

# SITOWISE

Sitowise Group Oyj

Noin 75 miljoonan euron Osakeanti

Alustavasti enintään 7 881 994 Myyntiosakkeen Osakemyynti

Merkintähinta 8,20 euroa Tarjottavalta Osakkeelta

Tämä listalleottoesite ("Listalleottoesite") on laadittu Suomessa perustetun julkisen osakeyhtiön Sitowise Group Oyj:n ("Sitowise" tai "Yhtiö") listautumisannin yhteydessä. Yhtiö pyrkii keräämään noin 75 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla merkittäväksi enintään 9 176 341 Yhtiön uutta osaketta ("Uudet Osakkeet") ("Osakeanti"). Lisäksi Intera Fund III Ky ("Intera") (Intera Equity Partners III Oyj:n hallinnoima rahasto) ja tämän Listalleottoesitteen Liitteessä A luetellut Myyntiosakkeita (määritelty jäljempänä) Listautumisannissa (määritelty jäljempänä) myyvät osakkeenomistajat (yhdessä Interan kanssa, "Myyjät") tarjoavat ostettavaksi alustavasti enintään 7 881 994 Yhtiön olemassa olevaa osaketta ("Myyntiosakkeet") ("Osakemyynti", ja yhdessä Osakeannin kanssa "Listautumisanti"). Ellei asiayhteydestä muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin, Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (määritelty jäljempänä) viitataan yhdessä termillä "Tarjottavat Osakkeet". Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Listautumisannissa 8,20 euron merkintähintaan Tarjottavalta Osakkeelta ("Merkintähinta"). Henkilöstöannin yhteydessä tarjottavat Uudet Osakkeet tarjotaan alennettuun merkintähintaan 7,38 euroa Uudelta Osakkeelta.

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan merkittäväksi (i) institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti ("Instituutioanti"), (ii) yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("Yleisöanti") sekä (iii) Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden työntekijöille sekä Yhtiön johtoryhmälle ja hallituksen jäsenille ("Henkilöstöanti").

Rahastot, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors, Didner & Gerge Fonder, Evli-Rahastoyhtiö Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Lannebo Fonder AB ja Paradigm Capital Value Fund (yhdessä "Ankkurisijoittajat") ovat antaneet Listautumisantiin liittyen merkintäsitoumuksia, joiden nojalla he sitoutuvat merkitsemään Tarjottavia Osakkeita yhteensä noin 76 miljoonan euron määrällä Merkintähintaan. Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset ovat ehdollisia muun muassa sille, että merkintäsitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita allokoidaan Ankkurisijoittajille, kuten esitetään kohdassa "Listautumisannin ehdot – Instituutioantia koskevat erityiset ehdot – Merkintäsitoumukset".

Carnegie Investment Bank AB, Suomen sivukonttori ("Carnegie") ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike ("Danske") on nimitetty toimimaan Listautumisannin pääjärjestäjänä (yhdessä "Pääjärjestäjät"). Interan odotetaan antavan Pääjärjestäjille lisäosakeoption, joka on käytettävissä 30 päivän ajan Yhtiön osakkeiden ("Osakkeet") kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsinki Oy:ssä ("Helsingin Pörssi"), ostaa enintään 2 558 750 lisäosaketta ("Lisäosakkeet") yksinomaan ylisyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä ("Lisäosakeoptio").

Instituutioannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 25.3.2021 kello 12.00. Yleisöannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 23.3.2021 kello 16.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 23.3.2021 kello 16.00. Ohjeet merkinnän tekemiseksi ja listautumisannin tarkemmat ehdot on kuvattu Listalleottoesitteen kohdassa "Listautumisannin ehdot".

Osakkeet eivät ole olleet julkisen kaupankäynnin kohteena ennen Listautumisantia millään säännellyllä markkinalla. Yhtiö tulee jättämään listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Osakkeiden listaamista Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuskella SITOWS. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin prelistalla arviolta 26.3.2021 ja Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 30.3.2021 ("Listautuminen"). Kaupankäynnin Henkilöstöannissa allokoituilla Uusilla Osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 15.4.2021.

Osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltojen vuoden 1933 arvopaperilain (U.S. Securities Act of 1933, muutoksineen) ("Yhdysvaltojen Arvopaperilaki") eikä minkään Yhdysvaltojen osavaltioiden arvopaperilakien mukaisesti, eikä niitä siis saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin suoraan tai välillisesti, lukuun ottamatta transaktioita, jotka eivät edellytä Yhdysvaltojen Arvopaperilain mukaista rekisteröintiä. Osakkeita tarjotaan ja myydään Yhdysvaltojen ulkopuolella noudattaen Yhdysvaltojen Arvopaperilain Regulation S -säännöstä ("Regulation S -säännös").

Tätä Listalleottoesitettä ei saa lähettää kenellekään Yhdysvalloissa, Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Singaporessa, Etelä-Afrikassa tai millään muulla sellaisella lainkäyttöalueella, jossa tarjouksen tekeminen Osakkeista ei olisi sallittua. Osakkeita ei saa, suoraan tai välillisesti, tarjota, myydä, jälleenydyä, siirtää eikä toimittaa mihinkään tällaiseen maahan.

**Katso Osakkeisiin sijoittamiseen liittyvistä tietyistä riskitekijöistä kohta "Riskitekijät".**

Pääjärjestäjät



Carnegie Investment Bank AB, Suomen sivukonttori



Danske Bank A/S, Suomen sivuliike

## TÄRKEÄÄ TIETOA

Yhtiö on laatinut tämän Listalleottoesitteen Listautumisainin yhteydessä seuraavien säädösten mukaisesti: arvopaperimarkkinalaki (746/2012, muutoksineen) ("Arvopaperimarkkinalaki"), Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 2017/1129 arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä ja direktiivin 2003/71/EY kumoamisesta ("Esiteasetus"), komission delegoitu asetus (EU) 2019/980 arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen muodon, sisällön, tarkastuksen ja hyväksymisen osalta sekä komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 kumoamisesta (liitteet I ja II), komission delegoitu asetus (EU) 2019/979 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen tiivistelmään sisältyviä keskeisiä taloudellisia tietoja, esitteiden julkaisemista ja luokittelua, arvopapereita koskevaa mainontaa, esitteen täydennyksiä ja notifiointiportaalia koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla sekä komission delegoidun asetuksen (EU) N:o 382/2014 ja komission delegoidun asetuksen (EU) 2016/301 kumoamisesta sekä Finanssivalvonnan määräykset ja ohjeet.

Listalleottoesite sisältää myös Esiteasetuksen 7 artiklan mukaisen tiivistelmän vaaditussa muodossa. Listalleottoesitteestä ja tiivistelmästä on laadittu englanninkielinen asiakirja, joka vastaa suomenkielistä Listalleottoesitettä tiettyjä muille kuin suomalaisille osakkeenomistajille ja sijoittajille tarkoitettuja lisätietoja lukuun ottamatta. Finanssivalvonta on toimivaltaisena viranomaisena hyväksynyt Listalleottoesitteen Esiteasetuksen mukaisesti. Finanssivalvonta hyväksyy tämän Listalleottoesitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Tätä Finanssivalvonnan hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Listalleottoesite koskee. Sijoittajien on tehtävä oma arvionsa arvopapereihin sijoittamisen tarkoituksenmukaisuudesta. Tämän Listalleottoesitteen hyväksymispäätöksen numero on FIVA 6/02.05.04/2021. Mikäli alkuperäisen suomenkielisen Listalleottoesitteen ja englanninkielisen asiakirjan välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Tämän Listalleottoesitteen voimassaoloaika päättyy, kun Tarjottavat Osakkeet on otettu kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin prelistalla. Velvollisuutta täydentää Listalleottoesitettä, jos ilmenee merkittäviä uusia seikkoja, olennaisia virheitä tai olennaisia epätarkkuuksia, ei ole enää silloin, kun Listalleottoesite ei ole voimassa.

Tässä Listalleottoesitteessä termi "**Yhtiö**" tarkoittaa Sitowise Group Oyj:tä, ja termit "**Sitowise**" tai "**Konserni**" tarkoittavat Sitowise Group Oyj:tä ja sen tytäryhtiötä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Sitowise Group Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liike-toimintayksikköä. Viittauksilla liittyen Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan tai hallinnointitapaan tarkoitetaan Sitowise Group Oyj:n Osakkeita, osakepääomaa ja hallinnointitapaa.

Osakkeenomistajien ja mahdollisten sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Listalleottoesitteen sisältämiin tietoihin sekä Yhtiön julkistamiin pörssitiedotteisiin. Yhtiö tai Pääjärjestäjät eivät ole valtuuttaneet ketään antamaan mitään muita kuin Listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tämän Listalleottoesitteen luovuttaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkaansa muulloin kuin Listalleottoesitteen päivämääränä tai että Sitowisen liike-toiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia Listalleottoesitteen päivämäärän jälkeen. Mikäli tässä Listalleottoesitteessä kuitenkin ilmenee, sen jälkeen, kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Listalleottoesitteen, mutta ennen Listautumista, merkittävä uusi seikka, olennainen virhe tai olennainen epätarkkuus, joka voi vaikuttaa arvopapereiden arviointiin, Listalleottoesitettä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti. Velvollisuus täydentää Listalleottoesitettä loppuu samanaikaisesti Listalleottoesitteen voimassaolon kanssa.

Monissa maissa, erityisesti Yhdysvalloissa, Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa Seelannissa, Singaporessa ja Etelä-Afrikassa, Listalleottoesitteen jakelu ja Osakkeiden tarjoaminen ovat lakisääteisten rajoitusten alaisia (rajoitukset koskevat esimerkiksi rekisteröintiä, listalleottoa, edellytyksiä sekä muita asioita). Osakkeiden merkittäväksi tarjoaminen ei koske henkilöitä, jotka ovat sellaisissa maissa, joissa tällainen tarjoaminen olisi lainvastaista. Yhtiön tai Pääjärjestäjien toimesta ei ole tehty eikä tulla tekemään mitään toimia Listalleottoesitteen (tai muun Listautumisainin liittyvän tarjous- tai julkistusmateriaalien tai lomakkeiden) hallussapidon tai jakelun sallimiseksi sellaisilla lainkäyttöalueilla, joilla tällainen jakaminen voi muutoin johtaa lakien tai säännösten rikkomiseen.

Osakkeita ei saa tarjota tai myydä, suoraan tai välillisesti, eikä tätä Listalleottoesitettä tai Osakkeisiin liittyviä muita asiakirjoja tai mainoksia saa levittää tai julkaista valtioissa, joissa tämä rikkoisi voimassa olevaa lainsäädäntöä. Yhtiö ja Pääjärjestäjät eivät ole tehneet eivätkä tule tekemään mitään toimenpiteitä Osakkeiden julkisen tarjoamisen sallimiseksi Suomen ulkopuolella. Yhtiö ja Pääjärjestäjät kehottavat tämän Listalleottoesitteen haltuunsa saavia henkilöitä hankkimaan asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattamaan niitä. Osakkeita voidaan kuitenkin tarjota sijoittajille Euroopan talousalueen ("ETA") jäsenvaltiossa kokeneille sijoittajille tilanteessa, jossa jokin Esiteasetuksen poikkeuksista soveltuu.

Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltojen Arvopaperilain mukaisesti tai missään Yhdysvaltojen osavaltion arvopaperiviranomaisessa, eikä niitä tietyin poikkeuksin saa tarjota, myydä, myydä edelleen, pantata, siirtää tai muutoin luovuttaa, toimittaa suoraan tai välillisesti Yhdysvaltoihin tai Yhdysvalloissa. Yhdysvaltojen lisäksi tiettyjen muiden maiden lainsäädäntö saattaa rajoittaa tämän Listalleottoesitteen jakelua. Tätä Listalleottoesitettä ei tule pitää arvopapereiden tarjoamisena sellaisessa maassa, johon Osakkeiden tarjoaminen olisi kiellettyä. Osakkeita ei saa suoraan tai välillisesti tarjota, myydä, myydä edelleen, siirtää tai toimittaa tällaisiin maihin tai tällaisissa maissa. Yhtiö tai Pääjärjestäjät eivät ota mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Listalleottoesitteen vastoin näitä rajoituksia riippumatta siitä, ovatko nämä henkilöt tulevia Osakkeiden merkittäviä sijoittajia tai ostajia. Yhtiö varaa oikeuden yksinomaisella harkinnallaan päättää sellaisen Osakkeiden merkinnän, jonka Yhtiö tai sen edustaja uskoo voivan johtaa minkä tahansa lain, säännön tai säännöksen rikkomiseen, hylkäämisestä.

Sijoittajien ei tule pitää tässä Listalleottoesitteessä esitettyjä tietoja oikeudellisena, sijoitus- tai veroneuvonantona. Jokaisen sijoittajan tulisi konsultoida omaa neuvonantajansa, tilintarkastajansa tai yritysneuvojaansa koskien oikeudellista sekä sijoitus- ja veroneuvonantoa sekä muita Listautumisainin liittyviä näkökohtia, mikäli katsoo tämän tarpeelliseksi.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>TÄRKEÄÄ TIETOA .....</b>	<b>II</b>
<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>1</b>
JOHDANTO JA VAROITUKSET .....	1
KESKEISIÄ TIETOJA LIIKKEESEENLASKIJASTA .....	1
KESKEISET TIEDOT ARVOPAPEREISTA.....	4
KESKEISET TIEDOT ARVOPAPEREIDEN YLEISÖLLE TARJOAMISESTA JA KAUPANKÄYNNIN KOHTEEKSI OTTAMISESTA .....	4
<b>1. RISKITEKIJÄT .....</b>	<b>8</b>
A. TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN LIITTYVÄT RISKIT .....	8
B. SITOWISEN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVÄT RISKIT.....	12
C. SITOWISEN STRATEGIAN TOTEUTTAMISEEN LIITTYVÄT RISKIT .....	18
D. SITOWISEN JOHTOON JA HENKILÖSTÖÖN LIITTYVÄT RISKIT.....	20
E. OIKEUDELLISET JA LAINSÄÄDÄNTÖÖN LIITTYVÄT RISKIT.....	22
F. IT-JÄRJESTELMIIN JA IMMATERIAALIOIKEUKSIIN LIITTYVÄT RISKIT.....	24
G. RAHOITUKSEEN JA TALOUDELLISEEN ASEMAAN LIITTYVÄT RISKIT .....	26
H. YHTIÖN OSAKKEISIIN JA LISTAUTUMISEEN LIITTYVÄT RISKIT.....	28
<b>2. TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ.....</b>	<b>31</b>
<b>3. LISTAUTUMISANNIN EHDOT .....</b>	<b>32</b>
LISTAUTUMISANNIN YLEISET EHDOT .....	32
YLEISÖANTIA KOSKEVAT ERITYISET EHDOT.....	37
INSTITUUTIOANTIA KOSKEVAT ERITYISET EHDOT.....	40
HENKILÖSTÖANTIA KOSKEVAT ERITYISET EHDOT.....	41
<b>4. ESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT .....</b>	<b>43</b>
<b>5. ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS .....</b>	<b>43</b>
<b>6. ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT .....</b>	<b>43</b>
<b>7. ESITTEEN JA ENGLANNINKIELISEN ASIAKIRJAN SAATAVILLA OLO.....</b>	<b>43</b>
<b>8. VERKKOSIVUSTON TIEDOT EIVÄT KUULU ESITTEESEEN.....</b>	<b>44</b>
<b>9. TULEVAISUUDESSA SAATAVILLA OLEVIA TIETOJA.....</b>	<b>44</b>
<b>10. TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ JA ERÄITÄ MUITA TIETOJA .....</b>	<b>44</b>
10.1 TILINPÄÄTÖKSET JA OSAVUOSITIEDOT .....	44
10.2 VAIHTOEHTOISET TUNNUSLUVUT.....	44
10.3 TILINTARKASTAJAT .....	45
10.4 MUU INFORMAATIO .....	45
<b>11. TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT .....</b>	<b>45</b>
<b>12. LISTAUTUMISANNIN TAUSTA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ.....</b>	<b>46</b>
12.1 LISTAUTUMISANNIN SYYT.....	46
12.2 HANKITTAVIEN VAROJEN KÄYTTÖ .....	46
<b>13. PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS .....</b>	<b>47</b>
13.1 KÄYTTÖPÄÄOMALAUUSUNTO.....	48

<b>14. OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka</b> .....	<b>49</b>
<b>15. MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS</b> .....	<b>50</b>
15.1    TEKNISEN KONSULTOINNIN MARKKINAT .....	50
15.2    ARVOKETJU TEKNISEN KONSULTOINNIN MARKKINOILLA .....	50
15.3    MARKKINOIDEN OMINAISPIIRTEITÄ .....	51
15.4    TRENDIT JA KASVUTEKIJÄT.....	51
15.5    TEKNISEN KONSULTOINNIN MARKKINAT SUOMESSA .....	55
15.6    TEKNISEN KONSULTOINNIN MARKKINAT RUOTSISSA.....	59
15.7    LIIKETOIMINTAKÄYTÄNNÖT.....	63
<b>16. YHTIÖN LIIKETOIMINTA</b> .....	<b>64</b>
16.1    YLEISTÄ.....	64
16.2    SITOWISEN VISIO JA ARVOT .....	64
16.3    HISTORIA.....	65
16.4    KESKEISET VAHVUUDET .....	65
16.5    STRATEGIA .....	67
16.6    TALOUDELLISET TAVOITTEET .....	70
16.7    LIIKETOIMINTA.....	70
16.8    ASIAKKAAT JA MYYNTI.....	73
16.9    HENKILÖSTÖ .....	75
16.10   VASTUULLISUUS .....	75
16.11   SÄÄNTELY-YMPÄRISTÖ JA VIRANOMAISLUVAT .....	76
16.12   TIETOTEKNIikka JA TIETOTURVA.....	77
16.13   IMMATERIAALIOIKEUDET.....	77
16.14   REKLAMAATIOT .....	77
16.15   VAKUUTUKSET.....	78
16.16   YRITYSOSTOT .....	78
16.17   KONSERNIN JURIDINEN RAKENNE.....	80
16.18   OIKEUDENKÄYNNIT .....	80
16.19   OLENNAISET SOPIMUKSET.....	80
<b>17. ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA</b> .....	<b>82</b>
17.1    KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA.....	82
17.2    KONSERNIN TASE.....	83
17.3    KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA.....	84
17.4    KESKEISIÄ TUNNUSLUKUJA .....	85
17.5    ERÄIDEN VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN JA MUIDEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT .....	86
<b>18. LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT ...</b>	<b>89</b>
18.1    YLEISKATSAUS.....	89
18.2    LIIKETOIMINTAAN JA LIIKETOIMINNAN TULOKSEEN VAIKUTTAVIA KESKEISIÄ TEKIJÖITÄ.....	89
18.3    TILIKAUSIEN VÄLISEEN VERTAILUKELPOISUUTEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ.....	94
18.4    VIIMEAIKAISET TAPAHTUMAT .....	95

18.5	TULEVAISUUDENNÄKYMÄT .....	95
18.6	LIIKETOIMINNAN TULOS .....	95
18.7	TASETIETOJA.....	101
18.8	MAKSUVALMIUS JA PÄÄOMANLÄHTEET .....	104
18.9	RAHOITUSRISKIEN HALLINTA.....	107
18.10	KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTA TILINPÄÄTÖSTEN LAATIMISESSA.....	108
18.11	VIIMEAIKAISET MUUTOKSET TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEISSA.....	109
<b>19.</b>	<b>HALLINTO .....</b>	<b>111</b>
19.1	YLEISTÄ.....	111
19.2	SITOWISEN JOHTO.....	111
19.3	JOHDON TAUSTAT JA PERHESUHTEET .....	113
19.4	ETURISTIRIIDAT .....	114
19.5	HALLITUKSEN TYÖSKENTELY .....	114
19.6	VALIOKUNNAT .....	115
19.7	CORPORATE GOVERNANCE.....	116
19.8	HALLITUKSEN JA JOHTORYHMÄN OMISTUKSET .....	116
19.9	HALLITUKSEN JA JOHTORYHMÄN PALKKIOT JA ETUUDET .....	117
19.10	IRTISANOMISEDUT .....	118
19.11	PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT .....	118
19.12	JÄSENYYDET JA YHTIÖMIESAASEMAT.....	119
<b>20.</b>	<b>LÄHIPIIRILIIKETOIMET.....</b>	<b>121</b>
20.1	YLEISTÄ.....	121
20.2	LIIKETOIMET LÄHIPIIRIN KANSSA .....	121
<b>21.</b>	<b>OMISTUSRAKENNE .....</b>	<b>122</b>
<b>22.</b>	<b>OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA.....</b>	<b>123</b>
22.1	YLEISTÄ.....	123
22.2	TIETOA OSAKKEISTA .....	123
22.3	OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET.....	127
<b>23.</b>	<b>LISTAUTUMISANNIN JÄRJESTÄMINEN.....</b>	<b>131</b>
23.1	JÄRJESTÄMISSOPIMUS.....	131
23.2	LISÄOSAKEOPTIO.....	131
23.3	VAKAUTTAMISTOIMENPITEET.....	131
23.4	LUOVUTUSRAJOITUKSET (LOCK-UP).....	132
23.5	MERKINTÄSITOUMUKSET.....	132
23.6	LAIMENTUMINEN.....	133
23.7	PALKKIOT JA KULUT .....	133
23.8	LISTAUTUMISANTIIN LIITTYVÄT INTRESSIT.....	133
<b>24.</b>	<b>SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT .....</b>	<b>134</b>
24.1	YLEISTÄ.....	134
24.2	KAUPANKÄYNTI JA KAUPPOJEN SELVITYS HELSINGIN PÖRSSISSÄ .....	135
24.3	ARVO-OSUUSJÄRJESTELMÄ .....	135
24.4	SIJOITTAJIEN KORVAUSRAHASTO .....	137

<b>25. VEROTUS .....</b>	<b>138</b>
<b>25.1 SUOMEN VEROTUS .....</b>	<b>138</b>
<b>25.2 YLEISTÄ.....</b>	<b>138</b>
<b>25.3 HENKILÖSTÖANTI.....</b>	<b>139</b>
<b>25.4 OSINKOJEN JA PÄÄOMANPALAUTUSTEN VEROTUS .....</b>	<b>139</b>
<b>25.5 LUOVUTUSVOITTOVEROTUS .....</b>	<b>141</b>
<b>25.6 VARAINSIIRTOVEROTUS .....</b>	<b>142</b>
<b>26. OIKEUDELLISET SEIKAT .....</b>	<b>144</b>
<b>27. LISTALLEOTTOESITTEeseen VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT TIEDOT .....</b>	<b>144</b>
<b>28. NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT .....</b>	<b>144</b>
<b>LIITE A – MYYNTIOSAKKEITA LISTAUTUMISANNISSA MYYVÄT MYYJÄT .....</b>	<b>A-1</b>
<b>LIITE B – SITOWISE GROUP OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS.....</b>	<b>B-1</b>

## TIIVISTELMÄ

### Johdanto ja varoitukset

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osiot, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää Esiteasetuksen mukaisesti. Tätä tiivistelmää tulee lukea listalleottoesitteen ("Listalleottoesite") johdantona. Sijoittajan tulee perustaa päätöksensä sijoittaa arvopapereihin Listalleottoesitteeseen kokonaisuutena. Arvopapereihin sijoittava sijoittaja voi menettää kaiken tai osan sijoitetusta pääomasta. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille Listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Listalleottoesitteen käännskustannuksista. Yhtiö vastaa siviilioikeudellisesti tästä tiivistelmästä vain, jos tiivistelmä luettuna yhdessä Listalleottoesitteen muiden osien kanssa on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen tai jos tiivistelmässä ei luettuna yhdessä Listalleottoesitteen muiden osien kanssa anneta keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista Osakkeisiin.

Liikkeeseenlaskijan yhteystiedot ovat seuraavat:

Liikkeeseenlaskijan nimi:	Sitowise Group Oyj
Osoite:	Linnoitustie 6, FI-02600 Espoo
Yritys- ja yhteisötunnus:	2767842-8
Oikeushenkilötunnus (LEI-tunnus):	743700HOHMOHAANHFF73
Osakkeiden ISIN-tunnus <sup>1</sup> :	FI4000480215

Yhtiö tulee jättämään listalleottihakemuksen Nasdaq Helsinki Oy:lle ("Helsingin Pörssi") Osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssin pörssilistalle ("Listautuminen"). Finanssivalvonta on toimivaltaisena viranomaisena hyväksynyt Listalleottoesitteen Esiteasetuksen mukaisesti 12.3.2021. Finanssivalvonta hyväksyy tämän Listalleottoesitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Tätä Finanssivalvonnan hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Listalleottoesite koskee. Tämän Listalleottoesitteen hyväksymispäätöksen numero on FIVA 6/02.05.04/2021.

Toimivaltaisen viranomaisen eli Finanssivalvonnan, joka hyväksyy tämän Listalleottoesitteen, yhteystiedot ovat seuraavat:

Finanssivalvonta  
PL 103  
00101 Helsinki  
Puhelinnumero: +358 9 183 51  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@fiva.fi.

### Keskeisiä tietoja liikkeeseenlaskijasta

#### *Kuka on arvopapereiden liikkeeseenlaskija?*

Liikkeeseenlaskijan rekisteröity toiminimi on Sitowise Group Oyj (aikaisemmin Sitowise Holding I Oy) ("Yhtiö") ja sen kotipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiö on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("Kaupparekisteri") y-tunnuksella 2767842-8 ja oikeushenkilötunnuksella (LEI-tunnus): 743700HOHMOHAANHFF73. Yhtiö on julkinen osakeyhtiö, joka on perustettu Suomessa ja siihen sovelletaan Suomen lakia.

#### *Yleistä*

Sitowise on pohjoismainen rakennetun ympäristön asiantuntija- ja digitalo, joka tarjoaa vastuullisia suunnittelu- ja konsultointipalveluja kaiken kokoiisiin hankkeisiin. Sitowise tarjoaa palvelujaan seuraavilla liiketoiminta-

---

<sup>1</sup> Osakesarjojen yhdistämisen jälkeen.

alueilla: Talo, Infra ja Digitaaliset ratkaisut. Sitowise toimii pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa, ja lisäksi sillä on Virossa ja Latviassa osaamiskeskukset, jotka palvelevat pääasiassa Sitowisen projekteja Suomessa ja Ruotsissa. Sitowisen palveluksessa on yli 1 900 asiantuntijaa. Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella 86 prosenttia muodostui Suomessa, 13 prosenttia Ruotsissa ja 1 prosentti muissa maissa<sup>2</sup>.

#### *Suurimmat osakkeenomistajat*

Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021, että Yhtiön A1- ja A2-sarjojen osakkeet yhdistetään yhdeksi osakesarjaksi, ja P1- ja P2-sarjojen osakkeet lunastetaan, mikäli Listautuminen toteutuu. Kun osakesarjojen yhdistäminen ja P-sarjojen osakkeiden mitätöinti on rekisteröity Kaupparekisteriin, Yhtiöllä tulee olemaan yksi osakesarja, joka muodostuu 25 952 380 osakkeesta (pois lukien Listautumisannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet).

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa äänimäärällä mitattuna sekä heidän omistusosuutensa A1- ja A2-sarjojen osakkeista perustuen Euroclear Finland Oy:n ("Euroclear Finland") ylläpitämään osakasluetteloon 11.3.2021 sekä tietoihin, jotka ovat Yhtiön saatavilla, ennen Yhtiön osakesarjojen yhdistämistä:

<b>Osakkeenomistaja</b>	<b>Osakkeiden lukumäärä</b>	<b>Osuus % osakkeista</b>	<b>Osuus % äänistä</b>
Intera Fund III Ky	9 583 960	36,93	98,29
Mantere Pekka	1 319 300	5,08	0,14
Puurunen Tapio	1 055 440	4,07	0,11
Anttalainen Kimmo	993 720	3,83	0,10
Skedevi Holding Ab	841 640	3,24	0,09
Tinkanen Harri	469 200	1,81	0,05
Tuominen Rauno	371 220	1,43	0,04
Mikkola Jannis	356 740	1,37	0,04
Liukas Juha	329 820	1,27	0,03
Ala-Ojala Jukka	283 080	1,09	0,03
Muut	10 348 260	39,9	1,08
<b>A-sarjojen osakkeet yhteensä</b>	<b>25 952 380</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Intera Fund III Ky ("Intera") omistaa yhteensä 36,9 prosenttia Yhtiön A-sarjojen osakkeista ja 98,3 prosenttia Yhtiön osakkeiden tuottamista äänistä. Näin ollen Interalla on Arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 2 luvun 4 §:n mukainen määräysvalta Yhtiössä.

#### *Johdon avainhenkilöt ja tilintarkastaja*

Yhtiön hallituksen jäsenet ovat Eero Heliövaara (puheenjohtaja), Taina Kyllönen, Janne Näränen, Elina Piispanen, Petri Rignell ja Tomi Terho. Janne Näränen on ilmoittanut jäävänsä pois Yhtiön hallituksesta, mikäli Listautuminen toteutuu, ja Leif Gustafsson ja Mirel Leino-Haltia on valittu uusiksi hallituksen jäseniksi ehdollisena Listautumisen toteuttamiselle.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Pekka Eloholma (toimitusjohtaja), Jannis Mikkola (varatoimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja, Infra), Timo Palonkoski (varatoimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja, Talo), Heidi Karlsson (talousjohtaja), Anne-May Asplund (HR-johtaja), Turo Tinkanen (tietohallintojohtaja), Minttu Vilander (viestintä- ja vastuullisuusjohtaja) ja Teemu Virtanen (liiketoimintajohtaja, Digitaaliset ratkaisut).

Yhtiön lakiasäätyn tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, KHT Turo Koilan toimiessa päävastuullisena tilintarkastajana.

#### ***Mitä ovat liikkeeseenlaskijaa koskevat keskeiset taloudelliset tiedot?***

Alla esitettävät valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot ovat peräisin Sitowisen tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2020 ja 31.12.2019 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen tilintarkastamattomat

<sup>2</sup> Maantieteellinen liikevaihto esitetään asiakkaan sijainnin mukaan.



vertailutiedot 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta, jotka on laadittu EU:ssa käyttöön otettujen IFRS-standardien mukaisesti.

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen keskeisiä tunnuslukuja ilmoitettuina päivinä ja ajanjaksoina:

(tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu)	31.12. ja 1.1.–31.12.		
	2020	2019	2018
	(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)		
Liikevaihto	160 082 <sup>1</sup>	143 016 <sup>1</sup>	125 693
Liikevaihdon kasvu (%)	11,9	13,8	-
Liikevoitto	18 272 <sup>1</sup>	10 644 <sup>1</sup>	13 271
Liikevoittomarginaali (%)	11,4	7,4	10,6
EBITA	19 535	12 317	13 813
EBITA-marginaali (%)	12,2	8,6	11,0
Oikaistu EBITA	20 633	15 481	14 461
Oikaistu EBITA-marginaali (%)	12,9	10,8	11,5
Tilikauden tulos	12 798 <sup>1</sup>	6 858 <sup>1</sup>	3 033
Taseen loppusumma	221 528 <sup>1</sup>	188 432 <sup>1</sup>	142 996
Oma pääoma	66 880 <sup>1</sup>	57 369 <sup>1</sup>	45 798
Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja)	56 583	50 662	39 381
Liiketoiminnan rahavirta	24 128 <sup>1</sup>	14 444 <sup>1</sup>	10 505
Investointien rahavirta	-24 135 <sup>1</sup>	-25 087 <sup>1</sup>	-11 969
Rahoituksen rahavirta	4 987 <sup>1</sup>	11 683 <sup>1</sup>	9 063
Osakekohtainen tulos (euroa)	9,69	5,48	2,47

<sup>1</sup> Tilintarkastettu.

#### **Mitkä ovat liikkeeseenlaskijaan liittyvät olennaiset riskit?**

- Makrotalouden epäedullisella kehityksellä Suomessa ja Ruotsissa, jotka ovat Sitowisen päämarkkina-alueet, sekä laajemmissa talouden ja rahoitusmarkkinoiden olosuhteissa Pohjoismaissa ja globaalisti voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen toimintaympäristöön ja liiketoiminnan tulokseen.
- Sitowise ei välttämättä onnistu hinnoittelemaan tai toteuttamaan projektejaan oikein, minkä tuloksena projektit voivat olla kannattamattomia Sitowiselle tai ne voivat vahingoittaa Sitowisen asiakassuhteita.
- Sitowise ei välttämättä onnistu toteuttamaan strategiaansa menestyksekkäästi, tai sen strategia voi osoittautua virheelliseksi suhteessa vallitseviin markkinaolosuhteisiin ja trendeihin, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen.
- Sitowisen suunniteltu yritysostoihin perustuva kasvu ei välttämättä toteudu kokonaan tai ollenkaan, jos sopivia ostokohteita ei ole tarjolla, järjestelyjä ei voida toteuttaa taloudellisesti perustellulla arvostustasolla tai niihin sisältyy vastuita, joita ei ole otettu huomioon ostohinnassa. Lisäksi Sitowise altistuu oikeudellisille riskeille sekä ostettujen tai ostettavien yhtiöiden integrointiin liittyville riskeille, jotka voivat johtaa lisäkustannuksiin, synergioiden toteuttamisessa epäonnistumiseen ja kasvumahdollisuuksien menettämiseen.
- Sitowisen epäonnistumisella henkilöstön sitouttamisessa ja rekrytoinnissa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liikevaihtoon ja liiketoiminnan tulokseen.
- Virheet, kuten suunnitteluvirheet, Sitowisen projekteissa voivat johtaa merkittäviin korvausvaatimuksiin, ja tällaisilla vaatimuksilla, oikeudenkäynneillä tai muilla oikeudellisilla menettelyillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowiseen.
- Kilpailun lisääntymisellä voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen liikevaihtoon ja kannattavuuteen.
- Sitowisen IT-järjestelmiin vaikuttavat toimintahäiriöt, katkokset, vikatilat tai kyberturvallisuusloukkaukset voivat johtaa merkittäviin häiriöihin Sitowisen liiketoiminnassa, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen palveluiden jatkuvuuteen ja sen ammatilliseen maineeseen, ja ne voivat aiheuttaa odottamattomia kustannuksia.
- Sitowise ei välttämättä onnistu saamaan riittävästi rahoitusta kasvustrategiansa toteuttamiseen tai muutoin. Lisäksi velan määrän kasvu Sitowisen pääomarakenteessa voi heikentää omavaraisuusastetta ja vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sitowisen maksuvalmiuteen.

## Keskeiset tiedot arvopapereista

### *Mitkä ovat arvopapereiden keskeiset ominaisuudet?*

Yhtiön osakkeet on rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämään suomalaiseseen arvo-osuusjärjestelmään. Yhtiöllä on tämän Listalleottoesitteen päivämääränä neljä (4) osakesarjaa, jotka sisältävät erilaiset äänioikeudet Yhtiössä ja oikeudet varojenjakoan. Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021 että Yhtiön A1- ja A2-sarjojen osakkeet yhdistetään yhdeksi osakesarjaksi, ja P1- ja P2-sarjojen osakkeet lunastetaan, mikäli Listautuminen toteutuu. Osakesarjojen yhdistämisen ja P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastamisen ja mitätöimisen jälkeen kukin Yhtiön osakkeista (**”Osakkeet”**) oikeuttaa omistajansa yhteen ääneen yhtiökokouksessa sekä sisältää oikeuden osinkoon ja muuhun varojenjakoan yhtenevästi muiden Osakkeiden kanssa. Osakkeisiin liittyvät oikeudet tulevat sisältämään muun muassa etuoikeuden merkitä uusia osakkeita Yhtiössä, oikeuden osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää yhtiökokouksessa äänioikeutta, oikeuden osinkoon ja muuhun vapaan oman pääoman varojenjakoan ja oikeuden vaatia osakkeiden lunastusta käypään hintaan osakkeenomistajalta, joka omistaa yli 90 prosenttia kaikista Osakkeista ja äänistä Yhtiössä, sekä muut osakeyhtiölaissa (624/2006, muutoksineen) (**”Osakeyhtiölaki”**) säädetyt oikeudet.

Osakkeiden kaupankäyntitunnus tulee olemaan ”SITOWS” ja ISIN-tunnus FI4000480215. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa ja ne ovat euromääräisiä.

Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021 poistaa lunastuslausekkeen yhtiöjärjestyksestä mahdollisena Listautumiselle. Lunastuslausekkeen poistaminen ilmoitetaan rekisteröitäväksi Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin (**”Kaupparekisteri”**) samassa yhteydessä Listautumisannissa annettavien osakkeiden rekisteröitäväksi ilmoittamisen kanssa tai välittömästi sitä ennen. Lunastuslausekkeen poistamisen jälkeen Yhtiön Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

Osinkopolitiikkansa mukaan Sitowise pyrkii jakamaan osinkona 30–50 prosenttia nettotuloksestaan.

### *Missä arvopapereilla tullaan käymään kauppaa?*

Yhtiö tulee jättämään listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan prelistalla arviolta 26.3.2021 ja pörssilistalla arviolta 30.3.2021.

### *Mitkä ovat arvopapereihin liittyvät keskeiset riskit?*

- Yhtiön osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattavat vaihdella huomattavasti.
- Osakkeenomistajille tulevaisuudessa mahdollisesti jaettavasta osingosta tai maksettavasta pääomanpalautuksesta ei ole takeita.
- Listautuminen aiheuttaa Yhtiölle lisäkustannuksia sekä uusia, pörssiyhtiönä toimimiseen liittyviä velvoitteita.
- Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien etu ei välttämättä ole yhtenevä muiden osakkeenomistajien edun kanssa.
- Merkittävä osakkeenomistaja saattaa myydä huomattavan osan omistuksistaan, millä voi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön Osakkeiden kurssiin ja mikä voi johtaa muihin Yhtiön kannalta haitallisiin vaikutuksiin.

## Keskeiset tiedot arvopapereiden yleisölle tarjoamisesta ja kaupankäynnin kohteeksi ottamisesta

### *Mitkä ovat arvopaperiin sijoittamisen edellytykset ja aikataulu?*

#### *Yleistä*

Yhtiö pyrkii keräämään osakeannilla noin 75 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla enintään 9 176 341 Yhtiön uutta osaketta (**”Uudet Osakkeet”**) merkittäväksi (**”Osakeanti”**). Lisäksi Intera Fund III Ky (**”Intera”**), Intera Equity Partners III Oy:n hallinnoima rahasto, sekä Listalleottoesitteen liitteessä A luetellut muut

osakkeenomistajat (yhdessä Interan kanssa, ”Myyjät”) tarjoavat ostettavaksi alustavasti enintään 7 881 994 Yhtiön olemassa olevaa osaketta (”Myyntiosakkeet”) (”Osakemyynti”, ja yhdessä Osakeannin kanssa ”Listautumisanti”). Yhtiö tarjoaa Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkittäväksi alustavasti enintään 300 000 Uutta Osaketta ja mahdollisissa ylimerkintätilanteissa enintään 700 000 ylimääräistä Uutta Osaketta. Ellei asiayhteydestä muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin, Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (määritelty jäljempänä) viitataan yhdessä termillä ”**Tarjottavat Osakkeet**”.

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa (kuten määritelty jäljempänä) 8,20 euron merkintähintaan Tarjottavalta Osakkeelta (”**Merkintähinta**”). Merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta.

Listautumisanti koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa (”**Yleisöanti**”), (ii) instituutioannista institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti (”**Instituutioanti**”) sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden työntekijöille sekä Yhtiön johtoryhmälle ja hallituksen jäsenille (”**Henkilöstöanti**”).

Tarjottavat Osakkeet vastaavat enintään noin 48,6 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen olettaen, että Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) ei käytetä (noin 55,8 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

Rahastot, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors, Didner & Gerge Fonder, Evli-Rahastoyhtiö Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Lannebo Fonder AB ja Paradigm Capital Value Fund (yhdessä ”**Ankkurisijoittajat**”) ovat antaneet Listautumisantiin liittyen merkintäsitoumuksia, joiden nojalla he sitoutuvat merkitsemään Tarjottavia Osakkeita yhteensä noin 76 miljoonan euron määrällä Merkintähintaan. Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset ovat ehdollisia muun muassa sille, että merkintäsitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita allokoidaan Ankkurisijoittajille.

#### *Lisäosakeoptio*

Listautumisannin yhteydessä Interan odotetaan antavan Pääjärjestäjille lisäosakeoption, joka on Dansken käytettävissä Pääjärjestäjien puolesta, ostaa Merkintähinnalla enintään 2 558 750 lisäosaketta (”**Lisäosakkeet**”) yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä (”**Lisäosakeoptio**”). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Helsingin Pörssin prelistalla (eli arviolta 26.3.–25.4.2021) (”**Vakauttamisaika**”). Lisäosakkeet vastaavat noin 9,9 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Listautumisantia ja noin 7,3 prosenttia Listautumisannin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta. Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärästä.

#### *Merkintähinta ja -aika*

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 8,20 euron Merkintähintaan Tarjottavalta Osakkeelta.

Henkilöstöannin osakekohtainen merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta eli Merkintähinta Henkilöstöannissa on 7,38 euroa Tarjottavalta Osakkeelta.

Merkintähintaa voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa kuitenkin siten, että Yleisöannissa Merkintähinta on enintään alkuperäinen Merkintähinta 8,20 euroa Tarjottavalta Osakkeelta ja Henkilöstöannissa Merkintähinta on enintään alkuperäinen Henkilöstöannin Merkintähinta 7,38 euroa Tarjottavalta Osakkeelta. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan pörssitiedotteella ja internetissä osoitteessa [www.sitowise.com/listautuminen](http://www.sitowise.com/listautuminen). Mikäli Merkintähintaa muutetaan, Listalleottoesitettä täydennetään ja täydennys julkistetaan pörssitiedotteella.

Yleisöannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 23.3.2021 kello 16.00. Instituutioannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 25.3.2021 kello 12.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 23.3.2021 kello 16.00.

Yhtiön hallituksella ja Interalla on ylikysyntätilanteessa oikeus Yleisö- ja Instituutioannin keskeyttämiseen yhteisellä päätöksellä aikaisintaan 22.3.2021 kello 16.00. Lisäksi Yhtiön hallitus voi harkintansa mukaan päättää

Henkilöstöannin keskeyttämisestä aikaisintaan 22.3.2021 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannit voidaan keskeyttää tai olla keskeyttämättä toisistaan riippumatta. Keskeyttämisestä julkistetaan viipymättä pörssitiedote.

Yhtiön hallituksella ja Interalla on oikeus pidentää Yleisö- ja Instituutioantien merkintäaikoja. Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Henkilöstöannin merkintäaika. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan pörssitiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöantien merkintäajat päättyvät kuitenkin viimeistään 30.4.2021 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- tai Henkilöstöannin merkintäaikoja voidaan pidentää toisistaan riippumatta. Merkintäajan pidentämistä koskeva pörssitiedote on julkistettava viimeistään Yleisö- Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikojen yllä esitettyinä arvioituina päättymispäivinä.

#### *Esiteasetuksen edellyttämä peruuttamisoikeus*

Mikäli Listalleottoesitettä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti Listalleottoesitteessä olevan olennaisen virheen tai puutteen taikka olennaisen uuden tiedon johdosta, joka on käynyt ilmi sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Listalleottoesitteen, mutta ennen kaupankäynnin alkamista Tarjottavilla Osakkeilla Helsingin Pörssin prelistalla, Sitoumuksen ennen Listalleottoesitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus Esiteasetuksen mukaisesti peruuttaa Sitoumuksensa kolmen (3) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Listalleottoesitteen täydennys on julkaistu. Peruuttamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä lisäksi on, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen Tarjottavien Osakkeiden toimittamista sijoittajille. Mahdollisen Sitoumuksen peruutuksen tulee koskea yksittäisen sijoittajan antaman Sitoumuksen kattamaa osakemäärää kokonaisuudessaan. Mikäli Listalleottoesitettä täydennetään, täydennys julkistetaan pörssitiedotteella. Kyseisessä pörssitiedotteessa julkistetaan myös tiedot sijoittajien Esiteasetuksen mukaisesta Sitoumuksen peruuttamisoikeudesta.

#### *Palkkiot ja kulut*

Yhtiö odottaa maksavansa Listautumisannin yhteydessä noin 6,3 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina (olettaen että Yhtiö kerää 75 miljoonan euron bruttovarat ja olettaen, että harkinnanvarainen palkkio maksetaan täysimääräisenä). Myyjät odottavat maksavansa noin 2,7 miljoonaa euroa palkkioita Listautumisannin yhteydessä (olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja Lisäosakeoptioita ei käytetä ja että harkinnanvarainen palkkio maksetaan täysimääräisenä).

#### *Sovellettava laki ja riidanratkaisu*

Listautumisantiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumisannista mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

#### *Omistuksen laimentuminen*

Listautumisannissa tarjottavien Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen seurauksena Yhtiön Osakkeiden määrä voi kasvaa 35 128 721 Osakkeeseen olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Uudet Osakkeet merkitään täysimääräisesti. Mikäli Yhtiön olemassa olevat osakkeenomistajat eivät merkitsisi Tarjottavia Osakkeita Osakeannissa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistus laimenisi tässä tapauksessa noin 26,1 prosentilla.

#### ***Miksi tämä Listalleottoesite on laadittu?***

Yhtiö on laatinut ja julkaissut tämän Listalleottoesitteen tarjotakseen Osakkeita yleisölle ja hakeakseen Osakkeidensa ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

#### *Listautumisannin tarkoitus*

Listautumisannin tavoitteena on edistää Sitowisen kasvustrategian toteuttamista ja lisätä strategista joustavuutta vahvistamalla Sitowisen tasetta. Listautumisen odotetaan hyödyttävän Sitowiseä lisäämällä sen näkyvyyttä ja tunnettua asiakkaiden, potentiaalisten uusien työntekijöiden ja sijoittajien keskuudessa, sekä yleisemmin teknisen konsultoinnin toimialalla. Siten Listautumisen odotetaan lisäävän Sitowisen kilpailukykyä ja tukevan sen kasvustrategiaa. Listautuminen mahdollistaisi myös Yhtiön pääsyn pääomamarkkinoille kasvustrategiaansa

tukevan pääoman hankkimiseksi sekä laajentaisi Yhtiön omistus pohjaa kotimaisilla ja ulkomaisilla sijoittajilla, mikä lisäisi Osakkeiden likviditeettiä. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös Osakkeiden tehokkaamman käytön vastikkeena mahdollisissa yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

#### *Listautumisannin arvioitu tuotto ja varojen käyttö*

Yhtiö pyrkii keräämään Listautumisannilla noin 75 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla enintään 9 176 341 Uutta Osaketta merkittäväksi. Osakeannista saatavia varoja on tarkoitus käyttää Sitowisen vanhojen pankkilainojen takaisinmaksuun uudelleenrahoituksen yhteydessä 32,5 miljoonalla eurolla sekä Yhtiön osakslainojen ja niille kertyneiden korkojen takaisinmaksuun 14,3 miljoonalla eurolla ja Yhtiön kaikkien P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastamiseen 21,4 miljoonalla eurolla Listautumisen yhteydessä. Lisäksi Osakeannista saatavia varoja on tarkoitus käyttää Sitowisen kasvustrategian tukemiseen, mukaan lukien yritysostojen rahoittaminen.

Myyjät saavat Osakemyynnistä noin 64,6 miljoonan euron bruttovarat (olettaen että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja Lisäosakeoptioita ei käytetä).

#### *Listautumisantiin liittyvät intressit*

Pääjärjestäjille maksettavat palkkiot on osittain sidottu Tarjottavista Osakkeista saataviin kokonaistuottoihin.

Pääjärjestäjät ja näiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt voivat ostaa ja myydä Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Listautumisantia, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Pääjärjestäjät ja näiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle sijoitus- tai muita pankkipalveluja tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

Myyjät myyvät Listautumisannissa Myyntiosakkeita. Lisätietoja Myyjistä on esitetty tämän Listalleottoesitteen liitteessä A.

# 1. RISKITEKIJÄT

*Yhtiöön sijoittamiseen liittyy riskejä, jotka voivat olla merkittäviä. Alla kuvataan Listautumisantiin liittyviä riskejä sekä Sitowiseen ja sen liiketoimintaan ja Yhtiön Osakkeisiin liittyviä riskejä. Monet Sitowiseen ja sen liiketoimintaan liittyvistä riskeistä kuuluvat sen liiketoiminnan luonteeseen ja ovat tyypillisiä sen toimialalla. Sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tämän Listalleottoesitteen sisältämiin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin.*

*Jokaisella esitetyllä riskillä voi olla olennainen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan, ja ne voivat yhdessä tai erikseen johtaa siihen, että Sitowise ei pysty saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan. Jos nämä riskit johtavat Osakkeiden markkinahinnan laskuun, niihin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Alla esitetty riskitekijöiden kuvaus perustuu tämän Listalleottoesitteen päivämääränä saatavilla olleisiin tietoihin ja arvioihin, eikä se siksi ole välttämättä tyhjentävä. Yhtiö on osana riskitekijöiden olennaisuuden arviointia huomioinut riskien mahdollisen toteutumisen todennäköisyyttä. Riskitekijöissä on esitetty potentiaalisia tapahtumia, jotka voivat joko toteutua tai olla toteutumatta. Tällaisille potentiaalisille tapahtumakululle ominaisen epävarmuuden johdosta Yhtiö ei kaikkien riskien osalta pysty esittämään tarkkaa arviota tällaisten tapahtumien toteutumisen tai toteutumatta jäämisen todennäköisyydestä.*

*Tässä esitetyt riskit on jaettu luonteensa mukaan kahdeksaan ryhmään. Ryhmät ovat:*

- *A. Toimintaympäristöön liittyvät riskit;*
- *B. Sitowisen liiketoimintaan liittyvät riskit;*
- *C. Sitowisen strategian toteuttamiseen liittyvät riskit;*
- *D. Sitowisen johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit;*
- *E. Oikeudelliset ja lainsäädäntöön liittyvät riskit;*
- *F. IT-järjestelmiin ja immateriaalioikeuksiin liittyvät riskit;*
- *G. Rahoituksen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit; ja*
- *H. Osakkeisiin ja Listautumiseen liittyvät riskit.*

*Jokaisessa ryhmässä esitetään ensimmäisenä Esiteasetuksessa asetettuihin vaatimuksiin perustuvan kokonaisarvion mukaan olennaisimmaksi arvioitu riski. Ensimmäisen riskitekijän jälkeen kussakin ryhmässä kuvattujen riskien esitysjärjestyksen tarkoituksena ei ole kuvata niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta suhteessa toisiinsa. Ryhmien esitysjärjestys ei ole arvio kuhunkin ryhmään kuuluvien riskien merkityksestä verrattuna muihin ryhmiin kuuluviin riskeihin.*

*Tässä kuvattujen riskien ja epävarmuustekijöiden lisäksi myös sellaisilla riskeillä ja epävarmuustekijöillä, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan tai Osakkeiden markkinahintaan.*

## **A. Toimintaympäristöön liittyvät riskit**

***1. Makrotalouden epäedullisella kehityksellä Suomessa ja Ruotsissa, jotka ovat Sitowisen päämarkkina-alueet, sekä laajemmissa talouden ja rahoitusmarkkinoiden olosuhteissa Pohjoismaissa ja globaalisti voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen toimintaympäristöön ja liiketoiminnan tulokseen.***

Sitowise on pohjoismainen rakennetun ympäristön asiantuntija- ja digitalo, joka tarjoaa vastuullisia suunnittelu- ja konsultointipalveluja kaiken kokoisiin hankkeisiin. Sitowise palvelee asiakkaita sekä julkisella että yksityisellä sektorilla. Sitowisen liikevaihto muodostuu pääasiassa uudis- ja korjausrakentamisen projektien suunnitteluun ja projektinhallintaan, infrastruktuurihankkeiden suunnitteluun sekä rakennetun ympäristön digitaalisiin ratkaisuihin liittyvien palveluiden myynnistä. Sitowisen päämarkkinat ovat Suomi ja Ruotsi. Sitowisen palveluiden kysyntä riippuu yleisistä taloudellisista olosuhteista toimialoilla ja sektoreilla, joille Sitowise tarjoaa palvelujaan, joihin puolestaan vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät Sitowisen toimintamaissa ja -alueilla. Epäedulliset muutokset Sitowisen päämarkkina-alueilla voivat johtua esimerkiksi matalasta investointitasosta sekä elinkeinoelämän ja kuluttajien luottamuksen heikkenemisestä, joka voi johtaa heikentyneeseen yksityiseen kulutukseen,

työllisyyskehitykseen ja rahoituksen saatavuuteen, korkeampiin korkotasoihin, inflaatioon ja kasvavaan julkiseen velkaan tai johtaa epäedullisiin valuuttakurssimuutoksiin. Koronaviruspandemian äskettäinen puhkeaminen on esimerkki epäedullisesta makrotalouden kehityksestä, ja sen odotetaan vaikuttavat olennaisen haitallisesti Suomen ja Ruotsin kansantalouksiin (katso myös alla ”– *Maailmanlaajuisilla epidemioilla tai pandemiolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan muun muassa yleisen taloustilanteen sekä rahoituksen saatavuuden heikentymisen, projektien keskeytymisen ja asiakkaiden taloudellisen toiminnan vähentymisen kautta*”). Markkinaolosuhteiden muutokset, jotka johtuvat esimerkiksi taloustilanteen heikentymisestä, asiakkaiden vähentyneestä investointihalukkuudesta, muutoksista poliittisissa painopisteissä, infrastruktuuri-investointien tai -projektien lykkäämisestä tai perumisesta tai asiakkaiden konsolidaatiosta, voivat heikentää Sitowisen palveluiden kysyntää ja lisätä kilpailua.

Rakennusyhtiöt ovat tärkeitä asiakkaita Sitowisen Taloliiketoiminta-alueella, joka on Sitowisen suurin liiketoiminta-alue liikevaihdolla mitattuna. Noin puolet Taloliiketoiminta-alueen liikevaihdosta liittyy uudisrakentamiseen. Rakentamisen markkinat ovat luonteeltaan erityisen suhdanneherkkiä. Työttömyyden lisääntyminen, muutokset verotuksessa, julkisen sektorin leikkaukset valtakunnallisella tai alueellisella tasolla, asuntolainojen korkojen kasvu, rahoituslaitosten mahdolliset rajoitukset rakennusvaiheen lainoille ja vaikeudet asuntolainojen saamisessa voivat vaikuttaa haitallisesti uusien asuntojen kysyntään, mikä voi myös vaikuttaa Sitowisen palveluiden kysyntään erityisesti Taloliiketoiminta-alueella.

Noin puolet Sitowisen liikevaihdosta muodostuu palveluiden myynnistä julkiselle sektorille. Epäedullinen kehitys julkisen sektorin taloudellisessa tilanteessa sekä valtionhallinnon että kuntien tasolla voi vaikuttaa julkisen sektorin rakennuksiin ja infrastruktuuriin tehtäviin investointeihin. Vaikka julkisen sektorin investoinnit talouden elvyttämiseksi voivat kasvaa vähemmän suotuisissa makrotaloudellisissa olosuhteissa, talouden laskusuhdanne voi pitkittyessään johtaa myös investointien vähenemiseen julkisella sektorilla. Jos Sitowisen asiakkaat julkisella sektorilla päättäisivät tai niiden olisi pakko pienentää nykyisiä tai tulevia investointejaan alueilla, joilla Sitowise tarjoaa palveluja, tämä voisi heikentää Sitowisen palveluiden kysyntää erityisesti sen Infraliiketoiminta-alueella. Katso myös ”– *Sitowisen liiketoimintaan liittyvät riskit – Sitowise saa merkittävän osan liikevaihdostaan julkisella sektorilla toimivilta asiakkailta, mikä kasvattaa riskiä asiakkaiden menettämisestä, ja julkisten hankintojen tarjouskilpailuihin liittyy erityisiä kelpoisuus- ja muita vaatimuksia, jotka voivat aiheuttaa kustannuksia ja heikentää Sitowisen kannattavuutta*” alla.

Sitowisen liiketoiminnan tulos riippuu asiakaskysynnästä ja hintatasosta, ja siksi se on herkkä markkinaolosuhteiden muutoksille, jotka vaikuttavat yleisesti asiakaskysyntään ja palveluiden hintatasoon. Sitowisen palveluiden kysynnän heikentyminen johtaisi liikevaihdon laskuun, eikä Sitowise välttämättä pystyisi sopeuttamaan kustannuksiaan vastaamaan heikentyneitä kysyntää. Sitowise ei välttämättä pysty toteuttamaan laskusuhdanteessa tarvittavia henkilöstövähennyksiä, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti Sitowisen liiketoiminnan kannattavuuteen. Lisäksi nopeat muutokset markkinaolosuhteissa voivat vaikeuttaa Sitowisen liiketoiminnan suunnittelua ja ennusteiden laatimista. Lisäksi, jos Sitowisen on pakko irtisanoa työntekijöitään kustannustensa sopeuttamiseksi, tämä voi heikentää sen kykyä vastaanottaa uusia kannattavia toimeksiantoja, johtaa kielteiseen julkisuuteen ja heikentää suhteita työntekijäjärjestöihin.

Mahdollinen epäedullinen kehitys makrotaloudellisissa olosuhteissa Suomessa, Ruotsissa, muissa Pohjoismaissa tai globaalilla tasolla tai rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden jatkuminen voi myös heikentää Sitowisen kykyä saada rahoitusta pankeilta tai pääomamarkkinoilta. Lisäksi Sitowise ei välttämättä pysty hyödyntämään suhdannevaihtelun tarjoamia tilaisuuksia tai sopeutumaan pitkäaikaiseen taloudelliseen taantumaa tai stagnaatioon. Makrotaloudellisten tekijöiden vaihtelulla ja epäedullisella kehityksellä Suomessa ja Ruotsissa sekä laajemmissa talouden ja rahoitusmarkkinoiden olosuhteissa Pohjoismaissa ja globaalisti voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## ***2. Maailmanlaajuisilla epidemioilla tai pandemiolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan muun muassa yleisen taloustilanteen sekä rahoituksen saatavuuden heikentymisen, projektien keskeytymisen ja asiakkaiden taloudellisen toiminnan vähentymisen kautta.***

Maailmanlaajuisella epidemialla tai pandemialla, kuten tämän Listalleottoesitteen ajankohtana meneillään olevalla koronaviruspandemialla, voi olla sekä suoria että välillisiä vaikutuksia Sitowisen liiketoimintaan. Koronaviruspandemia on jo vaikuttanut merkittävästi maailmantalouden ja globaalien rahoitusmarkkinoiden epävarmuuteen, ja pandemia voi pitkittyessään johtaa syvempään tai pitkäaikaisempaan maailmanlaajuiseen taantumaa. Maailmantalouden ja globaalien rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, jota pandemiat tai epidemiat voivat kärjistää, heikentävät yritysten ja kuluttajien luottamusta talouteen ja tulevaisuuteen, ja ne voivat vähentää

näiden taloudellista aktiivisuutta esimerkiksi johtamalla investointien vähentymiseen tai lykkääntymiseen. Koronaviruspandemian seurauksena vuoden 2020 ensimmäisellä puoliskolla keskeytettiin noin 5 prosenttia (sopimuksen arvolla mitattuna) Sitowisen meneillään olevista asiakasprojekteista, vaikkakin monet niistä on tämän jälkeen käynnistetty uudelleen. Lisäksi uusien tilausten määrä laski väliaikaisesti, minkä seurauksena Sitowise neuvotteli väliaikaisista lomautuksista, jotka toteutettiin vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä ja vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä. Meneillään oleva koronaviruspandemia on myös heikentänyt Sitowisen näkyvyyttä valmisteluvaiheessa olevien projektien toteutuksen ajankohdasta.

Vastaavasti Sitowisen asiakkaiden heikompi luottamus talouteen ja asiakkaiden vähentynyt taloudellinen aktiivisuus voivat vaikuttaa tulevaisuudessa negatiivisesti Sitowisen liikevaihtoon, rahavirtoihin ja maksuvalmiuteen. Lisäksi maailmanlaajuisilla epidemioilla tai pandemioidella voi olla olennainen vaikutus rahoituksen saatavuuteen sekä Sitowisen että sen alihankkijoiden ja asiakkaiden kannalta. Vaikeudet rahoituksen saatavuudessa voivat johtaa hankkeiden viivästymiseen tai keskeytyksiin tai jo sovittujen hankkeiden perumiseen tai lykkäämiseen. Mikäli koronaviruspandemia pitkittyy, julkisella ja yksityisellä sektorilla toimivien Sitowisen asiakkaiden taloudellisen aseman heikentyminen voi johtaa Sitowisen palveluiden kysynnän heikentymiseen, myynnin odotettua hitaampaan kehitykseen sekä sen palveluiden hintojen laskuun.

Talouden elvyttämiseksi maailman monet keskuspankit ja hallitukset ovat ottaneet käyttöön tukipaketteja ja -ohjelmia yrityksille ja kuluttajille, joihin koronaviruspandemia on vaikuttanut. On kuitenkin epävarmaa, riittävätkö nämä elvytystoimenpiteet torjumaan talouden taantumista, ja tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus kysyntään ja asiakkaiden päätöksentekoon Sitowisen päämarkkina-alueilla, sekä Sitowisen ja sen asiakkaiden tulevaisuudennäkymiin. Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä meneillään olevan koronaviruspandemian täysiä vaikutuksia (mukaan lukien vaikutusten ajoitusta, kestoja ja laajuutta) maailmantalouteen, Suomen ja Ruotsin tai laajemmin Pohjoismaiden talouteen sekä Sitowisen liiketoimintaan ja sen asiakkaisiin on vaikea ennustaa etenkin siksi, että pandemiatilanne ja siihen perustuvat julkishallinnon päätökset ja toimenpiteet muuttuvat nopeasti.

Maailmanlaajuisilla epidemioilla tai pandemioidella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

### ***3. Kilpailun lisääntymisellä voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen liikevaihtoon ja kannattavuuteen.***

Sitowisen toimialalle on ominaista voimakas kilpailu houkuttelevimmista toimeksiannoista ja kilpailijoiden suuri määrä pienemmissä toimeksiannoissa. Kilpailutekijöitä ovat muun muassa osaaminen ja maine, brändin tunnettuus, asiakassuhteet ja referenssit sekä hinta. Kilpailukseen tehokkaasti Sitowisen ja sen kilpailijoiden pitää myös ottaa käyttöön uutta teknologiaa sekä jatkuvasti mukauttaa ja päivittää palvelujaan ja liiketoimintamalliaan vallitsevan teknologiaympäristön ja trendien mukaisesti. Kilpailuympäristö muodostuu erityisesti Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueella pääasiassa IT-asiantuntijoista mutta myös muista teknisistä konsulteista, joilla on osaamista digitaalisissa ratkaisuissa.

Talo- ja Infraliiketoiminta-alueilla Suomessa Sitowisen kilpailijat pienempien toimeksiantojen osalta ovat pääasiassa pieniä ja keskikokoisia paikallisia yrityksiä, joiden liiketoiminta voi olla maantieteellisesti ja kapasiteetin osalta rajoitettua, ja jotka usein keskittyvät tarjoamaan erikoisosaamista tietyllä osa-alueella. Suuremmissa alueellisissa ja valtakunnallisissa kokonaistoimeksiannoissa Sitowisen kilpailijat ovat suuria, monialaisia ja kansainvälisiä yhtiöitä, joilla on merkittäviä markkinaosuuksia, kuten Sweco ja Ramboll. Ruotsissa Sitowise kilpailee lukuisten pienten ja erikoistuneiden paikallisten teknisten konsulttiyhtiöiden kanssa.

Kilpailua voivat lisätä yksittäisten paikallisten yritysten laajentuminen tai markkinaosuuden kasvu joko maantieteellisesti tai eri liiketoiminta-alueille tai pienempien yritysten konsolidaatio. Kilpailua voi lisätä myös se, jos ammattitaitoiset työntekijät tai tiimit irtisanoutuvat suuremmista yhtiöistä ja käynnistävät kilpailevaa toimintaa. Toisaalta eräät Sitowisen kansalliset tai kansainväliset kilpailijat hyötyvät suuremmasta koostaan ja vahvemmissa taloudellisista resursseistaan Sitowiseen verrattuna, ja ne voivat mahdollisesti sitoutua suurempiin hankkeisiin ja ottaa suurempia taloudellisia ja muita riskejä. Lisäksi kilpailuympäristöä kiristävät kilpailijoiden yhteenliittymät (mukaan lukien allianssit), jotka pystyvät mahdollisesti tarjoamaan paremman palveluvalikoiman tai laajemmat resurssit tai toimimaan tehokkaammin kuin Sitowise (sen tarjotessa palvelujaan itsenäisesti tai yhteenliittymän jäsenenä). Pitkällä aikavälillä myös teknologian ja digitaalisten ratkaisujen kehitys voi johtaa siihen, että Sitowise joutuu kilpailemaan yhtiöiden kanssa, jotka eivät ole aikaisemmin kilpailleet konsultti- ja suunnittelupalveluissa. Lisääntyvän kilpailun seurauksena Sitowise saattaa menettää toimeksiantoja tai se voi joutua hinnoittelemaan palvelunsa vähemmän suotuisasti.



Lisäksi Sitowisen epäonnistuminen palveluvalikoimansa kehittämisessä ja muutoksenhallinnassa voi johtaa siihen, että Sitowisen kilpailijat pystyvät vastaamaan Sitowiseä nopeammin, tehokkaammin tai houkuttelevammilla ehdoilla asiakkaiden muuttuviin vaatimuksiin ja uusiin teknologioihin. Tämän seurauksena Sitowise voi menettää markkinaosuuttaan kilpailijalle, jos tämä pystyy tarjoamaan asiakkaille palveluja, jotka vastaavat paremmin näiden tarpeita, tai alhaisemmilla hinnoilla hyödyntämällä tehokkaasti kehittyneempiä teknologioita kuin Sitowise. Lisäksi tietyt asiakkaat, kuten rakennusyhtiöt, tai urakoitsijat, kuten asennusyrietykset, voivat päättää käyttää omia resurssejaan sen sijaan, että ne hyödyntäisivät ulkopuolista yritystä sellaisissa palveluissa, joita Sitowise tarjoaa. Jos Sitowise ei onnistu vastaamaan riittävän hyvin toimintaympäristönsä muutoksiin, tämä voi johtaa olemassa olevien tai potentiaalisten asiakkaiden menettämiseen. Katso myös ”– Sitowisen liiketoimintaan liittyvät riskit – Sitowise ei välttämättä onnistu säilyttämään asiakkaitaan tai saamaan uusia, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen, kilpailuun ja liiketoiminnan tulokseen” alla.

Merkitävä osa Sitowisen toimeksiannoista erityisesti Sitowisen Infraliiketoiminta-alueella on julkisen sektorin toimeksiantoja, jotka perustuvat tarjouskilpailun kautta myönnettyihin hankintasopimuksiin. Näihin sopimuksiin sisältyy usein julkisen sektorin kanssa tehtyjä puitesopimuksia, jotka voivat kattaa useiden vuosien sopimuskausia. Puitesopimukset perustuvat usein järjestelmään, jossa puitesopimuksen sopimuspuolet luokitellaan tarjouskilpailun tulosten perusteella, ja puitesopimuksen piiriin kuuluvia yksittäisiä toimeksiantoja tarjotaan kullekin sopimuspuolelle sen mukaan, mikä on tämän suhteellinen sijoitus tarjouskilpailussa. Tämän seurauksena epäonnistuminen puitesopimuksen solmimisessa tai epäedullinen puitesopimus voivat johtaa liiketoiminnan menettämiseen tällaisen asiakkaan kanssa useiden vuosien ajaksi. Myös yksityisen sektorin asiakkaiden projekteissa tietyt urakat perustuvat yleiseen tarjouskilpailuun, jossa asiakas tekee konsultointiprojektia koskevan tarjouspyynnön. Eräät Sitowisen kilpailijat saattavat olla valmiita tarjoamaan palvelujaan Sitowiseä alempana hintaan, pienentämään henkilöstökulujaan, hyväksymään pienemmät katteet tai investoimaan enemmän pääomaa asiakkaiden saamiseen tai säilyttämiseen. Lisäksi joillakin Sitowisen nykyisillä tai tulevilla kilpailijoilla voi olla suuremmat resurssit kuin Sitowisellä, ja ne saattavat käyttää näitä resursseja markkinaosuuksiensa kasvattamiseen Sitowisen kustannuksella. Tämän seurauksena Sitowisen voi olla pakko alentaa hintojaan vastatakseen kilpailijoiden tarjouksiin.

Asiakkaiden menettämisellä ja epäonnistumisella toimeksiantojen saamisessa, myynnin vähentymisellä tai kannattavuuden heikentymisellä kilpailun lisääntymisen seurauksena voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

#### ***4. Sitowise ei välttämättä pysty valmistautumaan sääntelyn tai julkisen sektorin poliitikkojen mahdollisiin epäsuotuisiin muutoksiin, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan.***

Sitowisen on noudatettava moninaisia sekä Euroopan että kansallisella tasolla säädettyjä lakeja ja määräyksiä (mukaan lukien Suomen ulkopuolisten maiden lainsäädäntö), jotka koskevat esimerkiksi rakentamista, terveyttä ja turvallisuutta, ympäristöasioita, tietosuojaa, julkisia hankintoja, korruption ja lahjonnan torjuntaa, määräävään markkina-asemaan liittyviä rajoituksia, työvoiman käyttöä, kilpailua sekä arvopaperimarkkinoita, yritystoimintaa ja verotusta. Lisäksi suuri osa Sitowisen asiakkaista toimii sellaisilla toimialoilla, joihin sovelletaan erittäin monimutkaista ja usein muuttuvaa sääntelyä, ja kunnat ja muut viranomaiset asettavat lisävaatimuksia Sitowisen tarjoamille palveluille. Tällaiset vaatimukset voivat myös vaihdella paljon maittain tai kunnittain ja johtaa vaikeasti yhteensovittaviin tai jopa ristiriitaisiin velvoitteisiin. Muutokset lainsäädäntökehyksessä, nopeat muutokset vakiintuneissa tulkinnoissa tai valtionhallinnon tai muiden sääntelyviranomaisten käytännöissä tai statukseen tai toimilupaan perustuvien etuuksien menettäminen voivat vaatia Sitowiseä mukauttamaan liiketoimintaansa, suunnittelemaan uudelleen tai uudistamaan olemassa olevia palvelujaan, tarkistamaan strategiaansa tai käyttämään lisää resursseja sääntelyn noudattamisen varmistamiseksi. Jos Sitowise ei pysty ohjeistamaan henkilöstöään riittävästi sääntelyn muutoksista, tämä voi johtaa myös oikeusprosesseihin edellä mainituilla osa-alueilla tai asiakkaiden, alihankkijoiden tai muiden sopimuspuolten kanssa.

Myös mahdolliset muutokset julkisen rahoituksen tavoitteissa, jakamisessa ja ehdoissa vaikuttavat Sitowiseen. Sitowisen asiakkaat julkisella sektorilla voivat poliittisista, taloudellisista tai muista syistä vähentää nykyisiä tai tulevia investointejaan alueilla, joilla Sitowise tarjoaa palveluja. Toisaalta muutokset julkisen sektorin investointien painopistealueissa voivat vaatia Sitowiseä kohdentamaan uudelleen tai kasvattamaan panostuksiaan osaamisen ja tarjonnan kehittämiseen, millä voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen. Sitowisen kannattavuuteen voi vaikuttaa haitallisesti myös se, jos tarvittavaa osaamista ei ole riittävästi saatavilla, mikä voi johtaa vaikeuksiin pätevän henkilöstön rekrytoinnissa, palkkainflaatioon ja henkilöstökulujen kasvuun. Tilanne voi kärjistyä, jos poliittiset muutokset pienentävät oppilaitosten hyväksymiä opiskelijamääriä Sitowisen kannalta

merkityksellisillä aloilla. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi vaikuttaa negatiivisesti Sitowisen tulokseen, kasvattaa sen kustannuksia tai hidastaa sen liiketoiminnan kehittämistä tai jopa pysäyttää sen.

## **B. Sitowisen liiketoimintaan liittyvät riskit**

### **1. *Sitowise ei välttämättä onnistu hinnoittelemaan tai toteuttamaan projektejaan oikein, minkä tuloksena projektit voivat olla kannattamattomia Sitowiselle tai ne voivat vahingoittaa Sitowisen asiakassuhteita.***

Sitowisen kannattavuus riippuu tehokkaasta projektinhallinnasta, jossa projektit ja toimeksiannot hinnoitellaan oikein ja kustannusten laskenta ja seuranta toteutetaan luotettavalla tavalla. Projektien hinnoittelu perustuu pääasiassa arvioon tuntimäärästä, jonka Sitowisen asiantuntijat käyttävät projektiin, sekä arvioon projektiin liittyvistä alihankinta- ja projektikustannuksista. Tämän seurauksena Sitowise on riippuvainen siitä, että se pystyy riittävästi arvioimaan projektiin tarvittavan ajan, kustannukset ja resurssit, ennakoimaan tekijät, jotka voivat mahdollisesti viivästyttää tai vaikeuttaa projektin toteuttamista, sekä hinnoittelemaan palvelunsa arvioiden mukaisesti. Kustannusten ja projektin vaatimien työtuntien yllättävä kasvu voi kuitenkin tehdä projektista Sitowiselle kannattamattoman, etenkin jos Sitowise ei pysty mukauttamaan hinnoitteluaan kustannusnousua vastaavalla tavalla esimerkiksi sisällyttämällä tai toteuttamalla indeksikorotuksia projektisopimuksiinsa. Toisaalta jatkuvat vaatimukset nostaa laskutustavoitteita voivat lisätä stressiä ja sairauspoissaoloja Sitowisen henkilöstön keskuudessa, heikentää tuottavuutta ja johtaa korkeampiin palkkavaatimuksiin.

Sitowise tarjoaa palvelujaan tuntiveloitteisella laskutuksella, jolla on tai ei ole ylärajaa kokonaiskustannuksille, tai kiinteällä hinnalla. Noin kaksi kolmasosaa Sitowisen liikevaihdosta perustuu tuntiveloitteiseen laskutukseen, ja Ruotsin toiminnoissa osuus on tätäkin suurempi. Asiakkaiden vaatimusten seurauksena Sitowise tekee yhä enemmän sopimuksia kiinteällä hinnalla tai tuntiperusteisella laskutuksella, jossa kokonaiskustannuksille on asetettu yläraja. Kiinteähintaisia osatekijöitä sisältävät sopimukset altistavat Sitowisen riskeille siltä osin, että se hyväksyy toimeksiannolle hinnan, joka perustuu sopimuksen laatimisen yhteydessä tehtyihin oletuksiin ja arvioihin toimeksiannon vaatimista työtunneista ja lopullisista kustannuksista. Kun Sitowise solmii sopimuksia, jotka sisältävät kiinteähintaisia osatekijöitä, se myös altistuu riskille, että toimeksiannosta aiheutuvat kustannukset ja siitä saatava voitto voivat poiketa merkittävästi aluperäisistä laskelmista. Tämä riski korostuu entisestään kiinteähintaisissa sopimuksissa, joissa sopimuskausi on pitkä. Epäonnistuminen projektikohtaisten kustannusten oikeassa arvioinnissa voi asettaa paineita tinkiä Sitowisen palveluiden laadusta, mikä voi vahingoittaa Sitowisen asiakassuhteita ja mainetta.

Sitowisen kannattavuus on lisäksi riippuvaista tehokkaasta projektinhallinnasta. Epäonnistuminen projektinhallinnassa voi johtaa tehottomaan ajankäyttöön, heikentää tuottavuutta ja aiheuttaa vaikeuksia palveluiden toimittamisessa Sitowisen asiakkaille. Jos Sitowise ei onnistu toimittamaan lupaamia palveluja tai projekteja, Sitowiselle voi aiheutua kustannuksia toimituksen puutteiden korjaamisesta, ja tämä voi myös vahingoittaa Sitowisen mainetta. Puutteellinen projektinhallinta voi siten aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia tai viivästyttää projektin toteuttamista, mikä voi puolestaan vaikuttaa Sitowisen liiketoiminnan kannattavuuteen.

Epäonnistuminen projektien oikeassa hinnoittelussa ja toteutuksessa tai kustannusten odottamaton nousu ja kyvyttömyys säätää hinnoittelua kustannusten nousua vastaavalla tavalla tai laskuttaa lisätoista voivat vaikuttaa kielteisesti Sitowisen kannattavuuteen ja maksuvalmiuteen.

### **2. *Sitowise ei välttämättä onnistu säilyttämään asiakkaitaan tai saamaan uusia, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen, kilpailuun ja liiketoiminnan tulokseen.***

Sitowisen asiakaskunta koostuu julkisen sektorin asiakkaista sekä rakennusyhtiöistä, asunto-osakeyhtiöistä ja muista yksityisen sektorin yrityksistä. Vaikka Sitowisella on hyvät ja pitkäaikaiset asiakassuhteet useiden rakennus- ja infrastruktuurisektoreilla toimivien keskeisten asiakkaiden kanssa, ei voi olla varmuutta siitä, että Sitowise pystyy jatkossakin voittamaan tarjouskilpailuja näiden asiakkaiden uusista projekteista tai saamaan toimeksiantoja näiltä asiakkailta. Vaikeudet palveluiden toimittamisessa Sitowisen asiakkaille tai Sitowisen muu epäonnistuminen asiakassuhteiden ylläpidossa ja edistämässä voivat heikentää asiakastyytyvää viivästyttää ja johtaa siihen, että Sitowise menettää joitakin asiakkaitaan kilpailijalle. Lisäksi koska suuret projektit yleensä käsittävät eri vaiheita, toimeksiannossa epäonnistuminen voi johtaa lisätoimeksiantoja koskevien tilauksien menettämiseen projektin muissa vaiheissa. Vaikka tällaiset epäonnistumiset johtuisivat yksittäisistä tapahtumista, niillä voi olla myös pitkäaikainen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen, mikä voi vaikuttaa sen kykyyn saada uusia asiakkaita. Lisäksi epäonnistuminen Sitowisen tarjonnan kehittämisessä ja muutoksenhallinnassa voi johtaa siihen, että Sitowisen kilpailijat vastaavat Sitowiseä nopeammin, tehokkaammin tai houkuttelevammin ehdoin uusiin

teknologioihin ja asiakkaiden muuttuviin vaatimuksiin, minkä seurauksena Sitowise voi menettää joitakin olemassa olevia tai potentiaalisia asiakkaita kilpailijalle. Jos Sitowise ei onnistu kilpailemaan muiden palveluntarjoajien kanssa, rekrytoimaan riittävän osaavia työntekijöitä tai toteuttamaan tarjontansa kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä asiakkaiden vaatimusten ja määrittelyjen täyttämiseksi, Sitowise voi menettää yhden tai useamman keskeisen asiakkaansa. Minkä tahansa olemassa olevan tai potentiaalisen asiakkaan menettäminen voi pienentää Sitowisen markkinaosuutta, liikevaihtoa, kasvumahdollisuuksia tai kannattavuutta tai tehdä T&K-kustannuksista tai investoinneista tarpeettomia, jolloin Sitowisen pitää kirjata arvonalennus tällaisiin investointeihin.

Sitowise on riippuvainen keskeisistä asiakkaistaan, jotka toimivat tietyillä keskeisillä toimialoilla. Tällaisia keskeisiä asiakkaita ovat valtion virastot, kuten Väylävirasto, sekä suuret kaupungit ja rakennusyhtiöt. Noin 33 prosenttia Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli peräisin sen kymmeneltä (10) suurimmalta asiakkaalta. Vaikka saman asiakkaan yksittäisiä, toisistaan riippumattomia projekteja koskeva päätöksenteko voikin tapahtua asiakasorganisaation eri osissa, suuren myyntimäärän keskittyessä rajoitetulle määrälle keskeisiä asiakkaita yhdenkin keskeisen asiakkaan menettäminen voisi itsessään laskea Sitowisen liikevaihtoa merkittävästi ja voisi johtaa uusien liiketoimintamahdollisuuksien menettämiseen kyseisen keskeisen asiakkaan tai samalla toimialalla toimivien muiden asiakkaiden osalta. Lisäksi epäonnistuminen keskeisten asiakkaiden vaatimusten täyttämässä voi vahingoittaa Sitowisen mainetta ja vähentää Sitowisen houkuttelevuutta liikekumppanina muiden olemassa olevien tai potentiaalisen asiakkaiden keskuudessa.

Epäonnistumisella uusien asiakkaiden saamisessa tai olemassa olevien asiakkaiden säilyttämisessä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

### ***3. Poikkeuksellisilla asiakassopimusmalleilla sekä takuuta, vastuuta ja sopimusten irtisanomista koskevalla ankarilla ehdoilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen ja maineeseen.***

Sitowise pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan rajoittamaan Konsernin sopimusvastuita sopimusteknisin keinoin, mutta yksittäiset sopimukset voivat sisältää Sitowisen vakiokäytännöistä poikkeavia ehtoja, jotka voivat olla epäedullisia Sitowisen kannalta esimerkiksi silloin, kun sen on pitänyt suostua korvausvelvollisuuden ylärajan nostamiseen tai ottamaan vastuulleen myös välilliset vahingot. Lisäksi tällaiset sopimusvastuut kuuluisivat todennäköisesti vain osittain vakuutusturvan piiriin (katso myös ”– Jos Sitowiselle aiheutuu vahinkoja tai menetyksiä, jotka eivät kuulu sen vakuutusten piiriin tai ylittävät sen vakuutusturvan, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan” alla. Tällaisten vastuiden syntyminen voi johtua tekijöistä tai tapahtumista, joihin Sitowise ei voi vaikuttaa, kuten viranomaisten toimimattomuudesta johtuvat viivästykset, yleinen vastustus, epäonnistuminen rahoituksen saamisessa projektille, asiakkaiden vaatimat muutokset projektissa tarjottavien palveluiden laajuuteen, häiriöt työvoiman saatavuudessa ja muut tekijät. Koska Sitowisen vastuiden määrää ja laajuutta ei aina voida määrittää ja rajoittaa tehokkaasti eikä tällaisten sopimusperusteisten rajoitusten täytäntöönpanokelpoisuudesta ole varmuutta, vastuiden syntyemisellä voi olla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia Sitowiseen. Vaikka valtaosa Sitowisen asiakassopimuksista perustuu yleisiin konsultointiehtoihin, jotkut Sitowisen asiakkaista voivat vaatia käyttämään niiden omia sopimusmalleja, jotka poikkeavat olennaisesti Sitowisen ja sen muiden asiakkaiden välisistä sopimuksista.

Erilaiset sopimusmallit voivat myös vaatia lisää sopimusosaamista koko Konsernissa. Jos Sitowise ei pysty hankkimaan tällaista osaamista ja kommunikoidaan uusia sopimuskäytäntöjä koskevia yhdenmukaisia ohjeita Konsernin kaikissa osissa, sopimuskäytäntöjen erot Sitowisen asiakkaiden välillä voivat edellyttää Sitowisää käyttämään lisää aikaa sopimusten käsittelyyn, mikä voi johtaa sopimuskäytäntökustannusten nousuun.

Lisäksi puutteet sopimusvelvoitteiden täyttämässä voivat johtaa kannattavuuden heikentymiseen, asiakkaan tyytymättömyyteen, Sitowisen maineen vahingoittumiseen ja mahdollisesti asiakkaan menettämiseen. Asiakkaan menettämisen mahdollisuus korostuu sellaisissa sopimusmalleissa, joissa on sovittu lyhyestä irtisanomisajasta tai jotka voidaan irtisanoa erityisesti syystä, koska tällaisissa tapauksissa asiakas voi mahdollisesti irtisanoa sopimuksen lyhyellä varoitusaajalla, jolloin Sitowisella on vain vähän aikaa valmistautua sopimuksen voimassaolon päättymiseen.

Tämän seurauksena millä tahansa edellä kuvatulla sopimuskäytäntöihin liittyvällä riskillä tai Sitowisen sopimusvastuuihin liittyvällä riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

#### **4. Sitowise on riippuvainen korkeasta laskutusasteesta, optimoiduista tuntihinnoista sekä kapasiteetin käytön suotuisasta rakenteesta.**

Sitowisen kannattavuus riippuu sen kyvystä ylläpitää korkeaa laskutusastetta sekä sen kyvystä optimoida laskutettavia tuntihintoja. Monet tekijät voivat vaikuttaa Sitowisen laskutusasteeseen. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa Sitowisen kyky siirtää työntekijöitään uusiin projekteihin, palveluiden ja toimeksiantojen parissa työskentelevien henkilöiden asiantuntemus ja kokemus, työntekijöiden tunnollisuus toimeksiannoissa käytetyn ajan kirjaamisessa, taloustilanne ja markkinoiden olosuhteet Sitowisen liiketoiminta-alueilla, jotka vaikuttavat esimerkiksi konsultoinnin kysyntään yleisesti, sekä toimeksiantojen tyyppi ja koko.

Vaikka Sitowise tekee myös kiinteähintaisia tai tuntilaskutukseen perustuvia asiakassopimuksia, joiden kokonaiskustannukselle on asetettu yläraja, tuntiveloitteeseen laskutukseen perustuvat asiakassopimukset ovat edelleen tärkeitä sen liiketoiminnassa. Lisäksi työntekijöiden tuntihinta on tärkeä tekijä Sitowisen tuloksen kannalta. Tämän seurauksena tuntihinnoitteluun sisältyy riski. Jos Sitowise ei onnistu optimoimaan laskutettavaa tuntimäärää suhteessa työntekijöiden kokonaistyöaikaan tai pitämään tuntihintojaan tarkkaan harkitulla ja optimoidulla tasolla, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoiminnan tulokseen.

Sitowisen kannattavuus riippuu sen kyvystä saada toimeksiantoja henkilöstölleen, tuottaa korkealaatuisia palveluja ja ylläpitää kapasiteetin käytön rakenne suotuisana siten, että työntekijöiden osaamista ja saatavuutta hyödynnetään optimaalisella tavalla. Sitowisen kyky tehdä näin riippuu puolestaan sen kyvystä ennustaa työvoiman tarvetta, rekrytoida henkilöstöä odotetun asiakaskysynnän perusteella sekä saada toimeksiantoja. Sitowisen toimeksiantojen koko kuitenkin vaihtelee huomattavasti muutamista tuhansista euroista miljooniin euroihin, ja projektien kesto vaihtelee muutamista viikoista useisiin kuukausiin tai vuosiin. Heti kun suuri toimeksianto saadaan, kapasiteetin käyttö on varmistettu pidemmäksi ajaksi, ja suuremman projektin yhteen kohteeseen liittyvä toimeksianto voi johtaa uusiin toimeksiantoihin samassa projektissa. Samalla kuitenkin alttius kasvaa suuren toimeksiannon valmistuessa, koska suurelle määrälle työntekijöitä on löydettävä samanaikaisesti töitä uusista toimeksiannoista. Suuret hankkeet myös kasvattavat riskejä sekä taloudellisesta näkökulmasta että projektin toteuttamisen laadun osalta. Kapasiteetin käytön rakenteeseen ja siten laskutusasteeseen vaikuttaa myös Sitowisen kyky siirtää työntekijöitä viivästyneestä, keskeytetystä tai perutusta projektista uusiin tai muihin meneillään oleviin projekteihin, huomioida liiketoiminnan vähentyminen ja sovittaa Sitowisen henkilöstön osaaminen ja kokemus eri toimeksiantoihin sekä asiakkaiden tarpeisiin ja odotuksiin. Jos henkilöstön laskutusaste on matala, tämä vaikuttaa haitallisesti Sitowisen liikevaihtoon ja kannattavuuteen. Toisaalta jos laskutusaste on liian korkea, tämä voi johtaa henkilöstön uupumiseen, tyytymättömyyteen ja jopa irtisanoutumisiin, mikä puolestaan voi heikentää Sitowisen toiminnan tuottavuutta. Lisäksi kyvyttömyys hallita henkilöstön työtunteja, erilaisia palkkio- ja palkkamalleja tai työsuhteen muita osa-alueita voi johtaa siihen, että Sitowisen palveluiden tarjoamisen aiheuttamat kustannukset ylittävät niiden tuottaman liikevaihdon tai että Sitowise ei onnistu saavuttamaan tietyille toimeksiannoille tai projektille alun perin laskettuja katteita.

Millä tahansa edellä mainitulla laskutusasteeseen, hinnoitteluun ja kapasiteetin käyttöön liittyvällä riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

#### **5. Sitowise saa merkittävän osan liikevaihdostaan julkisella sektorilla toimivilta asiakkailta, mikä kasvattaa riskiä asiakkaiden menettämisestä, ja julkisten hankintojen tarjouskilpailuihin liittyy erityisiä kelpoisuus- ja muita vaatimuksia, jotka voivat aiheuttaa kustannuksia ja heikentää Sitowisen kannattavuutta.**

Noin puolet Sitowisen liikevaihdosta on peräisin julkisella sektorilla toimivilta asiakkailta, joiden tapauksessa suurin osa sopimuksista perustuu julkisten hankintojen tarjouskilpailuihin. Tarjousten laatiminen julkisissa hankintamenettelyissä aiheuttaa Sitowiselle merkittäviä kustannuksia sekä vaatii johdon aikaa ja muita panostuksia. Lisäksi julkisten hankintojen luonne ja niitä koskeva sääntely yleensä rajoittavat Sitowisen mahdollisuuksia neuvotella tietyistä sopimusehdoista. Hankintailmoituksissa voidaan asettaa tarkkoja ja työläitä vaatimuksia tarjouskilpailuun osallistuville, projektin määrittelylle, palvelun laadulle tai tarjouskilpailuun osallistuvien sertifiikaateille. Näiden vaatimusten täyttämiseksi tehtyjä panostuksia ei välttämättä saada katettua, jos tarjouskilpailua ei voiteta, ja vaatimusten jääminen täyttämättä voi estää Sitowisellä osallistumasta tarjouskilpailuihin tai pakottaa sen luopumaan jo voitetusta hankinnasta.

Koska suuri määrä myynnistä perustuu julkisen sektorin asiakkaiden kanssa tehtyihin puitesopimuksiin, epäonnistuminen tarjouskilpailun voittamisessa minkä tahansa tällaisen puitesopimuksen uusimisen yhteydessä voi johtaa Sitowisen liikevaihdon merkittävään laskuun sekä uusien liiketoimintamahdollisuuksien menettämiseen

kyseessä olevan asiakkaan kanssa. Lisäksi epäonnistuminen julkisen sektorin asiakkaiden vaatimusten täyttämiseksi voi vahingoittaa Sitowisen mainetta muiden olemassa olevien tai potentiaalisten asiakkaiden keskuudessa. Katso myös edellä ”– *Sitowise ei välttämättä onnistu säilyttämään asiakkaitaan tai saamaan uusia, millä voi olla olennainen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen, kilpailuasemaan ja liiketoiminnan tulokseen*”.

Lisäksi poliittiset päätökset kuten säästötoimenpiteet voivat heikentää Sitowisen julkisen sektorin asiakkaiden ostovoimaa. Katso myös edellä ”– *Toimintaympäristöön liittyvät riskit – Makrotalouden epäedullisella kehityksellä Suomessa ja Ruotsissa, jotka ovat Sitowisen päämarkkina-alueet, sekä laajemmissa talouden ja rahoitusmarkkinoiden olosuhteissa Pohjoismaissa ja globaalisti voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen toimintaympäristöön ja liiketoiminnan tulokseen*”. Riskinä on myös se, että julkisella sektorilla toimivat Sitowisen asiakkaat päättävät poliittisista, taloudellisista tai muista syistä pienentää nykyisiä tai tulevia investointeja osaluilla, joilla Sitowise tarjoaa palveluja. Julkisella sektorilla toimivien Sitowisen asiakkaiden investointimäärien muutos voi heikentää Sitowisen palveluiden kysyntää ja lisätä kilpailua jäljelle jäävistä sopimuksista.

Jos Sitowise ei menesty julkisissa hankintamenettelyissä, joihin se osallistuu, hinnoittelee hankintamenettelyissä palvelunsa liian aggressiivisesti tai ei onnistu laajentamaan myyntiään julkiselle sektorille suunnitellussa laajuudessa, tämä voi rajoittaa Sitowisen kasvumahdollisuuksia ja heikentää sen kannattavuutta. Vaikka Sitowise voittaisi sopimuksia, sille voi aiheutua kustannuksia ja viivästyksiä, mikäli kilpailijat valittavat Sitowisen voittamista tarjouskilpailuista. Muutokset julkisen sektorin investointien painopistealueissa voivat myös vaatia muutoksia tai lisäpanostusta Sitowisen osaamisen tai tarjonnan kehittämiseen, millä voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen.

Epäonnistumisella tarjousmenettelyissä, hankintamenettelyihin liittyvillä kustannuksilla tai julkisen sektorin asiakkaiden menettämisellä tai julkisen sektorin investointipäätösten muutoksilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

#### **6. *Liiketoiminnan kustannusten kasvulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen, liiketoiminnan tulokseen ja kykyyn rekrytoida henkilöstöä.***

Sitowisen liiketoiminnan ominaispiirteiden vuoksi henkilöstökulut ovat Sitowisen suurin kuluerä. Sitowisen henkilöstökuluihin eniten vaikuttavia tekijöitä ovat työntekijöiden pätevyystaso ja kokemus, kilpailijoiden palkkataso, yleinen taloustilanne, työehtosopimuksissa sovitut palkat sekä verojen, maksujen ja eläkkeiden määrä. Pystyäkseen houkuttelemaan henkilöstöä, jolla on tarvittava osaaminen ja kokemus, Sitowisen palkitsemisen on oltava kilpailukykyistä. Palkkatason nousu voi kuitenkin vaikuttaa haitallisesti Sitowisen kannattavuuteen ja liiketoiminnan tulokseen, jos Sitowise ei pysty muuttamaan palveluidensa hinnoittelua tätä vastaavalla tavalla. Toisaalta jos Sitowisen tarjoama palkkiotaso on liian matala, tämä voi johtaa ongelmiin uusien työntekijöiden rekrytoinnissa tai olemassa olevien työntekijöiden sitouttamisessa, koska pätevistä työntekijöistä käydään kovaa kilpailua Sitowisen toimialalla. Lisäksi jos Sitowise ei onnistu rekrytoimaan tai pitämään palveluksessaan riittävää määrää päteviä työntekijöitä, sen pitää lisätä alihankinnan määrää palveluidensa tarjoamisessa, mikä lisäisi sen kustannuksia. Palkankorotukset ja muiden henkilöstökulujen nousu toimialalla voivat aiheuttaa Sitowiselle merkittäviä lisäkustannuksia, jotka voivat heikentää sen liiketoiminnan kannattavuutta tai vaikuttaa negatiivisesti sen kykyyn sitouttaa ja rekrytoida henkilöstöä.

Muita merkittäviä liiketoiminnan kuluja ovat ohjelmisto- ja IT-kulut. Sitowisen kyky tarjota palvelujaan edellyttää, että sen IT- ja ohjelmistotoimittajat täyttävät Sitowisen ja sen asiakkaiden odotukset tuotteiden tai palveluiden määrittelyistä, laadusta, ajoituksesta ja kustannustehokkuudesta. Mikäli yksi tai useampi sopimus Sitowisen IT-toimittajien kanssa päättyy tai se neuvotellaan uudelleen Sitowiselle epäedullisemmilla ehdoilla, tämä voi johtaa kustannusten nousuun.

Sitowise toimii vuokratuissa tiloissa Suomessa, Ruotsissa, Virossa ja Latviassa. Sitowisen vuokraamat tilat ovat pääasiassa toimistokäytössä. Maantieteellisen ulottuvuutensa optimoimiseksi Sitowise voi pyrkiä luopumaan jostakin vuokrasopimuksistaan ja vuokrata uusissa kohteissa sijaitsevia toimitiloja olemassa olevia sopimuksia vastaavilla ehdoilla. Jos Sitowise ei onnistu tulevaisuudessa neuvottelemaan suotuisia vuokrasopimuksia, tämä voi kasvattaa Sitowisen vuokratuloja.

Henkilöstökulujen tai liiketoiminnan muiden kulujen kasvulla voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen kilpailuasemaan tai kannattavuuteen, millä voi olla haitallinen vaikutus projektien kannattavuuteen ja siten Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

**7. *Sitowise altistuu maineeseen ja brändiin liittyville riskeille, ja ongelmilla Sitowisen ulkoisessa viestinnässä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen yrityskulttuuriin, maineeseen ja uusien työntekijöiden rekrytointiin.***

Sitowise on riippuvainen maineestaan ja brändistään projektien ja toimeksiantojen saamisessa sekä markkinoinnin, myynnin, rekrytoinnin ja yritysostostrategian onnistuneessa ja tehokkaassa toteuttamisessa. Sitowisen maine ja brändikuva riippuvat muun muassa sen palveluiden laadusta, turvallisuudesta ja luotettavuudesta sekä sen kyvystä toteuttaa vastuullisuutta koskevia tavoitteita ja toimintaohjeita liiketoiminnassaan. Sitowisen on oltava ennakoiva ja ylläpidettävä mainettaan ja brändiään yhteyksissään eri sidosryhmien kanssa, mukaan lukien alihankkijat, liikekumppanit, asiakkaat, työntekijät, opiskelijajärjestöt, yliopistot ja muut oppilaitokset sekä Sitowisen osakkeenomistajat. Maineen heikentyminen, Sitowisen liiketoimintaa koskeva kielteinen julkisuus (riippumatta sen paikkansa pitävydestä) ja ulkoisessa viestinnässä epäonnistuminen voivat siten johtaa asiakkaiden menettämiseen ja liikevaihdon pienentymiseen.

Sitowisen visio on olla alansa vastuullisin kumppani hyvinvoivan elinympäristön kehittämisessä. Toimenpiteillä vastuullisuutta koskevien vaatimusten täyttämiseksi ja kestävää kehitystä tukevan työn tunnustamiseksi pyritään yhdistämään Sitowisen brändi vastuullisuuteen, ja Sitowise odottaa jatkavansa brändinsä tunnettuuden hyödyntämistä jatkossakin. Sitowise voi kuitenkin epäonnistua vastuullisuutta koskevien tavoitteidensa saavuttamisessa ja toimintaohjeidensa noudattamisessa liiketoiminnassaan johtuen esimerkiksi riittämättömistä resursseista vastuullisuusasioiden seurannassa ja toteuttamisessa, motivaation puutteesta ja/tai organisaatiossa tarvittavasta osaamisesta liittyen vastuullisen liiketoiminnan käytäntöihin sekä asiakkaiden tarpeiden muuttumisesta vastuullisuusasioissa. Kielteinen julkisuus Sitowisen vastuullisuuteen liittyen tai epäonnistunut viestintä Sitowisen vaikutuksista ympäristöön ja ilmastoon voi vahingoittaa sen mainetta. Tällainen maineen vahingoittuminen voi vaikuttaa haitallisesti myös Sitowisen kykyyn pitää palveluksessaan ja houkutellessa työntekijöitä. Katso myös ”– Sitowisen johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit – Sitowisen epäonnistumisella henkilöstön sitoutamisessa ja rekrytoinnissa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen ja liiketoiminnan tulokseen”.

Lisäksi mitkä tahansa negatiiviset tapahtumat, epäedullinen julkisuus tai odotuksien täyttymättä jääminen voivat vahingoittaa Sitowisen mainetta, vaikka Sitowise ei olisikaan suoraan osallisena, ja tällaiset tapahtumat tai julkisuus voivat myös liittyä sen johtoon, alihankkijoihin tai muihin kumppaneihin. Epäedullinen julkisuus ja epäonnistunut viestintä koskien lakien tai määräysten rikkomista ja epäonnistuminen sopimusvelvoitteiden täyttämässä tai määräaikaisten noudattamisessa voivat myöskin vahingoittaa Sitowisen mainetta ja brändiä sekä siten heikentää asiakkaiden ja muiden sidosryhmien, kuten nykyisten tai tulevien työntekijöiden, luottamusta Sitowiseen.

Sitowiseä koskevalla epäedullisella julkisuudella tai ongelmilla ulkoisessa viestinnässä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

**8. *Jos Sitowiselle aiheutuu vahinkoja tai menetyksiä, jotka eivät kuulu sen vakuutusten piiriin tai ylittävät sen vakuutusturvan, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.***

Sitowise on riippuvainen riittävän vakuutusturvan ylläpitämisestä kohtuullisin kustannuksin. Sitowisen vakuutukset kattavat sen projekteihin liittyviä vastuita, ja se voi ottaa yksittäisille projekteille lisävakuutuksia. Lisäksi Sitowisellä on muita vakuutuksia, jotka koskevat muun muassa kyberturvallisuusuhkia, tapaturmia, toimitiloja, ajoneuvoja ja sairausvakuutuksia. Sitowisen vakuutusturvan laajuus esimerkiksi konsulttivastuun osalta ei välttämättä riitä kattamaan kaikkia riskejä, joita voi esiintyä Sitowisen liiketoiminnassa. Lisäksi Sitowisen vakuutusturva ei kata tietyn tyyppisiä menetyksiä, koska niitä ei joko voida pitää vakuuttamiskelpoisina tai ne on suljettu pois soveltuvista vakuutus sopimuksista. Konsulttivastuuvakuutuksissa tällaisia vahinkoja voivat olla välilliset vahingot, Sitowisen viivästyneiden aiheuttamat vahingot, vastuu kolmansille osapuolille tai yksityiset vaatimukset, joissa vakuutustapahtuman esiintyminen johtuu tahallisesta toiminnasta, törkeästä tuottamuksesta tai rikollisesta toiminnasta. Sitowisen vakuutus sopimukset sisältävät myös tiettyjä rajoituksia vakuutus korvauksen enimmäismäärälle. Lisäksi maineen vahingoittumisen varalle ei ole saatavilla vakuutuksia. Tämän seurauksena riskinä on se, että Sitowisen vakuutus sopimukseen perustuvaa korvausvaatimusta ei makseta täysimääräisesti tai ajallaan, vakuutusturvan laajuus ei välttämättä ole kattava joiltakin osin tai että vakuutus maksut nousevat merkittävästi. Jos Sitowiselle aiheutuu vakuutusten piiriin kuulumattomia tai vakuutusturvan ylittäviä vahinkoja tai menetyksiä, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

**9. Virheillä ja viivästyksillä Sitowisen alihankkijoiden toiminnassa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.**

Sitowise toimii yhteistyössä alihankkijoiden ja muiden kumppaneiden kanssa projektin eri vaiheissa. Alihankintaan tai ulkoistamiseen sisältyy tyypillisesti tutkimus- ja asiantuntijapalveluja, kuten laboratorioanalyysijä, vuokrattuja laitteita, materiaalihankintoja tai sellaisia asiantuntijapalveluja, joita Sitowise ei tarjoa tai joiden tarjoamiseen sillä ei ole kapasiteettia. Sitowise voi kuitenkin epäonnistua alihankkijoidensa arvioinnissa ja valinnassa. On mahdollista, että alihankkijat eivät onnistu pysymään aikataulussa tai niiden toiminta ei vastaa Sitowisen odottamaa tasoa, kustannusrakennetta tai laatua. Sitowisen alihankkijat voivat myös lopettaa palveluidensa toimittamisen Sitowiselle toimitusvaikeuksien tai -haluttomuuden vuoksi, tai ne voivat nostaa hintojaan merkittävästi. Sitowiseen vaikuttavat häiriöt, kuten viivästyminen tai sopimusten irtisanomiset, tai alihankkijoiden kyvyttömyys toimittaa palveluja sovitussa määräajassa tai hyväksyttävään hintaan, voivat myös johtaa kiistoihin asiakkaan vaatiessa korvauksia Sitowisen aiheuttamista vahingoista. Alihankkija voi joissakin tapauksissa olla taloudellisesti kyvytön korvaamaan tekemiään virheitä, jolloin Sitowise saattaa olla vastuussa menetyksestä ilman, että se voi hakea korvausta alihankkijalta. Joissakin projekteissa Sitowise saattaa olla myös vastuussa alihankkijansa aiheuttamista virheistä, vaikka Sitowise olisi täyttänyt kaikki velvollisuutensa liittyen alihankkijan tai sen henkilöstön tekemän työn valvontaan. Tämän seurauksena Sitowise voidaan sulkea pois projekteista tai toimeksiannoista, ja sille voidaan esittää vahingonkorvausvaatimuksia virheistä tai puutteista työn suunnittelussa, järjestämisessä tai laadussa. Lisäksi alihankkijoiden toimenpiteet tai laiminlyönnit voivat vahingoittaa Sitowisen mainetta. Tämän seurauksena puutteilla ja viivästyksillä Sitowisen alihankkijoiden toiminnassa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen, liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

**10. Epäonnistumisella kansainvälisten projektien toteuttamisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen ja taloudelliseen asemaan.**

Sitowise toimii pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa, mutta se tarjoaa ajoittain palvelujaan projekteihin tai asiakkaille näiden maiden ulkopuolella. Vieraan kulttuurin ja lainsäädännön riittämätön tunteminen, kielimuurit tai vaikeudet kansainvälisiin projekteihin liittyvän toiminnan seurannassa ja mittaamisessa voivat johtaa odottamattomiin kustannuksiin, viivästyksiin tai kansainvälisen projektin epäonnistumiseen, mikä voi myös heikentää Sitowisen kannattavuutta merkittävästi. Tällaiset projektit voivat vaatia merkittäviä resursseja, kuten johdon aikaa. Lisäksi Sitowiseen voidaan soveltaa lukuisia ja toisinaan jopa ristiriitaisia lakeja, sääntöjä, käytäntöjä tai viranomaisten harkintavaltaa, tai se voi harjoittaa liiketoimintaa pakotteiden kohteiksi joutuviin maissa tai vastapuolten kanssa. Epäonnistuminen sovellettavien lakien ja muiden vaatimusten noudattamisessa voi altistaa Sitowisen sakoille ja/tai rikosoikeudellisille tai taloudellisille seuraamuksille, sanktioille, aiheuttaa epäsuotuisaa julkisuutta, vahingoittaa Sitowisen mainetta, rajoittaa Sitowisen liiketoimintaa tai tarjouskilpailuihin osallistumista tai johtaa vaatimuksiin Sitowisen sopimusvelvoitteiden laiminlyönnin perusteella ja näihin liittyviin sanktioihin. Tällaisten tekijöiden seurauksena Sitowise on aikaisemmin joutunut vetäytymään joistakin yksittäisistä kansainvälisistä projekteistaan ja asiakassopimuksistaan, ja se voi kohdata vastaavia haasteita myös tulevaisuudessa.

Kansainvälinen toiminta altistaa Sitowisen myös muille riskeille, kuten epäsuotuisille poliittisille muutoksille, lainsäädännön odottamattomille muutoksille, voimassa olevien lakien ja määräysten epä johdonmukaiselle soveltamiselle, epäselville sääntelyjärjestelmille ja verojärjestelmille sekä erilaisille liiketoimintakulttuureille, -menetelmille ja -käytännöille. Jos Sitowise toteuttaa konsernin sisäisiä liiketoimia eri maissa sijaitsevien yksiköiden välillä, Sitowise voi altistua siirtohinnoitteluun liittyville riskeille, koska viranomaiset voivat kyseenalaistaa Sitowisen tavan noudattaa siirtohinnoittelusääntöjä. Ulkomaisten asiakkaiden kanssa tehdyt sopimukset voivat myös altistaa Sitowisen pidemmille maksuajoille, vaikeuksille myyntisaamisten maksamisen varmistamisessa ja siten luottotappioiden suuremmalle riskille.

Epäonnistumisilla kansainvälisissä projekteissa tai kansainvälisessä toiminnassa voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen, liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## C. Sitowisen strategian toteuttamiseen liittyvät riskit

### **1. Sitowise ei välttämättä onnistu toteuttamaan strategiaansa menestyksekkäästi, tai sen strategia voi osoittautua virheelliseksi suhteessa vallitseviin markkinaolosuhteisiin ja trendeihin, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen.**

Sitowise johtaa liiketoimintaansa strategiansa mukaisesti, mistä on esitetty lisätietoja kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Strategia”. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että Sitowise onnistuu toteuttamaan strategiaansa menestyksekkäästi tai että sen strategia on kilpailukykyinen lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Monet tekijät, jotka liittyvät Sitowisen strategiaan sekä sen kykyyn säilyttää kannattavuutensa ja sisäinen tehokkuutensa, ovat kokonaan tai osittain Sitowisen vaikutuspiirin ulkopuolella. Esimerkiksi Sitowisen palveluiden kysynnässä tai yleisessä taloustilanteessa voi tapahtua muutoksia, joilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen strategian toteuttamiseen ja siten myös Sitowisen taloudelliseen asemaan.

Vaikka strategia olisi kilpailukykyinen, sitä ei välttämättä toteuteta suunnitelman mukaisesti. Sitowise ei välttämättä onnistu toteuttamaan strategiaansa nopeasti muuttuvassa liiketoimintaympäristössä, eikä se välttämättä pysty saamaan takaisin investointeihin käyttämiä panostuksiaan, se voi menettää liiketoimintamahdollisuuksia tai epäonnistua muutoksenhallinnassa, osaamisen uudistamisessa ja uudistamisen tahdissa tai se ei välttämättä ole tarpeeksi joustava pystyäkseen vastaamaan uusien toimijoiden tulemiseen markkinoille. Sitowise voi epäonnistua keskeisten strategisten projektiansa toteuttamisessa riittämättömien resurssien tai puutteellisen johtamisen, seurannan ja suunnittelun seurauksena. Lisäksi Sitowise voi epäonnistua strategiansa kommunikoinnissa Konsernin sisällä, mikä voi johtaa eroihin sen strategian sekä todellisen johtamisen ja toiminnan välillä. Tämä voi johtaa selkeiden ja yhdenmukaisten tavoitteiden puuttumiseen Konsernin sisällä, mikä voi heikentää olennaisesti Sitowisen toiminnan tuottavuutta. Selkeiden tavoitteiden puuttuminen voi vaikuttaa haitallisesti myös Sitowisen henkilöstön motivaatioon, mikä voi johtaa henkilöstön tyytymättömyyteen, mahdollisiin irtisanoutumisiin ja vaikeuksiin rekrytoinnissa. Sitowisen strategia voi myös osoittautua väärin suunnatuksi suhteessa vallitseviin trendeihin tai markkinoiden nopeisiin muutoksiin. Suurimittaiset sopeuttamistoimet markkinoiden kehitykseen vastaamiseksi, kuten organisaatiomuutokset ja liiketoiminnan mitoittaminen sopivaksi, voivat myös aiheuttaa muutosvastaisuutta, joka voi pitkittää muutosten toteuttamista ja vaikuttaa haitallisesti toiminnan tehokkuuteen. Lisäksi organisaation sisäiset kulttuurierot voivat luoda esteitä uusien ideoiden esittämiselle tai Sitowisen strategian yhdenmukaistamiselle koko organisaatiossa, mikä voi vaikeuttaa strategian toteuttamista.

Monet tekijät, mukaan lukien tässä Listalleottoesitteessä kuvatut muut riskitekijät, voivat estää Sitowisen strategian toteuttamisen täysimääräisesti tai oikea-aikaisesti tai rajoittaa Sitowisen kykyä tavoitella uusia liiketoimintamahdollisuuksia, toteuttaa keskeisiä strategisia aloitteita tai vastata palveluidensa kysyntään olemassa olevien tai tulevien asiakkaiden keskuudessa. Jos Sitowise epäonnistuu strategiansa toteuttamisessa tai sen strategia ei ole kilpailukykyinen tai se osoittautuu väärin suunnatuksi suhteessa vallitsevaan markkinatilanteeseen ja trendeihin, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

### **2. Sitowisen suunniteltu yritysostoihin perustuva kasvu ei välttämättä toteudu kokonaan tai ollenkaan, jos sopivia ostokohteita ei ole tarjolla, järjestelyjä ei voida toteuttaa taloudellisesti perustellulla arvostustasolla tai niihin sisältyy vastuuta, joita ei ole otettu huomioon ostohinnassa. Lisäksi Sitowise altistuu oikeudellisille riskeille sekä ostettujen tai ostettavien yhtiöiden integrointiin liittyville riskeille, jotka voivat johtaa lisäkustannuksiin, synergioiden toteuttamisessa epäonnistumiseen ja kasvumahdollisuuksien menettämiseen.**

Sitowise pyrkii jatkamaan kasvuaan valikoiduilla yritysostoilla sekä Suomessa että Ruotsissa ja tulevaisuudessa mahdollisesti muissakin Pohjoismaissa. Valikoidut yritysostot ovat osa kasvustrategiaa kaikilla liiketoiminta-alueilla: Sitowise pyrkii yritysostoilla palvelutarjonnan ja läsnäolon vahvistamiseen valikoiduissa asiakassegmenteissä Talo- ja Infraliiketoiminta-alueilla sekä valmiuksien lisäämiseen Digitaalisissa ratkaisuuissa. Lisäksi yritysostot ovat tärkeä osa Sitowisen laajentumissuunnitelmaa Ruotsissa. Sitowise ei kuitenkaan välttämättä onnistu tunnistamaan sopivia ostokohteita tai toteuttamaan yritysostoja taloudellisesti perustellulla arvostustasolla esimerkiksi muiden ostajien kanssa käytävästä kilpailusta tai rahoituksen puuttumisesta johtuen. Jos Sitowise ei onnistu tunnistamaan sopivia ostokohteita, tämä voi vaikuttaa haitallisesti Sitowisen laajentumiseen ja kasvumahdollisuuksiin.

Yritysostoihin liittyy myös uuden liiketoiminnan ja henkilöstön integroimiseen liittyviä riskejä. Sekä ostetun että ostavan yhtiön henkilöstön keskuudessa voi esiintyä tyytymättömyyttä, joka viime kädessä voi johtaa



avainhenkilöiden päätöksiin irtisanoa työsuhteensa. Lisäksi Sitowiselle voi aiheutua yritysostojen yhteydessä merkittäviä hankinta-, uudelleenjärjestely- ja muita kustannuksia. Vaikka Sitowisen tavoitteena on ollut täydentää palvelutarjontaansa ja valmiuksiaan sekä laajentaa maantieteellistä ulottuvuuttaan yritysostoilla, se voi tulevaisuudessa toteuttaa myös sellaisia yritysostoja, joissa odotettuja synergioita ei voida toteuttaa tai ne jäävät odotettua pienemmiksi tai joissa integraatio aiheuttaa lisäkuluja, minkä seurauksena yritysosto voi olla kannattamaton Sitowiselle. Sitowise voi myös joutua tekemään alaskirjauksia yritysostojen yhteydessä muodostuneeseen liikearvoon tai muihin aineettomiin hyödykkeisiin (katso myös alla ”– *Rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit – Liikearvon mahdollisella arvonalentumisella tulevaisuudessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen taloudelliseen asemaan ja tulokseen*”).

Sitowise ei välttämättä onnistu yhdenmukaistamaan kaikkien ostamiensa yhtiöiden toimintamalleja suuremmassa ja monimutkaisemmassa konsernirakenteessa sekä integroimaan niitä Konsernin prosesseihin, päätöksentekoon, johtamisjärjestelmiin ja yrityskulttuuriin. Ostetun yhtiön yrityskulttuuri, arvot ja työtavat voivat olla ristiriitaisia tai yhteensopimattomia Sitowisen kanssa. Kyvyttömyys yhtenäistää yrityskulttuureja voi myös aiheuttaa haitallista sisäistä kilpailua konserniyhtiöiden ja liiketoimintayksiköiden välillä, mikä voi johtaa tehokkuuden ja synergioiden menettämiseen. Lisäksi Sitowise ei välttämättä onnistu asianmukaisesti kommunikoidaan strategiaansa ostettuihin yhtiöihin, mikä voi johtaa strategian epäyhtenäiseen toteutukseen. Tämä voi johtaa selkeiden ja yhdenmukaisten tavoitteiden puuttumiseen Konsernin sisällä, mikä voi heikentää olennaisesti Sitowisen toiminnan tuottavuutta. Selkeiden tavoitteiden puuttuminen voi vaikuttaa haitallisesti myös Konsernin henkilöstön motivaatioon, mikä voi johtaa henkilöstön tyytymättömyyteen, mahdollisiin irtisanoutumisiin ja vaikeuksiin rekrytoinnissa. Lisäksi Sitowise voi epäonnistua ostettujen yhtiöiden integroinnissa Sitowisen brändin alle, jolloin ostetun yhtiön liikevaihto voi alittaa sille asetetut tavoitteet. Yritysostot voivat myös vaatia merkittävästi Sitowisen johdon resursseja ja johtaa tehotomaan ajankäyttöön, kuten johdon liialliseen keskittymiseen resursseja kuluttaviin sisäisiin asioihin, akuutteihin häiriöihin tai yksittäisen yksikön toiminnan optimointiin koko Konsernin tuottavuuden optimoinnin kustannuksella.

Lisäksi riskinä on se, että Sitowisen toteuttamassa due diligence -selvityksessä ei välttämättä tunnisteta kaikkia sellaisia tietoja, joita tarvittaisiin strategisesta, taloudellisesta tai oikeudellisesta näkökulmasta oikeiden päätösten tekemiseen. Tulevat yritysostot voivat myös johtaa kasvaneeseen velkaantuneisuuteen ja vastuisiin sekä altistaa Sitowisen tunnistamattomille velvoitteille. Ostetun yhtiön velat yleensä siirtyvät yritysoston yhteydessä ostajalle sen kaikkien varojen ohella. Riskinä on se, että kaikkia mahdollisia velvoitteita ja sitoumuksia ei ole mahdollista tunnistaa ennen yritysostoa tai että myyjällä (siinä tapauksessa, että myyjä on antanut Sitowiselle vakuutuksia) ei ole riittäviä taloudellisia valmiuksia maksaa Sitowiselle korvauksia vakuutusten rikkomisesta. Jos Sitowise ei pysty saamaan korvauksia tällaisista vastuista tai sitoumuksista, Sitowiselle voi aiheutua merkittäviä kustannuksia. Toteutetut tai tulevat liiketoiminnan myynnit voivat myös altistaa Sitowisen riskeille, jotka johtuvat kyseessä olevan yrityskaupan ehdoista, kuten myydyin liiketoiminnan osalta ostajan eduksi annetuista vakuutuksista ja korvausvastuista. Yritysostot voivat myös johtaa riitoihin ja oikeudenkäynteihin. Lisäksi yritysostojen yhteydessä Sitowise on laskenut liikkeeseen uusia osakkeita valuatiolla, joka on sovittu osapuolten välisissä kaupallisissa neuvotteluissa. Yrityskauppojen seurauksena voi syntyä myös erimielisyyksiä osakkeiden arvostuksesta osapuolten ja/tai veroviranomaisten kanssa.

Tulevat yritysostot voivat vaatia uutta ulkopuolista rahoitusta ja lisätä Sitowisen velkaantumista. Tällaista rahoitusta ei välttämättä ole saatavilla kaupallisesti suotuisin ehdoin tai lainkaan. Sitowise voi myös päättää toteuttaa osakeantaja rahoittaakseen yritysostot kokonaan tai osittain. Jos yritysostot rahoitetaan laskemalla liikkeeseen uusia osakkeita, tämä johtaa olemassa olevien osakkeenomistajien omistusosuuden laimentumiseen.

Mikä tahansa edellä mainittu tekijä voi vaikuttaa haitallisesti Sitowisen kykyyn toteuttaa kasvustrategiaansa.

***3. Sitowisen on jatkettava sisäisten valvontajärjestelmiensä sekä muiden sisäisten järjestelmiensä ja prosessiensa kehittämistä kasvu- ja yritysostostrategiansa edellyttämällä tavalla, ja puutteet sisäisissä järjestelmissä voivat vahingoittaa Sitowisen mainetta tai aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia.***

Sitowisen sisäisiä järjestelmiä, toimintaohjeita, tapoja, prosesseja ja arviointimenetelmiä kehitetään jatkuvasti Sitowisen liiketoiminnan ja kasvun tukemiseksi sekä ostettujen liiketoimintojen integroimiseksi. Sitowisen sisäiset valvontajärjestelmät, joita käytetään riskien arvioimiseen ja hallintaan, eivät kuitenkaan välttämättä ota riittävän tehokkaasti huomioon kaiken tyyppisiä riskejä. Riskit voivat toteutua monella tavalla, mukaan lukien liiketoiminnan keskeytyminen, heikko suorituskyky, IT-järjestelmien vikatilanteet tai toimintahäiriöt, puutteet alihankkijoiden toiminnassa, sovellettavien lakien ja määräysten rikkominen, inhimilliset erehdykset, työntekijöiden väärinkäytökset sekä sisäiset tai ulkopuoliset petokset. Sisäisissä valvontajärjestelmissä on väistämättä puutteita, mukaan lukien inhimilliset erehdykset, ja siksi on mahdollista, että sisäiset

valvontajärjestelmät voidaan kiertää tarkoituksella tai ne voivat muuttua riittämättömiksi olosuhteiden muuttumisen seurauksena. Tämän seurauksena sisäiset valvontajärjestelmät eivät välttämättä pysty tunnistamaan riittävällä tavalla kaikkia riskejä tai arvioimaan kunnolla tällaisten riskien mahdollisia vaikutuksia. Sitowiselle voi aiheutua tämän seurauksena taloudellisia menetyksiä tai sen maine voi vahingoittua.

Edellisten 10 vuoden aikana Sitowise (tai Wise Group Finland Oy ja Sito Oy ennen niiden sulautumista) on tehnyt yli 50 yritysostoa. Yritysostojen seurauksena Konsernin sisäisissä toimintamalleissa voi esiintyä epäyhtenäisyyttä. Sitowisen raportointijärjestelmiä, alustoja ja projektien seuranta on integroitava Ruotsissa edelleen, koska Sitowisen ostamat yhtiöt käyttävät yhä suurelta osin yritysostoa edeltäneitä järjestelmiään. Sitowise suunnittelee esimerkiksi digitaalisen yhteistyöalustansa Voiman käyttöönottoa Ruotsissa lähivuosien aikana. Jos Sitowise ei onnistu ottamaan käyttöön yhdenmukaisia standardeja, valvontamenetelmiä, toimintatapoja ja ohjeita oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti, se ei välttämättä saavuta kasvu- ja kannattavuustavoitteitaan. Lisäksi epäyhtenäisyys Konsernin sisäisissä järjestelmissä ja prosesseissa sekä niitä koskevien kuvausten ja ohjeiden riittämättömyys ja niiden puutteellinen noudattaminen voivat johtaa vaikeuksiin niiden tulevassa kehittämisessä, heikentää Sitowisen toiminnan tuottavuutta ja aiheuttaa tyytymättömyyttä henkilöstön keskuudessa. Lisäksi jos Sitowise ei pysty täyttämään asiakkaidensa laatuvaatimuksia sisäisten järjestelmiensä ja prosessiensa riittämättömyyden ja/tai epäyhtenäisyyden seurauksena, tämä voi vahingoittaa Sitowisen laadun ja palveluiden mainetta. Tällainen epäonnistuminen voi johtaa kustannusten kasvuun, liikevaihdon menettämiseen, asiakkaille maksettaviin hyvityksiin ja olemassa olevien asiakassuhteiden vahingoittumiseen ja mahdolliseen päättymiseen. Sitowisen järjestelmiin ja prosesseihin liittyvät vaikeudet voivat siten heikentää Sitowisen kykyä saavuttaa lyhyen ja pitkän aikavälin liiketoiminnalliset tavoitteensa.

Puutteilla sisäisissä järjestelmissä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

#### **D. Sitowisen johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit**

##### ***1. Sitowisen epäonnistumisella henkilöstön sitouttamisessa ja rekrytoinnissa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liikevaihtoon ja liiketoiminnan tulokseen.***

Sitowisen tärkein menestystekijä on inhimillinen pääoma. Sitowisen kyky toteuttaa projekteja, tarjota kehittyneitä konsulttipalveluja ja saada uusia toimeksiantoja riippuu suurelta osin sen kyvystä sitouttaa, rekrytoida ja motivoida osaavia työntekijöitä, kuten ammattitaitoisia suunnittelijoita, projektipäälliköitä, osastopäälliköitä ja ylempää johtoa. Sitowisen liiketoiminnan tuleva kasvu ja kannattavuus riippuvat sen henkilöstön pysyvyydestä ja Sitowisen kyvystä rekrytoida tarvittava määrä toimialallaan tarvittavan koulutuksen saaneita taitavia työntekijöitä. Sitowisen liiketoiminnan ydin muodostuu sen työntekijöiden asiantuntemuksesta ja kyvystä tuottaa osaamisensa perusteella asiakkaiden kannalta optimaalisia ratkaisuja.

Monet potentiaaliset tekijät, kuten kilpailijoiden työtarjoukset, Sitowisen tarjoama riittämätön palkkataso ja etuudet, epäonnistuminen työntekijöiden sitouttamisessa ja työympäristön jatkuvien muutosten mahdollisesti aiheuttama turhautuminen, tuovat mukanaan riskin siitä, että osaavat työntekijät siirtyvät Sitowiselta kilpailijoille tai asiakkaille tai perustavat oman yrityksen. Jos Sitowise ei pysty pitämään palveluksessaan osaavia työntekijöitä, Sitowise saattaa menettää kriittistä osaamista ja siten sen voi olla vaikeampi saada toimeksiantoja ja toimittaa laadultaan ja määrältään sellaisia palveluja, joita sen asiakkaat odottavat. Puutteet osaamisessa voivat johtaa heikkolaatuisiin asiakastoimituksiin, Sitowisen toiminnan tuottavuuden laskuun ja henkilöstön lisääntyneeseen stressiin riittämättömien henkilöstöresurssien seurauksena. Jos korvaavia työntekijöitä ei pystytä rekrytoimaan kohtuullisessa ajassa, avainhenkilöiden menettäminen voi myös johtaa Sitowisen toiminnan tuottavuuden laskuun ja lisätä lähtevien henkilöiden määrää. Henkilöstön suuri vaihtuvuus voi myös aiheuttaa viivästymisiä tai laatuvirheitä asiakasprojekteissa tai vahingoittaa Sitowisen mainetta. Avainhenkilöiden työsopimusten sisältämät kilpailukieltoehdot voivat lisäksi osoittautua riittämättömiksi tai täytäntöönpanokelvottomiksi. Tämä riski korostuu tilanteessa, jossa lähtevä työntekijä, joka on mahdollisesti perehtynyt hyvin Sitowiseen sekä sen liiketoimintamalleihin ja asiakkaisiin, vie mukanaan myös muita osaavia työntekijöitä. Tämä voi johtaa liikevaihdon pientenytymiseen ja vaikeuttaa Sitowisen meneillään olevien toimeksiantojen toteuttamista.

Lisäksi sellaisista henkilöistä, joilla on Sitowisen tarjoamien palveluiden toteuttamisessa tarvittavaa osaamista, käydään merkittävää kilpailua erityisesti siksi, että heistä kilpailevat myös Sitowisen toimialan ulkopuolella toimivat yritykset, esimerkiksi asennus- ja IT-yritykset. Sitowise rekrytoi uusia työntekijöitä myös NextGen-harjoitteluohjelmansa kautta, ja esimerkiksi oppilaitosten hyväksymien opiskelijamäärien lasku Sitowisen kannalta merkityksellisillä aloilla voi vaikeuttaa pätevien henkilöiden rekrytointia.

Jos Sitowise ei onnistu pitämään palveluksessaan ja rekrytoimaan uusia päteviä työntekijöitä kohtuullisin ehdoin esimerkiksi palkan osalta, tämä voi johtaa Sitowisen henkilöstökulujen kasvuun ja vaikuttaa haitallisesti Sitowisen kannattavuuteen. Kannattavuuteen voi vaikuttaa myös se, jos Sitowisen eri liiketoimintojen tekemät rekrytoinnit eivät ole oikeassa suhteessa muutoksiin asiakkaiden tarpeissa ja liiketoimintajakaumassa, mikä voi johtaa epäoptimaalisiin laskutusasteisiin joissakin liiketoiminnoissa ja osaavan henkilöstön liian pieneen määrään muissa liiketoiminnoissa. Lisäksi jos henkilöstön vaihtuvuus on korkea, tällä voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen tarjoamien palveluiden laatuun.

Epäonnistumisella henkilöstön sitouttamisessa ja rekrytoinnissa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin

## ***2. Epäonnistumisella Sitowisen henkilöstön hyvinvoinnin seuraamisessa ja varmistamisessa voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen työilmapiiriin, ja se voi lisätä sairauspoissaoloja ja vaikeuttaa palveluiden toimittamista.***

Sitowisen tärkein menestystekijä on inhimillinen pääoma. Sitowisen kyky toteuttaa projekteja, tarjota kehittyneitä suunnittelu- ja konsulttipalveluja sekä saada uusia toimeksiantoja on suurelta osin riippuvaista sen henkilöstöstä. Siksi henkilöstön hyvinvointi on yksi Sitowisen vastuullisuusohjelman kolmesta painopistealueesta, ja se on keskeinen tekijä henkilöstön optimaalisen työsuorituksen ja tuottavuuden sekä täten myös Sitowisen toiminnan kannattavuuden kannalta. Jos Sitowise ei kuitenkaan pysty seuraamaan riittävästi ja varmistamaan henkilöstönsä hyvinvointia esimerkiksi tukemalla työssä jaksamista, joustavuudella erilaisissa elämäntilanteissa ja tarjoamalla sekä osaamisen kehittämiseen että työssä jaksamista tukeviin työkaluihin liittyvää koulutusta, tämä voi estää työntekijöitä saavuttamasta kestävästä korkean suorituskyvyn tasoa sekä vaikuttaa haitallisesti Sitowisen työilmapiiriin. Viime aikoina koronaviruspandemian aikana käytetyt erityisjärjestelyt, kuten etätö ja työntekijöiden välisten kontaktien vähentyminen, ovat osoittautuneet merkittäväksi haasteeksi henkilöstön työhyvinvoinnin seuraamiselle ja tukemiselle. Jos Sitowisen henkilöstön hyvinvointi laskee, tämä voi heikentää Sitowisen työilmapiiriä, lisätä poissaoloja, alentaa Sitowisen liiketoiminnan tuottavuutta, johtaa työntekijöiden menettämiseen ja näin ollen vaikeuttaa palveluiden toimittamista Sitowisen asiakkaille. Vaikeudet palveluiden toimittamisessa Sitowisen asiakkaille voivat johtaa asiakkaiden tyytymättömyyteen ja joidenkin asiakkaiden menettämiseen Sitowisen kilpailijoille.

Sitowise altistuu myös työtaturmien riskille, ja ne voivat johtaa henkilövahinkoihin ja sairauslomiin. Onnettomuudet voivat johtua monista syistä, kuten rakennustyömailla tapahtuvista onnettomuuksista työkohteissa vierailevien työntekijöiden osalta, liukastumisista ja työmatkalla sattuvista onnettomuuksista. Sitowisen toimintaan liittyvän terveys- ja työturvallisuuslainsäädännön rikkominen, terveys- ja työturvallisuusviranomaisten ohjeiden noudattamatta jättäminen ja/tai Sitowisen henkilöstön työturvallisuuteen vaikuttavat poikkeamat voivat muun muassa aiheuttaa kustannuksia, jotka liittyvät ennakkoisiin työkyvyttömyyseläkkeisiin, lainsäädännön ja määräysten noudattamisen varmistamiseen tulevaisuudessa, maineen vahingoittumiseen, vahingonkorvausvaatimuksiin ja rikosoikeudellisiin seuraamuksiin.

## ***3. Sitowise altistuu henkilöstösuhteiden heikentymisen ja työriitojen riskeille, ja nämä voivat lisätä Sitowisen kustannuksia ja/tai heikentää sen toiminnan joustavuutta.***

Vaikka Sitowise uskoo, että sillä on yleisesti ottaen hyvät suhteet henkilöstöön ja ammattijärjestöihin, henkilöstösuhteiden hoitamisessa epäonnistuminen tai kiistat työntekijöiden edustajien kanssa voivat johtaa häiriöihin Sitowisen liiketoiminnassa. Sitowisellä ei ole tällä hetkellä paikallisia sopimuksia tai muita yhdessä sovittuja järjestelyjä työntekijöidensä kanssa, sillä työntekijöiden edustajien kanssa ei ole saavutettu yhteisymmärrystä koskien muun muassa työehtosopimusten määräyksistä poikkeamisesta. Sitowisen ja sen henkilöstön edustajien välillä on lisäksi ollut Suomessa kaksi erimielisyyttä, joista toisessa erimielisyysmuistio on toimitettu työntekijäjärjestölle ja toisessa saavutettiin sovinto maaliskuussa 2021. Vaikka Sitowisen käsityksen mukaan se toimii soveltuvien työehtosopimusten puitteissa, erimielisyydet soveltuvan työolainsäädännön tai työehtosopimusten tulkinnassa voivat erimielisyyden luonteesta riippuen johtaa kanteisiin, ja mikäli Sitowisen katsottaisiin rikkoneen tällaisia vaatimuksia, huomattaviin korvauksiin. Jos keskustelut henkilöstövähennyksistä tulevat ajankohtaisiksi tulevaisuudessa, tämä voi aiheuttaa huolta ja levottomuutta henkilöstön keskuudessa. Mahdolliset suunnitelmat Sitowisen liiketoiminnan tiettyjen osa-alueiden kehittämisestä tai uudelleenjärjestelystä edellyttävät soveltuvien kansallisten tiedonanto- ja neuvotteluvaihtoehtojen täyttämistä, ja ne voivat jossakin määrin vaikuttaa Sitowisen kykyyn järjestää uudelleen liiketoimintaansa ja organisaatiotaan tai aiheuttaa lisäkustannuksia. Henkilöstön tyytymättömyys voi konkretisoituessaan vaikuttaa haitallisesti Sitowisen toimintaan esimerkiksi töiden hidastamisen muodossa sekä Sitowisen maineeseen kyseisillä työmarkkinoilla.

Suuri osa Sitowisen työntekijöistä Suomessa ja Ruotsissa on ammattiliittojen jäseniä ja eri työehtosopimusten piirissä on suuri määrä Sitowisen työntekijöitä. Työehtosopimuksista neuvotellaan uudelleen tyyppilliseen tapaan lähivuosien aikana. Työehtosopimusneuvottelut voivat johtaa palkankorotuksiin tai muutoin kasvattaa Sitowisen henkilöstökuluja. Toisaalta jos Sitowiseä ja muita toimialan työnantajia edustavat työnantajajärjestöt eivät onnistu neuvottelemaan uudelleen työehtosopimuksista niiden voimassaolon päättyessä, tämä kasvattaa työriitojen kuten lakkojen ja muiden työtaistelutoimenpiteiden riskiä, mikä voi aiheuttaa häiriöitä tai keskeytyksiä Sitowisen liiketoiminnassa. Lisäksi Sitowisen on tiedotettava ja/tai konsultoiva työntekijöiden edustajia tai yritysneuvostoja sekä kysyttävä niiden mielipidettä liiketoiminnan tiettyjen osa-alueiden kehittämiseen tai uudelleenjärjestelyyn liittyvissä asioissa, mikä voi viivästyttää Sitowisen toiminnan ja organisaation uudelleenjärjestelytoimenpiteitä ja aiheuttaa siten lisäkustannuksia. Myös Sitowisen asiakkaat ja alihankkijat voivat kohdata työriitoja tai työtaistelutoimenpiteitä, joiden seurauksena projekteissa voi aiheutua viivästyksiä ja kustannusylityksiä. Tämä voi kasvattaa myös Sitowisen kustannuksia ja vaikuttaa negatiivisesti sen kannattavuuteen.

Henkilöstösuhteiden heikentyminen, epäonnistumiset neuvotteluissa henkilöstön kanssa taikka Sitowisen tai sen asiakkaiden kohtaamat työtaistelutoimenpiteet voivat toteutuessaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## **E. Oikeudelliset ja lainsäädäntöön liittyvät riskit**

### ***1. Virheet, kuten suunnitteluvirheet, Sitowisen projekteissa voivat johtaa merkittäviin korvausvaatimuksiin, ja tällaisilla vaatimuksilla, oikeudenkäynneillä tai muilla oikeudellisilla menettelyillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowiseen.***

Sitowisellä on keskeinen vastuu toimittaa palveluja, jotka täyttävät asiakkaiden vaatimukset ja odotukset laadun, toteutuksen ja aikataulun osalta, sekä ovat voimassa olevan lainsäädännön mukaisia. Siksi Sitowisen palveluiden on täytettävä tietyt vaatimukset, jotka koskevat sopimuksen laatimisen yhteydessä tai projektin toteuttamisen aikana asiakkaan kanssa sovittua aikataulua, määrää tai laatua, ja Sitowiselle voidaan esittää vaatimuksia, jos Sitowisen tuottamat palvelut ovat tai niiden väitetään olevan virheellisiä tai huonosti toteutettuja. Sitowisen palveluissa voi esiintyä virheitä useista syistä, kuten esimerkiksi rajoitetusta käytettävissä olevasta ajasta johtuen, erityisesti suurissa projekteissa, tai mikäli Sitowise epäonnistuu henkilöstöltään vaadittavan osaamisen varmistamisessa. Lisäksi Sitowisen sopimukset voivat sisältää ehtoja sopimussakoista tai tietoturvaongelmiin liittyvistä sanktioista. Korvausriskiä hallitaan vastuuvakuutuksilla ja sopimusehdoilla, jotka rajaavat vastuun määrää. Katso myös ”– Sitowisen liiketoimintaan liittyvät riskit – Jos Sitowiselle aiheutuu vahinkoja tai menetyksiä, jotka eivät kuulu sen vakuutusten piiriin tai ylittävät sen vakuutusturvan, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan” ja ”– Sitowisen liiketoimintaan liittyvät riskit – Poikkeuksellisilla asiakassopimusmalleilla sekä takuita, vastuuta ja sopimusten irtisanomista koskevilla ankarilla ehdoilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen kannattavuuteen ja maineeseen”. Sitowise tekee kirjanpitoonsa IFRS:n mukaisesti tarvittaessa varauksia korvausvaatimusten osalta. Ei voi olla kuitenkaan varmuutta siitä, että tehtyjen varausten määrä olisi kaikissa tilanteissa riittävä kattamaan Sitowiselle mahdollisesti syntyvien korvausten määrän. Mitkä tahansa vaatimukset, vaikka ne onnistuttaisiin ratkaisemaan ilman suoraa taloudellista vaikutusta, voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sitowisen brändiin ja maineeseen sekä viedä taloudellisia ja johdon resursseja pois liiketoiminnan kehittämisestä ja muista tarkoituksista, jotka olisivat hyödyllisempiä Sitowisen liiketoiminnan kannalta. Lisäksi osa yhteisprojekteista perustuu allianssisopimukseen, joihin saattaa sisältyä sopimuslausekkeita, joihin perustuvista velvoitteista ei ole aikaisempaa tulkintakokemusta. Jos Sitowisen katsotaan olevan vastuussa palveluksessa esiintyvistä puutteista, tämä voi johtaa odottamattomiin sakkoihin, maksuihin tai vahingonkorvauksiin, jotka voivat aiheuttaa lisäkustannuksia.

Sitowise voi myös joutua osalliseksi liiketoimintaansa liittyviin muihin oikeudenkäynteihin tai oikeudellisiin menettelyihin. Tavanomaisen liiketoiminnan yhteydessä Sitowisen asiakkaat tekevät Sitowiselle reklamaatioita ja nostavat toisinaan sitä vastaan kanteita. Asiakkaiden Sitowiselle esittämät vaatimukset voivat johtaa oikeudenkäynteihin, joiden tuloksena Sitowise saatetaan velvoittaa maksamaan vahingonkorvauksia tai myöntämään hinnanalennuksia. Katso myös ”Yhtiön liiketoiminta – Reklamaatiot”. Näin ollen ei voi olla varmuutta siitä, että Sitowise ei joudu tulevaisuudessa osallistumaan oikeudelliseen, hallinnolliseen tai välimiesmenettelyyn, jolla voi olla merkittävä vaikutus Sitowisen taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen.

Tällaiset menettelyt voivat olla kalliita ja aikaa vieviä sekä aiheuttaa Sitowisen kannalta kielteistä julkisuutta. Oikeudellisten, hallinnollisten tai muiden vastaavien menettelyjen tai kanteiden lopputulosta on niiden luonteen vuoksi vaikea ennakoida, eikä tällaisten menettelyjen ja kanteiden lopputuloksesta voi olla varmuutta, olivat ne sitten nykyisiä tai tulevaisuudessa syntyviä. Millä tahansa Sitowiseen kohdistuvalla oikeudenkäynnillä tai muulla

oikeudellisella menettelyllä tai kanteella voi siten olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

## **2. Sitowise ei välttämättä pysty täyttämään tietoturvaa ja tietosuojaa koskevia vaatimuksia, mikä voi johtaa taloudellisiin sanktioihin ja vahingoittaa Sitowisen mainetta.**

Sitowise käsittelee liiketoiminnassaan henkilötietoja, jotka koskevat muun muassa sen työntekijöitä, yhteistyökumppaneita ja asiakkaita. Henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan kattavia tietosuojalakeja ja -määräyksiä, jotka on otettu käyttöön ihmisten yksityisyyden suojaamiseksi, ja tämä asettaa myös vaatimuksia sille, miten Sitowise toimii. Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679 (yleinen tietosuojalaki, ”GDPR”) tuli voimaan EU:ssa 25.5.2018. GDPR muuttaa EU:n aikaisempaa tietosuojakehystä, vahvistaa yksilöiden oikeuksia, asettaa tiukempia vaatimuksia henkilötietoja käsitteleville yhtiöille ja mahdollistaa paljon ankarammat seuraamukset, kuten hallinnollisen sakon, joka voi olla enintään 20 miljoonaa euroa tai 4 prosenttia yhtiön maailmanlaajuisesta vuotuisesta liikevaihdosta. Sitowisen pitää varata resursseja GDPR:n ja muun henkilötietojen käsittelyä koskevan lainsäädännön noudattamiseen ja sille voi aiheutua tulevaisuudessa lisäkustannuksia järjestelmien, IT-kontrollien ja rutiinien käyttöönotosta sovellettavan tietosuojasääntelyn noudattamisen tukemiseksi. Lainsäätäjät, media ja sijoittajat ovat myös kiinnittäneet paljon huomiota GDPR:n täytäntöönpanoon. GDPR:n tai muun henkilötietojen käsittelyä koskevan lainsäädännön rikkominen voi johtaa siihen, että Sitowise joutuu maksamaan vahingonkorvauksia kolmansille osapuolelle ja merkittäviä sakkoja, tai että se muutoin vahingoittaa Sitowisen mainetta.

Lisäksi osassa Sitowisen asiakasprojekteista asiakkailla voi olla tietoturvaan liittyviä erityisvaatimuksia. Yleisin esimerkki tällaisista erityisvaatimuksista ovat valtionhallinnon asiakkaat, joiden tapauksessa erityisvaatimukset johtuvat suoraan lainsäädännöstä, kuten valtioneuvoston asetuksesta asiakirjojen turvallisuusluokittelusta valtionhallinnossa (1101/2019, muutoksineen).

Lisäksi jos Sitowise ei kykene noudattamaan tietoturvalainsäädäntöä tai tähän liittyviä asiakassopimuksiin perustuvia velvoitteita, tästä voi aiheutua sopimusperusteisia vaatimuksia, joihin voi sisältyä asiakkaalle määrättyihin sakkoihin perustuvia korvausvaatimuksia, mikäli sakkojen väitetään johtuvan Sitowisen sopimusrikkomuksesta. Lisäksi Sitowise ei välttämättä pysty osallistumaan tiettyihin julkisiin hankintoihin tai tarjouskilpailuihin, jos se ei kykene vastaamaan riittävällä tavalla hankintamenettelyn tai tarjouskilpailun ehdoissa määriteltyihin tietoturvaan liittyviin vaatimuksiin, mikä voi johtaa liikevaihdon menettämiseen. Täten epäonnistumisella tietoturvaan ja tietosuojaa koskevien vaatimusten täyttämiseksi voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

## **3. Lakien, määräysten ja standardien rikkominen voi johtaa merkittäviin sakkoihin ja muihin sanktioihin sekä maineen vahingoittumiseen.**

Sitowise on riippuvainen siitä, että Konserni ja sen työntekijät, alihankkijat ja kumppanit noudattavat lakeja ja määräyksiä. Virheellinen tai vilpillinen toiminta sekä lakien ja määräysten puutteellinen noudattaminen voivat vaikuttaa haitallisesti Sitowisen liiketoimintaan ja maineeseen. Tällainen menettely voi esimerkiksi liittyä sellaisten lakien ja sääntöjen noudattamatta jättämiseen, jotka liittyvät julkisiin hankintoihin, kilpailuun, luottamuksellisten tietojen suojaamiseen, lahjonnan ja muun korruption torjuntaan, työvoima- ja muihin kustannuksiin vaikuttaviin sääntöihin julkisen sektorin sopimuksissa, edunvalvontaan, taloudellisen raportoinnin sisäisen valvontaan, ympäristöasioihin sekä muihin sovellettaviin lakeihin ja määräyksiin. Sitowise on toimintansa aikana toteuttanut sisäisen tutkimuksen epäilyistä tai väitetystä väärinkäytöksestä SITO Rakennuttajat Oy:n toteuttamassa projektissa, mutta tämä ei kuitenkaan antanut aihetta rikosilmoitukseen. Sitowise voi myös harjoittaa liiketoimintaa pakotteiden kohteeksi joutuneen vastapuolen kanssa. Nämä riskit korostuvat toimittaessa kansainvälisesti tai ulkomaisten asiakkaiden kanssa (katso edellä ”– Sitowisen liiketoimintaan liittyvät riskit – Epäonnistumisella kansainvälisten projektien toteuttamisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen ja taloudelliseen asemaan”). Virheellinen toiminta tai sovellettavien lakien ja määräysten rikkominen voi johtaa hallinnollisiin tai siviili- tai rikosoikeudellisiin seuraamuksiin, vahingoittaa mainetta ja vaatii johdon resursseja.

Sitowisen palvelut Suomessa kuuluvat kansainvälisen ISO-sertifiointijärjestelmän piiriin, ja Sitowise suunnittelee laajentavansa tulevaisuudessa sertifioinnin kattamaan myös toiminnan Ruotsissa. Sertifiointi kattaa sekä laatujärjestelmät (ISO 9001) että ympäristöjärjestelmät (ISO 14001). Sitowisen pitää myös varata resursseja sertifikaattien hankintaan ja voimassa pitämiseen sekä muiden sääntöjen ja standardien noudattamiseen, ja koska ne voivat muuttua ajoittain, Sitowise ei pysty ennustamaan niiden noudattamisen kustannuksia tulevaisuudessa.

Jos Sitowise ei pysty hankkimaan tällaisia sertifikaatteja tai pitämään niitä voimassa tai noudattamaan muita asiaankuuluvia sääntöjä ja standardeja, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus sen maineeseen ja palveluiden kysyntään, koska sertifikaatit tai vaatimustenmukaisuus voivat olla merkittäviä palveluntuottajan valintaperusteita monille Sitowisen nykyisille tai potentiaalisille asiakkaille.

Vaikka Sitowise tekee jatkuvasti töitä varmistaakseen, että sen toiminta on sovellettavien lakien ja määräysten mukaista, lakien vaihtelevien ja epävarmojen tulkintojen seurauksena ei voi olla varmuutta siitä, että Sitowisen katsotaan toimivan niiden mukaisesti kaikkina ajankohtina. Sitowiseen voidaan ajoittain kohdistaa lainsäädäntöön perustuvia määräyksiä lakien ja määräysten väitetyn rikkomisen perusteella. Jos Sitowiseen sovellettavat lait ja määräykset muuttuvat tai Sitowise tai sen työntekijät rikkovat niitä, tämä voi nostaa Sitowisen kustannuksia, Sitowiselle voidaan määrätä sakkoja tai muita seuraamuksia tai sen maine voi vahingoittua.

#### ***4. Sitowisen sisäisten toimintaperiaatteiden tai eettisten ohjeiden mahdollisella merkittävällä rikkomisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen ja yrityskuvaan.***

Sitowisen brändin yhdistäminen vastuullisuuteen ja brändin tunnettuus ovat Sitowiselle tärkeä voimavara. Vaikka Sitowise on sitoutunut noudattamaan liiketoiminnastaan sovellettavaa lainsäädäntöä ja se jatkaa olemassa olevien prosessiensa, järjestelmiensä ja kontrolliensa käyttöä lainsäädännön noudattamisen varmistamiseksi, nämä prosessit eivät välttämättä riitä estämään tai havaitsemaan kaikkia puutteellisia käytäntöjä sekä lakien tai eettisten vaatimusten vastaista toimintaa paitsi Sitowisen työntekijöiden myös sen alihankkijoiden, kumppaneiden ja asiakkaiden keskuudessa. Tällaiset rikkomukset voivat johtua Sitowisen epäonnistumisesta henkilöstönsä perehdyttämisessä eettisistä ohjeistaan ja periaatteistaan tai sisäisten toimintaohjeiden toteuttamisessa koko Konsernissa, riittämättömistä toimenpiteistä havaittuihin väärinkäytöksiin puuttumiseksi ja Konsernin koon kasvusta. Lisäksi työntekijöiden epärehellisyys voi heikentää Sitowisen kannattavuutta sekä vaikuttaa haitallisesti Sitowisen maineeseen.

Jos Sitowise tai sen henkilöstö ei onnistu toteuttamaan ja noudattamaan sisäisiä toimintaperiaatteita tai eettisiä ohjeita tai jos toiminta ei vastaa eettistä tasoa, johon Sitowise on sitoutunut, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen maineeseen ja yrityskuvaan. Sitowisen toiminnan eettisyyttä tai vastuullisuutta koskeva kielteinen julkisuus voi johtaa korkeaa eettisyyden ja vastuullisuuden tasoa odottavien asiakkaiden sekä olemassa olevien ja potentiaalisten työntekijöiden menettämiseen. Eettisten ohjeiden ja muiden eettisten vaatimusten rikkominen voi johtaa myös siihen, että Sitowise ei pysty toteuttamaan strategista visiotaan olla vastuullinen kumppani, mikä voi vahingoittaa vakavasti Sitowisen pitkän aikavälin strategian toteuttamista. Jos Sitowise ei onnistu toteuttamaan strategiaansa menestyksekkäästi, tämä voi heikentää olennaisesti Sitowisen toiminnan kannattavuutta. Lisäksi Sitowisen alihankkijat tai asiakkaat eivät välttämättä noudata ympäristövastuuta, ihmisoikeuksia tai työvoiman käyttöä koskevia kansainvälisiä sopimuksia tai parhaita käytäntöjä. Edellä kuvatut tekijät voivat johtaa asiakkaiden ja liiketoimintamahdollisuuksien menettämiseen, kasvu- ja kannattavuustavoitteiden alittamiseen tai merkittäviin kustannuksiin, julkisista hankinnoista poissulkemiseen, maineen vahingoittumiseen, oikeudellisiin tai hallinnollisiin menettelyihin tai sanktioihin.

#### **F. IT-järjestelmiin ja immateriaalioikeuksiin liittyvät riskit**

##### ***1. Sitowisen IT-järjestelmiin vaikuttavat toimintahäiriöt, katkokset, vikatilat tai kyberturvallisuusloukkaukset voivat johtaa merkittäviin häiriöihin Sitowisen liiketoiminnassa, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen palveluiden jatkuvuuteen ja sen ammatilliseen maineeseen, ja ne voivat aiheuttaa odottamattomia kustannuksia.***

Sitowisen liiketoiminta on riippuvainen hyvin toimivasta IT-infrastruktuurista ja keskeytymättömästä pääsystä IT-pohjaisiin työkaluihin, järjestelmiin ja viestintäalustoihin, mukaan lukien Voima-alusta. IT-järjestelmät ovat herkkiä virhe- ja häiriötilanteille, ja odottamattomat katkokset voivat aiheuttaa häiriöitä Sitowisen tuotantoprosesseissa ja siten vähentää liikevaihtoa. Katkokset tai häiriötilanteet voivat johtua muun muassa tietokoneviruksista, sähkökatkoksista, inhimillisistä erehdyksistä, sabotaasista, sääolosuhteista, luonnonilmiöistä tai puutteellisen ylläpidon aiheuttamista ongelmista. Lisäksi hyökkäykset IT-järjestelmiin, virheet ja IT-järjestelmien vahingoittuminen, toiminnalliset häiriöt, Sitowisen IT-toimittajien virheelliset tai puutteelliset toimitukset sekä virheet ja viivästykset uusien IT-järjestelmien tulevissa toteutuksissa voivat vaikuttaa haitallisesti Sitowisen IT-infrastruktuuriin. Toimintahäiriöt ja kyberturvallisuusloukkaukset voivat johtaa tietojen ja laitteiden menetykseen, varkauteen, väärinkäyttöön tai tuhoutumiseen, laitteen tai järjestelmän vikaantumiseen tai Sitowisen tai asiakkaiden kaiken sisäisen IT:n menetykseen sekä estää palveluiden tukemisen, hallinnan tai kehittämisen. Tällaiset tapahtumat voivat myös altistaa Sitowisen tai sen asiakkaat tai muut sopimuspuolet mahdollisille

korvausvastuulle, oikeudenkäynneille tai viranomaisten toimenpiteille, johtaa olemassa olevien tai potentiaalisten asiakkaiden tai liiketoimintatilaisuuksien menettämiseen, arkaluonteisten julkishallinnon kanssa tehtävien sopimusten menettämiseen tai muihin taloudellisiin menetyksiin. Riskinä on myös se, että liiketoiminnan häiriöt, hyökkäykset IT-järjestelmiin tai Sitowisen IT-järjestelmien pitkittyvät käyttökatkokset heikentävät luottamusta Sitowiseen ja vahingoittavat sen mainetta. Lisäksi toimivan ja riittävän IT-infrastruktuurin ylläpito voi olla kallista.

Lisäksi lisääntynyt maailmanlaajuinen kyberrikollisuus, kohdennetut uhat ja kehittyneet kyberhyökkäykset ovat osa nopeasti muuttuvaa digitaalista maailmaa. Nämä uhat altistavat Sitowisen sekä sen asiakkaiden, kumppaneiden ja alihankkijoiden tietoon perustuvat omaisuuserät riskeille, ja luottamuksellisuutta, yksityisyyttä ja käytettävyyttä koskevat vaatimukset kasvavat ja vaativat aikaisempaa enemmän valmiuksia kyberhyökkäysten ja muiden loukkausten torjumiseen. Kyberhyökkäys voi johtaa laajamittaisiin haitallisiin seurauksiin, kuten Sitowisen maineen tai kilpailukyvyyn vahingoittumiseen, nostaa suojauskustannuksia, aiheuttaa oikeudellisia kiistoja tai vaatia korjaustoimenpiteitä.

Tiettyissä tapauksissa Sitowisen liiketoimintaan sisältyy myös sensitiivisten ja luottamuksellisten tietojen käsittelyä. Sitowisen tai sen kanssa yhteistyössä toimivien yhtiöiden tietojärjestelmät voivat olla alttiita tietoturvaloukkauksille, ilkeille, tietokoneviruksille, tietojen väärään paikkaan tallentamiselle tai kadottamiselle, automaation aiheuttamille tai inhimillisille virheille ja muille vastaaville tapahtumille. Luottamuksellisten tietojen paljastuminen voi vahingoittaa Sitowisen mainetta ja aiheuttaa Sitowiselle kustannuksia.

Järjestelmien vikatilanteiden vaikutukset voivat nopeasti laajentua ja aiheuttaa häiriötä Konsernin kaikkiin järjestelmiin, mikä voi häiritä vakavasti tuotantoprosesseja ja johtaa merkittäviin taloudellisiin menetyksiin. Sitowisen IT-järjestelmiin vaikuttavat toimintahäiriöt, katkokset, vikatilanteet tai kyberturvallisuusloukkaukset voivat viivästyttää palveluiden toimittamista, heikentää tuottavuutta ja vaatia Sitowisellä varaamaan resursseja järjestelmien korjaamiseen ja häiriötilanteisiin varautumiseen, mikä voi vähentää muihin projekteihin käytettävissä olevia resursseja. Millä tahansa edellä kuvatulla tekijällä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## ***2. Sitowise ei välttämättä pysty suojaamaan brändiään ja muita immateriaalioikeuksiaan kaikissa olosuhteissa, ja sitä vastaan voidaan myös nostaa immateriaalioikeuksien loukkaamiseen perustuvia kanteita.***

Sitowisen brändi on sille tärkeä omaisuuserä. Sitowisen brändin maineen ja siihen yhdistetyn arvon ylläpitäminen on keskeinen tekijä Sitowisen liiketoiminnan menestykselle, ja jos asiakkaat menettävät luottamuksensa Sitowisen tuottamien palveluiden laatuun, tämä voi vaikuttaa haitallisesti Sitowiseen. Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminnan tärkein immateriaalioikeus on tekijänoikeus sovellus- ja ohjelmistoratkaisujen lähdekoodiin, joka on kehitetty Sitowisen sisäisesti ja asiakasprojektien yhteydessä. Tulevaisuudessa Sitowise saattaa myös hankkia ja/tai kehittää palveluja ja teknisiä ratkaisuja, jotka voidaan patentoida, rekisteröidä tai suojata muilla tavoilla.

Sitowisellä on oikeus käyttää palveluissaan kolmansien osapuolten ohjelmistoja lisenssi- tai muiden sopimusten perusteella, ja se saattaa käyttää niitä myös tulevaisuudessa. Jos Sitowisen kykyä myydä tai käyttää ohjelmistoja tai teknologioita sisältäviä palveluja rajoitetaan, tämä voi johtaa liikevaihtoa tuottavien liiketoimintamahdollisuuksien menettämiseen tai aiheuttaa Sitowiselle lisäkustannuksia. Lisäksi kolmansien osapuolten kieltäytymisellä lisensoimasta ohjelmistojaan Sitowiselle tai jatkamasta niiden lisensointia voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen kykyyn tarjota palveluja asiakkailleen tai varmistaa palveluiden jatkuvuus. Sitowisen pitää myös mahdollisesti nostaa kanteita oikeuksiensa puolustamiseksi tai sen voidaan väittää loukanneen muiden immateriaalioikeuksia. Sitowisellä tai sen asiakkaita kohtaan voidaan myös nostaa immateriaalioikeuksien loukkauskanteita, ja tapauskohtaisesti Sitowise voi olla vastuussa myös asiakkaaseen kohdistetuista vaatimuksista koskien immateriaalioikeuksia. Immateriaalioikeuksia koskevat kanteet tai oikeudenkäynnit voivat viedä paljon aikaa ja aiheuttaa Sitowiselle merkittäviä kustannuksia, vahingoittaa Sitowisen mainetta, vaatii Sitowisellä sopimaan uusista rojaltili- tai lisenssijärjestelyistä tai estää Sitowisellä tarjoamasta joitakin ratkaisuja tai palveluja.

Sitowise hyödyntää myös osaamista, jota ei ole aina suojattu immateriaalioikeuksilla. Riskinä on se, että työntekijöiden, alihankkijoiden ja kumppaneiden antama salassapitositoumukset tai muut toimenpiteet tällaisten tietojen suojaamiseksi eivät välttämättä riitä estämään arkaluonteisten tietojen joutumista väärin käsiin.

Epäonnistumisella Sitowisen brändin tai sen muiden immateriaalioikeuksien suojaamisessa tai väitteillä kolmansien osapuolten immateriaalioikeuksien loukkaamisesta voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

## **G. Rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit**

### ***1. Sitowise ei välttämättä onnistu saamaan riittävästi rahoitusta kasvustrategiansa toteuttamiseen tai muutoin. Lisäksi velan määrän kasvu Sitowisen pääomarakenteessa voi heikentää omavaraisuusastetta ja vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sitowisen maksuvalmiuteen.***

Sitowise rahoittaa liiketoimintansa ja investointinsa tällä hetkellä liiketoiminnan rahavirralla ja lainarahoituksella. Sitowisen velkaantumistaso (ilman vuokrasopimusvelkoja) 31.12.2020 oli 85 prosenttia. Sitowise tarvitsee ja odottaa jatkossakin tarvitsevansa ulkopuolista rahoitusta strategiansa toteuttamisessa ja liiketoimintansa kasvun rahoittamisessa. Sitowise pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnassaan tarvittavan rahoituksen määrää sen varmistamiseksi, että sillä on riittävästi likvidejä varoja liiketoimintansa rahoittamiseen ja velkojen hoitamiseen. Erityisesti yritysostoihin perustuvan kasvustrategian toteuttaminen voi vaatia tulevaisuudessa sekä riittävää liiketoiminnan rahavirtaa että ulkopuolista rahoitusta, mikä altistaa Sitowisen rahoituksen saatavuuteen liittyville riskeille. Ei voi olla varmuutta siitä, että Sitowise pystyy saamaan riittävästi rahoitusta oikea-aikaisesti ja suotuisin ehdoin (tai ollenkaan) voidakseen säilyttää maksuvalmiutensa sekä rahoittakseen liiketoimintansa ja investointinsa. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, korkojen nousu tai pankkisääntelyn tiukentuminen voi johtaa siihen, että Sitowisen liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hinta nousee ja rahoituksen saatavuus heikkenee. Muutokset oman pääoman ehtoisen ja lainarahoituksen saatavuudessa sekä saatavilla olevan rahoituksen ehdoissa voivat vaikuttaa Sitowisen kykyyn investoida liiketoimintansa kehittämiseen ja kasvattamiseen tulevaisuudessa.

Sitowisen strategian toteuttaminen ja liiketoiminnan kasvun edistäminen ulkopuolisella rahoituksella voivat myös altistaa Sitowisen velkaantumiseen liittyville riskeille. Jos rahoituskulut kasvat suurempien velkojen myötä, tämä pakottaa Sitowisen käyttämään merkittävän osan liiketoiminnan rahavirrastaan velkapääoman ja kertyneiden korkojen maksamiseen sekä rajoittaa Sitowisen liiketoiminnassa ja sen kehittämisessä käytettävissä olevaa rahavirtaa ja omaisuuseriä. Jos Sitowisen liiketoiminnan rahavirta ei riitä kattamaan nykyisiä tai tulevia velanhoitovaatimuksia, Sitowise on pakko rajoittaa liiketoimintaansa, yritysostoja ja investointeja, järjestää lainansa uudelleen tai hakea lisää pääomaa markkinoilta. Edellä kuvatut tekijät voivat heikentää Sitowisen taloudellista asemaa, ja velkaantumisen kasvu voi myös heikentää Sitowisen kykyä saada tulevaisuudessa lisärahoitusta nykyisiä ehtoja vastaavin tai suotuisemmin ehdoin käyttöpääoman tarpeen, investointien, yritysostojen ja liiketoiminnan muiden yleisten tarpeiden rahoittamiseksi. Sitowisen velkaantumistaso voi myös lisätä sen alttiutta talouden yleisille ja toimialaan liittyville olosuhteille ja vähentää sen joustavuutta niihin vastaamisessa. Lisäksi lainasopimukset voivat sisältää rajoittavia ehtoja tai taloudellisia kovenanteja, joiden rikkominen voi johtaa lainan ennaikaiseen takaisinmaksuun lainasopimusten ehtojen mukaisesti.

Muutoksilla oman pääoman ehtoisen ja lainarahoituksen saatavuudessa sekä saatavilla olevan rahoituksen ehdoissa tai velan määrän merkittävällä kasvulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

### ***2. Sitowise ei välttämättä pysty perimään saataviaan oikea-aikaisesti, mikä voi pienentää Sitowisen rahavirtoja ja vaikuttaa haitallisesti Sitowisen maksuvalmiuteen.***

Sitowise altistuu myös vastapuoli- ja luottoriskeille, jos Sitowisen sopimuspuolet eivät pysty täyttämään sopimuksiin perustuvia velvoitteitaan. Asiakkaisiin, erityisesti yksityisen sektorin asiakkaisiin, liittyvä vastapuoliriski johtuu avoimista saamisista, pitkäaikaisista sopimuksista ja pitkistä maksuajoista, kun taas rahoituslaitoksiin liittyvä riski puolestaan koskee Sitowisen rahavaroja ja sijoitusten vastapuolia. Sitowisen myyntisaamiset 31.12.2020 olivat 30,2 miljoonaa euroa (sisältäen luottotappiovaraukset). Myyntisaamisista (pois lukien luottotappiovaraukset) erääntyneet myyntisaamiset olivat 4,2 miljoonaa euroa ja yli 60 päivää myöhässä olevat myyntisaamiset olivat 1,5 miljoonaa euroa. Jos mikä tahansa vastapuoli laiminlyö velvollisuksiensa täyttämisen suhteessa Sitowiseen, Sitowiselle voi aiheutua merkittäviä luottotappioita.

Lisäksi jos Sitowise ei pysty perimään saataviaan oikea-aikaisesti johtuen esimerkiksi erimielisyyksistä projektin laskutuksessa, vastapuolen maksuvaikeuksista tai konkurssista, Sitowisen kannalta epäedullisista maksuehdoista tai viivästyksistä Sitowisen omassa laskutusprosessissa, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen rahoitusasemaan ja maksuvalmiuteen, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sen kykyyn jatkaa ja kehittää nykyisiä toimintoja ja toteuttaa tarvittavat investoinnit. Viivästykset saatavien perimisessä voivat myös johtaa tilanteeseen,



jossa taloudellisten tunnuslukujen tai ennusteiden luotettavuus voi heikentyä, mikä voi monimutkaistaa Konsernin talouden hallintaa.

Maksuvalmiuden heikentymisellä luottotappioiden tai maksujen viivästymisen johdosta voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyisiin.

### **3. *Sitowisen rahoitussopimusten sisältämät kovenantit voivat rajoittaa Sitowisen liiketoimintaa ja taloudellista joustavuutta.***

Mikäli Listautuminen toteutuu, Sitowise tulee uudelleenrahoittamaan lainansa (katso myös ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkyvät – Maksuvalmius ja pääomanlähteet – Nettovelka – Uudelleenrahoitus*”). Sitowisen uusi rahoitussopimus sisältää taloudellisia kovenanteja, jotka mittaavat kokonaisnettovelan suhdetta käyttökatteeseen. Kovenantit voivat rajoittaa Sitowisen liiketoiminnan ja rahoituksen joustavuutta, mikä voi heikentää Sitowisen kykyä tavoitella uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Ei voi myöskään olla varmuutta siitä, että Sitowise pystyy täyttämään lainajärjestelyihinsä liittyvät taloudelliset tai muut kovenantit tulevaisuudessa. Kovenanttien rikkominen voi antaa rahoittajalle oikeuden vaatia lainojen nopeutettua tai välitöntä takaisinmaksua. Kovenanttien rikkominen heikentäisi rahoituksen saatavuutta ja rasittaisi Sitowisen maksuvalmiutta ja pääomarakennetta. Tällaiset tapahtumat voivat myös estää Sitowiseä ylläpitämästä tavoittelemansa velkaantumistasetta, heikentää sen kykyä toteuttaa toimintansa ylläpitämisessä ja kehittämisessä tarvittavat investoinnit sekä viime kädessä johtaa taloudellisiin vaikeuksiin tai maksukyvyttömyyteen.

### **4. *Valuuttakurssien vaihtelu voi vaikuttaa haitallisesti Sitowisen tulokseen.***

Valuuttakurssien vaihtelu voi vaikuttaa Sitowisen tulokseen, koska Sitowise altistuu valuuttariskeille valuuttakurssien vaihtelusta johtuvien translaatio- ja transaktioriskien muodossa. Sitowisen valuuttariskit liittyvät pääasiassa Ruotsin kruunun vaihteluun suhteessa euroon, joka on Konsernin raportointivaluutta. Ruotsin kruunun vaihtelu suhteessa euroon vaikuttaa konsernitilinpäätökseen Ruotsin tytäryhtiöiden toiminnan seurauksena.

Translaatoriski johtuu Sitowisen pääomasijoituksista ulkomaisiin yksiköihin ja niiden jakamattomista voittovaroista, koska ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat ja taseet muunnetaan Sitowisen toimintavaluuttaan. Riskipositio sisältää euroalueen ulkopuolella sijaitsevien tytäryhtiöiden ostohinnan, osakepääoman, vapaat ja sidotut rahastot sekä niiden liiketoiminnan tuloksen.

Transaktioriski johtuu ulkomaanvaluutoissa olevista liiketoimista liiketoiminnan ja rahoituksen yhteydessä. Taustalla oleva riskipositio muodostuu rahoituseristä, kuten operatiivisten yhtiöiden ulkomaanvaluutoissa olevista myyntisaamisista ja ostoveloista, sisäisestä rahoituksesta ja ulkomaanvaluutoissa olevista valuuttatileistä, sekä arvioiduista rahavirroista, kuten vahvistetuista sitoumuksista ja tulevista transaktioista. Sitowise ei suojaa aktiivisesti transaktioriskiään, koska suurin osa sen tuotoista ja kuluista ovat samassa valuutassa. Sitowisen translaatoriski muodostuu tällä hetkellä pääasiassa konsernin sisäisistä lainoista, eikä Sitowise ole suojannut translaatoriskiään.

Tämän seurauksena Konserni altistuu valuuttakurssien muutoksille suhteessa euroon, ja valuuttakurssien muutoksilla on suora vaikutus Sitowisen liikevoittoon, taseeseen ja rahavirtoihin, millä voi olla haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoiminnan tulokseen.

### **5. *Sitowise altistuu korkojen vaihtelulle, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen tulokseen.***

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Sitowisen rahoitusjärjestelyt koostuvat vaihtuvakorkoisesta senior term ja revolving credit facility pankkilainasta, jonka määrä taseessa oli 72,0 miljoonaa euroa 31.12.2020. Listautumisen toteutuessa Sitowise maksaa takaisin senior term ja revolving credit facility -lainansa sekä nostaa uuteen rahoitussopimukseen perustuvan lainan (katso ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkyvät – Maksuvalmius ja pääomanlähteet – Nettovelka – Uudelleenrahoitus*”). Uusi rahoitussopimus muodostuu yhteensä 100,0 miljoonan euron term- ja revolving-lainoista, jotka ovat vaihtuvakorkoisia. Koska lainojen korot on sidottu soveltuvaan viitekorkoon, kuten EURIBORIin, vaihtuvakorkoiset lainat altistavat Sitowisen korkorisikille. Lisäksi pankkilainan korkomarginaalit muuttuvat Sitowisen velkaantumistasteen mukaan. Korkojen nousulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus rahoituksen hintaan ja Sitowisen rahoituskuluihin. Lisäksi korkojen noususta johtuvalla pääoman korkeammalla hinnalla on suora vaikutus Sitowisen asiakkaiden investointipäätöksiin. Korkojen nousu voi johtaa Sitowisen nykyisten tai

potentiaalisten asiakkaiden investointikapasiteetin pienenemiseen ja siten suunnittelu- ja konsulttipalveluiden kysynnän heikkenemiseen. Korkojen nousulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen taloudelliseen asemaan, rahoituskuluihin, kykyyn kerätä pääomaa, maksuvalmiuteen ja sen uudelleenrahoituskuluihin tulevaisuudessa. Tämän seurauksena korkojen vaihtelulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

**6. *Liikearvon mahdollisella arvonalentumisella tulevaisuudessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen taloudelliseen asemaan ja tulokseen.***

Sitowise on toteuttanut vuosien aikana useita yritysostoja. Osassa yritysostoista merkittävä osa kauppahinnasta on muodostunut liikearvosta. Sitowisen taseessa 31.12.2020 oli liikearvoa 118,1 miljoona euroa, mikä vastasi 176,6 prosenttia omasta pääomasta. Näin ollen Sitowisen taseessa olevan liikearvon määrä on merkittävä. Toisin kuin muut aineettomat ja aineelliset hyödykkeet, liikearvoa ei poisteta, vaan se testataan arvonalentumisen varalta vuosittain tai aina kun arvonalentumisesta on viitteitä. Sitowisen strategisiin suunnitelmiin perustuvien tulojen, kasvukehityksen tai rahavirtaennusteiden, diskonttokoron tai terminaalikasvun muutokset voivat edellyttää liikearvon alaskirjausta, joka voi heikentää Sitowisen tulosta. Muita tapahtumia tai olosuhteita, jotka alentavat liikearvoa, voivat olla muun muassa talouden epävarmuuden kasvu, kilpailun lisääntyminen ja myynnin tai kannattavuuden laskuun johtavat tekijät. Tämän seurauksena liikearvon mahdollisella arvonalentumisella tulevaisuudessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sitowisen taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

**7. *Yhtiö on holdingyhtiönä riippuvainen tytäryhtiöidensä tuotoista ja liiketoiminnan rahavirroista.***

Yhtiö on holdingyhtiö, jolla ei ole muita merkittäviä omaisuuseriä kuin tytäryhtiöiden osakkeet. Tämän seurauksena Yhtiö on riippuvainen tytäryhtiöidensä liikevaihdosta ja liiketoiminnan rahavirroista. Näin ollen tytäryhtiöiden liiketoiminnan tuloksen ja taloudellisen aseman heikentymisellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

## **H. Yhtiön Osakkeisiin ja Listautumiseen liittyvät riskit**

**1. *Yhtiön osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattavat vaihdella huomattavasti.***

Osakkeet eivät ole ennen Listautumisantia olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla. Yhtiö aikoo hakea Osakkeiden listaamista Helsingin Pörssiin, mutta ei ole takeita siitä, että Osakkeille syntyy Listautumisannin jälkeen aktiiviset markkinat tai että sellaisia voidaan ylläpitää. Ensimmäistä kertaa kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla tarjottujen osakkeiden hinnassa on yleisesti esiintynyt tietyllä aikavälillä huomattavia heilahteluja, jotka eivät välttämättä ole vastanneet kyseisiä osakkeita liikkeeseen laskeneen yhtiön liiketoimintaa tai taloudellista menestystä.

Yhtiön Osakkeiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti. Markkinahinta voi vaihdella johtuen markkinoiden suhtautumisesta Osakkeisiin tai vastauksena useisiin muihin tekijöihin ja tapahtumiin, kuten Sitowisen toimialaa koskevaan julkisuudessa käytävään keskusteluun ja uutisiin, Sitowisen toimintaa koskevan lainsäädännön suunniteltuihin ja toteutuneisiin muutoksiin taikka vaihteluihin Sitowisen toiminnan tuloksessa tai liiketoiminnan kehityksessä. Osakkeiden hinnat ja vaihdettujen osakkeiden määrät voivat osakemarkkinoilla ajoittain vaihdella, mikä voi vaikuttaa arvopapereiden hintoihin eikä välttämättä liity Sitowisen liiketoiminnan menestyksellisyyteen tai tulevaisuudennäkyymiin. Osakemarkkinoiden yleinen lasku tai osakkeisiin verrattavien arvopapereiden hintojen lasku saattaa vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Yhtiön Osakkeiden kysyntään ja likviditeettiin. Myös esimerkiksi epätavalliset tapahtumat ja yleiset taloudelliset olosuhteet Euroopassa voivat vaikuttaa osakemarkkinoihin yleisesti.

On myös mahdollista, että Sitowisen liiketoiminnan kasvu, kannattavuus, tulos tai tulevaisuudennäkyvät alittavat osakeanalyttikkojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä sekä useat muut tekijät voivat johtaa siihen, että Osakkeiden markkinahinta laskee Merkintähinnan alapuolelle.

**2. *Osakkeenomistajille tulevaisuudessa mahdollisesti jaettavasta osingosta tai maksettavasta pääomanpalautuksesta ei ole takeita.***

Yhtiön hallitus arvioi vuosittain jaettavien osinkojen ja Yhtiön kasvuun sijoitettavien varojen välisen tasapainon, ja tekee tämän perusteella ehdotuksen jaettavan osingon määrästä tai siitä, jaetaanko osinkoa lainkaan. Ei voi olla

takeita, että Yhtiö maksaa tulevaisuudessa osinkoa tai pääomanpalautusta Yhtiön liikkeeseen laskemille Osakkeille. Osingon tai pääomanpalautuksen maksu ja määrä riippuvat Yhtiön hallituksen harkinnasta ja viime kädessä Yhtiön yhtiökokouksen päätöksestä sekä kassavaroista, edellisten tilikausien voitoista, arvioituista rahoitustarpeista, Yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, mahdollisista Yhtiötä sitovista lainasopimusten ehdoista, Suomen osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) ("**Osakeyhtiölaki**") määräyksistä sekä muista asiaan vaikuttavista seikoista. Katso "*Osingot ja osinkopolitiikka*" sekä "*Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet – Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen*".

### **3. Listautuminen aiheuttaa Yhtiölle lisäkustannuksia sekä uusia, pörssiyhtiönä toimimiseen liittyviä velvoitteita.**

Yhtiö tulee jättämään listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Listautumisesta aiheutuu Yhtiölle kertaluonteisten kustannusten lisäksi hallinnollisia lisäkustannuksia. Listautumisen seurauksena Yhtiön tulee noudattaa lakisääteisiä vaatimuksia, joita sovelletaan sellaisiin yhtiöihin, joiden osakkeet on otettu kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä. Pörssiyhtiöltä vaadittavat johtamis-, suunnittelu-, raportointi-, tiedottamis- ja seurantajärjestelmät ovat yksityiseltä osakeyhtiöltä vaadittavia laajemmat. Yhtiön täytyy kohdentaa johdon ja henkilöstön resursseja näihin toimiin, sekä varmistaa sääntelyn ja ohjeistusten noudattamisen taloudelliset edellytykset. Lisäksi tällaisten velvoitteiden noudattamisen osalta on huomioitava, että Sitowisen ylimmässä johdossa toimii myös henkilöitä, joilla ei ole aiempaa kokemusta pörssiyhtiön johtamisesta. Tästä mahdollisesti seuraavilla kohonneilla kustannuksilla tai heikentyneellä kyvyllä panostaa riittävästi resursseja Yhtiön operatiiviseen toimintaan voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan johtamiseen ja kehittämiseen.

Yhtiö on pyrkinyt valmistautumaan Listautumiseen ja pörssiyhtiöltä vaadittavien velvoitteiden noudattamiseen. Tästä huolimatta on mahdollista, että Yhtiö ei pysty täyttämään kaikkia pörssiyhtiöltä vaadittavia velvoitteitaan, tai että Yhtiö Listautumisen jälkeen epäonnistuisi sitä koskevien nykyisten vaatimusten tai niitä koskevien tulevaisuudessa tapahtuvien muutosten noudattamisessa. Sääntelyn ja määräysten noudattamisesta johtuvilla kasvaneilla kustannuksilla sekä mahdollisista laiminlyönneistä määrättävillä sakoilla ja maksuilla voi olla olennainen haitallinen vaikutus Sitowisen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

### **4. Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien etu ei välttämättä ole yhtenevä muiden osakkeenomistajien edun kanssa.**

Listalleottoesitteen päivämääränä Intera on Yhtiön suurin osakkeenomistaja noin 37 prosentin osuudella Yhtiön osakkeista ja 98 prosentin osuudella osakkeiden tuottamista äänistä. Mikäli Listautumisanti toteutetaan suunnitellulla tavalla, Intera omistaa noin 20,2 prosenttia (12,9 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti) Yhtiön kaikista Osakkeista ja äänistä välittömästi Listautumisannin jälkeen. Interalle jää siten Listautumisannin jälkeen merkittävä osuus Yhtiön osakkeista ja äänistä, minkä vuoksi on mahdollista, että Interalla olisi tosiasiallisesti määräysvalta muun muassa sellaisiin yhtiökokouksessa tehtäviin päätöksiin kuten tilinpäätöksen hyväksyminen, osingonjako, pääoman korottaminen sekä jäsenten valitseminen Yhtiön hallitukseen ja heidän erottamisensa hallituksesta. Suurimman osakkeenomistajan etu ei välttämättä aina ole yhtenevä muiden osakkeenomistajien edun kanssa.

### **5. Merkittävä osakkeenomistaja saattaa myydä huomattavan osan omistuksistaan, millä voi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön Osakkeiden kurssiin ja mikä voi johtaa muihin Yhtiön kannalta haitallisiin vaikutuksiin.**

Intera tulee todennäköisesti olemaan myös Listautumisannin jälkeen Yhtiön suurin osakkeenomistaja. Intera on yritysten kasvuun keskittyvä suomalainen pääomasijoittaja, jonka tavoitteena on sijoituskohteiden arvon kasvattaminen niiden liikevaihdon ja tuloksen kasvua tehostamalla. Pääomasijoitusyhtiöille tyypillisesti Interan toimintaan kuuluu yleensä myös portfolioyhtiöistä irtautuminen tietyn Interan strategiassaan määrittämän ajanjakson kuluessa. Intera on ilmoittanut Yhtiölle, että sen tavoitteena on jäädä Yhtiön suureksi osakkeenomistajaksi Listautumisen jälkeen ja jatkaa Yhtiön kehittämistä itsenäisenä pörssiyhtiönä. Ei kuitenkaan ole poissuljettua, että luovutusrajoituksen päätyttyä Intera saattaa ajan mukaan pyrkiä sijoitusstrategiansa mukaisesti irtautumaan Yhtiöstä.

Mikäli Intera tai muu merkittävä osakkeenomistaja päättäisi tulevaisuudessa myydä huomattavia määriä omistamiaan Yhtiön Osakkeita tai jos markkinoille syntyisi sellainen käsitys, että Intera tai muu merkittävä osakkeenomistaja saattaa myydä huomattavia määriä Yhtiön Osakkeita, voisi tällaisella huomattavien omistusosuuksien myynnillä tai sellaista koskevilla käsityksillä olla olennainen haitallinen vaikutus Osakkeiden

arvoon ja Yhtiön osakekurssiin. Merkittävän osakkeenomistajan suurien omistusosuuksien myynnillä voi olla myös muita epätoivottuja vaikutuksia, kuten Yhtiön rahoitus- tai muissa sopimuksissa olevia määräysvallan vaihtumista koskevien change of control -lausekkeiden laukaiseminen, joka puolestaan synnyttää tarpeen tällaisten sopimusten uudelleenneuvotteluun, millä voi olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön rahoituskustannuksiin tai liiketoimintaedellytyksiin. Suurien omistusosuuksien myynti voi myös laukaista kyseisten osakkeiden ostajalle velvollisuuden tehdä julkinen ostotarjous Yhtiön lopuista Osakkeista, mikäli ostettujen Osakkeiden määrä ylittää Arvopaperimarkkinalain mukaisesti määritellyt omistusosuusrajat.

**6. *Sijoittajat joutuvat tekemään sijoituspäätöksensä tilanteessa, jossa Listautumisannin lopullinen tulos ei ole vielä tiedossa.***

Listautumisannissa tehtävät merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voida peruuttaa tai muuttaa Listautumisannin ehdossa mainittua poikkeusta lukuun ottamatta enää sen jälkeen, kun merkintä on tehty. Lisätietoja merkintöjen sitovuudesta ja merkintäsitoumuksen peruuttamisesta on esitetty kohdassa ”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen”. Näin ollen sijoittajat joutuvat tekemään sijoituspäätöksensä tilanteessa, jossa Listautumisannin lopullinen tulos ei ole vielä tiedossa.

**7. *Tietyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä kykene käyttämään merkintäoikeuksiaan.***

Suomen lainsäädännön mukaan osakkeenomistajilla on heidän omistuksensa mukaisessa suhteessa tiettyjä merkintäoikeuksia Yhtiön laskiessa liikkeeseen uusia Osakkeita tai uusien Osakkeiden merkintään oikeuttavia arvopapereita. Tietyt Yhtiön osakkeenomistajat, jotka asuvat tai tulevat asumaan tai joiden rekisteröity osoite on tietyissä muissa maissa Suomen ulkopuolella, kuten Yhdysvalloissa, eivät välttämättä voi käyttää merkintäoikeuksiaan mahdollisissa tulevissa osakeanneissa, ellei Osakkeita ole rekisteröity kyseisen maan arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai muulla vastaavalla tavalla tai ellei saatavilla ole soveltuvan lainsäädännön tarjoamaa poikkeusta rekisteröinti- tai muista vastaavista vaatimuksista. Tämä voi laimentaa näiden osakkeenomistajien omistusosuutta Yhtiössä. Lisäksi jos sellaisten osakkeenomistajien, jotka eivät pysty käyttämään merkintäoikeuksiaan, määrä on suuri, ja jos tällaisten osakkeenomistajien merkintäoikeudet myydään markkinoilla, tämä voi vaikuttaa epäedullisesti merkintäoikeuksien hintaan. Ulkomaisen osakkeenomistajan oikeutta saada osakeanteja ja muita tärkeitä liiketoimia koskevia tietoja saatetaan myös rajoittaa kyseisen maan lainsäädännön perusteella. Katso lisätietoja osakkeenomistajien oikeuksista kohdasta ”Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet”.

**8. *Sijoittajat, joiden viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat Osakkeisiin sijoittaessaan tietyille valuuttariskeille.***

Helsingin Pörssissä Osakkeet hinnoitellaan ja niillä käydään kauppaa euroissa. Myös Osakkeille mahdollisesti maksettavat osingot ovat euromääräisiä. Euron kurssivaihtelut vaikuttavat näin ollen mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon ja muun jaettavan vapaan oman pääoman, kuten pääoman palautuksen arvoon, jos sijoittajan pää- tai viitevaluutta ei ole euro. Lisäksi Osakkeiden muussa valuutassa esitetty markkinahinta vaihtelee osittain valuuttakurssien vaihtelusta johtuen. Tämä voi vaikuttaa Osakkeiden ja Osakkeille mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon, mikäli sijoittajan päävaluutta ei ole euro. Lisäksi tällaisille sijoittajille voi aiheutua ylimääräisiä transaktiokuluja euron muuntamisesta muuksi valuutaksi.

## 2. TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

15.3.2021 klo 10.00	Yleisöannin, Henkilöstöannin ja Instituutioannin merkintäaika alkaa
22.3.2021 klo 16.00	Yleisöanti, Henkilöstöanti ja Instituutioanti voidaan keskeyttää aikaisintaan
23.3.2021 klo 16.00 (arviolta)	Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäaika päättyy
25.3.2021 klo 12.00 (arviolta)	Instituutioannin merkintäaika päättyy
25.3.2021 (arviolta)	Listautumisannin lopputulos julkistetaan
26.3.2021 (arviolta)	Yleisöannissa annetut Osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille
26.3.2021 (arviolta)	Osakkeiden kaupankäynnin Helsingin Pörssin prelistalla odotetaan alkavan (pois lukien Henkilöstöannissa merkityt Osakkeet)
30.3.2021 (arviolta)	Instituutioannissa annetut Osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksua vastaan Euroclear Finland Oy:n kautta
30.3.2021 (arviolta)	Osakkeiden kaupankäynnin Helsingin Pörssin pörssilistalla odotetaan alkavan (pois lukien Henkilöstöannissa merkityt Osakkeet)
15.4.2021 (arviolta)	Henkilöstöannissa merkityt Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille
15.4.2021 (arviolta)	Henkilöstöannissa merkittyjen Osakkeiden kaupankäynnin Helsingin Pörssin pörssilistalla odotetaan alkavan

### 3. LISTAUTUMISANNIN EHDOT

Jäljempänä termillä ”merkintä” tarkoitetaan sijoittajan antamaa tarjousta tai sitoumusta merkitä tai ostaa Tarjottavia Osakkeita (kuten määritelty jäljempänä) Listautumisannissa (kuten määritelty jäljempänä), ja sijoittajille voidaan allokoida joko Uusia Osakkeita (kuten määritelty jäljempänä) tai Myyntiosakkeita (kuten määritelty jäljempänä). Vastaavasti termit ”merkitsijä”, ”merkintäaika”, ”merkintäpaikka”, ”merkintähinta”, ”ostotarjous” ja ”sitoumus” (ja muut vastaavat termit) viittaavat sekä Osakeantiin (kuten määritelty jäljempänä) että Osakemyyntiin (kuten määritelty jäljempänä). Näissä Listautumisannin ehdoissa esitetyt Osakeannin jälkeiset Osakkeiden lukumäärät perustuvat oletukselle, että Listautumisen yhteydessä on toteutettu osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021 päättämä osakelajien yhdistäminen ja P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastaminen ja mitätöinti.

#### Listautumisannin yleiset ehdot

##### Listautumisanti

Sitowise Group Oyj, Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö (”Yhtiö”) pyrkii keräämään osakeannilla noin 75 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla enintään 9 176 341 Yhtiön uutta osaketta (”Uudet Osakkeet”) merkittäväksi (”Osakeanti”). Lisäksi Intera Fund III Ky (”Intera”), Intera Equity Partners III Oy:n hallinnoima rahasto, sekä Listalleottoesitteen (kuten määritelty jäljempänä) liitteessä A luetellut muut osakkeenomistajat (yhdessä Interan kanssa, ”Myyjät”) tarjoavat ostettavaksi alustavasti enintään 7 881 994 Yhtiön olemassa olevaa osaketta (”Myyntiosakkeet”) (”Osakemyynti”, ja yhdessä Osakeannin kanssa ”Listautumisanti”). Ellei asiayhteydestä muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin (mukaan lukien Henkilöstöosakkeet), Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) viitataan yhteisesti termillä ”Tarjottavat Osakkeet”. Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Yleis- ja Instituutioannissa (kuten määritelty jäljempänä) 8,20 euron merkintähintaan Tarjottavalta Osakkeelta (”Merkintähinta”). Yhtiö tarjoaa Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkittäväksi alustavasti enintään 300 000 Uutta Osaketta ja mahdollisissa ylimerkintätilanteissa enintään 700 000 ylimääräistä Uutta Osaketta. Merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta.

Listautumisanti koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa (”Yleisöanti”), (ii) instituutioannista institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti (”Instituutioanti”) sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden Henkilöstölle (kuten määritelty jäljempänä) (”Henkilöstöanti”). Tarjottavat Osakkeet vastaavat enintään noin 48,6 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista (”Osakkeet”) ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen olettaen, että Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) ei käytetä (noin 55,8 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltojen vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen, (”Yhdysvaltojen Arvopaperilaki”) nojalla annetun Regulation S -säännöksen (”Regulation S”) ”offshore transaction” -määritelmän, ja muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat Osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltojen Arvopaperilain tai minkään Yhdysvaltojen osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S -säännöksessä on määritelty).

Listautumisannin ehdot koostuvat Listautumisannin yleisten ehtojen lisäksi Yleisöantia, Instituutioantia ja Henkilöstöantia koskevista erityisistä ehdoista.

##### Osakeanti

Yhtiön osakkeenomistajat päättivät 3.3.2021 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään enintään 14 000 000 Uuden Osakkeen liikkeeseenlaskusta. Yhtiön hallituksen odotetaan päättävän 25.3.2021 tämän valtuutuksen perusteella laskea liikkeeseen Uusia Osakkeita. Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 75 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla merkittäväksi Uusia Osakkeita Merkintähintaan.

Osakeannin seurauksena Osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 35 128 721 Osakkeeseen, olettaen, että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta. Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet edustaisivat enintään noin 26,1 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen olettaen, että

kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Uudet Osakkeet merkitään täysimääräisesti. Uusien Osakkeiden enimmäismäärä edustaa noin 35,4 prosenttia Osakkeista ennen Osakeantia.

Uudet Osakkeet tarjotaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Osakkeiden saattamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n (**”Helsingin Pörssi”**) pörssilistalle (**”Listautuminen”**). Hyväksytystä Uuden Osakkeen merkinnästä Yhtiölle suoritettu maksu merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, minkä johdosta Yhtiön osakepääoma ei nouse Osakeannin yhteydessä.

### ***Osakemyynti***

Myyjät tarjoavat Osakemyynnissä alustavasti enintään 7 881 994 Myyntiosaketta. Myyntiosakkeet vastaavat noin 22,4 prosenttia Osakkeista Osakeannin jälkeen olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä (ja yhdessä Lisäosakkeiden kanssa noin 29,7 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

### ***Menettely alimerkintätilanteissa***

Mikäli Listautumisanti ei tulisi kokonaan merkityksi ja Listautumisanti siitä huolimatta toteutettaisiin, merkinnät kohdistettaisiin ensin Uusiin Osakkeisiin ja sen jälkeen Myyntiosakkeisiin. Tällaisessa tilanteessa kunkin Myyjän myymien Myyntiosakkeiden lukumäärää vähennettäisiin pro rata -perusteisesti kunkin Myyjän alun perin tarjoamien Myyntiosakkeiden lukumäärän mukaisesti.

### ***Pääjärjestäjät ja merkintäpaikka***

Carnegie Investment Bank AB, Suomen sivukonttori (**”Carnegie”**) ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike (**”Danske”**) on nimetty Listautumisannin Pääjärjestäjiksi (yhdessä **”Pääjärjestäjät”**). Lisäksi Yhtiö on nimittänyt Nordnet Bank AB:n (**”Nordnet”**) merkintäpaikaksi Yleisöannissa.

### ***Lisäosakeoptio***

Interan odotetaan antavan Pääjärjestäjille lisäosakeoption, joka on Dansken käytettävissä Pääjärjestäjien puolesta, ostaa Merkintähinnalla enintään 2 558 750 lisäosaketta (**”Lisäosakkeet”**) yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä (**”Lisäosakeoptio”**). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Helsingin Pörssin prelistalla (eli arviolta 26.3.–25.4.2021) (**”Vakauttamisaika”**). Lisäosakkeet vastaavat noin 9,9 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Listautumisantia ja noin 7,3 prosenttia Listautumisannin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta. Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärästä.

### ***Vakauttaminen***

Listautumisannin yhteydessä vakauttamisjärjestäjänä toimivalla Danskella (**”Vakauttamisjärjestäjä”**) on oikeus, muttei velvollisuutta toteuttaa Vakauttamisaikana toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Vakauttamisjärjestäjä voi allokoita Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Lyhyt positio on katettu, mikäli se ei ylitä Lisäosakkeiden määrää. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyen position käyttämällä Lisäosakeoption ja/tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä Osakkeiden hankintatapaa lyhyen position kattamiseksi, Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Merkintähintaan. Listautumisannin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös ostaa Osakkeita markkinoilta tai tehdä niitä koskevia ostotarjouksia Osakkeiden markkinahinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin hintatasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan saa toteuttaa Merkintähintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa edellä kuvattuja toimenpiteitä, ja se voi keskeyttää toimenpiteiden toteuttamisen milloin tahansa. Vakauttamisjakson päätyttyä Vakauttamisjärjestäjä tai Yhtiö Vakauttamisjärjestäjän puolesta julkistaa lainsäädännön tai muiden sovellettavien säännösten edellyttämät tiedot vakauttamisesta. Vakauttamistoimenpiteitä voidaan toteuttaa Helsingin Pörssissä Vakauttamisaikana.

Vakuttamistoimenpiteissä noudatetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 596/2014 markkinoiden väärinkäytöstä (markkinoiden väärinkäyttöasetus) sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/6/EY ja komission direktiivien 2003/124/EY, 2003/125/EY ja 2004/72/EY kumoamisesta ("**Markkinoiden Väärinkäyttöasetus**") ja komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 Markkinoiden Väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakuttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakuttamisjärjestäjä ja Intera voivat solmia vakuttamiseen liittyvän Lisäosakeoptiota koskevan osakelinaussopimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelinaussopimuksen mukaan Vakuttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumisannin yhteydessä. Mikäli Vakuttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita osakelinaussopimuksen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Interalle. Lisätietoja esitetään kohdassa "*Listautumisannin järjestäminen*".

### **Järjestämissopimus**

Yhtiön, Interan ja Pääjärjestäjien odotetaan solmivan järjestämissopimuksen ("**Järjestämissopimus**") arviolta 25.3.2021. Järjestämissopimuksessa Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen Uudet Osakkeet ja Intera sitoutuu myymään Myyntiosakkeita Pääjärjestäjien hankkimille merkitsijöille tai ostajille ja kukin Pääjärjestäjistä sitoutuu erikseen, tiettyjen ehtojen täytyessä, hankkimaan merkitsijöitä tai ostajia Uusille Osakkeille ja Myyntiosakkeille. Muut Myyjät kuin Intera eivät ole Järjestämissopimuksen osapuolia, vaan he ovat antaneet kukin myyntisitoumuksen Pääjärjestäjille Listautumisannin osalta. Lisätietoja esitetään kohdassa "*Listautumisannin järjestäminen*".

### **Merkintäaika**

Yleisöannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 23.3.2021 kello 16.00.

Instituutioannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 25.3.2021 kello 12.00.

Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 15.3.2021 kello 10.00 ja päättyy arviolta 23.3.2021 kello 16.00.

Yhtiön hallituksella ja Interalla on ylikysyntätilanteessa oikeus Yleisö- ja Instituutioannin keskeyttämiseen yhteisellä päätöksellä aikaisintaan 22.3.2021 kello 16.00. Lisäksi Yhtiön hallitus voi harkintansa mukaan päättää Henkilöstöannin keskeyttämisestä aikaisintaan 22.3.2021 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannit voidaan keskeyttää tai olla keskeyttämättä toisistaan riippumatta. Keskeyttämisestä julkistetaan viipymättä pörssitiedote.

Yhtiön hallituksella ja Interalla on oikeus pidentää Yleisö- ja Instituutioannin merkintäaikoja. Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Henkilöstöannin merkintäaika. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan pörssitiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäajat päättyvät kuitenkin viimeistään 30.4.2021 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- tai Henkilöstöannin merkintäaikoja voidaan pidentää toisistaan riippumatta. Merkintäajan pidentämistä koskeva pörssitiedote on julkistettava viimeistään Yleisö- Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikojen yllä esitettyinä arvioituina päättymispäivinä.

### **Merkintähinta**

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 8,20 euron Merkintähintaan Tarjottavalta Osakkeelta.

Henkilöstöannin osakekohtainen merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta eli Merkintähinta Henkilöstöannissa on 7,38 euroa Tarjottavalta Osakkeelta.

Merkintähintaa voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa kuitenkin siten, että Yleisöannissa Merkintähinta on enintään alkuperäinen Merkintähinta 8,20 euroa Tarjottavalta Osakkeelta ja Henkilöstöannissa Merkintähinta on enintään alkuperäinen Henkilöstöannin Merkintähinta (kuten määritelty jäljempänä) 7,38 euroa Tarjottavalta Osakkeelta. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan pörssitiedotteella ja internetissä osoitteessa [www.sitowise.com/listautuminen](http://www.sitowise.com/listautuminen). Mikäli Merkintähintaa muutetaan, Yhtiön Listautumisannin yhteydessä julkaisemaa suomenkielistä listalleottoesitettä ("**Listalleottoesite**") täydennetään ja täydennys julkistetaan



pörssitiedotteella. Jos Merkintähintaa muutetaan ja Listalleottoesitettä täydennetään, Sitoumuksen (kuten määritelty jäljempänä) ennen Listalleottoesitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus peruuttaa Sitoumuksensa kuten jäljempänä kohdassa ”– *Sitoumuksen peruuttaminen*” on kuvattu.

### ***Listautumisannin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen***

Yhtiön hallitus ja Intera päättävät yhdessä Listautumisannin toteuttamisesta, Tarjottavien Osakkeiden lopullisista määristä ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta arviolta 25.3.2021 (**”Toteuttamispäätös”**). Edellä mainitut tiedot julkistetaan pörssitiedotteella välittömästi Toteuttamispäätöksen jälkeen, ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa [www.sitowise.com/listautuminen](http://www.sitowise.com/listautuminen), ja Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikoissa viimeistään Toteuttamispäätöstä seuraavana pankkipäivänä, eli arviolta 26.3.2021. Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Yhtiö saa kerättyä Listautumisannissa vähintään 65 miljoonan euron bruttovarat. Listautumisannin toteuttaminen on myös ehdollinen Järjestämissopimuksen allekirjoittamiselle.

### ***Sitoumuksen peruuttaminen***

Yleisöannissa annettua sitoumusta merkitä tai ostaa Tarjottavia Osakkeita tai Henkilöstöannissa annettua sitoumusta merkitä Henkilöstöosakkeita (**”Sitoumus”**) ei voi muuttaa. Sitoumus voidaan peruuttaa ainoastaan Euroopan parlamentin ja neuvoston 14.6.2017 antaman asetuksen (EU) 2017/1129 (**”Esiteasetus”**) edellyttämässä tilanteissa.

### ***Esiteasetuksen edellyttämä peruuttamisoikeus***

Mikäli Listalleottoesitettä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti Listalleottoesitteessä olevan olennaisen virheen tai puutteen taikka olennaisen uuden tiedon johdosta, joka on käynyt ilmi sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Listalleottoesitteen, mutta ennen kaupankäynnin alkamista Tarjottavilla Osakkeilla Helsingin Pörssin prelistalla, Sitoumuksen ennen Listalleottoesitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus Esiteasetuksen mukaisesti peruuttaa Sitoumuksensa kolmen (3) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Listalleottoesitteen täydennys on julkaistu. Peruuttamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä lisäksi on, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen Tarjottavien Osakkeiden toimittamista sijoittajille. Mahdollisen Sitoumuksen peruutuksen tulee koskea yksittäisen sijoittajan antaman Sitoumuksen kattamaa osakemäärää kokonaisuudessaan. Mikäli Listalleottoesitettä täydennetään, täydennys julkistetaan pörssitiedotteella. Kyseisessä pörssitiedotteessa julkistetaan myös tiedot sijoittajien Esiteasetuksen mukaisesta Sitoumuksen peruuttamisoikeudesta.

### ***Menettely Sitoumusta peruutettaessa***

Sitoumuksen peruuttamisesta tulee ilmoittaa peruuttamiselle asetetun määräajan kuluessa kirjallisesti sille merkintäpaikalle, jossa alkuperäinen Sitoumus on annettu, seuraavin poikkeuksin:

- Danske Bankin verkkopankin, yritysten verkkopankin tai verkkomerkinän kautta annetun Sitoumuksen voi peruuttaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä käymällä Danske Bankin konttoreissa (pois lukien yrityskonttorit) tai soittamalla Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskukseen ja käyttämällä Danske Bankin pankkitunnuksia.
- Puhelimitse Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksessa annettu Sitoumus voidaan peruuttaa puhelimitse Danske Bankin pankkitunnuksilla.
- Nordnetin kautta merkinneiden tulee lähettää kirjallinen peruutuspyyntö sähköpostilla asetetun määräajan kuluessa osoitteeseen [operations.fi@nordnet.fi](mailto:operations.fi@nordnet.fi) tai toimittamalla peruutuksen toimipaikalle seuraavin poikkeuksin: Nordnetin omien asiakkaiden Nordnetin verkkopalvelun kautta annetun Sitoumuksen voi peruuttaa valtuutetun välityksellä tai Nordnetin verkkopalvelun kautta hyväksymällä erillisen Sitoumuksen peruutuksen käyttäen Nordnetin pankkitunnuksia.

Mahdollinen Sitoumuksen peruuttaminen koskee Sitoumusta kokonaisuudessaan. Peruuttamiseen oikeuttavan ajanjakson päätyttyä peruuttamisoikeutta ei enää ole. Jos Sitoumus peruutetaan, merkintäpaikka palauttaa Tarjottavista Osakkeista maksetun määrän Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille. Nordnetin merkintäpaikan kautta Sitoumuksensa antaneiden asiakkaiden osalta palautus tehdään Nordnetin käteistilille. Varat palautetaan mahdollisimman pian peruuttamisen jälkeen, arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintäpaikalle annetusta

peruuttamisilmoituksesta. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

### ***Tarjottavien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille***

Sitoumuksen antaneilla sijoittajilla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa, ja sijoittajien on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötileille onnistuu Danske Bankin kautta tehtynä vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötilille ja Nordnetin kautta vain Nordnetissa olevalle osakesäästötilille. Yleisöannissa allokoitua Tarjottavat Osakkeet kirjataan hyväksytyt Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen, arviolta 26.3.2021. Instituutioannissa sijoittajien tulee olla yhteydessä Listautumisannin Pääjärjestäjiin arvo-osuustilien osalta. Instituutioannissa allokoitua Tarjottavat Osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksua vastaan arviolta 30.3.2021 Euroclear Finland Oy:n kautta. Henkilöstöannissa allokoitua ja maksetut Uudet Osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille arviolta 15.4.2021.

### ***Omistus- ja osakasoikeudet***

Omistusoikeus Tarjottaviin Osakkeisiin siirtyy, kun Tarjottavat Osakkeet on maksettu, Uudet Osakkeet on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("**Kaupparekisteri**") ja Tarjottavat Osakkeet on kirjattu sijoittajan arvo-osuustilille. Tarjottavat Osakkeet tuottavat samat oikeudet kuin muut Osakkeet ja ne tuottavat oikeuden osinkoon ja muuhun varojen jakoon sekä muihin Osakkeisiin liittyviin oikeuksiin ja kuuluvat sijoittajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

### ***Varainsiirtovero ja toimenpidemaksut***

Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen tai merkinnän yhteydessä ei tulla perimään varainsiirtoveroa Suomessa. Tilinhoitajat perivät hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä. Myyntiosakkeet myydään, kun kaupankäynti Osakkeilla alkaa Helsingin Pörssin prelistalla, eikä näistä kaupoista odoteta maksettavan varainsiirtoveroa Suomessa. Mikäli varainsiirtovero tulisi perittäväksi, Myyjät maksavat Myyntiosakkeidensa kaupoista perittävän varainsiirtoveron.

### ***Kaupankäynti Osakkeilla***

Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla ennen Listautumisantia. Yhtiö tulee jättämään listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin prelistalla arviolta 26.3.2021 ja Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 30.3.2021. Kaupankäynnin Henkilöstöannissa allokoituilla Uusilla Osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 15.4.2021. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on SITOWS ja ISIN-tunnus on FI4000480215.

Kaupankäynnin alkaessa prelistalla arviolta 26.3.2021, kaikkia Tarjottavia Osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin vielä siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumisannissa merkittämiään Osakkeita prelistalla, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on toimeksiannon toteutumisen hetkellä myynnin tarkoittama määrä Osakkeita.

### ***Oikeus peruuttaa Listautumisanti***

Yhtiön hallituksella ja Interalla on oikeus peruuttaa Listautumisanti milloin tahansa ennen sen toteuttamisesta päättämistä esimerkiksi markkinatilanteen, Yhtiön taloudellisen aseman tai Yhtiön liiketoiminnan olennaisen muutoksen johdosta. Jos Listautumisanti päätetään peruuttaa, maksetut merkintahinnat palautetaan sijoittajille arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa peruuttamispäätöksestä. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Nordnetin merkintäpaikan kautta Sitoumuksensa antaneiden Nordnetin omien asiakkaiden osalta palautus tehdään Nordnetin käteistilille. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

### ***Luovutusrajoitukset (lock-up)***

Yhtiön ja Interan odotetaan sitoutuvan siihen, että ne eivät ilman Pääjärjestäjien antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, takaa, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkisesti ilmoita tällaisesta toimesta) suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihto- tai muuta järjestelyä, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain toiselle riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen toimenpide Osakkeiden tai muiden arvopaperien toimituksella, käteisellä tai muutoin, tai luovuta Yhtiön osakkeenomistajille ehdotusta edellä mainittujen toteuttamiseksi. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Pääjärjestäjät ovat sopineet suostuvansa Yhtiön luovutusrajoituksesta luopumiseen ennen luovutusrajoitusajan päättymistä yrityskauppatilanteissa olettaen, että uusien Osakkeiden yhteenlaskettu määrä ei ylitä 5 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista (laskettuna Listautumisannin jälkeisen osakemäärän perusteella), ja että tällaisiin uusiin Osakkeisiin kohdistuu jäljellä oleva luovutusrajoitus.

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten odotetaan solmivan Yhtiön ja Interan luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Myyjät (pois lukien Intera) ja tietyt muut osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Yhtiön ja Interan luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoituksen noudattamiseen, joka päättyy joko 180 päivän tai 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistuvan henkilöstön on Henkilöstöannin ehtojen mukaisesti sitouduttava Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavaan luovutusrajoitukseen noudattamiseen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 52,3 prosenttia Osakkeista Listautumisannin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota ja hallituksen ja johtoryhmän jäsenten Yleisöannissa mahdollisesti merkitsemiä Osakkeita (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 45,0 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

### ***Muut seikat***

Osakeannista ja siihen liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Yhtiön hallitus. Osakemyyntiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Yhtiö ja Intera yhdessä Pääjärjestäjien kanssa.

### ***Saatavilla olevat asiakirjat***

Yhtiön viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus sekä muut Suomen osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 5 luvun 21 §:n mukaiset asiakirjat ovat merkintäajan saatavilla Yhtiön toimipisteessä osoitteessa Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo.

### ***Sovellettava laki***

Listautumisantiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumisannista mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

### ***Yleisöantia koskevat erityiset ehdot***

#### ***Yleistä***

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti enintään 1 000 000 Tarjottavaa Osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Yhtiö ja Intera voivat kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Yleisöannin Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 000 000 Tarjottavaa Osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten

kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä.

Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

### ***Osallistumisoikeus sekä Sitoumusten vähimmäis- ja enimmäismäärä***

Yleisöannissa Tarjottavia Osakkeita tarjotaan sijoittajille, joiden kotipaikka on Suomessa ja jotka antavat Sitoumuksensa Suomessa. Sitoumuksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva oikeushenkilötunnus ("LEI"). Yleisöannin Sitoumuksen tulee olla vähintään 100 ja enintään 15 000 Tarjottavaa Osaketta. Kukin sijoittaja voi antaa vain yhden Sitoumuksen Yleisöannissa. Jos Sijoittaja antaa Yleisöannissa Sitoumuksen useammassa kuin yhdessä merkintäpaikassa, vain ensimmäinen Sitoumus otetaan huomioon Tarjottavia Osakkeita allokoitaessa. Saman sijoittajan sekä Yleisöannissa että Henkilöstöannissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

### ***Merkintäpaikat ja Sitoumuksen antaminen***

Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti, sekä maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkinnän. Verkkomerkintänä jätetty Sitoumus katsotaan tehdyksi, kun sijoittaja on tehnyt Sitoumuksen verkkomerkinnän ehtojen mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksen pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkintämaksun. Sitoumusta tehtäessä on otettava huomioon mahdolliset merkintäpaikan antamat tarkemmat ohjeet.

Sitoumuksen peruuttaminen on mahdollista vain edellä kohdassa ”– *Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen*” yksilöidyllä tavalla ja mainituissa tilanteissa.

Yleisöannin merkintäpaikkoina Danske Bankin arvo-osuustili- tai osakesäästötiliasiakkaille toimivat:

- Danske Bankin verkkopankki, pankkitunnuksilla henkilöasiakkaille, osoitteessa [www.danskebank.fi](http://www.danskebank.fi);
- Danske Bankin yritysten verkkopankki Markets Online -moduulissa District-sopimusasiakkaille;
- Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskus puhelimitse Danske Bankin pankkitunnuksilla ma-pe kello 9.00–18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm). Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelut nauhoitetaan;
- Danske Bankin konttorit Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina; sekä
- Danske Bankin Private Banking -konttorit Suomessa (vain Danske Bankin Private Banking -asiakkaille).

Sitoumuksen antaminen puhelimitse Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen tai Danske Bankin verkkopankin kautta edellyttää voimassaolevaa verkkopankkisopimusta Danske Bankin kanssa.

Sitoumuksen tekeminen osakesäästötillille on mahdollista Danske Bankin kautta vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötillille tehtynä.

Yleisöannin merkintäpaikkoina Suomessa toimivat muille kuin Danske Bankin arvo-osuustiliasiakkaille:

- Danske Bankin verkkomerkintä henkilöasiakkaille osoitteessa [www.danskebank.fi](http://www.danskebank.fi). Sitoumus voidaan tehdä verkkopalvelun kautta Aktian, Danske Bankin, Handelsbankenin, Nordean, Oma Säästöpankin, Osuuspankin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin ja Ålandsbankenin verkkopalvelutunnuksin; ja
- Danske Bankin konttorit (pois lukien yrityskonttorit) Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina. Tiedon merkintäpalveluista tarjoavista konttoreista saa Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksesta puhelimitse ma-pe kello 9.00–18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm) tai internetistä osoitteesta [www.danskebank.fi](http://www.danskebank.fi). Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelut nauhoitetaan.

Danske Bankin verkkomerkinnän kautta yksittäinen sijoittaja voi tehdä Yleisöannissa Suomessa enintään 100 000 euron määräisen Sitoumuksen. Jos merkintä ylittää 100 000 euroa, Sitoumuksen voi antaa Danske Bankin konttoreissa.

Sitoumuksen kattamat Tarjottavat Osakkeet on maksettava tililtä, joka on Sitoumuksen antajan nimissä.

Yhteisöt eivät voi antaa Sitoumuksia Danske Bankin verkkomerkintänä.

Yleisöannin merkintäpaikkana Suomessa Nordnetin arvo-osuustili- ja osakesäästötiliasiakkaille toimii:

- Nordnetin verkkopalvelu osoitteessa [www.nordnet.fi/fi/sitowise](http://www.nordnet.fi/fi/sitowise). Nordnetin verkkopalvelussa annettava Sitoumus vaatii henkilökohtaiset Nordnetin verkkopankkitunnukset. Nordnetin verkkopalvelun kautta voi antaa Sitoumuksen myös yhteisön puolesta. Merkinnät voi tehdä osakesäästötillille Nordnetin kautta vain Nordnetissa oleville osakesäästötileille.

Alle 18-vuotiaiden tai muutoin edunvalvonnan alaisten henkilöiden tekemät tai heidän puolestaan tehdyt Sitoumukset on tehtävä heidän laillisten edunvalvojien toimesta ja ne voivat edellyttää Suomen paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää. Edunvalvoja ei voi merkitä Osakkeita ilman paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää, koska Osakkeet eivät Sitoumusta annettaessa ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla.

### ***Tarjottavien Osakkeiden maksu***

Tarjottavista Osakkeista maksetaan Sitoumusta annettaessa Merkintähinta (eli 8,20 euroa Tarjottavalta Osakkeelta) kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Tarjottavien Osakkeiden lukumäärällä. Mikäli Merkintähintaa alennetaan, sovelletaan tämän jälkeen tehtyihin Sitoumuksiin uutta Merkintähintaa.

Danske Bankin konttorissa, Danske Bankin Private Banking -konttorissa tai Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen kautta tehdyn Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan sijoittajan Danske Bankissa olevalta pankkitililtä tai se voidaan maksaa tilisiirtona. Danske Bankin verkkopankin tai Danske Bankin yritysten verkkopankin kautta tehtyä Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen pankkitunnuksillaan. Danske Bankin verkkomerkinnän kautta annettu Sitoumus tulee maksaa verkkomerkinnän ehtojen ja ohjeiden mukaisesti välittömästi Sitoumuksen tekemisen jälkeen.

Nordnetin verkkopalvelun kautta tehdyn Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan Nordnetissa olevalta käteistililtä, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen pankkitunnuksillaan.

### ***Sitoumusten hyväksyminen ja allokaatio***

Yhtiö ja Intera päättävät Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta sijoittajille Toteuttamispäätöksen jälkeen. Yhtiö ja Intera päättävät menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Ylimerkintätilanteissa Yhtiö ja Intera pyrkivät hyväksymään merkitsijöiden Sitoumukset 100 Tarjottavaan Osakkeeseen saakka kokonaan, ja tämän määrän ylittävältä osalta Yhtiö ja Intera pyrkivät allokoimaan Tarjottavia Osakkeita Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa. Kaikille Yleisöantiin osallistuneille sijoittajille, joille on allokoitu Tarjottavia Osakkeita, lähetetään vahvistukset Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 8.4.2021. Sijoittajat, jotka ovat antaneet Sitoumuksensa Nordnetin asiakkaina Nordnetin verkkopalvelun kautta, näkevät Sitoumuksensa ja heille allokoitua Tarjottavat Osakkeet Nordnetin verkkopalvelun tapahtumasivulla.

### ***Maksetun määrän palauttaminen***

Mikäli Sitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli Merkintähintaa muutetaan ja uusi Merkintähinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, ylimääräinen maksettu määrä palautetaan Sitoumuksen antajalle hänen Sitoumuksessaan ilmoittamalle pankkitilille arviolta viidentenä (5) pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 1.4.2021. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Mikäli saman sijoittajan antamia Sitoumuksia on yhdistelty, mahdollinen maksun palautus suoritetaan sille pankkitilille, josta merkintämaksu on maksettu. Nordnetin merkintäpaikan kautta Sitoumuksensa antaneiden Nordnetin omien

asiakkaiden osalta palautus maksetaan Nordnetin käteistilille. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso edellä myös ”– Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen – Menettely Sitoumusta peruutettaessa”.

### ***Tarjottavien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille***

Yleisöannissa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa, ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötileille onnistuu Danske Bankin kautta tehtynä vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötilille ja Nordnetin kautta vain Nordnetissa olevalle osakesäästötilille. Yleisöannissa allokoituvat Tarjottavat Osakkeet kirjataan hyväksytyin Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 26.3.2021.

### **Instituutioantia koskevat erityiset ehdot**

#### ***Yleistä***

Instituutioannissa tarjotaan alustavasti enintään 18 317 085 Tarjottavaa Osaketta institutionaalisille sijoittajille private placement -järjestelyissä Suomessa ja, soveltuviin lakien mukaisesti, kansainvälisesti näiden ehtojen mukaisesti. Yhtiö ja Intera voivat kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 000 000 Tarjottavaa Osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä.

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltojen Arvopaperilain nojalla annetun Regulation S -säännöksen ”offshore transaction” -määritelmän, ja muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat Osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltojen Arvopaperilain tai minkään Yhdysvaltojen osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S -säännöksessä on määritelty). Lisätietoja Tarjottavien Osakkeiden tarjoamista koskevista rajoituksista on kohdassa ”Tärkeitä tietoja”.

Pääjärjestäjillä on oikeus hylätä institutionaalisen sijoittajan Instituutioannissa antama ostotarjous (”**Ostotarjous**”) kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

#### ***Osallistumisoikeus ja merkintäpaikka***

Instituutioantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden Ostotarjous on vähintään 15 001 Tarjottavaa Osaketta. Ostotarjouksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus.

Institutionaalisten sijoittajien Ostotarjouksia ottavat vastaan Listautumisannin Pääjärjestäjät.

#### ***Ostotarjousten hyväksyminen ja allokaatio***

Yhtiö ja Intera päättävät Instituutioannissa tehtyjen Ostotarjousten hyväksymisestä Toteuttamispäätöksen jälkeen. Yhtiö ja Intera päättävät menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Ostotarjoukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Instituutioannissa hyväksytyistä Ostotarjouksista toimitetaan vahvistusilmoitus allokaation jälkeen niin pian kuin on käytännöllistä.

#### ***Tarjottavien Osakkeiden maksaminen***

Institutionaalisten sijoittajien tulee maksaa hyväksytyin Ostotarjouksensa mukaiset Tarjottavat Osakkeet Pääjärjestäjien antamien ohjeiden mukaisesti arviolta 30.3.2021. Pääjärjestäjillä on arvopaperinvälittäjän huolellisuusvelvollisuuden mukainen oikeus tarvittaessa vaatia Ostotarjouksen vastaanottamisen yhteydessä tai ennen Ostotarjouksen hyväksymistä sijoittajalta selvitystä sen kyvystä maksaa Ostotarjousta vastaavat Tarjottavat Osakkeet tai vaatia Ostotarjouksen tarkoittamien Tarjottavien Osakkeiden maksua suoritettavaksi etukäteen. Maksettava määrä on tällöin Merkintähinta (eli 8,20 euroa Tarjottavalta Osakkeelta) kerrottuna Ostotarjouksen mukaisella Tarjottavien Osakkeiden lukumäärällä. Mikäli Merkintähintaa muutetaan, sovelletaan tämän jälkeen

annettuihin tarjouksiin uutta Merkintähintaa. Mahdolliset maksujen palautukset tapahtuvat arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 1.4.2021. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

### ***Merkintäsitoumukset***

Rahastot, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors, Didner & Gerge Fonder, Evli-Rahastoyhtiö Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Lannebo Fonder AB ja Paradigm Capital Value Fund (yhdessä ”**Ankkurisijoittajat**”) ovat kukin erikseen maaliskuussa 2021 antaneet Listautumisantiin liittyen merkintäsitoumukset, joiden nojalla Ankkurisijoittajat ovat kukin erikseen sitoutuneet merkitsemään Tarjottavia Osakkeita Merkintähintaan tietyin edellytyksin ja ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus on Merkintähinnalla (Osakeannista saatavien varojen jälkeen) enintään 288 miljoonaa euroa. Merkintäsitoumusten ehtojen mukaan Ankkurisijoittajille taataan sitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita. Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksistaan.

Ankkurisijoittajat ovat antaneet merkintäsitoumuksia seuraavasti:

- Rahastot, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors 15 miljoonaa Yhdysvaltojen dollaria;
- Didner & Gerge Fonder 12 miljoonaa euroa;
- Evli-Rahastoyhtiö Oy 12 miljoonaa euroa;
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 14 miljoonaa euroa;
- Lannebo Fonder AB 15 miljoonaa euroa; ja
- Paradigm Capital Value Fund 10 miljoonaa euroa.

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset vastaavat noin 54,1 prosenttia Tarjottavista Osakkeista olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 47,0 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.<sup>3</sup> Kunkin Ankkurisijoittajan merkintäsitoumus vastaa yli viittä prosenttia Tarjottavista Osakkeista laskettuna samoilla olettamilla kuin edellisessä lauseessa.

### **Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot**

#### ***Yleistä***

Henkilöstöannissa tarjotaan alustavasti enintään 300 000 henkilöstöosaketta ja mahdollisissa ylikysyntätilanteissa enintään 700 000 ylimääräistä henkilöstöosaketta (”**Henkilöstöosake**”) merkittäväksi Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden kaikille työntekijöille Suomessa, Ruotsissa, Virossa ja Latviassa, joilla on voimassa oleva työsuhde Yhtiöön tai sen tytäryhtiöön merkintäajan alkaessa 15.3.2021 eikä sitä ole merkintäajan päättymisen hetkellä irtisanottu, sekä Yhtiön hallituksen jäsenille, johtoryhmälle ja toimitusjohtajalle (”**Henkilöstö**”). Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 000 000 Tarjottavaa Osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä.

#### ***Osallistumisoikeus Henkilöstöantiin***

Oikeus Henkilöstöosakkeiden merkintään on Henkilöstöllä Suomessa Ruotsissa, Virossa ja Latviassa. Oikeus osallistua Henkilöstöantiin on henkilökohtainen eikä se ole siirrettävissä. Merkintään oikeutettu voi kuitenkin tehdä merkinnän valtuutetun välityksellä. Henkilöstöantiin osallistuva voi halutessaan osallistua myös Yleisöantiin siihen soveltuvien ehtojen mukaisesti. Myyjät ovat kuitenkin luopuneet oikeudesta osallistua Henkilöstöantiin, vaikka he kuuluisivat Henkilöstöannissa merkintään oikeutettuihin tahoihin.

---

<sup>3</sup> Rahastojen, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors, sitoumuksen osalta on laskelmassa käytetty valuuttakurssia EUR=USD 1,1866.

Henkilöstöannissa annettavan Sitoumuksen tulee käsittää vähintään 100 Henkilöstöosaketta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on sitoutuminen luovutusrajoituksen noudattamiseen. Luovutusrajoituksen mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät ilman Pääjärjestäjien kirjallista suostumusta (jota Pääjärjestäjät eivät saa kohtuuttomasti evätä) ajanjaksolla, joka päättyy 360 päivää Listautumisen jälkeen (eli arviolta 21.3.2022), myy, myy lyhyeksi, tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti Henkilöstöosakkeita tai Henkilöstöosakkeiden omistamiseen oikeuttavia optio-oikeuksia tai warrantteja tai muita Henkilöstöosakkeiksi muutettavia tai vaihdettavia arvopapereita, jotka he omistavat tai ovat hankkineet Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat henkilöt hyväksyvät merkinnän tehdessään sen, että heitä sitoo ilman erillisiä toimenpiteitä edellä mainittu luovutusrajoitus, ja että se kirjataan Yhtiön toimeksiannosta merkitsijän arvo-osuustilille.

### ***Henkilöstöannin merkintähinta ja Henkilöstöosakkeiden allokaatio***

Merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta (eli 7,38 euroa Uudelta Osakkeelta) ("**Henkilöstöannin Merkintähinta**").

Hallitus päättää allokaatiosta Henkilöstöannissa Toteuttamispäätöksen jälkeen. Hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Hallitus pyrkii hyväksymään Sitoumukset kokonaan myöhemmin päätettävään rajaan asti ja määrittää lopulliset allokaatioperiaatteet tämän määrän ylittävältä osalta kokonaiskysynnän perusteella.

### ***Merkintäpaikat ja Sitoumuksen antaminen***

Henkilöstöannissa merkintäpaikka on Evli Alexander Incentives Oy. Henkilöstöannissa Sitoumukset annetaan ja maksut suoritetaan osallistumiseen oikeutetuille henkilöille annetun erillisen ohjeistuksen mukaisesti.

Yhtiöllä, Pääjärjestäjillä tai merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus osittain tai kokonaan, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

### ***Henkilöstöosakkeiden maksaminen ja rekisteröinti***

Henkilöstöosakkeet maksetaan merkintään oikeutetuille henkilöille annetun erillisen ohjeistuksen mukaisesti. Henkilöstöannissa allokoitujen ja maksetujen Henkilöstöosakkeiden rekisteröidään Kaupparekisteriin arviolta 14.4.2021.

### ***Henkilöstöosakkeiden kirjaaminen arvo-osuustilille***

Henkilöstöannissa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava tai hänen on avattava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa tai hänen on avattava säilytys Evli Pankki Oyj:ssä voidakseen osallistua Henkilöstöantiin. Henkilöstöannissa allokoitujen ja maksetujen Henkilöstöosakkeiden kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille/säilytystileille arviolta 15.4.2021.



#### 4. ESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT

##### **Sitowise**

Sitowise Group Oyj

Yritys- ja yhteisötunnus: 2767842-8

Kotipaikka: Espoo

Osoite: Linnoitustie 6, 02600 Espoo

##### **Myyjät**

Katso tämän Listalleottoesitteen Liite A.

#### 5. ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS

Yhtiö vastaa tähän Listalleottoesitteeseen sisältyvistä tiedoista. Yhtiö vakuuttaa, että sen parhaan ymmärryksen mukaan tässä Listalleottoesitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa. Myyjät vakuuttavat, että niiden parhaan ymmärryksen mukaan Listalleottoesitteen Myyjä ja niiden osakeomistuksia Yhtiössä koskevat tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

#### 6. ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT

Tämä Listalleottoesite sisältää tilastoja ja muita tietoja markkinoista, markkinoiden koosta, markkinaosuuksista, markkina-asemista sekä muita Sitowisen liiketoimintaan, markkinoihin, toimialaan ja talouteen liittyviä tietoja. Tiedot perustuvat useisiin lähteisiin, mukaan lukien PricewaterhouseCoopers Oy:n laatimaan ja Sitowisen tilaamaan, syksyllä 2020 toteutettuun markkinatutkimukseen ("**Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020**"). Mikäli Listalleottoesitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiö vahvistaa, että Listalleottoesitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Listalleottoesitteessä asianmukaisesti, ja että siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

Koska Sitowisellä ei ole pääsyä kaikkiin markkina-analyyseihin, mukaan lukien Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020, taustalla oleviin tietoihin, oletamiin ja oletuksiin, eikä kolmansien osapuolten tuottamiin tietolähteisiin sisältyviin tilastotietoihin ja taloudellisiin indikaattoreihin, Sitowise ei pysty vahvistamaan tietojen paikkansapitävyyttä. Lisäksi kolmansien osapuolien laatimat tutkimukset perustuvat usein tietoihin ja oletuksiin, jotka saattavat olla epätarkkoja tai epäasianmukaisia, ja niiden metodologia on luonteeltaan tulevaisuutta kuvaavaa ja spekulatiivista. Siksi markkinatutkimusten perustana olevien oletusten ja lähtökohtien muutoksilla voi olla merkittävä vaikutus analyyseihin ja tehtyihin johtopäätöksiin. Tässä Listalleottoesitteessä esitetyt Sitowisen markkina-asemaa koskevat lausumat perustuvat Sitowisen käsityksiin, sisäisiin selvityksiin ja arvioihin sekä sen tilaamiin raportteihin ja tutkimuksiin, joiden Yhtiö katsoo olevan luotettavia. Yhtiö ei voi kuitenkaan taata, että mikään näistä lausumista on täsmällinen kuvaus Sitowisen markkina-asemasta, eikä Sitowisen sisäisiä selvityksiä tai tietoja ole vahvistettu sellaisten ulkopuolisten lähteiden avulla, jotka ovat riippumattomia Sitowisen tilaamista lähteistä.

#### 7. ESITTEEN JA ENGLANNINKIELISEN ASIAKIRJAN SAATAVILLA OLO

Tämä Listalleottoesite sekä siihen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla arviolta 15.3.2021 lähtien Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa [www.sitowise.com/listautuminen](http://www.sitowise.com/listautuminen) ja Yhtiön rekisteröidyssä toimipaikassa osoitteessa Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo. Lisäksi Listalleottoesite on saatavilla arviolta 15.3.2021 lähtien Carnegien konttoreissa, Dansken verkkosivustolla osoitteessa [www.danskebank.fi/sitowise](http://www.danskebank.fi/sitowise) ja Nordnetin verkkosivustolla osoitteessa [www.nordnet.fi/fi/sitowise](http://www.nordnet.fi/fi/sitowise) sekä Helsingin Pörssissä osoitteessa Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki.

Englanninkielinen private placement -asiakirja on saatavilla arviolta 15.3.2021 Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa [www.sitowise.com/ipo](http://www.sitowise.com/ipo) ja Dansken verkkosivustolla osoitteessa [www.danskebank.fi/sitowise-en](http://www.danskebank.fi/sitowise-en).

## 8. VERKKOSIVUSTON TIEDOT EIVÄT KUULU ESITTEESEEN

Tämä Listalleottoesite tullaan julkaisemaan Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa [www.sitowise.com/listautuminen](http://www.sitowise.com/listautuminen). Yhtiön verkkosivustolla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt tiedot eivät ole osa tätä Listalleottoesitettä, eikä mahdollisten sijoittajien tule luottaa sellaiseen tietoon tehdessään päätöstä arvopapereihin sijoittamisesta. Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytetyt tiedot, jotka löytyvät Yhtiön verkkosivustolta, sekä Listalleottoesitteen mahdolliset täydennykset ovat edellä mainitusta poiketen kuitenkin osa Listalleottoesitettä.

## 9. TULEVAISUUDESSA SAATAVILLA OLEVIA TIETOJA

Yhtiö aikoo julkistaa vuosikertomuksensa, joka sisältää tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen, 31.12.2021 päätyvältä tilikaudelta alkaen, sekä osavuositiedot, jotka sisältävät tilintarkastamattomat osavuositiedot 31.3.2021 päätyvältä kolmen kuukauden jaksolta alkaen. Yhtiön tarkoituksena on vuosittain julkistaa osavuositiedot, jotka sisältävät tilintarkastamattomat osavuositiedot ensimmäiseltä, toiselta ja kolmannelta vuosineljännekseltä. Osavuositiedot 31.3.2021 päätyvältä kolmen kuukauden jaksolta on suunniteltu julkaistavaksi 19.5.2021, osavuositiedot 30.6.2021 päätyvältä kuuden kuukauden jaksolta on suunniteltu julkaistavaksi 18.8.2021 ja osavuositiedot 30.9.2021 päätyvältä yhdeksän kuukauden jaksolta on suunniteltu julkaistavaksi 10.11.2021. Kaikki vuosikertomukset, osavuositiedot ja pörssitiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

## 10. TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ JA ERÄITÄ MUITA TIETOJA

### 10.1 Tilinpäätökset ja osavuositiedot

Yhtiö on laatinut ensimmäiset kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, ”IFRS”) mukaiset tilintarkastetut konsernitilinpäätöksensä 31.12.2020 ja 31.12.2019 päätyneiltä tilikausilta, jotka on viittaamalla sisällytetty tähän Listalleottoesitteeseen. Yhtiön IFRS-konsernitilinpäätös 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta sisältää tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastamattoman avaavan IFRS-taseen siirtymäpäivältä 1.1.2018. Tätä ennen Yhtiö on noudattanut konsernitilinpäätöksessään suomalaista tilinpäätösnormistoa (Finnish Accounting Standards, ”FAS”).

Yhtiön FAS:n mukaisesti laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta on sisällytetty tähän Listalleottoesitteeseen viittaamalla.

### 10.2 Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Sitowise esittää tässä Listalleottoesitteessä tiettyjä tunnuslukuja, jotka eivät ole Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ”ESMA”) antaman ohjeen ”Vaihtoehtoiset tunnusluvut” mukaan IFRS-standardeissa määriteltyjä tai nimettyjä historiallista taloudellista suorituskykyä, taloudellista asemaa tai rahavirtoja kuvaavia tunnuslukuja, vaan ne ovat vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Yhtiön näkemyksen mukaan vaihtoehtoiset tunnusluvut antavat merkityksellistä Yhtiötä koskevaa lisätietoa johdolle, sijoittajille, arvopaperimarkkina-analyytikoille ja muille tahoille Yhtiön toiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja rahavirroista.

Nykyisten ja mahdollisten tulevien sijoittajien suojaamisen edistämistä koskevan tavoitteen mukaisesti Esiteasetuksen 6 artikla asettaa periaatteen, jonka mukaan kaikki esitteissä oleva tieto tulee esittää helposti analysoitavassa ja ymmärrettävässä muodossa. ESMA katsoo, että jos esitteestä vastuulliset tahot päättävät sisällyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja esitteeseen, ymmärrettävyyden periaate edellyttää, että vaihtoehtoisten tunnuslukujen tulee olla määriteltyjä, niillä tulee olla tarkoituksenmukaiset nimet, niiden tulee olla tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen kanssa täsmäytettyjä ja niiden merkityksellisyys ja luotettavuus tulee selostaa. Näitä vaihtoehtoisia tunnuslukuja ovat:

• Orgaaninen liikevaihdon kasvu	• Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja)
• Liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (EBITA)	• Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja) / Oikaistu käyttökate (kerroin)
• Liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (%) (EBITA-marginaali)	• Velkaantumisaste (ilman vuokrasopimusvelkoja), %

• Oikaistu liike-tulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (Oikaistu EBITA)	• Omavaraisuusaste (%)
• Oikaistu liike-tulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (%) (Oikaistu EBITA-marginaali)	• Oman pääoman tuotto (ROE), %
• Käyttökate (EBITDA)	• Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %
• Oikaistu käyttökate (Oikaistu EBITDA)	• Yritystoinvestoinnit
• Liikevoitto	• Operatiivinen vapaa kassavirta
• Liikevoittomarginaali (%)	• Kassavirtasuhde (%)

Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen kuvaukset ja käyttötarkoitus on kuvattu kohdassa ”Eräitä taloudellisia tietoja – Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen ja muiden tunnuslukujen laskentakaavat”.

### 10.3 Tilintarkastajat

Yhtiön konsernitilinpäätökset 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta on tilintarkastanut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, KHT Turo Koila päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajaksi 31.12.2021 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Turo Koila. Turo Koila on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin.

### 10.4 Muu informaatio

Tämän Listalleottoesitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset ja muut tiedot on pyöristetty. Siten tietyissä tapauksissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

Tässä Listalleottoesitteessä ”euro” tai ”EUR” ovat viittauksia Euroopan talous- ja rahaliittoon osallistuvien EU:n jäsenvaltioiden käyttämään rahayksikköön, ”SEK” tai ”Ruotsin kruunu” tarkoittavat Ruotsin laillista valuuttaa ja ”USD” tai ”Yhdysvaltojen dollari” tarkoittavat Yhdysvaltojen laillista valuuttaa.

## 11. TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Eräät tässä Listalleottoesitteessä esitetyt lausumat, kuten kohdissa ”Tiivistelmä”, ”Riskitekijät”, ”Listautumisannin tausta ja syyt sekä varojen käyttö” ja ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Tulevaisuudennäkymät” esitetyt lausumat, perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja oletuksiin sekä Yhtiön johdon tiedossa tällä hetkellä oleviin seikkoihin, ja näitä lausumia voidaan siten pitää tulevaisuutta koskevin lausumina. Muun muassa lausumia, jotka sisältävät verbin ”uskoa”, ”odottaa”, ”ennakoida”, ”aikoa”, ”suunnitella” tai näitä vastaavan verbin tai ilmaisan, voidaan pitää tulevaisuutta koskevin lausumina.

Tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden seurauksena tulevaisuutta koskevissa lausumissa mainitut tapahtumat eivät välttämättä toteudu. Lausumiin voi kohdistua kohdassa ”Riskitekijät” kuvattuja riskejä ja muita riskejä, epävarmuustekijöitä ja oletuksia. Jos yksi tai useampi näistä tai muista riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuisi tai jos taustaolettamukset osoittautuisivat vääriksi, Sitowisen liiketoiminnan todellinen tulos tai sen taloudellinen asema saattaa erota huomattavasti siitä, mitä tässä Listalleottoesitteessä kuvataan odotetuksi, uskotuksi, arvioituksi tai ennakoituksi.

## 12. LISTAUTUMISANNIN TAUSTA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ

### 12.1 Listautumisannin syyt

Listautumisannin tavoitteena on edistää Sitowisen kasvustrategian toteuttamista ja lisätä strategista joustavuutta vahvistamalla Sitowisen tasetta. Listautumisen odotetaan hyödyttävän Sitowiseä lisäämällä sen näkyvyyttä ja tunnettuutta asiakkaiden, potentiaalisten uusien työntekijöiden ja sijoittajien keskuudessa, sekä yleisemmin teknisen konsultoinnin toimialalla. Siten Listautumisen odotetaan lisäävän Sitowisen kilpailukykyä ja tukevan sen kasvustrategiaa. Listautuminen mahdollistaisi myös Yhtiön pääsyn pääomamarkkinoille kasvustrategiaansa tukevan pääoman hankkimiseksi sekä laajentaisi Yhtiön omistuspohjaa kotimaisilla ja ulkomaisilla sijoittajilla, mikä lisäisi Osakkeiden likviditeettiä. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös Osakkeiden tehokkaamman käytön vastikkeena mahdollisissa yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

### 12.2 Hankittavien varojen käyttö

Myyjät saavat Osakemyynnistä noin 64,6 miljoonan euron bruttovarat (olettaen että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja Lisäosakeoptioita ei käytetä). Myyjät odottavat maksavansa noin 2,7 miljoonaa euroa palkkioita Listautumisannin yhteydessä (olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja Lisäosakeoptioita ei käytetä ja että harkinnanvarainen palkkio maksetaan täysimääräisenä).

Sitowise pyrkii keräämään Listautumisannilla noin 75 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla enintään 9 176 341 Uutta Osaketta merkittäväksi.

Sitowise arvioi sen maksettavaksi tulevien Listautumisantiin liittyvien palkkioiden ja kulujen määrän olevan noin 6,3 miljoonaa euroa (olettaen että Yhtiö kerää 75 miljoonan euron bruttovarat ja että harkinnanvarainen palkkio maksetaan täysimääräisenä), minkä seurauksena Sitowise arvioi saavansa Listautumisannista noin 68,7 miljoonan euroa nettovarot. Sitowise ei saa mitään osuutta Myyjien Listautumisannissa myymistä olemassa olevista Myyntiosakkeista saatavista varoista. Sitowise ja Myyjät maksavat Pääjärjestäjille Järjestämissopimuksen mukaiset yhteenlasketut myynti- ja järjestelypalkkiot.

Osakeannista saatavia varoja on tarkoitus käyttää Sitowisen vanhojen pankkilainojen takaisinmaksuun uudelleenrahoituksen yhteydessä 32,5 miljoonalla eurolla (katso myös ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Maksuvalmius ja pääomanlähteet – Nettovelka – Uudelleenrahoitus*”) sekä Yhtiön osakslainojen ja niille kertyneiden korkojen takaisinmaksuun 14,3 miljoonalla eurolla ja Yhtiön kaikkien P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastamiseen 21,4 miljoonalla eurolla Listautumisen yhteydessä. Lisäksi Osakeannista saatavia varoja on tarkoitus käyttää Sitowisen kasvustrategian tukemiseen, mukaan lukien yritysostojen rahoittaminen.

Tämän Listalleottoesitteen päivänä lähes kaikki Yhtiön osakkeenomistajat Interaa lukuun ottamatta omistavat A-sarjan osakkeiden lisäksi P-sarjan osakkeita.

### 13. PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen pääomarakenne ja velkaantuneisuus 31.12.2020 (i) toteutuneena perustuen Yhtiön tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta ja (ii) oikaistuna Osakeannista saatavilla noin 68,7 miljoonan euron nettovaroilla, osakaslainojen ja niille kertyneiden korkojen takaisinmaksulla 14,3 miljoonalla eurolla, 21,4 miljoonan euron etuoikeusosakkeiden lunastamisella sekä kertyneiden etuoikeusmaksujen maksamisella, nykyisten pankkilainojen takaisinmaksulla 72,0 miljoonalla eurolla, uuden rahoitus sopimuksen mukaisten pankkilainojen 40,0 miljoonan euron nostolla Listautumisen yhteydessä, yhtiömuodon julkiseksi osakeyhtiöksi muuttamiseksi tehdyllä osakepääoman korotuksella sekä osingonmaksulla. Taulukkoa lukiessa tulee huomioida, että Osakeannin toteutumisesta ei ole täyttä varmuutta.

Seuraavaa taulukkoa tulee lukea yhdessä tämän Listalleottoesitteen kohtien ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät”, mukaan lukien ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Maksuvalmius ja pääomanlähteet”, sekä tähän Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytetyn Yhtiön tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta kanssa.

(tuhatta euroa)	31.12.2020 Toteutunut (tilintarkastettu)	31.12.2020 Oikaistu (tilintarkastamaton)
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>		
Taatut/Vakuudelliset <sup>1</sup>	9 379	6 061 <sup>2</sup>
Takaamattomat/Vakuudettomat	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>9 379</b>	<b>6 061</b>
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>		
Taatut/Vakuudelliset <sup>1</sup>	92 554	23 826 <sup>2</sup>
Takaamattomat/Vakuudettomat	-	40 000 <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>92 554</b>	<b>63 826</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>101 934</b>	<b>69 887</b>
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	3	80 <sup>3</sup>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	40 663	88 181 <sup>4, 5</sup>
Käyvän arvon rahasto	230	230
Oman pääoman ehtoiset pääomalainat	14 145	- <sup>5</sup>
Muuntoero	360	360
Kertyneet voittovarot	11 370	10 778 <sup>6</sup>
Määräysvallattomien omistajien osuus	110	110
<b>Yhteensä</b>	<b>66 880</b>	<b>99 740</b>
<b>Oma pääoma ja rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>168 814</b>	<b>169 627</b>
<b>Nettovelkaantuneisuus</b>		
<b>Likviditeetti (A)</b>		
Rahavarat	15 463	16 312 <sup>4, 5</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>15 463</b>	<b>16 312</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat (B)</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 318	-
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	6 061	6 061
<b>Yhteensä</b>	<b>9 379</b>	<b>6 061</b>
<b>Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (C = B-A)</b>	<b>-6 084</b>	<b>-10 251</b>

(tuhatta euroa)	31.12.2020 Toteutunut (tilintarkastettu)	31.12.2020 Oikaistu (tilintarkastamaton)
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat (D)</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	68 728	40 000
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	23 826	23 826
<b>Yhteensä</b>	<b>92 554</b>	<b>63 826</b>
<b>Nettovelkaantuneisuus (C + D)</b>	<b>86 470</b>	<b>53 575</b>

<sup>1</sup> Lyhyt- ja pitkäaikaiset rahoitusvelat sisältävät vuokrasopimusvelkoja (IFRS 16).

<sup>2</sup> Yhtiön vanhat pankkilainat maksetaan pois Listautumisen yhteydessä ja samalla nostetaan pankkilaina uuden rahoitusjärjestelyn alla. Lyhytaikaisia rahoitusvelkoja on oikaistu 3,3 miljoonalla eurolla ja pitkäaikaisia rahoitusvelkoja 68,7 miljoonalla eurolla vanhan pankkilainan takaisinmaksun johdosta. Lisäksi pitkäaikaisia rahoitusvelkoja on oikaistu 40 miljoonalla eurolla, perustuen oletukseen, että uuden yhteensä 100 miljoonan euron rahoitusjärjestelyn alla nostetaan 40 miljoonan euron pankkilaina. Rahavaroja on oikaistu 72 miljoonalla eurolla vanhan pankkilainan takaisinmaksun johdosta ja 40 miljoonalla eurolla uuden pankkilainan noston johdosta.

<sup>3</sup> Yhtiön osakepääoman korotus 78 tuhatta euroa sijoitetun vapaan pääoman rahastosta, josta päätettiin osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 1.3.2021, on oikaistu lisäämään osakepääoman määrää ja vähentämään sijoitetun vapaan pääoman rahaston määrää.

<sup>4</sup> Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla 75 miljoonan euron bruttovarat ja arvioi maksavansa Osakeantiin ja Listautumiseen liittyvinä kuluina yhteensä 6,3 miljoonaa euroa. Sijoitetun vapaan pääoman rahastoa on oikaistu arvioiduilla nettovaroilla 68,7 miljoonaa euroa. Rahavaroja on oikaistu 69,2 miljoonalla eurolla, sillä 0,5 miljoonaa Osakeantiin ja Listautumiseen liittyvistä kuluista on jo maksettu 31.12.2020 mennessä.

<sup>5</sup> Yhtiö käyttää Osakeannilla hankittavia varoja osakaslainojen ja niille kertyneiden korkojen takaisinmaksuun. Oman pääoman ehtoisia pääomalainoja on oikaistu 14,1 miljoonalla eurolla ja rahavaroja on oikaistu 14,3 miljoonalla eurolla osakaslainan takaisinmaksun johdosta. Lisäksi Yhtiö käyttää Osakeannilla hankittavia varoja P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastamiseen. Sijoitetun vapaan pääoman rahastoa on oikaistu 21,1 miljoonalla eurolla P-osakkeiden lunastamisen johdosta ja rahavaroja on oikaistu 21,4 miljoonalla eurolla P-osakkeiden lunastamisen ja niille kertyneiden etuoikeusmaksujen maksamisen johdosta. Oikaisussa ei ole huomioitu 31.12.2020 jälkeen liikkeeseen laskettujen P-osakkeiden merkintähintaa eikä lunastushintaa (kumpikin 0,3 miljoonaa euroa).

<sup>6</sup> Kertyneitä voittovaroja on oikaistu 31.12.2020 jälkeen maksettujen osinkojen johdosta 0,6 miljoonalla eurolla.

Tietoja Yhtiön taseen ulkopuolisista vastuista ja annetuista vakuuksista on esitetty kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Tasetietoja – Taseen ulkopuoliset vastuut*”.

Edellä kuvatun lisäksi Yhtiön pääomarakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.12.2020 jälkeen.

### 13.1 Käyttöpääomalausunto

Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiön käyttöpääoma riittää kattamaan Yhtiön nykyiset tarpeet kahdentoista kuukauden ajaksi tämän Listalleottoesitteen päivämäärästä.

## 14. OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka

Sitowisen tavoitteena on harjoittaa aktiivista osinkopolitiikkaa, joka on sidottu tilikauden taloudelliseen tulokseen ja käsillä oleviin kasvuinvestointimahdollisuuksiin. Yhtiön hallitus tekee vuosittain esityksen jaettavan osingon määrästä. Sitowisen osinkopolitiikan mukaisesti Sitowise pyrkii jakamaan osinkona 30–50 prosenttia nettotuloksestaan. Mahdollisen osingon jakamisessa huomioidaan yritysostot, Yhtiön taloudellinen tilanne, rahavirta ja tulevaisuuden kasvumahdollisuudet.

Vaikka osinkopolitiikan muuttaminen ei ole suunnitteilla, ei voida taata, että osinkoa tai pääoman palautusta todella maksetaan tulevaisuudessa, eikä takeita voida myöskään antaa minään tietynä vuonna maksettavien osinkojen tai pääoman palautuksen määrästä.

Yhtiö on jakanut P1- ja P2-sarjojen osakkeille kuuluvaa etuoikeusmaksua osinkona ja pääomanpalautuksena. Yhtiö maksoi 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa yhteensä 297 600,57 euroa Yhtiön P1- ja P2-sarjojen osakkeille, 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta yhteensä 661 816,23 euroa Yhtiön P1-sarjan osakkeille ja 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta yhteensä 596 638,39 euroa Yhtiön P1-sarjan osakkeille. Lisäksi Yhtiö maksoi pääomanpalautusta P1- ja P2- sarjojen osakkeille yhteensä 1 956 131,18 euroa vuonna 2020 ja yhteensä 591 569,11 euroa vuonna 2021. Katso lisätietoja P-sarjojen osakkeiden etuoikeusmaksuista kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Tietoa osakkeista – Yleistä*”.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää osinkojen jakamisesta Yhtiön hallituksen esityksen perusteella. Osinkoa jaetaan yleensä kerran tilikaudessa, ja osinko voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt Yhtiön tilinpäätöksen. Mikäli osinkoa jaetaan, kaikki Yhtiön Osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon. Tietyltä vuodelta maksetut osingot eivät anna viitteitä osingonmaksusta seuraavina vuosina. Osingonjakoon liittyviä rajoituksia kuvataan kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet – Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen*”.

Kohdassa ”*Verotus*” esitetään yhteenveto tietyistä osakkeenomistajiin vaikuttavista veroseuraamuksista.

## 15. MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS

### 15.1 Teknisen konsultoinnin markkinat

Sitowise toimii Suomessa ja Ruotsissa teknisen konsultoinnin markkinoilla, joihin sisältyvät rakentamisen ja infrarakentamisen konsulttipalvelut (joihin viitataan tässä katsauksessa ”teknisen konsultoinnin markkinoina”), sekä rakennetun ympäristön IT-palveluiden ja -ratkaisujen markkinoilla. Sitowiselle relevantteja markkinoita ovat teknisen konsultoinnin markkinat, sillä yhteensä 91 prosenttia sen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella muodostui Talo-, Infra- ja Ruotsin liiketoiminta-alueilta, jotka tarjoavat palveluja teknisen konsultoinnin markkinoille. Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Sitowise toimii pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa, ja suurin osa sen toiminnoista sijaitsee Suomessa (86 prosenttia liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella).

Teknisen konsultoinnin markkinoilla toimivat yritykset tarjoavat pääasiassa tutkimuksia, suunnittelua, muotoilua ja muita palveluja rakennus- ja infraprojekteihin sekä korjausrakentamisen projekteihin. Talonrakentamisen suunnittelu- ja konsultointipalveluja ovat esimerkiksi LVI-suunnittelu, energiasuunnittelu, uudisrakennusten rakennesuunnittelu, rakenteiden korjaamisen suunnittelu, korkean rakentamisen suunnittelu sekä asiantuntijapalvelut, kuten palotekniikka ja akustiikka. Infrarakentamisen suunnittelu- ja konsultointipalveluja ovat esimerkiksi tie- ja katusuunnittelu, maisemasuunnittelu, ratasuunnittelu, sillat ja erikoisrakenteet sekä kaupunkikehitys. Sitowise keskittyy myös rakennetun ympäristön ja liikkumisen digitaalisiin ratkaisuihin sekä niitä tukeviin asiantuntijapalveluihin tarjoamalla esimerkiksi työkaluja digitaalisten resurssien hallintaan ja ohjelmistokehityspalveluja.

Sitowisellä on asiakkaita sekä julkisella että yksityisellä sektorilla. Julkisen sektorin asiakkaisiin kuuluu valtion virastoja ja kuntia, jotka tarvitsevat teknisiä konsulttipalveluja erilaisissa infra- ja talonrakentamisen projekteissaan. Yksityisen sektorin asiakkaisiin kuuluu muun muassa rakennusyhtiöitä, kiinteistöjen omistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä muita yksityisiä yrityksiä. Yksityisen sektorin asiakkaat tarvitsevat teknisiä konsulttipalveluja pääasiassa talonrakentamisen projekteissaan. Sitowisen johdon näkemyksen mukaan teknisten konsulttipalveluiden tarve vaihtelee asiakasryhmien välillä, mikä vakauttaa kysyntää taloussuhdanteiden yli. Makrotalouden heikommassa suhdanteissa julkisen sektorin investoinnit usein kasvavat, kun taas rakentamiseen liittyvät tai kiinteistöjen omistajien investoinnit tyypillisesti laskevat hitaan talouskasvun jaksolla ja kasvavat vahvan talouskasvun aikana.

### 15.2 Arvoketju teknisen konsultoinnin markkinoilla

Alla oleva kaavio havainnollistaa arvoketjua teknisen konsultoinnin markkinoilla. Tekniset konsulttiyhtiöt, kuten Sitowise ja sen kilpailijat, sijoittuvat keskelle arvoketjua ja toimittavat suunnittelupalveluja uudis- ja korjausrakentamisen projekteihin sekä infrastruktuurihankkeisiin. Konsultointiprojektin tilaaja voi olla rakennuksen tai infrastruktuurin omistaja taikka rakennusyhtiö, jonka asiakkaana on rakennuksen tai infrastruktuurin omistaja. Viime kädessä teknisen konsultin suunnittelupalveluista hyötyvät loppuasiakkaat, jotka voivat olla esimerkiksi uusien junareittien käyttäjiä tai asunto-osakeyhtiön asukkaita. Sitowisen johdon näkemyksen mukaan Sitowisellä ja sen kilpailijoilla on houkutteleva asema arvoketjussa, koska ne eivät toimi rakennusprojektin toteutuksesta vastaavina urakoitsijoina eivätkä tee investointeja rakennusprojekteihin. Tämän seurauksena sijainti arvoketjussa rajoittaa niiden kokonaisriskiä projekteissa.



Kuva: Havainnollistava esimerkki arvoketjusta Suomen markkinoilla<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Yhtiön johdon näkemys.



### 15.3 Markkinoiden ominaispiirteitä

Sitowisen johdon näkemyksen mukaan teknisen konsultoinnin markkinoilla on tiettyjä ominaispiirteitä, jotka tuovat markkinoilla jo toimiville yrityksille kilpailuetua. Näitä tekijöitä ovat kasvava tarve saada ratkaisut yhdestä paikasta, ICT-investointeihin liittyvät hyödyt sekä paikalliset asiakassuhteet.

#### 15.3.1 Kasvava tarve saada kaikki ratkaisut yhdestä paikasta

Sitowisen johto arvioi, että asiakkaat arvostavat yhä enemmän monialaista lähestymistapaa sekä kaiken kattavia teknisesti edistyneitä ratkaisuja suurissa ja monimutkaisissa projekteissaan. Organisaation kehittäminen sellaiseksi, että se voi tarjota laajan osaamiskokonaisuuden, voi olla kallista ja vaatia paljon aikaa, mikä hyödyttää markkinoilla jo toimivia suuria yhtiöitä.

#### 15.3.2 ICT-investoinnit

Sitowisen johto katsoo, että tehokkaammat tuotantomenetelmät vaativat panostuksia edistyneeseen tietotekniikkaan ja digitaalisiin suunnittelujärjestelmiin. Tämän perusteella Sitowisen johto uskoo, että markkinoilla jo olevat suuret toimijat ovat parhaassa asemassa investoimaan tällaisiin järjestelmiin.

#### 15.3.3 Paikalliset asiakassuhteet

Sitowisen johto uskoo, että vahvat asiakassuhteet ja paikallinen läsnäolo ovat tärkeitä tekijöitä tarjouskilpailujen voittamisessa. Tämä näkyy muun muassa siinä, että osa asiakkaista tekee toistuvia tilauksia, jolloin aikaisemmat kokemukset toimittajasta ovat tärkeitä. Sitowisen johdon näkemyksen mukaan uusien toimijoiden on siten vaikea luoda vahvoja paikallisia suhteita.

### 15.4 Trendit ja kasvutekijät

Teknisen konsultoinnin markkinoihin Suomessa ja Ruotsissa vaikuttavat monet trendit ja kasvutekijät, kuten kaupungistuminen, korjausvelka, vastuullisuus ja digitalisaatio. Näitä tekijöitä kuvataan alla.

#### 15.4.1 Kaupungistuminen

Muuttoliike suurimpiin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin on jatkunut Suomessa ja Ruotsissa jo vuosikymmeniä. Suomen kuuden suurimman kaupungin eli Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Oulun ja Turun asukasmäärä on kasvanut ajanjaksolla 2000–2019. Näiden kaupunkien asukasmäärä kasvoi yhteensä 338 000 hengellä (22,9 prosenttia) kyseisellä ajanjaksolla, kun muualla Suomessa asukasmäärä kasvoi samanaikaisesti vain 6 000 hengellä (0,2 prosenttia). Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan siten, että edellä mainittujen Suomen kuuden suurimman kaupungin asukasmäärän odotetaan kasvavan yhteensä 278 000 hengellä (15,3 prosenttia) ajanjaksolla 2019–2040. Asukasmäärän odotetaan samanaikaisesti laskevan muualla Suomessa 278 000 hengellä (lasku 7,5 prosenttia).<sup>5</sup>

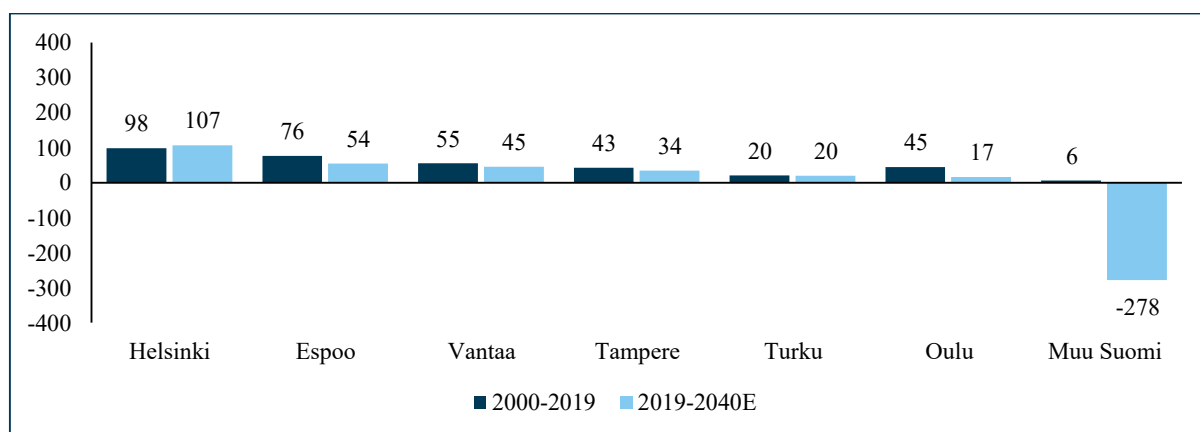
Vastaava trendi näkyy Ruotsissa, jonka kuuden suurimman kaupungin eli Tukholman, Göteborgin, Malmön, Uppsalan, Linköpingin ja Örebron asukasmäärä on kasvanut ajanjaksolla 2000–2019. Näiden kaupunkien asukasmäärä kasvoi yhteensä 523 173 hengellä (27,2 prosenttia) kyseisellä ajanjaksolla, kun muualla Ruotsissa asukasmäärä kasvoi samanaikaisesti 921 624 hengellä (13,2 prosenttia). Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan siten, että edellä mainittujen Ruotsin kuuden suurimman kaupungin asukasmäärän odotetaan kasvavan yhteensä 520 358 hengellä (21,3 prosenttia) ajanjaksolla 2019–2040. Asukasmäärän odotetaan samanaikaisesti kasvavan muualla Ruotsissa 681 833 hengellä (kasvu 8,7 prosenttia).<sup>6</sup>

Väestömäärän kasvu suurimmilla kaupunkialueilla vaatii investointeja monimutkaisiin rakennus- ja infrastruktuuriratkaisuihin jo rakennetussa ympäristössä, kuten tornitaloihin ja maanalaisiin raideyhteyksiin. Lisääntyvästä kaupungistumisesta aiheutuva rakentamisen monimutkaisuus vaatii teknisten konsulttien tekemiä

<sup>5</sup> Tilastokeskus: Tunnuslukuja väestöstä alueittain, 1990–2019. Tilastokeskus: Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019–2040.

<sup>6</sup> Ruotsin tilastokeskus: Väestö alueen, siviilisäädyn, iän ja sukupuolen mukaan, 1968–2019. Ruotsin tilastokeskus: Väestöennuste 2019: Väestömäärä, syntyvyys, kuolleisuus ja muuttoliike alueen, sukupuolen ja iän mukaan, 2020–2070.

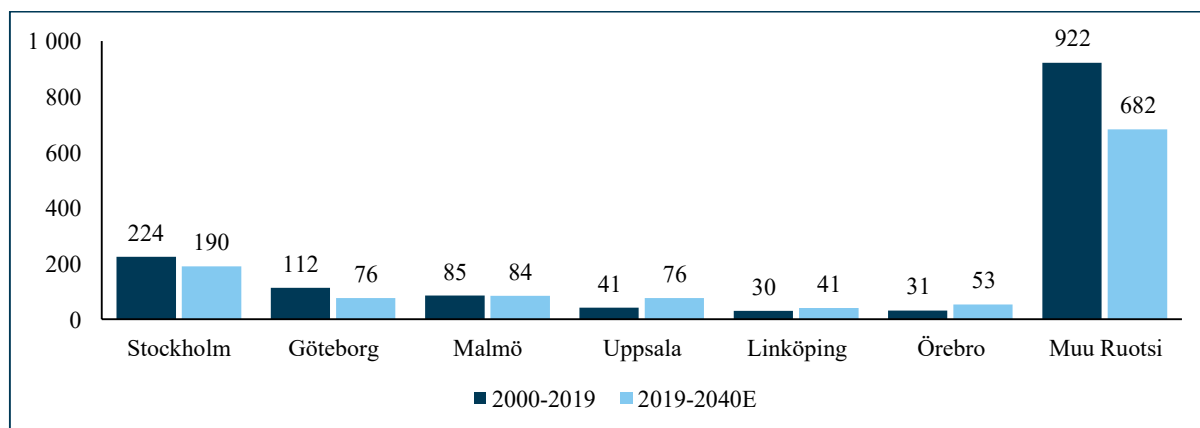
perusteellisia suunnitelmia. Tämän seurauksena teknisten konsulttipalveluiden kysynnän odotetaan kasvavan Suomen ja Ruotsin suurimpien kaupunkialueiden asukasmäärän kasvua vastaavalla tavalla.<sup>7</sup>



Kaavio: Väestönkasvu Suomessa 2000–2040E (tuhatta asukasta)<sup>8</sup>

Kaupunki	Väestön kasvu (%)	
	2000–2019	2019–2040E
Helsinki	17,7 %	16,3 %
Espoo	35,9 %	18,8 %
Vantaa	31,0 %	19,3 %
Tampere	21,8 %	14,5 %
Turku	11,8 %	10,5 %
Oulu	27,8 %	8,1 %
Muu Suomi	0,2 %	-7,5 %
<b>Suomi yhteensä</b>	<b>6,6 %</b>	<b>0,0 %</b>

Taulukko: Väestönkasvu Suomessa 2000–2040E (%)<sup>9</sup>



Kaavio: Väestönkasvu Ruotsissa 2000–2040E (tuhatta asukasta)<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>8</sup> Tilastokeskus: Tunnuslukuja väestöstä alueittain, 1990–2019. Tilastokeskus: Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019–2040.

<sup>9</sup> Tilastokeskus: Tunnuslukuja väestöstä alueittain, 1990–2019. Tilastokeskus: Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019–2040.

<sup>10</sup> Ruotsin tilastokeskus: Väestö alueen, siviilisäädyn, iän ja sukupuolen mukaan, 1968–2019. Ruotsin tilastokeskus: Väestöennuste 2019: Väestömäärä, syntyvyys, kuolleisuus ja muuttoliike alueen, sukupuolen ja iän mukaan, 2020–2070.

Kaupunki	Väestönkasvu (%)	
	2000–2019	2019–2040E
Tukholma	29,8 %	19,5 %
Göteborg	24,0 %	13,2 %
Malmö	32,6 %	24,4 %
Uppsala	21,7 %	33,1 %
Linköping	22,4 %	25,0 %
Örebro	25,4 %	34,3 %
Muu Ruotsi	13,2 %	8,7 %
<b>Ruotsi yhteensä</b>	<b>16,3 %</b>	<b>11,6 %</b>

Taulukko: Väestönkasvu Ruotsissa 2000–2040E (%)<sup>11</sup>

### 15.4.2 Korjausvelka

Suomen ja Ruotsin vanhentuvan rakennus- ja infrakannan odotetaan kasvattavan ylläpito- ja korjauspalveluiden tarvetta. Esimerkiksi Suomessa 1970–1980-luvuilla rakennettu asuinrakennus- ja muu rakennuskanta, joka on suurempi kuin 1960-luvulla rakennettu rakennuskanta, lähestyy 50 vuoden ikää, jolloin korjauspalveluiden tarve tyypillisesti kasvaa. Ruotsissa suurin osa asuinrakennuksista on jo saavuttanut tämän iän tai saavuttaa sen pian, koska ne on rakennettu ennen 1980-lukua. Suomen vanhentuva rakennuskanta tarkoittaa arviolta noin 30–50 miljardin euron korjausvelkaa, joka muodostuu asuinrakennuksista (noin 20–30 miljardia euroa) ja muista rakennuksista (noin 10–20 miljardia euroa). Infrastruktuurien korjausvelka on Suomessa noin 6 miljardia euroa.<sup>12</sup>

Sitowisen johdon näkemyksen mukaan suuri korjausvelka, erityisesti asuinrakennusten tapauksessa, parantaa markkinoiden resilienssiä laskusuhdanteissa, koska monet korjaus- ja ylläpitoprojektit ovat välttämättömiä eikä niitä voi lykätä. Lisäksi Sitowisen johto katsoo, että rakennusten suuri korjausvelka luo mahdollisuuksia optimoida rakennusten energian- ja vedenkulutusta sekä tilankäyttöä. Nämä mahdollisuudet kasvattavat siten teknisten konsulttipalveluiden kysyntää.

Lisäksi Suomen hallitus on laatimassa Suomen ensimmäistä 12 vuoden valtakunnallisista liikennejärjestelmäsuunnitelmaa valtakunnallisen liikennejärjestelmän kestävyys-, käytettävyyden ja tehokkuuden lisäämiseksi ja varmistamiseksi.<sup>13</sup> Tarkoituksena on muodostaa suurempia infrastruktuuria rahoittavia yksiköitä vastaavalla tavalla kuin Ruotsissa, jossa suunnitelmana on investoida noin 700 miljardia Ruotsin kruunua infrastruktuuriin vuosien 2018-2029 aikana.<sup>14</sup> Sitowisen johdon näkemyksen mukaan Suomen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma auttaa pienentämään infrastruktuurin korjausvelkaa, tuo johdonmukaisuutta ja ennustettavuutta julkisen sektorin infrastruktuuri-investointeihin sekä vahvistaa entisestään markkinoiden resilienssiä eri suhdanteissa. Tämän perusteella Sitowisen johto katsoo, että kaikki nämä tekijät vaikuttavat positiivisesti infrarakentamisen konsultoinnin markkinoiden kasvuun.

### 15.4.3 Vastuullisuus

Sitowisen johdon näkemyksen mukaan rakennusten ja infrastruktuurien omistajat painottavat yhä enemmän investointeja energiatehokkaisiin ja vähäpäästöisiin ratkaisuihin. Tavoitteena on pienentää rakennusten ja infrastruktuurien käyttökustannuksia ja samalla vastata markkinoiden ja kuluttajien yhä suurempiin vaatimuksiin energiatehokkuudesta ja kestävästä kehityksestä sekä noudattaa tiukentuvaa lainsäädäntöä.

EU on yksi ohjaavista voimista rakennuksia ja infrastruktuuria koskevan sääntelyn tiukentumisessa ja vastuullisuutta koskevien toimenpiteiden lisääntymisessä. EU esimerkiksi julkaisi hiljattain kaksi suurta vastuullisuusohjelmaa: Euroopan vihreän kehityksen ohjelman ja EU:n taksonomian. Näiden kestävyysaloitteiden

<sup>11</sup> Ruotsin tilastokeskus: Väestö alueen, siviilisäädyn, iän ja sukupuolen mukaan, 1968–2019. Ruotsin tilastokeskus: Väestöennuste 2019: Väestömäärä, syntyvyys, kuolleisuus ja muuttoliike alueen, sukupuolen ja iän mukaan, 2020–2070.

<sup>12</sup> Kansainvälisen liikennejohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>13</sup> Liikenne- ja viestintäministeriö: LVM018:00/2019.

<sup>14</sup> Kansainvälisen liikennejohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

ohella EU on antanut kaksi direktiiviä, jotka toimivat ensisijaisina sääntelyvälineinä energiankulutuksen vähentämisessä: rakennusten energiatehokkuusdirektiivi<sup>15</sup> ja energiatehokkuusdirektiivi<sup>16</sup>.

EU:n tavoitteena uudessa kasvustrategiassaan, Euroopan vihreän kehityksen ohjelmassa, on saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2050 mennessä vähintään 1 000 miljardin euron investoinneilla. Uuden kasvustrategian sisältämiä toimenpiteitä ovat esimerkiksi rakennusten kunnostaminen energiankulutuksen minimoimiseksi sekä puhtaampien, edullisempien ja terveellisempien vaihtoehtojen käyttöönotto yksityisessä ja julkisessa liikenteessä.<sup>17</sup> Lisäksi EU:n kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä, EU:n taksonomia, muodostaa uudet puitteet vihreiden investointien luokittelulle, ja sen tarkoituksena on suunnata pääomavirtoja kohti kestäviä investointeja. Kannustaakseen painopisteen siirtymistä pääoman kohdentamisessa taksonomia asettaa kestävyteen liittyviä raja-arvoja toimenpiteille, jotka hyödyttävät merkittävästi vähintään yhtä kuudesta ympäristötavoitteesta<sup>18</sup>, eivät tuota merkittävää haittaa viidelle muulle tavoitteelle ja täyttävät toimintaa koskevat vähimmäisvaatimukset.<sup>19</sup>

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja energiatehokkuusdirektiivi sisältävät laajan kokonaisuuden linjauksia ja tukitoimia, kuten velvoitteen sisällyttää energiasertifikaatti rakennusten myynti- ja vuokrailmoituksiin sekä vaatimukset omien mittalaitteiden asentamisesta kaikkiin asuntoihin tai monikäyttötiloihin. EU:n komission mukaan rakennuksilla on noin 40 prosentin osuus EU:n koko energiankulutuksesta<sup>20</sup>, ja siksi energiatehokkuusdirektiivissä on asetettu tavoitteeksi pienentää energiankulutusta vähintään 32,5 prosentilla vuoteen 2030 mennessä.<sup>21</sup>

Sitowisen johto katsoo, että vastuullisuutta koskevat aloitteet, direktiivit ja tavoitteet odotettavasti kasvattavat investointeja tärkeisiin teknologioihin, joilla pyritään parantamaan energiatehokkuutta, ja tämä puolestaan tukee kysyntää teknisten ratkaisujen ja suunnittelupalveluiden osaville palveluntarjoajille.

#### **15.4.4 Digitalisaatio**

Nykyisin rakennuksissa käytetään tyypillisesti runsaasti teknisiä järjestelmiä, esimerkiksi IT-ratkaisuja, hälytys- ja turvajärjestelmiä sekä energiatehokkuutta parantavia järjestelmiä, kuten antureita ja valvontalaitteita. Lisäksi infrastruktuurin teknologiasisältö, kuten päästöjä vähentävät välineet ja infraomaisuuden hallintaan tarkoitettut digitaaliset työkalut, ovat yleistymässä. Teknologiasisällön lisääntymistä rakennuksissa ja infrastruktuurissa tukee elinympäristön vastuullisuuteen, turvallisuuteen ja mukavuuteen liittyvien vaatimusten kasvu.<sup>22</sup>

Rakennuksiin ja infrastruktuuriin liittyvä teknologinen kehitys ja innovaatiot ovat johtaneet monimutkaisempiin rakennusprojekteihin ja asuinympäristöihin. Lisäksi on odotettavaa, että teknologian kehitys nopeutuu jatkossakin ja lisää monimutkaisuutta entisestään. Kuten kaupungistumisesta johtuva monimutkaisuuden lisääntyminen, digitalisaation aiheuttama monimutkaistuminen vaikuttaa myönteisesti teknisten konsulttipalveluiden kysyntään ja tukee siten teknisten konsulttiyhtiöiden erikoistuneiden suunnittelutaitojen tarvetta.<sup>23</sup>

<sup>15</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2010/31/EU, annettu 19 päivänä toukokuuta 2010, rakennusten energiatehokkuudesta.

<sup>16</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2012/27/EU, annettu 25 päivänä lokakuuta 2012, energiatehokkuudesta, direktiivien 2009/125/EY ja 2010/30/EU muuttamisesta sekä direktiivien 2004/8/EY ja 2006/32/EY kumoamisesta.

<sup>17</sup> COM(2019) 640 final.

<sup>18</sup> Kuusi ympäristötavoitetta ovat ilmastonmuutoksen hillintä, ilmastonmuutokseen sopeutuminen, vesivarojen ja merten luonnonvarojen kestävä käyttö ja suojelu, siirtyminen kiertotalouteen, ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen sekä biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojelu ja ennallistaminen.

<sup>19</sup> COM(2018) 353 final.

<sup>20</sup> COM(2008) 780 final.

<sup>21</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2018/2002, annettu 11 päivänä joulukuuta 2018, energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta.

<sup>22</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>23</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

## 15.5 Teknisen konsultoinnin markkinat Suomessa

Alla kuvataan teknisen konsultoinnin markkinoiden<sup>24</sup> kehitystä Suomessa eri konsulttisegmenteissä sekä kilpailuympäristöä.

### 15.5.1 Markkinoiden koko ja kasvu

Vuonna 2020 teknisen konsultoinnin markkinoiden arvioidaan olleen Suomessa noin 1,5–1,7 miljardia euroa, mistä talonrakentamisen konsultoinnin osuus oli noin 1,0–1,1 miljardia euroa ja infrarakentamisen konsultoinnin osuus noin 0,5–0,6 miljardia euroa. Seuraavat teknisen konsultoinnin markkinoiden kasvua kuvaavat luvut on esitetty tämän vaihteluvälin ylärajoja käyttäen. Markkinoiden arvioidaan kasvaneen historiallisesti keskimäärin 5,2 prosenttia vuodessa vuosina 2005–2020. Talonrakentamisen konsultoinnin arvioidaan kasvaneen samalla ajanjaksolla keskimäärin 5,7 prosenttia vuodessa ja infrarakentamisen konsultoinnin keskimäärin 4,5 prosenttia vuodessa. Vaikka konsultointimarkkinoiden odotetaan supistuvan väliaikaisesti vuonna 2021, Suomen kokonaismarkkinoiden odotetaan kasvavan keskimäärin 2,9 prosenttia vuodessa vuosina 2020–2025 yhteensä 2,0 miljardiin euroon vuonna 2025. Samalla ajanjaksolla talonrakentamisen konsultoinnin odotetaan kasvavan keskimäärin 3,2 prosenttia vuodessa ja infrarakentamisen konsultoinnin keskimäärin 2,2 prosenttia vuodessa. Markkinoiden kasvua ovat tukeneet rakenteelliset kasvutekijät, kuten kaupungistuminen, korjausvelka, vastuullisuus ja digitalisaatio, ja niiden odotetaan tukevan markkinoiden kasvua myös ennustejaksolla (tästä on esitetty lisätietoja kohdassa ”– *Trendit ja kasvutekijät*”).<sup>25</sup>

Markkinoiden kasvuun vaikuttaa kaksi keskeistä tekijää: rakentamisen määrä ja konsultoinnin penetraatioaste. Vuonna 2020 Suomen rakennusmarkkinoiden arvioidaan olleen noin 36,2 miljardia euroa, ja arvion mukaan markkinat kasvoivat keskimäärin noin 3,3 prosenttia vuodessa vuosina 2005–2020. Rakennusmarkkinoiden odotetaan supistuvan väliaikaisesti vuonna 2021 pääasiassa uusien rakennushankkeiden puutteen seurauksena erityisesti talojen rakentamisessa. Vuoden 2021 jälkeen rakennusmarkkinoiden odotetaan kasvavan keskimäärin 2,4 prosenttia vuodessa vuosina 2021–2025.<sup>26</sup>

Konsultoinnin penetraatioaste (joka tarkoittaa teknisen konsultoinnin markkinoiden arvoa suhteessa rakennusmarkkinoiden arvoon) on kasvanut 10 viime vuoden aikana, ja kasvun odotetaan jatkuvan, mikä tuo vahvaa rakenteellista kasvua teknisen konsultoinnin markkinoille. Vaikka rakennusmarkkinoiden odotetaan supistuvan hieman, teknisen konsultoinnin markkinoiden näkymät ovat positiiviset konsultoinnin penetraatioasteen kasvun ansiosta. Penetraatioasteen kasvua tukevat rakentamisen monimutkaistuminen, teknologiasisällön lisääntyminen, sääntelyn kiristyminen, vastuullisuuden painottaminen ja suurempi keskittyminen elinkaarikustannuksiin.

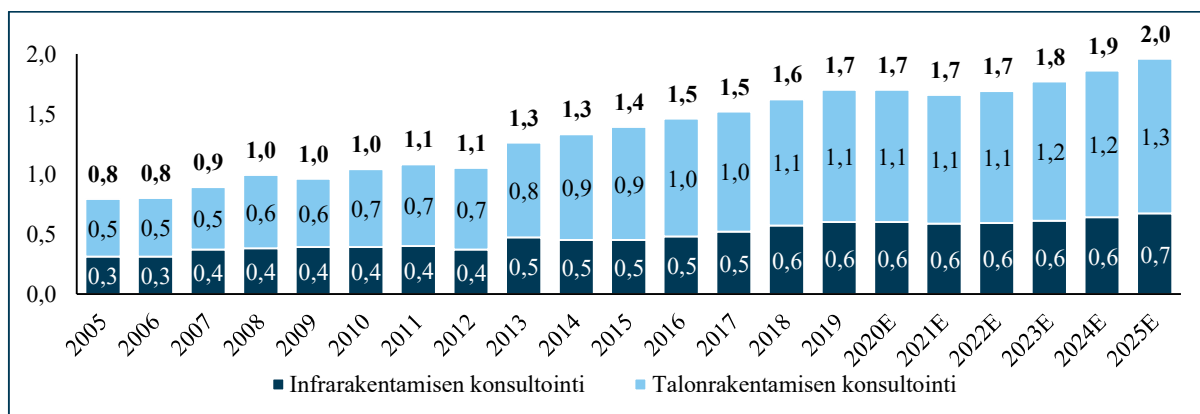
---

<sup>24</sup> Teknisen konsultoinnin markkinat sisältävät talonrakentamisen ja infrarakentamisen konsultoinnin markkinat, mutta ei teollisuussuunnittelun markkinoita ja digitaalisten ratkaisujen markkinoita.

<sup>25</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020. Markkinoiden koosta esitetty arvion yläraja kaikkien vuosien osalta. Alaraja vuonna 2005: 0,7 miljardia euroa ja alaraja vuonna 2025E: 1,7 miljardia euroa.

<sup>26</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

### 15.5.1.1 Teknisen konsultoinnin markkinat Suomessa



Kaavio: Teknisen konsultoinnin markkinoiden kehitys Suomessa 2005–2025E (miljardia euroa). Markkinoiden koosta esitetty arvion yläraja kaikkien vuosien osalta. Alaraja vuonna 2005: 0,7 miljardia euroa ja alaraja vuonna 2025E: 1,7 miljardia euroa.<sup>27</sup>

Konsultointialue	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2005–2020E	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2020E–2025E
Talonrakentamisen konsultointi	5,7 %	3,2 %
Infrarackentamisen konsultointi	4,5 %	2,2 %
<b>Teknisen konsultoinnin markkinat yhteensä</b>	<b>5,2 %</b>	<b>2,9 %</b>

Taulukko: Teknisen konsultoinnin markkinoiden keskimääräinen vuotuinen kasvu 2005–2025E (%). Keskimääräinen vuotuinen kasvu laskettu käyttäen markkinoiden arvioidun koon ylärajoja.<sup>28</sup>

Vuosi	Vuotuinen kasvu (%) Talonrakentamisen konsultointi	Vuotuinen kasvu (%) Infrarackentamisen konsultointi	Teknisen konsultoinnin markkinat yhteensä
2005	-	-	-
2006	2,1 %	0,0 %	1,3 %
2007	6,1 %	19,4 %	11,3 %
2008	17,3 %	2,7 %	11,2 %
2009	-6,6 %	2,6 %	-3,0 %
2010	14,0 %	0,0 %	8,3 %
2011	4,6 %	2,6 %	3,8 %
2012	0,0 %	-7,5 %	-2,8 %
2013	16,2 %	27,0 %	20,0 %
2014	11,4 %	-4,3 %	5,6 %
2015	6,8 %	0,0 %	4,5 %
2016	4,3 %	6,7 %	5,0 %
2017	2,0 %	8,3 %	4,1 %
2018	5,0 %	9,6 %	6,6 %
2019	4,8 %	5,3 %	4,9 %
2020E	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021E	-2,7 %	-2,2 %	-2,5 %
2022E	2,8 %	0,5 %	2,0 %
2023E	5,5 %	3,4 %	4,7 %
2024E	5,2 %	4,9 %	5,1 %
2025E	5,7 %	4,7 %	5,4 %

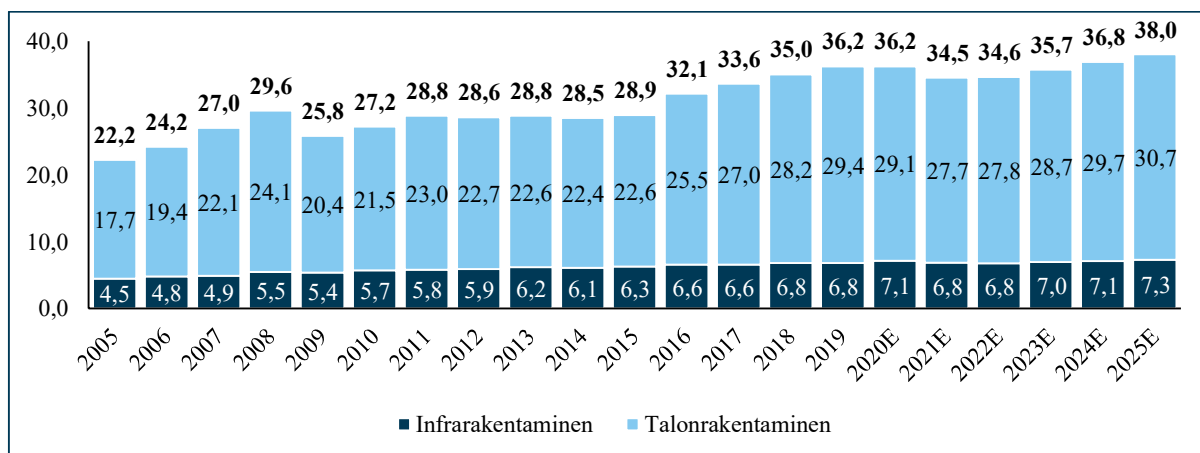
Taulukko: Teknisen konsultoinnin markkinoiden vuotuinen kasvu Suomessa 2005–2025E (%). Vuotuinen kasvu laskettu käyttäen markkinoiden arvioidun koon ylärajoja.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>28</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>29</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

15.5.1.2 Suomen rakennusmarkkinat



Kaavio: Suomen rakennusmarkkinoiden kehitys 2005-2025E (miljardia euroa)<sup>30,31</sup>

Rakentamisen osa-alue	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2005-2020E	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2020E-2025E
Talonrakentaminen	3,4 %	1,1 %
Infrarakentaminen	3,1 %	0,4 %
<b>Rakennusmarkkinat yhteensä</b>	<b>3,3 %</b>	<b>1,0 %</b>

Taulukko: Suomen rakennusmarkkinoiden keskimääräinen vuotuinen kasvu 2005-2025E (%)<sup>32,33</sup>

Vuosi	Vuotuinen kasvu (%)		
	Talonrakentaminen	Infrarakentaminen	Rakennusmarkkinat yhteensä
2005	-	-	-
2006	9,6 %	6,7 %	9,0 %
2007	13,9 %	2,1 %	11,6 %
2008	9,0 %	12,2 %	9,6 %
2009	-15,4 %	-1,8 %	-12,8 %
2010	5,4 %	5,6 %	5,4 %
2011	7,0 %	1,8 %	5,9 %
2012	-1,3 %	1,7 %	-0,7 %
2013	-0,4 %	5,1 %	0,7 %
2014	-0,9 %	-1,6 %	-1,0 %
2015	0,9 %	3,3 %	1,4 %
2016	12,8 %	4,8 %	11,1 %
2017	5,9 %	0,0 %	4,7 %
2018	4,4 %	3,0 %	4,2 %
2019	4,3 %	0,0 %	3,4 %
2020E	-1,2 %	5,1 %	0,0 %
2021E	-4,8 %	-4,2 %	-4,7 %
2022E	0,5 %	-0,8 %	0,3 %
2023E	3,4 %	2,4 %	3,2 %
2024E	3,4 %	2,4 %	3,2 %
2025E	3,4 %	2,4 %	3,2 %

Taulukko: Suomen rakennusmarkkinoiden vuotuinen kasvu 2005-2025E (%)<sup>34,35</sup>

<sup>30</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>31</sup> Sisältää sekä uudis- että korjausrakentamisen.

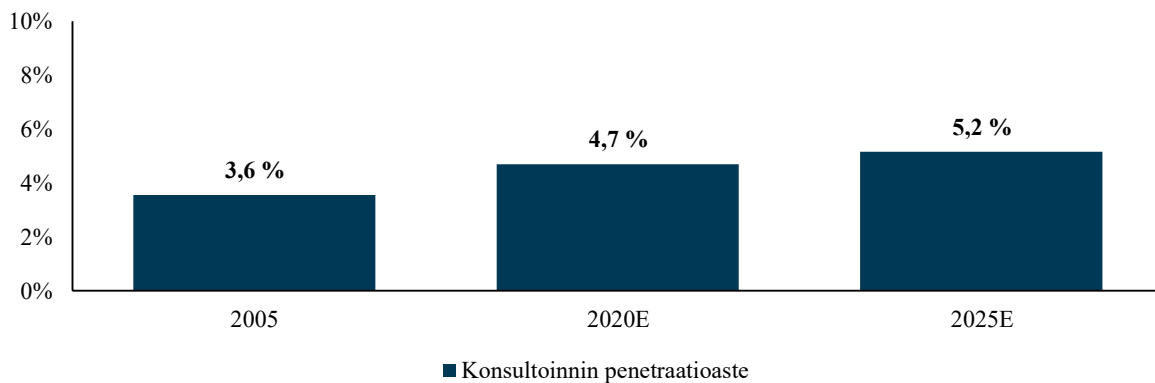
<sup>32</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>33</sup> Sisältää sekä uudis- että korjausrakentamisen.

<sup>34</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>35</sup> Sisältää sekä uudis- että korjausrakentamisen.

### 15.5.1.3 Konsultoinnin penetraatioaste Suomessa



Kaavio: Konsultoinnin penetraatioasteen kehitys Suomessa 2005–2025E (%). Teknisen konsultoinnin markkinoiden arvo laskettu käyttäen markkinoiden bruttokansantuotteen (BKT) ja rakennusmarkkinoihin (sekä uudis- että korjausrakentaminen) Suomessa vuosina 2005–2021. Vuonna 2009 ja finanssikriisin aikana teknisen konsultoinnin markkinat supistuivat ainoastaan 3,0 prosenttia verrattuna 12,1 prosentin laskuun rakennusmarkkinoilla ja 8,1 prosentin laskuun reaalisessa BKT:ssä. Markkinoiden supistumisen vuonna 2009 voi selittää se, että yritykset lykkäsivät investointejaan lyhyellä aikavälillä epävarmojen talousnäkyvien seurauksena. Vuodesta 2009 teknisen konsultoinnin markkinat ovat kasvaneet selvästi enemmän kuin rakennusmarkkinat ja reaali BKT. Vuonna 2021 koronaviruspandemian seurauksena teknisen konsultoinnin markkinoiden arvioidaan supistuvan 2,5–2,7 prosenttia, kun taas rakennusmarkkinoiden arvioidaan heikentyvän 4,7 prosenttia pääasiassa uusien rakennushankkeiden vähentymisen seurauksena. Koronaviruspandemian arvioidaan vaikuttaneen reaali BKT:hen jo vuonna 2020, ja sen odotetaan elpävän vuonna 2021 vuoden 2020 matalalta tasolta.<sup>37</sup>

### 15.5.2 Historiallisesti resilientit teknisen konsultoinnin markkinat

Teknisen konsultoinnin markkinat ovat historiallisesti olleet resilientit verrattuna yleiseen talouskehitykseen ja rakennusmarkkinoihin. Alla oleva kaavio kuvaa teknisen konsultoinnin markkinoiden indeksikehitystä suhteessa reaali BKT:hen vuosina 2005–2021. Vuonna 2009 ja finanssikriisin aikana teknisen konsultoinnin markkinat supistuivat ainoastaan 3,0 prosenttia verrattuna 12,1 prosentin laskuun rakennusmarkkinoilla ja 8,1 prosentin laskuun reaalisessa BKT:ssä. Markkinoiden supistumisen vuonna 2009 voi selittää se, että yritykset lykkäsivät investointejaan lyhyellä aikavälillä epävarmojen talousnäkyvien seurauksena. Vuodesta 2009 teknisen konsultoinnin markkinat ovat kasvaneet selvästi enemmän kuin rakennusmarkkinat ja reaali BKT. Vuonna 2021 koronaviruspandemian seurauksena teknisen konsultoinnin markkinoiden arvioidaan supistuvan 2,5–2,7 prosenttia, kun taas rakennusmarkkinoiden arvioidaan heikentyvän 4,7 prosenttia pääasiassa uusien rakennushankkeiden vähentymisen seurauksena. Koronaviruspandemian arvioidaan vaikuttaneen reaali BKT:hen jo vuonna 2020, ja sen odotetaan elpävän vuonna 2021 vuoden 2020 matalalta tasolta.<sup>37</sup>

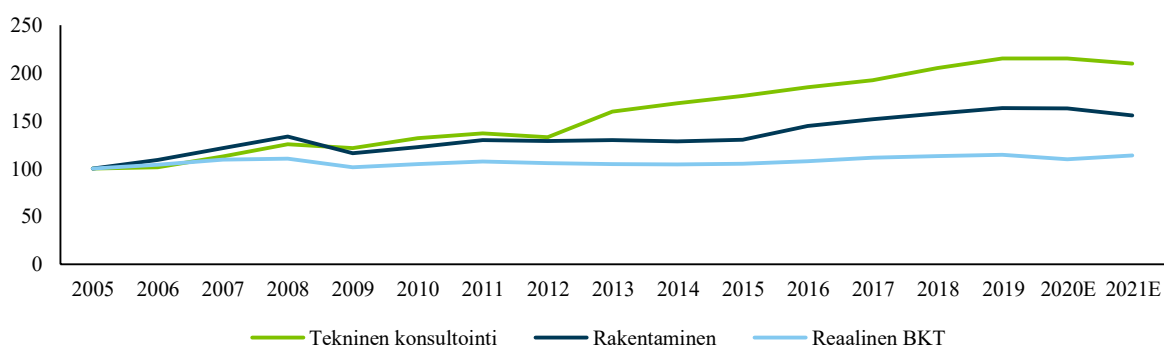
Rakennuksiin ja infrastruktuuriin liittyvän teknisen konsultoinnin markkinoilla on useita ominaisuuksia, jotka tekevät niistä resilientit. Ensinnäkin rakennushankkeita keskeytetään paljon nopeammin kuin konsultointiprojekteja, koska rakentamisen heikommilla jaksoilla laaditaan etukäteen teknisiä suunnitelmia tulevaisuutta varten, jotta niitä voidaan toteuttaa rakentamisen vahvemmissa jaksoissa. Toiseksi, laskusuhteiden aikana toteutettavat kansalliset elvytystoimenpiteet kohdistuvat yleensä suuriin infrastruktuurihankkeisiin, mikä tukee infrarakentamisen konsultoinnin kysyntää. Kolmanneksi resilienssiä tukevat myös toiminta sekä vakailta infrarakentamisen markkinoilla että suurella, defensiivisellä ja paljon kysyntää korjausrakentamiselle tuottavalla asuntosektorilla ilman altistumista teollisuussuunnittelun riskeille.

<sup>36</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syyskuu 2020. Kaavio sisältää teknisen konsultoinnin kokonaismarkkinat eli talonrakentamisen konsultoinnin ja infrarakentamisen konsultoinnin

<sup>37</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syyskuu 2020, Kansainvälinen valuuttarahasto 2019: BKT:n reaaliarvo.



### 15.5.2.1 Indeksikehitys (2005=100)



Kaavio: Teknisen konsultoinnin, rakentamisen ja reaalisin BKT:n indeksoitu kehitys Suomessa<sup>38,39</sup>

### 15.5.3 Kilpailuympäristö

Sitowise on Suomen kolmanneksi suurin toimija teknisen konsultoinnin markkinoilla<sup>40</sup> 8 prosentin markkinaosuudellaan.<sup>41</sup> Suomen suurin toimija on Sweco Finland 12 prosentin markkinaosuudella<sup>42</sup> ja toiseksi suurin on Ramboll Finland 12 prosentin markkinaosuudella. Sijoilla 4–10 olevilla yrityksillä on yhteensä 24 prosentin markkinaosuus, ja muiden toimijoiden markkinaosuus on noin 45 prosenttia kokonaismarkkinoista.<sup>43,44</sup> Vuonna 2019 Suomessa oli noin 2 000 pientä ja erikoistunutta paikallista teknistä konsulttiyritystä, joilla oli loppuosa markkinoista (0,8 miljardia euroa eli 45 prosentin markkinaosuus).<sup>45</sup> Pienten ja erikoistuneiden paikallisten yritysten suuri määrä mahdollistaa konsolidaation jatkumisen Suomen markkinoilla.

### 15.6 Teknisen konsultoinnin markkinat Ruotsissa

Alla kuvataan teknisen konsultoinnin markkinoiden kehitystä Ruotsissa<sup>46</sup> eri konsulttisegmenteissä sekä kilpailuympäristöä.

#### 15.6.1 Markkinoiden koko ja kasvu

Vuonna 2020 teknisen konsultoinnin markkinoiden arvioidaan olleen Ruotsissa noin 3,1 miljardia euroa, mistä talonrakentamisen konsultoinnin osuus oli noin 1,9 miljardia euroa ja infrarakentamisen konsultoinnin osuus noin 1,2 miljardia euroa. Markkinoiden arvioidaan kasvaneen historiallisesti keskimäärin 7,3 prosenttia vuodessa vuosina 2015–2020. Talonrakentamisen konsultoinnin arvioidaan kasvaneen samalla ajanjaksolla keskimäärin 8,8 prosenttia vuodessa ja infrarakentamisen konsultoinnin keskimäärin 5,2 prosenttia vuodessa. Ruotsin kokonaismarkkinoiden odotetaan kasvavan keskimäärin 3,7 prosenttia vuodessa vuosina 2020–2025, yhteensä 3,7 miljardiin euroon vuonna 2025. Samalla ajanjaksolla talonrakentamisen konsultoinnin odotetaan kasvavan keskimäärin 2,9 prosenttia vuodessa ja infrarakentamisen konsultoinnin keskimäärin 4,9 prosenttia vuodessa.<sup>47</sup>

<sup>38</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020, Kansainvälinen valuuttarahasto 2019: BKT:n reaalikasvu.

<sup>39</sup> Tekninen konsultointi sisältää talonrakentamisen konsultoinnin ja infrarakentamisen konsultoinnin. Rakentaminen sisältää talonrakentamisen ja infrastruktuurin rakentamisen.

<sup>40</sup> Tekninen konsultointi sisältää talonrakentamisen konsultoinnin ja infrarakentamisen konsultoinnin, mutta ei teollisuussuunnittelua ja digitaalisia ratkaisuja.

<sup>41</sup> Perustuu Sitowisen liikevaihtoon Suomessa tilikaudella 2019 (IFRS).

<sup>42</sup> Sisältää vuoden 2019 loppupuolella ostetun NRC Designin vuotuisen liikevaihdon 32 miljoonaa euroa.

<sup>43</sup> Markkinaosuudet ovat suuntaa-antavia.

<sup>44</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>45</sup> Tilastokeskus: Yritysten toimipaikat toimialoittain ja liikevaihdon suuruusluokittain, 2013–2019. Yritysten lukumäärä seuraavilla TOL-luokituksilla: 71121, 71123, 71124 ja 71125. Yritysten lukumäärä on suuntaa-antava.

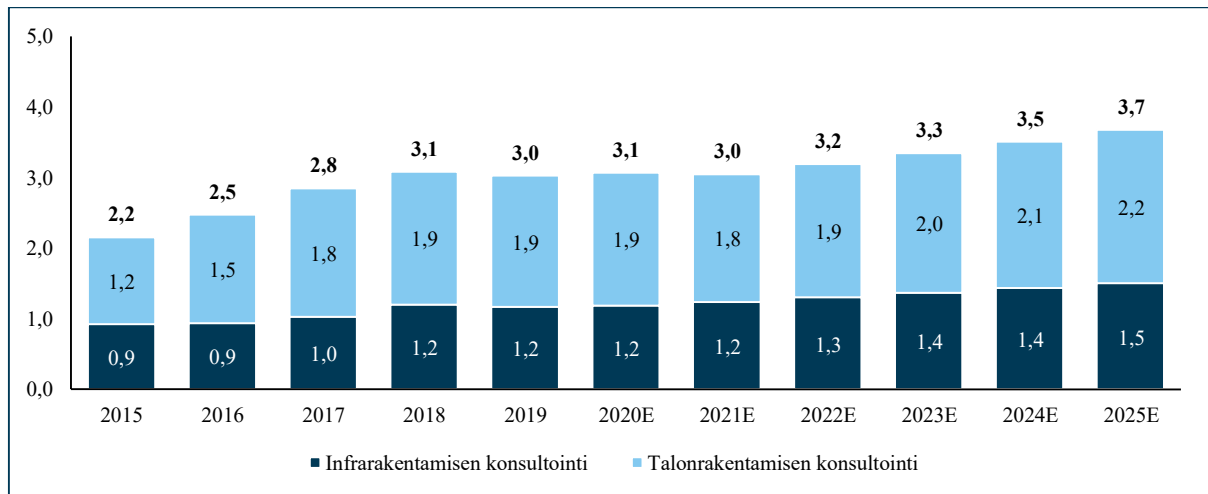
<sup>46</sup> Tekninen konsultointi sisältää talonrakentamisen konsultoinnin ja infrarakentamisen konsultoinnin, mutta ei teollisuussuunnittelua ja digitaalisia ratkaisuja.

<sup>47</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

Suomen markkinoiden tapaan markkinoiden kasvuun vaikuttaa kaksi keskeistä tekijää: rakentamisen määrä ja konsultoinnin penetraatioaste. Vuonna 2020 Ruotsin rakennusmarkkinoiden arvioidaan olleen noin 42,4 miljardia euroa, ja arvion mukaan markkinat kasvoivat keskimäärin noin 4,6 prosenttia vuodessa vuosina 2015–2020. Rakennusmarkkinoiden odotetaan supistuvan väliaikaisesti vuonna 2021 pääasiassa uusien rakennushankkeiden puutteen seurauksena erityisesti talonrakentamisen puolella. Vuoden 2021 jälkeen rakennusmarkkinoiden odotetaan kasvavan keskimäärin 4,2 prosenttia vuodessa vuosina 2021–2025.<sup>48</sup>

Myös Ruotsissa penetraatioastetta tukevat rakentamisen monimutkaistuminen, teknologiasisällön lisääntyminen, sääntelyn kiristyminen, vastuullisuuden painottaminen ja suurempi keskittyminen elinkaarikustannuksiin. Näin ollen rakennusmarkkinoiden odotetusta lievästä supistumisesta huolimatta teknisen konsultoinnin markkinoiden näkymät ovat positiiviset konsultoinnin penetraatioasteen kasvun ansiosta. Suomen markkinoiden tapaan konsultoinnin penetraatioaste on historiallisesti kasvanut ja kasvun odotetaan jatkuvan ennustejaksolla. Konsultoinnin penetraatioaste on kuitenkin korkeampi Ruotsissa kuin Suomessa pääasiassa siksi, että teknisten konsulttipalveluiden ulkoistamisen osuus on suurempi ja elinympäristöt ovat monimutkaisempia.<sup>49</sup>

### 15.6.1.1 Teknisen konsultoinnin markkinat Ruotsissa



Kaavio: Teknisen konsultoinnin markkinoiden kehitys Ruotsissa 2015–2025E (miljardia euroa)<sup>50</sup>

Konsultointialue	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2015–2020E	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2020E–2025E
Talonrakentamisen konsultointi	8,8 %	2,9 %
Infrarakentamisen konsultointi	5,2 %	4,9 %
<b>Teknisen konsultoinnin markkinat yhteensä</b>	<b>7,3 %</b>	<b>3,7 %</b>

Taulukko: Teknisen konsultoinnin markkinoiden keskimääräinen vuotuinen kasvu Ruotsissa 2015–2025E (%)<sup>51</sup>

<sup>48</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>49</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

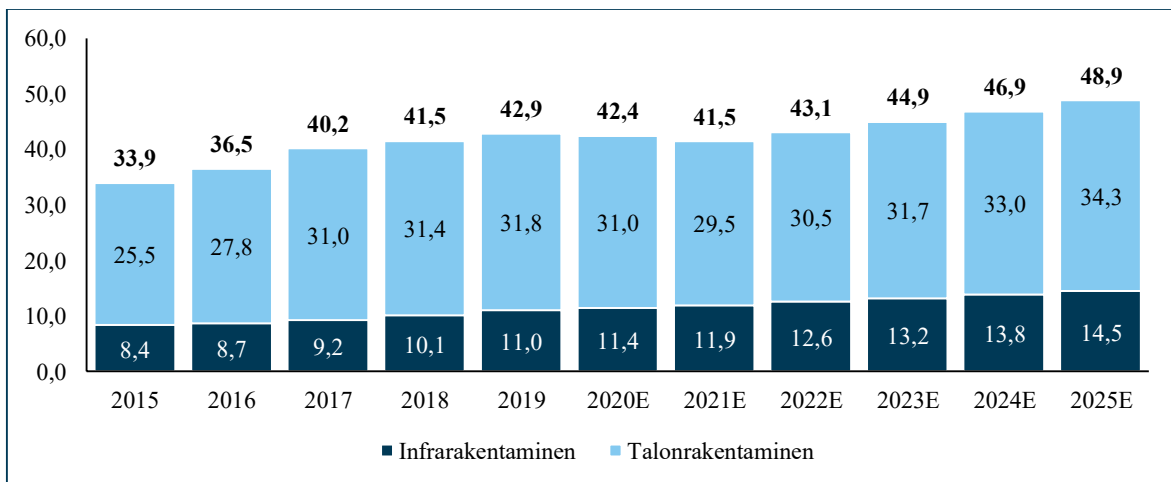
<sup>50</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>51</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

Vuosi	Vuotuinen kasvu (%)		
	Talonrakentamisen konsultointi	Infrarakentamisen konsultointi	Teknisen konsultoinnin markkinat yhteensä
2015	-	-	-
2016	24,6 %	1,9 %	14,9 %
2017	18,4 %	9,4 %	15,0 %
2018	3,6 %	16,6 %	8,3 %
2019	-1,4 %	-2,4 %	-1,8 %
2020E	1,4 %	1,4 %	1,4 %
2021E	-3,9 %	4,3 %	-0,7 %
2022E	4,3 %	5,5 %	4,8 %
2023E	4,8 %	4,9 %	4,8 %
2024E	4,8 %	4,9 %	4,8 %
2025E	4,8 %	4,9 %	4,9 %

Taulukko: Teknisen konsultoinnin markkinoiden vuotuinen kasvu Ruotsissa 2015–2025E (%)<sup>52</sup>

### 15.6.1.2 Ruotsin rakennusmarkkinat



Kaavio: Ruotsin rakennusmarkkinoiden kehitys 2015–2025E (miljardia euroa)<sup>53</sup>

Rakentamisen osa-alue	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2015–2020E	Keskimääräinen vuotuinen kasvu 2020E–2025E
Talonrakentaminen	3,9 %	2,1 %
Infrarakentaminen	6,4 %	4,9 %
<b>Rakennusmarkkinat yhteensä</b>	<b>4,6 %</b>	<b>2,9 %</b>

Taulukko: Ruotsin rakennusmarkkinoiden keskimääräinen vuotuinen kasvu 2015–2025E (%)<sup>54</sup>

<sup>52</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syyskuu 2020.

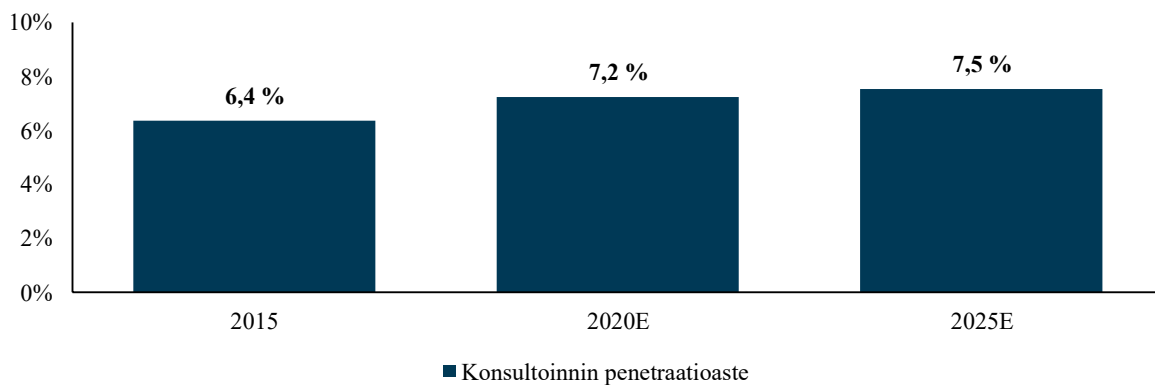
<sup>53</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syyskuu 2020.

<sup>54</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syyskuu 2020.

Vuosi	Vuotuinen kasvu (%)		
	Talonrakentaminen	Infrarakentaminen	Rakennusmarkkinat yhteensä
2015	-	-	-
2016	9,0 %	3,5 %	7,6 %
2017	11,3 %	6,1 %	10,0 %
2018	1,3 %	9,5 %	3,2 %
2019	1,5 %	9,3 %	3,4 %
2020E	-2,7 %	3,6 %	-1,1 %
2021E	-4,7 %	4,3 %	-2,3 %
2022E	3,4 %	5,5 %	4,0 %
2023E	4,0 %	4,9 %	4,2 %
2024E	4,0 %	4,9 %	4,3 %
2025E	4,0 %	4,9 %	4,3 %

Taulukko: Ruotsin rakennusmarkkinoiden vuotuinen kasvu 2015–2025E (%)<sup>55</sup>

### 15.6.1.3 Konsultoinnin penetraatioaste Ruotsissa



Kaavio: Konsultoinnin penetraatioasteen kehitys Ruotsissa 2015–2025E (%)<sup>56,57</sup>

### 15.6.2 Kilpailuympäristö

Ruotsin suurin yhtiö teknisen konsultoinnin markkinoilla<sup>58</sup> on Sweco Sweden 16 prosentin markkinaosuudella, toiseksi suurin on WSP Sweden 15 prosentin markkinaosuudella ja kolmanneksi suurin on AFRY Sweden 13 prosentin markkinaosuudella. Sijoilla 4–10 olevilla yrityksillä on yhteensä 32 prosentin markkinaosuus, ja muiden toimijoiden markkinaosuus on 24 prosenttia kokonaismarkkinoista.<sup>59,60</sup> Sitowisen ruotsalaiset tytäryhtiöt ovat pieniä erikoistuneita toimijoita Ruotsin markkinoilla. Vuonna 2019 Ruotsissa oli noin 9 000 pientä ja erikoistunutta paikallista teknistä konsulttiyritystä, joilla oli loppuosa markkinoista (0,7 miljardia euroa eli 24 prosentin markkinaosuus).<sup>61</sup> Pienten ja erikoistuneiden paikallisten yritysten suuri määrä mahdollistaa konsolidaation jatkumisen Ruotsin markkinoilla.

<sup>55</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020

<sup>56</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>57</sup> Konsultoinnin penetraatioaste = konsultointimarkkinoiden arvo suhteessa rakennusmarkkinoiden arvoon. Kaavio sisältää teknisen konsultoinnin kokonaismarkkinat eli talonrakentamisen konsultoinnin ja infrarakentamisen konsultoinnin.

<sup>58</sup> Tekninen konsultointi sisältää talonrakentamisen ja infrarakentamisen konsultoinnin, mutta ei teollisuussuunnittelua ja digitaalisia ratkaisuja.

<sup>59</sup> Esitetyt markkinaosuudet ovat suuntaa-antavia.

<sup>60</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020. Innovationsföretagen: toimialakatsaus 2019.

<sup>61</sup> Ruotsin tilastokeskus: Yritykset (FDB) toimialaluokituksen (SNI 2007) ja kokoluokan mukaan. Vuodet 2008–2020. Yritysten lukumäärä seuraavilla SNI-luokituksilla: 71.121, 71.123 ja 71.124. Yritysten lukumäärä on suuntaa-antava.

## **15.7 Liiketoimintakäytännöt**

Teknisen konsultoinnin markkinoilla tapa, jolla palveluja hankitaan, vaihtelee pääasiassa asiakastyypin mukaan. Sopimukset jaetaan yleensä julkisten hankintamenettelyjen tai yleisten tarjouskilpailujen kautta. Lisäksi teknisen konsultoinnin markkinoilla on kolme yleistä sopimustyyppiä: pääkonsultointi, jaettu konsultointi ja allianssi. Lisäksi Sitowisen johdon mukaan teknisessä konsultoinnissa yleisimpiä laskutusmalleja ovat tuntiperusteinen laskutus, tuntiperusteinen laskutus, jossa kokonaiskustannuksille on asetettu yläraja, ja kiinteä hinta.

### **15.7.1 Hankintatavat**

#### *15.7.1.1 Julkiset hankinnat*

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016 muutoksineen) sääntelee julkisia hankintoja, joissa asiakkaana ovat valtion, kuntien ja kuntayhtymien viranomaiset, valtion liikelaitokset tai julkisoikeudelliset laitokset. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukaan julkisen sektorin sopimukset on myönnettävä kokonaistaloudellisesti edullisimmille tarjouksille. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin, kustannuksiltaan edullisin tai hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous.

#### *15.7.1.2 Yleiset tarjouspyynnöt*

Asiakas esittää teknistä konsultointiprojektia koskevan tarjouspyynnön, johon tekniset konsulttiyhtiöt vastaavat hinnoiteltuaan projektin. Sitowisen johdon arvion mukaan toimittaja valitaan tällaisissa sopimuksissa yleensä referenssien, laadun, hinnan ja asiakassuhteen perusteella.

### **15.7.2 Sopimustyytit**

#### *15.7.2.1 Pääkonsultointi*

Asiakas valitsee yhden teknisen konsulttiyhtiön, joka vastaa rakennus- tai infrastruktuuriprojektin kaikesta suunnittelusta. Sitowisen johdon arvion mukaan tällaiset sopimukset ovat yleisempiä pienissä rakennus- ja infrastruktuuriprojekteissa.

#### *15.7.2.2 Jaettu konsultointi*

Asiakas valitsee vähintään kaksi teknistä konsulttiyhtiötä, jotka vastaavat rakennus- tai infrastruktuuriprojektin eri osista. Sitowisen johdon arvion mukaan tällaiset sopimukset ovat yleisempiä suurissa rakennus- ja infraprojekteissa, joissa vaaditaan erikoisosaamista ja erityisiä pätevyyskysymyksiä.

#### *15.7.2.3 Allianssi*

Sitowisen johdon arvion mukaan allianssisopimukset ovat yleistymässä erityisesti infrastruktuurin rakennusprojekteissa. Allianssiprojektissa rakennuksen tai infrastruktuurin omistaja ja yksi tai useampi palveluntarjoaja (tekninen konsultti, urakoitsija, asentaja, toimittaja jne.) työskentelevät integroituna tiiminä ja toteuttavat projektin yhdessä noudattaen sopimuspuutteita, joissa niiden kaupalliset intressit on yhdenmukaistettu projektin lopputuloksen kanssa. Allianssiprojekti perustuu malliin, jossa hankkeen riskit ja hyödyt jaetaan etukäteen sovitulla tavalla. Allianssiprojektin peruseriaatteet ovat läpinäkyvyys, luottamus, yhdessä sovitun riskien jako, yhteisvastuullisuus ja yhteinen päätöksenteko.

### **15.7.3 Hinnoittelumallit**

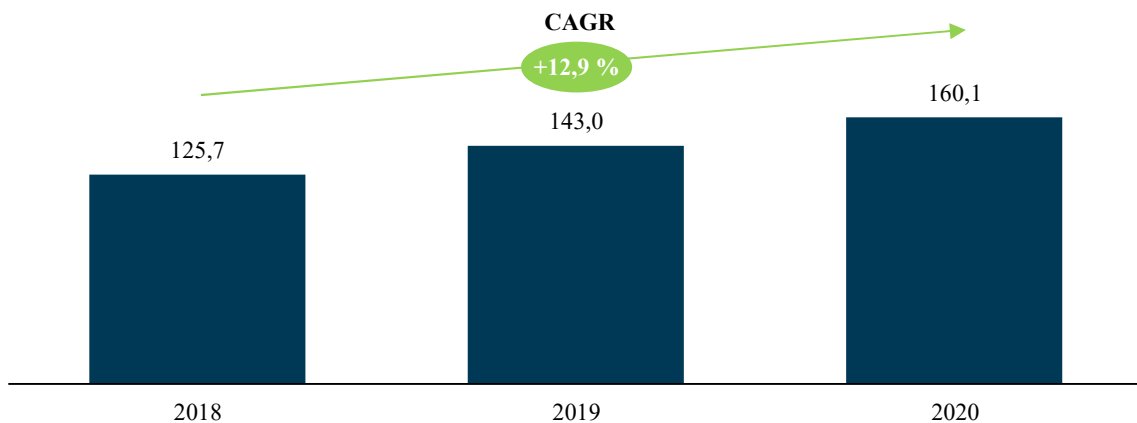
Sitowisen johdon näkemyksen mukaan yleisimpiä hinnoittelumalleja teknisessä konsultoinnissa ovat tuntiperusteinen laskutus, tuntiperusteinen laskutus, jossa kokonaiskustannuksille on asetettu yläraja, sekä kiinteä hinta. Tuntiperusteinen laskutus tarkoittaa, että hinta perustuu projektissa tehtyjen laskutettavien työtuntien määrään. Tuntiperusteisessa laskutuksessa, jossa kokonaiskustannuksille on asetettu yläraja, hinta perustuu projektissa tehtyjen laskutettavien työtuntien määrään, mutta laskutus ei voi ylittää asetettua ylärajaa. Kiinteässä hinnassa tekninen konsulttiyhtiö saa etukäteen määrätyn kiinteän palkkion koko projektista.

## 16. YHTIÖN LIIKETOIMINTA

### 16.1 Yleistä

Sitowise on pohjoismainen rakennetun ympäristön asiantuntija- ja digitalo, joka tarjoaa vastuullisia suunnittelu- ja konsultointipalveluja kaiken kokoisiin hankkeisiin. Sitowise tarjoaa palvelujaan seuraavilla liiketoiminta-alueilla: Talo, Infra ja Digitaaliset ratkaisut. Tämän lisäksi Sitowisen toiminnot Ruotsissa on organisoitu omaksi liiketoiminta-alueekseen. Sitowise toimii pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa, ja lisäksi sillä on Virossa ja Latviassa osaamiskeskukset, jotka palvelevat pääasiassa Sitowisen projekteja Suomessa ja Ruotsissa. Sitowisen palveluksessa on yli 1 900 asiantuntijaa. Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella 86 prosenttia muodostui Suomessa, 13 prosenttia Ruotsissa ja 1 prosentti muissa maissa<sup>62</sup>.

Sitowise on kasvanut sekä orgaanisesti että yritysostoilla. Seuraava kaavio kuvaa Sitowisen liikevaihdon kehitystä 31.12.2018, 31.12.2019 ja 31.12.2020 päättyneillä tilikausilla.



Kuva: Liikevaihto (miljoonaa euroa) 31.12.2018, 31.12.2019 ja 31.12.2020 päättyneillä tilikausilla sekä keskimääräinen vuotuinen kasvu vuosina 2018–2020. Luvut sisältävät sekä orgaanisen että epäorgaanisen kasvun.

### 16.2 Sitowisen visio ja arvot

Sitowisen slogan ”The Smart City Company” kuvaa sen missiota osallistua älykkäiden kaupunkien suunnitteluun, joissa arki on tahtitettu kestäväälle pohjalle ja vastuullisille valinnoille. Slogan viittaa niin Sitowisen työhön kuin toimintatapaankin. Älykkyys merkitsee Sitowiselle vahvaa digiosaamista mutta eritoten sen asiantuntijoiden näkemysellisyttä, joka antaa uskallusta tehdä myös uusia ja erilaisia ratkaisuja.

Sitowisen visio on olla alan vastuullisin kumppani hyvinvoivan elinympäristön kehittämisessä. Sitowisen asiantuntijoiden työtä ohjaavat viisi arvoa, jotka ovat Sitowisen sisäisen ja ulkoisen toiminnan perusta:

- Olemme rohkeita: Uskomme erilaisuuden voimaan ja rohkeuteen ajatella laatikon ulkopuolella. Mietimme, miten asioita voisi kehittää eteenpäin, ja nappaamme kiinni paikoista tehdä uusia, luovia ratkaisuja.
- Olemme avoimia: Jaamme tietoa avoimesti, ja puhumme asioista suoraan niiden oikeilla nimillä. Hankkeissa pidämme huolta, että kaikki tietävät, missä olemme nyt ja mihin olemme menossa seuraavaksi.
- Luotamme toisiimme: Meillä päätökset tehdään siellä, missä työtäkin tehdään. Suuresta koostamme huolimatta toimimme joustavasti ja ihmisläheisesti.
- Pelaamme yhtenä joukkueena: Jokainen sitowiseläinen on tärkeä osa tiimiä ja tuo hankkeeseen oman ainutlaatuisen panoksensa.
- Tunnetta asiakkaamme: Asiakas on osa joukkuettamme.

<sup>62</sup> Maantieteellinen liikevaihto esitetään asiakkaan sijainnin mukaan.

### 16.3 Historia

Sitowise syntyi vuonna 2017, kun rakennusteollisuuden konsultoinnin, suunnittelun ja projektinhallinnan palveluja tarjoava Wise Group Finland Oy ja infrastruktuurin, liikenne- ja ratkaisujen, maankäytön ja ympäristön moniosaaja Sito Oy sulautuivat. Sitowisella on yli 40 vuoden kokemus ja asiantuntemus teknisestä konsultoinnista Suomessa: Wise Group perustettiin vuonna 2010 ostamalla vuonna 1984 perustetun rakennesuunnitteluun erikoistuneen Insinööritoimisto Ylimäki&Tinkanen Oy:n osakkeet. Sito aloitti toimintansa vuonna 1976 suunnittelutoimistona, joka keskittyi tiesuunnitteluun. Sitowisen suurin omistaja Intera sijoitti Wise Groupiin vuonna 2016.

Sitowise on kasvanut yritysostojen kautta. Edellisten 10 vuoden aikana Sitowise (tai Wise Group Finland Oy ja Sito Oy ennen niiden sulautumista) on ostanut yli 50 yhtiötä, joiden liikevaihto on yhteensä yli 90 miljoonaa euroa. Vuonna 2019 Sitowise laajentui Ruotsiin ostamalla Byggnadstekniska Byrån Sverige AB:n (”**BTB**”), joka toimii Tukholmassa, Göteborgissa ja Uppsalassa, ja tämän jälkeen samana vuonna Sitowise teki Ruotsissa toisen täydentävän yritysoston. Sitowise sai näissä yritysostoissa 155 uutta rakennesuunnittelijaa palvelukseensa. Samana vuonna Sitowise vahvisti asemaansa kuudella yritysostolla, jotka liittyvät muun muassa ympäristötutkimuksiin, sairaalatekniikkaan, ammattikeittiöihin ja korkean rakentamisen suunnitteluun.

Sitowise myi syyskuussa 2020 teleliiketoimintansa Rejlersille. Sitowisen teleliiketoiminta muodostui matkapuhelinverkkojen suunnittelusta ja rakentamisesta. Muutoin Sitowise jatkoi liiketoimintansa kasvattamista yritysostoilla: heinäkuussa 2020 Sitowise osti Ficonic Solutions Oy:n, jolla on asiantuntemusta erityisesti liikkumisen ja liikenneinfrastruktuurin IT-ratkaisuissa. Marraskuussa 2020 Sitowise vahvisti asemaansa Ruotsissa ostamalla suunnittelu- ja konsultointiyhtiö Technology for Infrastructure projects Sweden AB:n (”**TFIP**”), joka tarjoaa kattavia talotekniikan palveluja suuriin, erityisesti maanalaisiin, infrakohteisiin. Joulukuussa 2020 Sitowise osti suomalaisen palotekniseen suunnitteluun erikoistuneen Paloässä Oy:n. Vuoden 2021 alussa Sitowise on vahvistanut asemaansa Ruotsin markkinoilla entisestään hankkimalla Tukholmassa ja Södertäljessä toimivan talotekniikkaosaajan VVS-Kompetens AB:n (”**VVS**”). Helmikuussa 2021 Sitowise hankki pilvi- ja mobiilikehitykseen sekä turvallisuusalan tietojärjestelmäratkaisuihin erikoistuneen Sweetlakes Oy:n. Lisäksi vuoden 2021 aikana Sitowise on laajentanut palvelutarjontaansa ostamalla Benviroc Oy:n ja MSDI Oy:n, jotka tarjoavat päästölaskentapalveluita kunnille ja kaupungeille. Samalla Sitowise perusti kestävän kehityksen palvelukokonaisuuden.

Yritysostoista on esitetty lisätietoja kohdassa ”– Yritysostot” alla.

### 16.4 Keskeiset vahvuudet

Sitowisen johto pitää seuraavia tekijöitä sen keskeisinä vahvuuksina ja kilpailuetuina:

#### *Yksi johtavista toimijoista kasvavilla teknisen konsultoinnin markkinoilla*

Liikevaihdolla mitattuna Sitowise on yksi Suomen johtavista Pohjoismaiden teknisen konsultoinnin markkinoilla toimivista konsulttiyhtiöistä. Sitowisen pääpaino on Suomen arviolta 1,5–1,7 miljardin euron markkinoilla, joiden odotetaan kasvavan vuosittain 4–5 prosenttia vuosina 2023–2025.<sup>63</sup> Teknisen konsultoinnin markkinoita ohjaavia megatrendejä ovat kaupungistuminen ja korjausvelka, sekä rakennusprojektien kasvava monimutkaisuus, digitalisaatio ja vastuullisuus. Megatrendit suosivat näin ollen yhtiöitä, joilla on vahvaa osaamista ja ammattitaitoa teknisessä konsultoinnissa, vastuullisuudessa ja digitalisaatiossa. Katso myös ”*Markkina- ja toimialakatsaus – Trendit ja kasvutekijät*” sekä ”*Markkina- ja toimialakatsaus – Teknisen konsultoinnin markkinat Suomessa*”.

Muuttuva sääntely-ympäristö on kasvattanut vastuullisuuden merkitystä teknisen konsultoinnin markkinoilla, ja Euroopan vihreän kehityksen ohjelma<sup>64</sup> korostaa rakennettujen ympäristöjen ja liikenteen kestävästä kehityksestä entisestään. Sitowisen johdon näkemyksen mukaan Sitowisella on hyvät mahdollisuudet hyödyntää näitä trendejä, koska sillä on paitsi vahvaa osaamista teknisessä konsultoinnissa myös kasvavia valmiuksia liittyen digitalisaatioon, joka vuorostaan on olennainen tekijä vastuullisemmin rakennettujen ympäristöjen luomisessa.

<sup>63</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syyskuu 2020.

<sup>64</sup> Euroopan komission tiedonanto COM(2019) 640 final: Euroopan vihreän kehityksen ohjelma.

### ***Laaja teknisen konsultoinnin palveluvalikoima***

Sitowise pystyy tarjoamaan asiakkailleen kattavia ja monialaisia ratkaisuja yhdistämällä älykkäät digitaaliset ratkaisut infrastruktuuria ja rakennuksia koskevaan osaamiseen. Tätä kautta Sitowise myös pystyy osallistumaan yhteiskunnan vastuulliseen ja kestäväan kehittämiseen. Laaja-alainen osaaminen ja palveluvalikoima auttavat Sitowiseä erottumaan monipuolisena palveluntarjoajana. Sitowise kykenee toteuttamaan suuriakin hankkeita projektin ainoana teknisen konsultoinnin tarjoajana. Tällöin projektiin ei tarvita useita teknisiä konsultteja, mikä parantaa myös asiakaskokemusta.

Koska Sitowise pystyy tarjoamaan palveluja rakennetun ympäristön koko elinkaarelle, Sitowise voi ohjata prosessia ensimmäisistä esiselvitysvaiheista suunnittelu- ja rakentamisvaiheen kautta ylläpitovaiheeseen asti. Sitowisella on näin ollen mahdollisuus samanaikaisesti vaikuttaa rakentamisen ympäristöystävällisyyteen ja luoda pohjaa lisäpalveluiden myynnille. Sitowise uskoo laajan monialaosaamisen tuottavan merkittävän kilpailuedun useaan kilpailijaansa nähden, minkä lisäksi erityisosaamisalueet kuten esimerkiksi korkea rakentaminen, palotekniikka, akustiikka sekä kallio- ja tunnelisuunnittelu vahvistavat Sitowisen kilpailuetua. Sitowisella on lisäksi erityisen vahvaa osaamista digitaalisissa ratkaisuissa: sillä on noin 160 omaa ohjelmistokehittäjää ja IT-osaajaa, joiden asiantuntemuksella voidaan vastata asiakkaiden kasvavaan digitaalisen konsultoinnin ja työkalujen kysyntään.

### ***Hajautettu liiketoimintamalli ja vahva IT-alusta, jotka tukevat tehokasta toimintaa***

Sitowisen skaalautuva liiketoimintamalli mahdollistaa toiminnan tehokkuuden. Tämän osoittavat Sitowisen 11,4 prosentin liikevoittomarginaali, 12,2 prosentin EBITA-marginaali ja 12,9 prosentin oikaistu EBITA-marginaali 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella. Päätöksenteon tehokkuutta taas tukevat Sitowisen kevyt organisaatorakenne ja paikallinen läsnäolo lähellä asiakkaita. Hajautettu liiketoimintamalli, eri puolilla maata sijaitsevat toimipisteet, toimintaa tukevat keskitetyt konsernipalvelut sekä Tallinnassa ja Riiasa sijaitsevat talonrakentamisen konsultointia palvelevat osaamiskeskukset alentavat henkilöstökuluja ja toimitilavuokria ja joustavoittavat resurssien käyttöä. Sitowisen laskutusaste onkin erittäin kilpailukykyisellä 77,3 prosentin tasolla<sup>65</sup>. Sitowisen itse kehittämä digitaalinen yhteistyöalusta Voima sujuvoittaa työprosessien hallintaa ja yhteistyötä Suomessa sekä tukee työn korkeaa laatua. Voima-alusta sisältää parhaita käytäntöjä, projektiohjeita ja mallipohjia, sekä tarjous- ja projektityötiloja.

### ***Vastuullisuus toiminnan ytimessä***

Sitowisella on projektiansa vuoksi merkittävä vaikutus kestäväan kehitykseen, ja se neuvoo asiakkaitaan vastuullisten päätösten tekemisessä ja ohjaa näitä tekemään vastuullisempia valintoja. Esimerkiksi rakennusprojekteissa Sitowise voi materiaalivalintoja sekä rakenne- ja järjestelmäratkaisuja optimoimalla pyrkiä minimoimaan hiilijalanjälkeä. Suunnitteluvaiheessa Sitowise voi lisäksi hyödyntää osaamistaan suunnittelemalla energiatehokkaita rakennuksia, millä on pitkäaikainen vaikutus päästöihin. Infrastruktuuriprojekteissa Sitowise voi edistää vastuullisuutta kehittämällä ja suunnittelemalla vähäpäästöistä liikennettä sekä tarjoamalla ympäristökonsultointia esimerkiksi kiertotaloutta koskevilla hankkeilla. Digitaalisissa ratkaisuissa taas reittien optimoinnilla ja suunnittelulla voidaan vähentää polttoaineen kulutusta. Koska tiedon kerääminen ja analysointi on olennainen osa vastuullista päätöksentekoa, kestäväan kehityksen edistäminen edellyttää lisäksi digitaalista osaamista lähes kaikissa projekteissa.

### ***Laaja asiakaskunta, joka luo vahvan pohjan kasvulle***

Sitowisen asiakaskunta on monipuolinen (katso myös ”– Asiakkaat ja myynti” alla). Sitowisella on asiakkaita sekä julkisella että yksityisellä sektorilla, ja jokaisella asiakassegmentillä on useita erilaisia yrityksiä. Tämän vuoksi Sitowise ei ole erityisen riippuvainen mistään tietystä asiakkaasta tai asiakasryhmästä. Lähes puolet Sitowisen liikevaihdosta on peräisin kunnilta ja valtion virastoilta. Valtion virastoista keskeisin asiakas on Väylävirasto, joka vastaa valtion tieverkon, rautateiden ja vesiväylien rakentamisesta ja kunnossapidosta noin 2,1 miljardin euron vuosibudjetilla.<sup>66</sup> Julkisen sektorin asiakkailta saatu liikevaihto on historiallisesti ollut vakaata ja katteet

<sup>65</sup> Laskutusaste, joka lasketaan jakamalla laskutettavien tuntien määrä kaikkien työntekijöiden toteutuneella kokonaistyöajalla, 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella. Laskutusaste sisältää ostetut yritykset Suomessa sen jälkeen, kun yritykset on sulautettu Konserniin ja Ruotsissa vain BTB:n. Laskutusaste ei sisällä lopetettuja toimintoja.

<sup>66</sup> Väyläviraston talousarvio vuodelle 2020. Lähde: <https://vayla.fi/tietoa-meista/tapamme-toimia>.



ennakoitavia. Liikevaihdon toinen puolikas taas tulee yksityiseltä sektorilta, jonka kaksi suurinta asiakassegmenttiä ovat rakennusyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt.

### ***Houkutteleva työpaikka huippuosaajille***

Sitowisen menestys perustuu alansa parhaiden osaajien houkuttelemiseen, motivointiin ja pitämiseen. Kyky tarjota työntekijöille kiinnostavia urakehitysvaihtoehtoja ja mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen on tärkeä kilpailuetu huippuosaajien rekrytoinnissa ja pitämisessä. Sitowise tarjoaa työntekijöilleen kiinnostavia työtehtäviä sekä mahdollisuuden päästä osalliseksi suuriin ja mielenkiintoisiin projekteihin, minkä lisäksi Sitowise tukee henkilöstönsä ammatillista kehitystä valmennuksilla, jatkokoulutuksella, mentoroinnilla ja uraneuvonnalla. Tärkeä tekijä henkilöstön tyytyväisyyden varmistamisessa on osallistava ja kunnioittava työympäristö. Sitowisen yrittäjähenkisen työkuultuurin kulmakiviä ovat rehellisyys, avoimuus, tiimityö ja hyvinvointi. Tämän työkuultuurin tukemiseksi Sitowise pyrkii sitouttamaan henkilöstönsä, ja tällä hetkellä yli 200 työntekijää omistaakin sen osakkeita. Sitowise on lisäksi päättänyt ottaa käyttöön pitkän aikavälin kannustinohjelman tukeakseen työntekijöidensä sitoutuneisuutta ja motivaatiota ja varmistaakseen, että Sitowise on houkutteleva työpaikka myös tulevaisuudessa. Sitowisella on selkeä strategia parhaiden osaajien hankkimiseen, johon sisältyy osaajien rekrytointi suoraan oppilaitoksista. Sitowise pyrkiikin NextGen-harjoittelijaohjelmansa avulla siihen, että opiskelijoiden osuus sen henkilöstöstä on 10 prosenttia.

### ***Voimakas historiallinen kasvu, korkea kannattavuus ja vahva rahavirta***

Sitowisen liikevaihto on kasvanut sen historiassa voimakkaasti, mikä kertoo sekä onnistuneista yritysostoista että orgaanisesta kasvusta. Sitowisen liikevaihto kasvoi keskimäärin 12,9 prosenttia vuodessa vuosina 2018–2020. Samalla Sitowise on pystynyt pitämään kannattavuutensa korkeana: sen oikaistu EBITA-marginaali oli 10–13 prosenttia vuosina 2018–2020, ja samalla jaksolla liikevoittomarginaali oli 7–11 prosenttia. Sitowisen liikevaihdon, liikevoiton ja oikaistun EBITA-marginaalin kehitys sekä matalat investoinnit käyttöomaisuuteen ovatkin johtaneet voimakkaaseen liiketoiminnan rahavirtaan, jota kuvastaa vahva, yli 80 prosentin kassavirtasuhde vuosina 2018–2020. Vahva kassavirtasuhde puolestaan luo hyvät edellytykset voimakkaan kasvun jatkumiselle, yritysostoille ja/tai osinkojen jakamiselle.

### ***Toimivaksi todetun liiketoimintamallin hyödyntäminen mahdollisissa tulevilla yritysostoissa***

Pohjoismaiden teknisen konsultoinnin markkinat ovat pirstoutuneet. Pelkästään Suomessa ja Ruotsissa markkinoilla on yli 11 000 toimittajaa.<sup>67</sup> Esimerkiksi Ruotsissa 92 prosenttia toimijoista on alle 10 työntekijän pienyrityksiä, ja valtaosa niistä keskittyy vain yhteen tekniseen osa-alueeseen.<sup>68</sup> Olosuhteet ovat näin ollen suotuisat markkinoiden konsolidaatiolle.

Sitowise on ostanut yli 50 yritystä 10 viime vuoden aikana<sup>69</sup>, minkä ansiosta sillä on merkittävästi asiantuntemusta yritysostoista ja uusien yhtiöiden integroimisesta organisaatioonsa. Sitowise on myös osoittanut kykynsä laajentua maantieteellisesti ostamalla Ruotsissa BTB:n vuonna 2019 sekä toteuttamalla Ruotsissa tämän jälkeen täydentäviä yritysostoja. Sitowise aloittaa yleensä yhteisen tulevaisuuden valmistelun yritysostokohteen kanssa jo ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista mahdollistaakseen tehokkaan integraation. Testattujen ja hyväksi havaittujen toimintatapojensa ansiosta Sitowise pystyy tavoittelemaan yritysostoihin perustuvaa kasvua myös tulevaisuudessa.

## **16.5 Strategia**

Sitowisen tavoitteena on olla alansa vastuullisin kumppani hyvinvoivan elinympäristön kehittämisessä. Sitowise pyrkii jatkamaan kannattavaa kasvuaan sekä orgaanisesti että yritysostojen avulla. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi Sitowise painottaa strategiassaan seuraavia alueita:

### ***Keskittyminen orgaaniseen kasvuun, sisäiseen tehokkuuteen ja vahvaan kannattavuuteen***

Sitowise pyrkii osana strategiaansa jatkamaan kasvua myös orgaanisesti ja pitämään kannattavuutensa korkeana panostamalla sisäiseen tehokkuuteen ja korkeaan laskutusasteeseen. Avaintekijöitä Sitowisen vahvassa sisäisessä

<sup>67</sup> Lähde: Tilastokeskus. Yritykset, joilla on jokin seuraavista TOL-luokituksista: 71121, 71123, 71124 ja 71125; Ruotsin tilastokeskus: Yritykset, joilla on jokin seuraavista SNI-luokituksista: 71.121, 71.123 ja 71.124.

<sup>68</sup> Ruotsin tilastokeskus: Yritykset, joilla on jokin seuraavista SNI-luokituksista: 71.121, 71.123 ja 71.124.

<sup>69</sup> Sisältää Siton ja Wise Groupin toteuttamat yritysostot ennen niiden sulautumista Sitowiseksi.

tehokkuudessa ovat kevyt organisaatorakenne, joka varmistaa päätöksenteon tehokkuuden, paikallinen läsnäolo lähellä asiakkaita, digitaalinen yhteistyöalusta Voima sekä yrittäjähenkkinen työkuultuuri. Sisäistä tehokkuutta parantaa lisäksi Sitowisen hajautettu liiketoimintamalli, jota tukevat yhtäältä keskitetyt konsernipalvelut ja toisaalta eri puolilla maata sijaitsevat toimipisteet sekä Tallinnassa ja Riiassa sijaitsevat osaamiskeskukset.

Sitowisen tärkein työkalu sisäisen tehokkuuden kehittämisessä ja ylläpidossa on Voima-alusta. Voima-alusta on digitaalinen yhteistyöalusta, jonka Sitowise on kehittänyt hyödyntäen ulkopuolisia ohjelmistokomponentteja. Voima-alustalla Sitowisen työntekijät voivat jakaa tiimien välillä saumattomasti parhaita käytäntöjä ja projektiosaamista. Voima-alustan ansiosta Sitowise voi esimerkiksi hoitaa asiakaskontakteja paikallisesti, mutta hyödyntää projektien toteutuksessa eri toimipaikkojen resursseja. Muita Voima-alustan tarjoamia keskeisiä etuja ovat laskutettavien tuntien määrän lisääminen, työn parantunut yhdenmukaisuus ja laatu, riskien pienentäminen, yritysostokohteiden parempi integrointi ja henkilöstön korkeampi motivaatio.

Sitowise aikoo jatkaa Voima-alustan kehittämistä myös tulevaisuudessa. Sitowisen suunnitelmana on integroida Voima-alustaan tieto- ja suunnittelujärjestelmät sekä ominaisuuksia, jotka tukevat Sitowiseä sen vastuullisuutta koskevien tavoitteiden seurannassa ja saavuttamisessa. Sitowise suunnittelee myös kutsuvansa asiakkaitaan käyttämään Voima-alustaa ja hyödyntävänsä sitä näin asiakaskokemuksen parantamisessa.

### ***Jatkuva osaamisen vahvistaminen sekä kasvu tietyissä, valikoiduissa asiakassegmenteissä Talo- ja Infraliiketoiminta-alueilla***

Talo- ja Infraliiketoiminta-alueilla Sitowise pyrkii säilyttämään markkina-asemansa Suomessa sekä kasvamaan lisää parantamalla valmiuksiaan ja vahvistamalla asemaansa valikoiduissa asiakassegmenteissä.

Taloliiketoiminta-alueella Sitowise pyrkii osallistumaan enenevässä määrin projekteihin, jotka lisäävät Sitowisen näkyvyyttä, sekä lisäämään strategisten kumppanuuksien avulla osuuttaan nykyisten asiakkaidensa hankinnoista. Sitowise aikoo myös parantaa valmiuksiaan tietyillä erikoisaloilla, kuten paloteknisessä suunnittelussa, hiilineutraalin elinympäristön ratkaisuihin ja kiinteistöjohtamisen konsultoinnissa. Lisäksi Sitowisen tavoitteena on kasvaa korjausrakentamisen asiantuntija- ja suunnittelupalveluissa kaikilla maantieteellisillä toiminta-alueillaan.

Tällä hetkellä Infraliiketoiminta-alueella noin kaksi kolmasosaa liikevaihdosta tulee julkiselta sektorilta, joten erityisesti yksityisen sektorin asiakkaiden osuuden kasvattaminen tarjoaa kasvumahdollisuuksia. Lisäksi Sitowise pyrkii lisäämään osallistumistaan monialaisiin kaupunkikehitysprojekteihin ja parantamaan erityisesti geotekniikka-, liikennesuunnittelu- ja ympäristövalmiuksiaan.

### ***Osaamisen vahvistaminen Digitaalisissa ratkaisuissa ja digitaalisten valmiuksien hyödyntäminen***

Digitaaliset valmiudet ovat yksi Sitowisen keskeisistä vahvuuksista. Yhdistämällä talonrakentamisen ja infrarakentamisen suunnittelua koskevan tietämyksensä tietotekniikkaa ja digitaalisuutta koskevaan osaamiseensa Sitowise pystyy toimittamaan asiakkailleen asiakkaan liiketoimintaa ja päätöksentekokykyä edistäviä ratkaisuja. Tämä puolestaan tarjoaa sille merkittäviä kasvumahdollisuuksia. Digitaalisissa ratkaisuissa Sitowise pyrkii kasvamaan hyödyntämällä digitaalisia valmiuksiaan talo- ja infrarakentamisen konsultoinnin yhteydessä sekä tarjoamalla asiakkailleen ainutlaatuisia rakennettuun ympäristöön ja liikkumiseen liittyviä tietojärjestelmiä ja -palveluja.

Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueella kasvumahdollisuuksia on sekä suunnitteluvaiheessa että erityisesti rakennetun ympäristön käytön aikaisissa palveluissa. Suunnitteluvaiheessa Sitowise näkee eniten potentiaalia älykkääseen digitaaliseen infrastruktuuriin liittyvässä konsultoinnissa sekä projektien ja hankkeiden tiedonhallinnassa. Älykkäitä digitaalisia ratkaisuja koskeva konsultointi tarjoaa merkittävää potentiaalia esimerkiksi 5G-verkkojen rakentamisessa, jossa Sitowise tarjoaa palveluja sekä suunnitteluprosesseihin että 5G-verkon käyttöönoton jälkeiseen konsultointiin ja uutta verkkoteknologiaa hyödyntäviin ratkaisuihin. Lisäksi rakennetun ympäristön monimutkaistessa projektien ja hankkeiden tiedonhallinnan kysyntä kasvaa tasaisesti, mikä tarjoaa mielenkiintoisia kasvumahdollisuuksia. Kasvava monimutkaistuminen korostaa tarvetta pitää merkityksellinen tieto jatkuvasti ohjelmistojen, päätöksentekijöiden ja ihmisten saatavilla.

Sitowisen johto näkee lisäksi erinomaisia kasvumahdollisuuksia rakennetun ympäristön digitaalisissa palveluissa. Yksi erityinen kasvualue on lisääntyvä rakennetun ympäristön älykäs ja ennakoiva tilannetietoisuus, kuten esimerkiksi ohjelmistot ja järjestelmät, jotka näyttävät infrastruktuurin ja talotekniikan kunnossapitovaatimukset

reaaliaikaisesti. Toinen kasvualue on kutsuohjatun palveluliikenteen automaattiset ohjausjärjestelmät, joilla on käyttökohteita julkisella sektorilla esimerkiksi sosiaali- ja terveydenhuollossa, koulukuljetuksissa ja kuntien kuljetusten tehokkaassa yhdistelyssä. Kysyntää ohjaa julkisen sektorin kasvava paine kustannussäästöihin, ratkaisujen tehostamiseen sekä palveluiden integrointiin MaaS-ratkaisuihin (Mobility as a Service, liikkuminen palveluna).

Sitowisen johto näkee merkittävää kasvupotentiaalia myös tie-, katu-, rautatie- ja vesiväyläomaisuuden hallinnassa sekä liikkumisen järjestelmissä ja tietopalveluissa. Näissä kasvumahdollisuuksia tarjoavat sekä olemassa olevien järjestelmien kehittäminen että liikkumisen ja liikenteen murroksen edellyttämien uusien järjestelmien kehittäminen. Kasvua ohjaavat liikennejärjestelmien digitalisaatio sekä MaaS-ratkaisut. Ratkaisuilla turvataan tulevia älykkään liikkumisen ja automaattiliikenteen vaatimuksia. Sitowise voi palvella asiakkaitaan esimerkiksi optimoimalla julkista liikennettä ja optimoimalla logistiikkakonsultointia, mikä voi parantaa asiakkaan toimitusketjun hallintaa ja johtaa myös päästöjen minimoimiseen ja liikenneuhkien vähentymiseen.

### ***Laajentuminen Ruotsissa ja mahdollisesti myös muissa Pohjoismaissa***

Sitowisen tavoitteena on jatkaa laajentumistaan Ruotsissa, ja vuonna 2020 13 prosenttia sen liikevaihdosta muodostui Ruotsissa. Ruotsissa Sitowise on erikoistunut toimija, jolla on vahvaa osaamista ja valikoitu palvelutarjonta. Sitowisen tavoitteena on kasvaa Ruotsissa yritykseksi, jonka palvelutarjonta kattaa laajamittaisen infra- ja talonrakentamisen suunnittelun.

Sitowise laajentui Ruotsin markkinoille toukokuussa 2019 BTB:n onnistuneella hankinnalla. Hankinnan jälkeen Sitowise jatkoi kasvuaan Ruotsissa ostamalla Karlsson & Segelström Construct AB:n joulukuussa 2019 sekä kasvaen orgaanisesti esimerkiksi avaamalla uuden toimipisteen Malmössä vuoden 2020 alussa. Marraskuussa 2020 Sitowise osti TFIP:n laajentuen näin infrarakentamisen konsultoinnin markkinoille ja helmikuussa 2021 VVS:n, joka on talotekniikkaan keskittynyt suunnittelu- ja konsulttiyritys, vahvistaen entisestään Sitowisen läsnäoloa Ruotsissa.

Sitowise pyrkii laajentamaan toimintaansa Ruotsissa sekä orgaanisella kasvulla että täydentävillä yritysostoilla. Sitowisen tärkeimpiin kasvuaikoihin Ruotsissa kuuluvat palvelutarjonnan vahvistaminen infrarakentamisen konsultoinnissa, laajentuminen rakennusteknisissä konsultointipalveluissa, markkinaosuuden kasvattaminen pääsegmenteissä, kuten infra- ja talonrakennussuunnittelussa, sekä digitaalisten ratkaisujen ristiinmyynnin lisääminen.

Ruotsissa laajentumisen lisäksi Sitowise näkee tulevaisuuden kasvumahdollisuuksia myös muissa Pohjoismaissa.

### ***Valikoitujen yritysostojen jatkaminen***

Sitowise pyrkii jatkamaan kasvuaan valikoiduilla yritysostoilla Suomessa ja Ruotsissa sekä tulevaisuudessa mahdollisesti muissakin Pohjoismaissa. Valikoidut yritysostot ovat osa Sitowisen kasvustrategiaa sen kaikilla liiketoiminta-alueilla: Sitowise pyrkii yritysostoilla palvelutarjonnan ja läsnäolon vahvistamiseen valikoiduissa asiakassegmenteissä Talo- ja Infraliiketoiminta-alueilla sekä valmiuksien lisäämiseen Digitaalisissa ratkaisuissa. Lisäksi yritysostot ovat tärkeä osa Sitowisen laajentumissuunnitelmaa Ruotsissa.

Onnistuneet yritysostot ovat olleet merkittävä tekijä Sitowisen vahvassa historiallisessa kasvussa. Edellisten 10 vuoden aikana Sitowise on ostanut yli 50 yhtiötä, joiden liikevaihto on yhteensä yli 90 miljoonaa euroa.<sup>70</sup> Sekä Suomen että Ruotsin markkinoilla toimii suuri määrä pieniä ja keskikokoisia yrityksiä, mikä mahdollistaa markkinoiden konsolidaation. Suomessa ja Ruotsissa on tällä hetkellä noin 11 000 konsulttiyhtiötä<sup>71</sup>, joista Sitowise on tunnistanut noin 600 mahdollista ostokohdetta. Näistä 600 yrityksestä Sitowisen kohdelistalla on tällä hetkellä noin 60 yritystä.

Sitowise on ollut menestyksenkäs yritysostoissaan järjestelmällisen lähestymistavan ansiosta. Sitowise etsii ostokohteita, joilla on vahva taloudellinen suorituskyky, Sitowiseä täydentävä valikoima ja osaaminen, uusia palveluja ja asiakassegmenttejä, täydentävä maantieteellinen ulottuvuus, sitoutunut johto ja henkilöstö sekä yhteensopiva yrityskulttuuri. Sitowisellä on käytössään takaisinsijoitusmalli, jossa myyjät sijoittavat osan

<sup>70</sup> Sisältää Siton ja Wise Groupin yritysostot ennen niiden sulautumista Sitowiseksi.

<sup>71</sup> Lähde: Tilastokeskus. Yritykset, joilla on jokin seuraavista TOL-luokituksesta: 71121, 71123, 71124 ja 71125; Ruotsin tilastokeskus. Yritykset, joilla on jokin seuraavista SNI-luokituksesta: 71.121, 71.123 ja 71.124.

tuotoistaan takaisin Sitowiseen. Tällöin kohdeyhtiön entiset omistajat voivat jatkaa osakkeenomistajina myös yritystoston jälkeen ja tuottaa sijoitukselleen lisäarvoa. Katso myös ”– Yritystosto” alla.

Lisäksi Sitowisellä on järjestelmällinen prosessi hankitun liiketoiminnan integrointiin. Prosessi aloitetaan jo ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista, kun Sitowise laatii kohdeyhtiön kanssa uuden liiketoimintasuunnitelman. Tämä varmistaa Sitowisen ja kohdeyhtiön toiminnan yhdenmukaisuuden. Uuteen liiketoimintasuunnitelmaan perustuvat työt aloitetaan ja integrointiprosessi käynnistetään heti kauppasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Toimivaksi osoitettujen yritystosto- ja integrointiprosessien ansiosta Sitowise pystyy myös tulevaisuudessa tavoittelemaan kasvua yritystostojen avulla.

## 16.6 Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut seuraavat taloudelliset tavoitteet Listautumisen yhteydessä. Taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne takaa tulevaa taloudellista tulosta. Sitowisen toteutuva tulos voi poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitystä tai pääteltävissä olevasta tuloksesta johtuen useista tekijöistä, joita on kuvattu muun muassa kohdissa ”Tulevaisuutta koskevat lausumat”, ”Riskitekijät” ja ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä”. Kaikki tässä Listalleottoesitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita eivätkä ennusteita tai arvioita Sitowisen tulevasta taloudellisesta tuloksesta, eikä niitä tule pitää sellaisina.

Sitowisellä on seuraavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet:

- **Kasvu:** Vuotuinen liikevaihdon kasvu yli 10 prosenttia yritystostot mukaan lukien.
- **Kannattavuus:** Oikaistu EBITA-marginaali vähintään 12 prosenttia.
- **Velkaantuminen:** Nettovelan suhde oikaistuun käyttökatteeseen enintään 2,5x, paitsi väliaikaisesti yritystostojen yhteydessä.<sup>72</sup>

Sitowisen liikevaihto kasvoi 11,9 prosenttia 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella ja 13,8 prosenttia vuonna 2019. Oikaistu EBITA-marginaali oli 12,9 prosenttia 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella, 10,8 prosenttia vuonna 2019 ja 11,5 prosenttia vuonna 2018. Nettovelan suhde oikaistuun käyttökatteeseen oli 2,6x 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella, 3,1x vuonna 2019 ja 2,6x vuonna 2018.

## 16.7 Liiketoiminta

Sitowisen palvelutarjonta on jaettu kolmeen liiketoiminta-alueeseen: Talo, Infra ja Digitaaliset ratkaisut. Tämän lisäksi Sitowisen toiminnot Ruotsissa on organisoitu omaksi liiketoiminta-alueekseen. Taloliiketoiminta-alueen osuus Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli 44,2 prosenttia, Infraliiketoiminta-alueen 33,8 prosenttia, Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueen 8,8 prosenttia ja Ruotsin 13,2 prosenttia.

Sitowisellä on Suomessa toimipaikkoja 18 paikkakunnalla, minkä lisäksi Tallinnassa, Virossa sijaitsee Suomen talonrakentamisen konsultointia palveleva osaamiskeskus. Ruotsissa Sitowisen palveluja tarjotaan 9 paikkakunnalla, minkä lisäksi Sitowisellä on osaamiskeskus Riiassa, Latviassa, joka on keskittynyt palvelemaan Ruotsin talonrakentamisen markkinoita. Osaamiskeskukset tuottavat pääosin rakennesuunnittelua Sitowisen projekteihin.

---

<sup>72</sup> Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja).

(tuhatta euroa)	2020	1.1.–31.12. 2019	2018
	(tilintarkastettu)	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastamaton)
<b>Liiketoiminta-alueen liikevaihto</b>			
Talo	70 789	67 227	63 735
Infra	54 164	50 628	45 129
Digi	14 088	12 257	11 299
Ruotsi	21 087	9 839	158
Muut <sup>1</sup>	-46	3 065	5 373
<b>Yhteensä</b>	<b>160 082</b>	<b>143 016<sup>2</sup></b>	<b>125 693</b>

<sup>1</sup> Ryhmä ”muut” sisältää lopetetut toiminnot ja konsernieliminoinnit.

<sup>2</sup> Tilintarkastettu.

### 16.7.1 Talo

Sitowisen Taloliiketoiminta-alueen palvelut kattavat rakennusten koko elinkaaren uudisrakentamisen varhaisista suunnitteluvaiheista ylläpito- ja korjausrakentamisen projekteihin.

Sitowisen Taloliiketoiminta-alueen palveluja tarjotaan muun muassa seuraavilla osa-alueilla:

- Rakennuttaminen ja valvonta
- Tutkimukset ja laaduntarkastus
- Rakenne- ja rakennusfysikaalinen suunnittelu
- Talotekninen suunnittelu; LVIA, sähkö-, tele-, turva- ja AV-suunnittelu
- Korjausrakentamisen suunnittelupalvelut
- Erikoisalut, kuten energia-, automaatio-, akustiikka-, palotekniikka-, sairaalalaitte- ja ammattikeittiösuunnittelu

Sitowisen Taloliiketoiminta-alueen asiakkaita ovat muun muassa kunnat, asunto-osakeyhtiöt, rakennusyhtiöt ja muut yksityisen sektorin yritykset, ja liiketoiminta-alueen liikevaihto jakautuu suhteellisen tasaisesti näiden asiakassegmenttien välille. Tärkeimpiä rakennustyyppejä ovat asuin- ja palvelurakennukset, ja seuraavana tulevat toimisto- ja liikerakennukset. Noin puolet Taloliiketoiminta-alueen liikevaihdosta liittyy uudisrakentamiseen ja puolet korjausrakentamiseen. Sitowisen johdon arvion mukaan noin 20–25 prosenttia Taloliiketoiminta-alueen liikevaihdosta (mukaan lukien talonrakennusprojekteihin liittyvä liikevaihto Ruotsissa) muodostuu toimitila- ja liikerakennuksille suunnatuista palveluista. Yksityisen sektorin muiden asiakkaiden, kuten asunto-osakeyhtiöiden, projektit ovat tyypillisesti pienempiä ja ne perustuvat yksittäisiin projektisopimuksiin, kun taas kuntien toimeksiannot perustuvat pääasiassa puitesopimuksiin.

Sitowise tarjoaa ratkaisuja yhdistämällä osaamis pohjaisen johtamisen asiantuntijatyöhön. Sitowise osallistuu toiminnan jatkuvaan kehittämiseen asiakkaidensa kanssa painottaen esimerkiksi asiakkaan hiilijalanjäljen pienentämistä, ja Sitowisen johdon näkemyksen mukaan sektori on siirtymässä rakennusten energiankulutuksen seuraamisesta kokonaisvaltaisempiin toimenpiteisiin hiilijalanjäljen optimoimiseksi suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitovaiheiden aikana.

Yksi esimerkki Sitowisen kaupunkiosaamista vaatineista projekteista Taloliiketoiminta-alueella on Suomen toiseksi korkein asuinrakennus Niittyhuippu, joka rakennettiin Espoossa vuonna 2017. Projektiin sisältyi metrotunnelin päälle sijoittuvan tornitalon rakennesuunnittelu, mikä vaati poikkeuksellisen korkeatasoista osaamista rakennesuunnittelussa sekä analyysejä siitä, miten tuulet vaikuttavat rakenteelliseen vakauteen, rakenteiden mitoittamiseen ja julkisivuihin.

### **16.7.2 Infra**

Sitowisen Infraliiketoiminta-alue tarjoaa monipuolisesti erilaisia suunnittelu- ja konsultointipalveluja infrastruktuurin kaikilla osa-alueilla lukuun ottamatta energiasektoria.

Sitowisen Infraliiketoiminta-alueen palveluja tarjotaan muun muassa seuraavilla osa-alueilla:

- Infrastruktuuri
- Liikenne ja liikkuminen
- Kaupunkikehitys
- Ympäristö ja vesi
- Infrarakennuttaminen

Sitowisen Infraliiketoiminta-alueen asiakkaita ovat muun muassa valtion virastot, kunnat ja yksityisen sektorin asiakkaat. Julkisen sektorin asiakkaat tuovat yli kaksi kolmasosaa infraliiketoiminta-alueen liikevaihdosta. Suurin osa Infraliiketoiminta-alueen liikevaihdosta asiakassopimuksista valtion virastojen ja kuntien kanssa perustuu puitesopimuksiin.

Sitowisen Infraliiketoiminta-alueen asiantuntijat luovat toimivia liikenneyhteyksiä ja kaupunkeja. Infrastruktuuriprojektit ovat usein osa yhteiskunnallisten toimenpiteiden laajempaa kokonaisuutta: esimerkiksi rautateiden ja tieverkon rakenne usein vaikuttaa laajaan maantieteelliseen alueeseen ja suureen määrään ihmisiä, jotka käyttävät kyseessä olevia väyliä.

Sitowisen Infraliiketoiminta-alueen viimeaikaisiin projekteihin kuuluu 25 kilometriä pitkä pikaraitiolinja Raide-Jokeri, joka korvaa Suomen eniten käytetyn linja-autoreitin Helsingissä. Raide-Jokerin rakentaminen aloitettiin vuonna 2019, ja arvion mukaan se otetaan käyttöön vuonna 2024. Tässä projektissa Sitowise on mukana suunnitteluallianssissa, jossa se toimii yhteistyössä Ramboll Finlandin, Sweco Finlandin, YIT:n ja NRC Group Finlandin kanssa. Sitowise vastaa katu-, liikenne-, ympäristö-, melu-, tärinä-, geo-, raide-, tunneli-, silta- ja rakennesuunnittelusta.

### **16.7.3 Digitaaliset ratkaisut**

Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueella Sitowise keskittyy rakennetun ympäristön ja liikkumisen digitaalisiin ratkaisuihin sekä niitä tukeviin asiantuntijapalveluihin. Ratkaisut pohjautuvat uusimpiin teknologioihin, tietohajattuun lähestymistapaan sekä syvään asiakasymmärrykseen. Digiosaaminen tuo Sitowisen tarjontaan ainutlaatuisia kyvykkyyttä, jossa digitaalinen edelläkävijyys yhdistyy rakennetun ympäristön vahvaan substanssiosaamiseen.

Palveluja tarjotaan seuraavilla osa-alueilla:

- Asiakaslähtöinen ohjelmistokehitys
- Tuoteratkaisut
- Asiantuntijapalvelut ja strateginen konsultointi
- Palvelumuotoilu
- Paikkatieto
- Data Engineering & Data Science
- Tiedonhallinta ja digitaalinen kaksonen

Sitowisen Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueen asiakkaisiin kuuluu valtion virastoja, kuntia ja yksityisen sektorin asiakkaita, ja valtion virastojen ja kuntien osuus liiketoiminta-alueen liikevaihdosta on yli kaksi kolmasosaa. Suurin osa projekteista keskittyy asiakkaiden dataliikenteeseen sekä sen kehittämiseen ja ylläpitoon. Sopimukset vaihtelevat projektilaskutuksesta toistuvaan laskutukseen.

Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alue luo tulevaisuuden digitaalisia maisemia ja vastuullista liikkumista. Sitowisen asiantuntijat auttavat asiakkaita säästämään kustannuksia, aikaa ja ympäristöä, tehostamaan suunnittelua ja rakentamista sekä luomaan yhteiskunnan, jossa data on valjastettu tukemaan päätöksentekoa ja palveluiden kehittämistä.

Sitowisen Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueen viimeaikaisiin projekteihin kuuluu omaan Louhi-tuotteeseen perustuva Helsingin kaupungille vuosina 2018–2019 toteutettu tiedonhallintajärjestelmä, joka on suunniteltu kaupungin digitaaliseksi alustaksi projektien koordinoinnissa ja tietojen jakamisessa. Lopputuotteessa on kaksi käyttöliittymää, avoin ja rajoitettu, jotka on tarkoitettu asukkaille ja infrastruktuurien rakentajille, kuten teleoperaattoreille ja energiayhtiöille. Avoin käyttöliittymä sisältää tietoja rakennustöiden ajankohdasta ja kestosta sekä muista prosessiin liittyvistä järjestelyistä. Rajattu käyttöliittymä sisältää yksityiskohtaisia tietoja rakennusprosesseista, ja se on tarkoitettu kunnille ja rakennusyhtiöille.

#### **16.7.4 Ruotsi**

Sitowise aloitti toimintansa Ruotsissa vuonna 2019 ostamalla BTB:n. Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Sitowisen operatiivisiin tytäryhtiöihin Ruotsissa kuuluvat BTB, TFIP ja VVS. BTB on rakennussektorilla toimiva konsulttiyhtiö, joka tarjoaa rakennesuunnittelu-, rakennushallinto- ja geotekniikkapalveluja, ja sillä on toimipaikat Tukholmassa, Göteborgissa, Uppsalassa, Jönköpingissä, Malmössä ja Lundissa. TFIP on teknisten asennusten konsulttiyhtiö, joka tarjoaa kattavia infrastruktuuriratkaisuja liittyen erityisesti maanalaisiin tunneleihin, ja sillä on toimipaikat Göteborgissa, Tukholmassa ja Falunissa. VVS on talotekniikkaan keskittynyt suunnittelu- ja konsulttiyritys, joka on erikoistunut kulttuurirakennuksiin, toimistoihin ja kouluihin, laboratorioihin sekä terveydenhuollon ja lääketeollisuuden kohteisiin.

Sitowisen toiminta Ruotsissa sisältää talonrakentamisen ja infrarakentamisen suunnittelupalvelut ja suurin osa liikevaihdosta muodostuu talonrakentamisen konsultoinnista. Talonrakentamisen suunnittelupalveluissa Sitowisellä on vahvaa asiantuntemusta suurista monimutkaisista projekteista, kuten sairaaloiden laboratorioista ja suurista toimistokomplekseista. Sitowisellä on asiantuntemusta erityisesti teräsrakenteissa ja tehdasvalmisteiden elementtien rakennesuunnittelussa. Infrarakentamisen suunnittelupalveluissa Sitowisellä on erikoisosaamista maanalaisissa projekteissa, kuten rautatie- ja tieliikennetunneleissa sekä maanalaisissa asemissa.

Sitowisen asiakkaisiin kuuluu Ruotsissa julkisen sektorin kiinteistöasiakkaita, yksityisiä kiinteistöyhtiöitä, tehdasvalmisteisten elementtien tuottajia, rakennusyhtiöitä ja infrarakentamiseen keskittyneitä yhtiöitä. Yksi TFIP:n suurimmista loppuasiakkaista on Ruotsin liikennevirasto Trafikverket.

Sitowisen viimeaikaisiin projekteihin Ruotsissa kuuluu toimistotornitalo Citygate, josta tulee Göteborgin uusi maamerkki. Rakennuksen arvioidaan valmistuvan vuonna 2022. Sitowisen tytäryhtiö BTB vastaa projektissa teräsrunkojen suunnittelusta ja tehdasvalmisteisten elementtien rakennesuunnittelusta sekä rakentamisen dokumentoinnista.

### **16.8 Asiakkaat ja myynti**

Sitowisen monipuolinen asiakaskunta koostuu sekä julkisen että yksityisen sektorin asiakkaista. Julkisen sektorin asiakkaisiin kuuluu sekä Suomessa että Ruotsissa valtion virastoja ja kuntia, jotka tarvitsevat teknisiä konsulttipalveluja erilaisissa infra- ja talonrakentamisen projekteissaan. Yksityisen sektorin asiakkaisiin kuuluu muun muassa rakennusyhtiöitä, kiinteistöjen omistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä muita yksityisiä yrityksiä, jotka tarvitsevat teknisiä konsulttipalveluja pääasiassa talonrakentamisen projekteissaan. Eri liiketoiminta-alueet palvelevat jossakin määrin samoja asiakkaita, mikä tarjoaa myös mahdollisuuksia ristiinmyyntiin. Osa Sitowisen asiakkuuksista on kertaluonteisia yksittäisiä projekteja, erityisesti yksityisellä sektorilla, kun taas toiset asiakkaat tekevät puitesopimuksiin perustuvia toistuvia tilauksia.

Sitowisen avainasiakkaita ovat muun muassa valtion virastot, kuten Väylävirasto, sekä suuret kaupungit ja rakennusyhtiöt. Noin 33 prosenttia Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli peräisin sen kymmeneltä (10) suurimmalta asiakkaalta. Sitowise tarjoaa usein palveluja samalle asiakkaalle monissa toisistaan riippumattomissa projekteissa tai monille saman asiakkaan yksiköille, jolloin päätöksenteko saattaa tapahtua asiakasorganisaation eri osissa. Sitowise tarjoaa konsulttipalveluja eri kokoihin projekteihin ja on vuosittain mukana yli 10 000:ssa projektissa. Sitowisen asiakasprojektien koko vaihtelee tuhansista euroista miljooniin

euroihin. Sitowisellä on ollut vuosina 2018–2020 muutamia suuria, jopa 5–15 miljoonan euron kokoisia projekteja, mutta suurin osa projekteista on ollut kooltaan alle miljoona euroa.<sup>73</sup>

Sitowise tarjoaa palvelujaan tuntiveloitteisella laskutuksella, jolla on tai ei ole ylärajaa kokonaiskustannuksille, tai kiinteällä hinnalla. Hinnoittelumalleista on esitetty lisätietoa kohdassa ”*Markkina- ja toimialakatsaus – Liiketoimintakäytännöt – Hinnoittelumallit*”. Noin kaksi kolmasosaa Sitowisen liikevaihdosta perustuu tuntiperusteiseen laskutukseen, ja Ruotsin toiminnoissa osuus on tätäkin suurempi. Sitowise tekee yhä enemmän projekteja kiinteällä hinnalla tai tuntiveloitteisella laskutuksella, jossa kokonaiskustannuksille on asetettu yläraja.

Sopimustyyppit ulottuvat yksin toteutettavista konsultointiprojekteista, joissa Sitowise vastaa kaikista suunnitteluvaiheista, suurten hankkeiden allianssisopimuksiin, joissa Sitowise toimii yhdessä muiden palveluntarjoajien kanssa integroituna tiiminä (katso myös ”*Markkina- ja toimialakatsaus – Liiketoimintakäytännöt – Sopimustyyppit*”). Sitowise pystyy kokonsa ansiosta toteuttamaan yksin suuriakin konsultointiprojekteja, ja pääkonsultointiprojektit muodostavatkin lukumääräisesti suurimman osan Sitowisen asiakasprojekteista. Suurissa projekteissa Sitowise tarjoaa palvelujaan myös projekteissa, joissa konsultointi on jaettu useammalle toimijalle, ja vähäisemmässä määrin allianssiprojekteissa.

Suurin osa julkisen sektorin sopimuksista perustuu hankintamenettelyyn, jossa valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous voi tarkoittaa hankintayksikön kannalta halvinta, kustannuksiltaan edullisinta tai hinta-laatusuhteeltaan parasta tarjousta. Sitowisen johdon näkemyksen mukaan Sitowise on onnistunut voittamaan tarjouskilpailuja palvelutarjontansa laadun ja asiakasreferenssiensä ansiosta.

Myös yksityisen sektorin asiakkaiden tietyt projektit perustuvat tarjouskilpailuihin, joissa asiakas esittää konsultointiprojektia koskevan tarjouspyynnön. Sitowisen johdon arvion mukaan sopimuksissa yksityisen sektorin asiakkaiden kanssa toimittaja valitaan yleensä referenssien, laadun, hinnan ja asiakassuhteen perusteella.

Vuonna 2019 asiakkaiden antama NPS-luku oli Taloliiketoiminta-alueella 28, Infraliiketoiminta-alueella 39, Digitaaliset palvelut -liiketoiminta-alueella 21<sup>74</sup> ja Ruotsissa 47<sup>75</sup>.

Sitowisen myyntitapa perustuu ennakoivaan ja aktiiviseen myyntityöhön ja ehdotuksiin sekä myymiseen niin olemassa oleville kuin uusillekin asiakkaille. Sitowisen johdon käsityksen mukaan asiakkaat arvostavat hyvää ja aktiivista myyntityötä ja paikallista läsnäoloa lähellä asiakkaita. Sitowise on asettanut myyntityölle tavoitteet ja seuraa niiden saavuttamista.

Valtaosa Sitowisen asiakassopimuksista perustuu konsulttitoiminnan yleisiin ehtoihin, kuten KSE 2013 Suomessa ja ABK09 Ruotsissa tai digitaalisten ratkaisujen osalta IT2000 tai JIT. Sitowisellä on tarjousten ja sopimusten arviointiin ja hyväksymiseen sisäisiä prosesseja, jotka riippuvat projektin koosta tai sopimusehtojen poikkeuksellisuudesta. Suomessa tämä prosessi toteutetaan Voima Pro -alustalla, kun taas Ruotsissa prosessi perustuu paikallisiin toimintamalleihin. Sitowise käyttää myös historiallisia tietoja arvioidessaan uuden projektin vaatimaa aikaa ja sen hinnoittelua.

---

<sup>73</sup> Projektien koot esitetty sopimuksen arvon perusteella. Osa projekteista on yhä käynnissä, ja projektien liikevaihto jakautuu tyypillisesti usealle vuodelle.

<sup>74</sup> Innolinkin asiakaskysely 2019. NPS kuvaa, miten todennäköisesti asiakas suosittelisi Sitowiseä muille.

<sup>75</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin toteuttama kysely, joka käsitti vain BTB:n asiakkaat (vastaajien määrä 17).



## 16.9 Henkilöstö

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Sitowisen henkilöstömäärä on 1 918. Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen henkilöstömäärä maittain 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018.

<b>Henkilöstön kokonaismäärä tilikauden lopussa</b>	<b>2020</b>	<b>31.12. 2019</b>	<b>2018</b>
Suomi	1 604	1 570	1 425
Ruotsi	241	134	-
Viro	21	26	19
Latvia	36	39	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 902</b>	<b>1 769<sup>1</sup></b>	<b>1 453<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Luvut sisältävät henkilöstön lopetetuista liiketoiminnoista.

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen henkilöstömäärä liiketoiminta-alueittain 31.12.2020.

<b>Liiketoiminta-alue</b>	<b>Henkilöstömäärä</b>
Talo	841
Infra	560
Digitaaliset ratkaisut	168
Ruotsi	277
Muut (yhteiset palvelut)	56
<b>Yhteensä</b>	<b>1 902</b>

Yllä olevissa taulukoissa esitetyt luvut sisältävät myös määräaikaiset työntekijät. Sitowisella on erityisesti opiskelijoille Suomessa suunnatun NextGen-harjoittelijaohjelman osana määräaikaisia työntekijöitä, joita oli keskimäärin 84 vuonna 2020, ja tuntipalkkaisia työntekijöitä, joita oli keskimäärin 186 vuonna 2020.

Aktiivisen yritysostostrategian seurauksena Sitowisen henkilöstömäärä on kasvanut merkittävästi vuosien 2018 ja 2020 välisenä aikana. 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella henkilötyövuosien määrä oli keskimäärin 1 555.

Syyskuussa 2020 toteutetun henkilöstökyselyn mukaan Sitowisen henkilöstötyytyväisyys oli keskimäärin 3,9 asteikolla 1–5 ja henkilöstön NPS-luku oli 25.

Vuonna 2020 Sitowisen henkilöstön keski-ikä oli 39 vuotta ja merkittävä osa (37 prosenttia vuonna 2020) koko henkilöstöstä oli ikäryhmässä 30–39-vuotiaat.

Suomessa työsuhteisiin sovelletaan Suunnittelu- ja konsulttialan ylempien toimihenkilöiden työehtosopimusta sekä Suunnittelu- ja konsulttialan toimihenkilöiden työehtosopimusta. Sitowisen henkilöstö Suomessa on valinnut keskuudestaan luottamusmiehiä heitä koskevien asioiden käsittelyä varten. Luottamusmiehet neuvottelevat työnantajan kanssa muun muassa työehtosopimusten ehdoista poikkeamisesta. Sitowisella ei ole tällä hetkellä paikallisia sopimuksia tai muita yhdessä sovittuja järjestelyjä työntekijöidensä kanssa. Sitowisen ja sen henkilöstön edustajien välillä on lisäksi ollut Suomessa kaksi erimielisyyttä, joista toisessa erimielisyysmuistio on toimitettu työntekijäjärjestölle ja toisessa saavutettiin sovinto maaliskuussa 2021.

Koronaviruspandemian vaikutukset rakennusmarkkinoihin johtivat siihen, että Sitowisen Taloliiketoiminta-alue neuvotteli vuoden 2020 toisella puoliskolla väliaikaisista lomautuksista enintään 90 päivän ajaksi työntekijää kohti joko täyspäiväisesti tai osa-aikaisesti. Yhteensä 43 työntekijää lomautettiin väliaikaisesti. Lomautusjaksojen oli määrä päättyä 29.3.2021 mennessä, mutta kaikille lomautetuille on tarjottu mahdollisuutta palata töihin jo aikaisemmin.

## 16.10 Vastuullisuus

Sitowisen visio on olla toimialansa vastuullisin kumppani hyvinvoivan elinympäristön kehittämisessä. Sitowisen olennaisimmat vastuullisuusteemat määriteltiin ja ensimmäinen vastuullisuusohjelma luotiin vuonna 2019. Olennaisuusanalyysissä selvitettiin Sitowisen ja sen sidosryhmien näkemyksiä Sitowisen toiminnan olennaisimmista eritysvastuun aiheista.

Sitowisen vastuullisuusohjelman fokusalueet ovat hyvinvoiva asiantuntija, hyvinvoiva yhteisö ja hyvinvoiva asiakas. Näiden teemojen lisäksi seurataan oman toiminnan ympäristövaikutuksia. Sitowisen merkittävimmät ympäristövaikutukset tulevat asiakkaille tuotettujen ratkaisujen kautta.

Vastuullisuus tarkoittaa Sitowisessä kahta eri lähestymistapaa: sekä yrityksen suurta vastuullisuuskädenjälkeä tehtyjen asiakasprojektien ja -hankkeiden kautta että oman, sisäisen toiminnan vastuullisuutta. Sitowisen suurimmat vastuullisuusvaikutukset tulevat rakennetun ympäristön kehittämiseen liittyvien projektien, niin suurten kuin pienten, kautta. Sekä rakentaminen että käytössä oleva rakennettu ympäristö muodostavat merkittävän osan (noin 40 prosenttia<sup>76</sup>) globaalista energiakulutuksesta ja aiheuttavat runsaasti päästöjä. Projektien kautta Sitowise voi vaikuttaa ympäristön terveellisyteen ja turvallisuuteen sekä ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen.

Sisäisiin toimenpiteisiin vastuullisuusvision toteuttamiseksi sisältyy työntekijöiden perehdyttäminen vastuullisuusohjelmaan ja Sitowisen eettisiin ohjeisiin, sisäinen ja ulkoinen tiedottaminen vastuullisuudesta, vastuullisuutta kuvaavien tunnuslukujen seuraaminen ja tavoitteiden asettaminen niille, vastuullisuusraportointi ja pyrkimys toimimiseen sellaisten alihankkijoiden kanssa, joiden vastuullisuutta koskevat arvot ja toimenpiteet ovat yhteensopivia Sitowisen kanssa. Sitowisella on käytössään Whistle Blow -kanava, jonka avulla pyritään varmistamaan, että Sitowisen eettistä toimintaohjetta noudatetaan ja että mahdollisista huolenaiheista ja rikkomuksista ilmoitetaan.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG) määrittelevät kansainväliset kestävän kehityksen painopisteet ja tavoitteet vuoteen 2030 asti. Globaaleja tavoitteita on yhteensä 17 ja niillä on 169 alatavoitetta.<sup>77</sup> Sitowisen suunnitellut ratkaisut vaikuttavat ihmisten ja ympäristön hyvinvointiin. Sitowise on tunnistanut YK:n viitekehystä Sitowisen toiminnan ja sen tekemän työn kannalta olennaisimmat tavoitteet, joita Sitowise eniten työllään edistää. Nämä tavoitteet ovat 3 Terveyttä ja hyvinvointia, 8 Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, 9 Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja, 11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt sekä 13 Ilmastotekoja.

Vastuullisuutta koskevia tunnuslukuja seurataan tarkasti Sitowisen liiketoiminnassa, myös Voima-alustaa hyödyntäen, ja Sitowise mittaa hiilijalanjälkeään, analysoi toimipaikkojensa ympäristöystävällisyyttä ja ottaa päätöksenteossaan huomioon vastuullisuuskysymykset. Myös Sitowisen rahoitussopimuksissa on vastuullisuutta koskevia mittareita, katso ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Maksuvalmius ja pääomanlähteet*”.

## 16.11 Sääntely-ympäristö ja viranomaisluvut

Tarjotessaan suunnittelupalveluja rakennus-, korjaus- ja infrastruktuuriprojekteihin Sitowisen asiantuntijoiden on otettava huomioon monenlaisia sekä Euroopan että kansallisella tasolla (kuten Suomessa ja Ruotsissa) säädettyjä lakeja ja määräyksiä, jotka liittyvät erityisesti rakentamiseen, mukaan lukien rakennusmääräyksiin, terveyteen ja turvallisuuteen, kuten rakennusten terveellisyttä ja turvallisuutta koskeviin tekniseen vaatimukseen, sekä ympäristöasioihin, kuten energiatehokkuuteen liittyvään sääntelyyn. Lisäksi tilaajat saattavat asettaa Sitowisen tarjoamille palveluille lisävaatimuksia koskien esimerkiksi käytettävän konsultin pätevyyksiä. Sitowise varmistaa, että sen toiminnassa noudatetaan voimassaolevaa sääntelyä ja viranomaisohjeita käyttämällä tarpeen vaatiessa ulkopuolisia asiantuntijoita ja/tai sen asiakkaiden tilaamia tai tarjoamia konsultti- ja asiantuntijapalveluja.

Lisäksi Sitowise käsittelee liiketoiminnassaan henkilötietoja, jotka koskevat muun muassa sen työntekijöitä, kumppaneita ja asiakkaita. Henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan kattavia tietosuojalakeja ja -määräyksiä, erityisesti GDPR:ää, jotka asettavat vaatimuksia Sitowisen toiminnalle.

Lisäksi Sitowisen toimintaympäristöön vaikuttavat sääntelyaloitteet sekä Euroopan että kansallisella tasolla. Eräs Sitowisen toimintaympäristöön vaikuttavista keskeisistä aloitteista on Euroopan vihreän kehityksen ohjelma, jossa EU:n uuden kasvustrategian tavoitteena on saavuttaa ilmastonutraalius vuoteen 2050 mennessä investoimalla 1 000 miljardia euroa. Uuden kasvustrategian sisältämiä toimenpiteitä ovat esimerkiksi rakennusten kunnostaminen energiankulutuksen minimoimiseksi sekä puhtaampien, edullisempien ja terveellisempien vaihtoehtojen käyttöönotto yksityisessä ja julkisessa liikenteessä.<sup>78</sup> Lisäksi EU:n kestävän rahoituksen

<sup>76</sup> Esimerkiksi EU:n komission mukaan rakennuksilla on noin 40 prosentin osuus EU:n koko energiankulutuksesta. COM(2008) 780 final.

<sup>77</sup> YK:n kaikki jäsenvaltiot hyväksyivät vuonna 2015 yhteensä 17 kestävän kehityksen tavoitetta osana kestävän kehityksen tavoiteohjelmaa (Agenda2030). Lähde: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>.

<sup>78</sup> COM(2019) 640 final.

luokittelujärjestelmä, ”EU:n taksonomia”, muodostaa uudet puitteet vihreiden investointien luokittelulle, ja sen tarkoituksena on suunnata pääomavirtoja kohti kestäviä investointeja. Lisäksi hallitus on laatimassa Suomen ensimmäistä 12 vuoden valtakunnallisista liikennejärjestelmäsuunnitelmaa valtakunnallisen liikennejärjestelmän kestävyuden, käytettävyyden ja tehokkuuden lisäämiseksi ja varmistamiseksi.<sup>79</sup> Katso myös ”*Markkina- ja toimialakatsaus – Trendit ja kasvutekijät – Vastuullisuus*”.

## 16.12 Tietotekniikka ja tietoturva

Sitowise on kehittänyt sisäisen Voima-alustansa mahdollistaakseen tehokkaammat ja yhdenmukaisemmat toimintatavat koko Konzernissa. Voima-alusta on kehitetty yhteistyössä ulkoisen kumppanin kanssa käyttäen useita valmiita komponentteja. Voima on Sitowisen oma digitaalinen yhteistyöalusta, joka virtaviivaistaa työprosessien hallintaa ja yhteistyötä. Voima-alusta sisältää parhaita käytäntöjä, projektiohjeita ja mallipohjia, sekä tarjous- ja projektityötiloja. Voima-alusta sisältää reaaliaikaista dataa, jota voidaan käyttää riskien pienentämiseen. Voima-alustaa käytetään myös Sitowisen vastuullisuuden seurantaan sekä yritysostojen jälkeen toteuttavassa integraatiossa yrityskulttuurin yhtenäistämistä ja muutoksenhallintaa tukevana työkaluna. Sitowise uskoo, että alusta tarjoaa lisämahdollisuuksia projektien tehostamiseksi, kun alustaan integroidaan dataa ja suunnittelujärjestelmiä.

Lisäksi Sitowise on kehittänyt kaksi muuta tietojärjestelmää, joita tällä hetkellä käytetään Sitowisen liiketoiminnan yhteydessä: Kaiku on Voima-alustaa edeltävä tiedonhallintajärjestelmä, jota käytetään pääasiassa dokumenttien jakamiseen, ja Aski on pääasiassa LVI-projekteissa käytettävä dokumenttien- ja tiedonhallintajärjestelmä. Näihin tietojärjestelmiin liittyvät immateriaalioikeudet on siirretty Sitowiselle sopimuksilla.

Sitowise kehittää tietoturvan hallintamallia ISO 27001 -standardin vaatimuksiin perustuen. Tietoturvan perustason varmistamisessa huomioidaan muun muassa VAHTI ohjeistuksessa (Valtiovarainministeriön ohjeet tietoturvallisuudesta) esitetyt vaatimukset. Sitowise käyttää ulkoistettua tietoturvan operaatiokeskusta, joka seuraa tietoliikennettä ja poikkeamia. Sitowisellä on auditoitu toimintakyky korotetun tietoturvatason projekteihin liittyen.

## 16.13 Immateriaalioikeudet

Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminnan tärkein immateriaalioikeus on tekijänoikeus sovellus- ja ohjelmistoratkaisujen lähdekoodiin, joka on kehitetty Sitowisen sisäisesti ja asiakasprojektien yhteydessä. Lisäksi Sitowise on rekisteröinyt yhden tavaramerkin Harava-karttakyselypalvelunsa yhteydessä. Sitowise käyttää työsuhteissaan asianmukaisia immateriaalioikeuksia koskevia ehtoja oikeuksien siirtämiseksi Sitowiselle.

Asiakasprojektiensa yhteydessä Sitowise pyrkii yleensä varmistamaan, että kaikki liiketoiminnan kannalta merkitykselliset immateriaalioikeudet kehitettyihin ratkaisuihin jäävät Sitowisen omistukseen (jos ne on kehitetty sisäisesti) tai että sillä on oikeus niiden käyttöön (jos ne on kehitetty yhdessä asiakkaiden ja/tai kolmansien osapuolten kanssa). Sitowise käyttää asiakassopimuksissaan julkisen hallinnon IT-hankintojen yleisiä sopimusehtoja (JIT2015 ja IT2018) tai niitä vastaavia sopimusehtoja, joilla määrätään sopimuspuolten oikeuksista ratkaisuihin, ja asiakas saa tyypillisesti oikeuden ratkaisun jatkokehitykseen. Lisäksi tapauskohtaisesti voidaan sopia tiettyjen immateriaalioikeuksien jäämisestä asiakkaalle ja/tai kolmannelle osapuolelle.

## 16.14 Reklamaatiot

Sitowisen asiakastoimeksiantojen suuresta vuosittaisesta määrästä ja niiden luonteesta johtuen Sitowiselle saatetaan esittää osana sen liiketoimintaa väitteitä muun muassa suunnitteluvirheistä ja viivästymisistä. Korvausriskiä pyritään projektikohtaisesti rajoittamaan vastuuvakuutuksilla ja sopimusehdoilla, jotka rajaavat vastuun määrää. Sitowisen vastuuvakuutus korvaa lähtökohtaisesti välittömät vahingot, joita ei ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella. Sitowisellä on tarkat toimintamallit projektitoimituksissa havaittujen poikkeamien, asiakaspalautteiden ja reklamaatioiden käsittelyyn, joiden perusteella se pyrkii myös aktiivisesti kehittämään toimintaansa.

<sup>79</sup> Liikenne- ja viestintäviestintäministeriö: LVM018:00/2019.

Korvausvaatimusten osalta Sitowise tekee tilinpäätöksessään IFRS:n mukaisesti tarvittavat kulukirjaukset. Varausten määrä taseessa oli 31.12.2020 yhteensä 1,8 miljoonaa euroa, mistä suurimman osan muodostivat reklamaatiovaraukset.

### 16.15 Vakuutukset

Sitowisen vakuutukset kattavat sen projekteihin liittyviä vastuita, ja se voi ottaa yksittäisille projekteille lisävakuutuksia. Lisäksi Sitowisella on muita vakuutuksia, jotka koskevat muun muassa kyberturvallisuutta, tapaturmia, toimitiloja ja ajoneuvoja, sekä vakuutuksia henkilöstölle.

Sitowisen vakuutuksiin sovelletaan vakuutus sopimuksissa määriteltyjä vakuutusmääriä ja omavastuita. Vakuutusehdot sisältävät tavanomaisia rajoituksia. Sitowisen johdon käsityksen mukaan Sitowisen vakuutusten laajuus vastaa toimialan ja markkinoiden käytäntöjä.

### 16.16 Yrityssostot

Sitowisella on aktiivinen yritysostostrategia, ja se on toteuttanut 23 yritysostoa 1.1.2018 jälkeen. Nämä yritysostot on esitetty alla:

- 2/2018: Sitowise osti paikkatietoa hyödyntäviin tietojärjestelmäpalveluihin erikoistuneen Dimenteq Oy:n koko osakekannan. Dimenteq Oy:n liikevaihto oli 3,2 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella.
- 6/2018: Sitowise osti tamperelaisen talonrakennuttamispalveluja tarjoavan HS-Tec Oy:n koko osakekannan. HS-Tec Oy:n liikevaihto oli 1,0 miljoonaa euroa 31.5.2018 päättyneellä tilikaudella.
- 9/2018: Sitowise osti maisemasuunnitteluun ja maankäytön suunnitteluun erikoistuneen arkkitehtitoimisto MA-arkkitehdit Oy:n liiketoiminnan. MA-arkkitehdit Oy:n liikevaihto oli 0,6 miljoonaa euroa 31.3.2018 päättyneellä tilikaudella.
- 9/2018: Sitowise osti tamperelaisen rakennuttamis- ja valvontapalvelua tarjoavan Insinööritoimisto Jorma Väänänen Oy:n liiketoiminnan. Insinööritoimisto Jorma Väänänen Oy:n liikevaihto oli 1,1 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella.
- 9/2018: Sitowise kasvatti omistussuutensa 25 prosentista 55 prosenttiin latvialaisessa rakennesuunnittelupalveluja tarjoavassa DWG AS:ssä. DWG AS:n liikevaihto oli 1,6 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella.
- 10/2018: Sitowise osti tie- ja vesihuoltotekniikkaan erikoistuneen Kon-Ins Oy:n koko osakekannan. Kon-Ins Oy:n liikevaihto oli 0,8 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella.
- 11/2018: Sitowise osti Geotek Oy:n suunnitteluliiketoiminnan. Sitowise omisti aikaisemmin 45 prosenttia Geotek Oy:stä, mutta liiketoimintakaupan yhteydessä se myi nämä osakkeet.
- 12/2018: Sitowise osti siltojen ja muiden teknisten rakenteiden kunnan tarkistamiseen, korjaussuunnitteluun ja laadunvarmistukseen erikoistuneen Siltaexpert Oy:n koko osakekannan. Siltaexpert Oy:n liikevaihto oli 2,0 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella.
- 1/2019: Sitowise osti Kuopion seudulla toimivan, LVI-suunnitteluun erikoistuneen Insinööritoimisto LVI-Insinöörit Oy:n koko osakekannan. Insinööritoimisto LVI-Insinöörit Oy:n liikevaihto oli 1,4 miljoonaa euroa tilikaudella 1.7.2018–31.12.2019.
- 3/2019: Sitowise osti sähkösuunnitteluun erikoistuneen Yhtyneet Insinöörit Oy:n koko osakekannan. Yhtyneet Insinöörit Oy:n liikevaihto oli 2,3 miljoonaa euroa 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella.
- 5/2019: Sitowise osti Tukholmassa, Göteborgissa ja Uppsalassa toimivan BTB:n koko osakekannan. Yrityssostossa Sitowise sai 140 rakennesuunnittelijaa ja laajensi sen toimintaa Ruotsiin. BTB:n liikevaihto oli 15,6 miljoonaa euroa 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Muunnettu Ruotsin kruunuista euromääräisiksi käyttäen Ruotsin kruunun vaihtokurssia euroiksi perustuen vuoden 2018 keskimääräiseen kurssiin.

- 6/2019: Sitowise osti polttoainejakeluasemien suunnitteluun ja lupaprosesseihin erikoistuneen suunnittelutoimiston Oy PN-Line Ltd:n. Oy PN-Line Ltd:n liikevaihto oli 0,5 miljoonaa euroa 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella.
- 11/2019: Sitowise osti ympäristötekniisiin mittauksiin ja niihin liittyviin asiantuntijapalveluihin erikoistuneen konsultointiyhtiön Envimetria Oy:n. Envimetria Oy:n liikevaihto oli 1,3 miljoonaa euroa 31.8.2019 päättyneellä tilikaudella.
- 12/2019: Sitowise osti sähkösuunnitteluun erikoistuneen Sähkösuunnittelu Elbox Oy:n koko osakekannan. Sähkösuunnittelu Elbox Oy:n liikevaihto oli 1,3 miljoonaa euroa 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella.
- 12/2019: Sitowise osti sairaalatekniikan ja ammattikeittiöiden suunnitteluun erikoistuneen Saircon Oy:n. Saircon Oy:n liikevaihto oli 0,8 miljoonaa euroa 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella.
- 12/2019: Sitowise osti Örebron alueella toimivat, rakennesuunnitteluun ja tehdasvalmisteisten elementtien suunnitteluun erikoistuneiden Karlsson & Segelström Construct AB:n ja Segelström & Karlsson Bygg AB:n koko osakekannat. 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella Karlsson & Segelström Construct AB:n liikevaihto oli 3,3 miljoonaa euroa ja Segelström & Karlsson Bygg AB:n liikevaihto 1,0 miljoonaa euroa.<sup>81</sup>
- 7/2020: Sitowise osti liikkumisen ja liikenteen infrastruktuurin IT-ratkaisujen asiantuntijan Ficonic Solutions Oy:n koko osakekannan. Ficonic Solutions Oy:n liikevaihto oli 1,6 miljoonaa euroa tilikaudella 1.10.2019–31.12.2020.
- 11/2020: Sitowise osti TFIP:n koko osakekannan, mikä vahvisti Sitowisen läsnäoloa Ruotsissa. TFIP:n liikevaihto oli 6,6 miljoonaa euroa 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella.<sup>82</sup>
- 12/2020: Sitowise osti uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen projektien palotekniseen suunnitteluun erikoistuneen suunnittelutoimiston Paloässät Oy:n koko osakekannan. Paloässät Oy:n liikevaihto oli 2,9 miljoonaa euroa 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella.
- 2/2021: Sitowise osti talotekniikkaan keskittyneen suunnittelu- ja konsulttiyrityksen VVS:n koko osakekannan. VVS:n liikevaihto oli 3,6 miljoonaa euroa 30.4.2020 päättyneellä tilikaudella.<sup>83</sup>
- 2/2021: Sitowise osti pilvi- ja mobiilikehitykseen sekä turvallisuusalan tietojärjestelmäratkaisuihin erikoistuneen Sweetlakes Oy:n koko osakekannan. Sweetlakes Oy:n liikevaihto oli 0,8 miljoonaa euroa 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella.
- 2/2021. Sitowise osti Benviroc Oy:n ja MSDI Oy:n koko osakekannat. Yritysten erikoisalana ovat digitaalisuuteen pohjautuvat ilmasto- ja vastuullisuuspalvelut ja niiden liikevaihto oli yhteensä 0,7 miljoonaa euroa 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella.

Sitowisen yritysostojen historiallinen EV/EBITDA-kerroin 1.11.2016–31.12.2020 välisellä jaksolla oli keskimäärin noin 5,5x.<sup>84</sup>

Valtaosa ostetuista yrityksistä Suomessa on sulautunut Sitowise Oy:öön. Karlsson & Segelström Construct AB ja Segelström & Karlsson Bygg AB ovat sulautuneet BTB:hen.

<sup>81</sup> Muunnettu Ruotsin kruunuista euromääräisiksi käyttäen Ruotsin kruunun vaihtokurssia euroiksi perustuen vuoden 2018 keskimääräiseen kurssiin.

<sup>82</sup> Muunnettu Ruotsin kruunuista euromääräisiksi käyttäen Ruotsin kruunun vaihtokurssia euroiksi perustuen vuoden 2020 keskimääräiseen kurssiin.

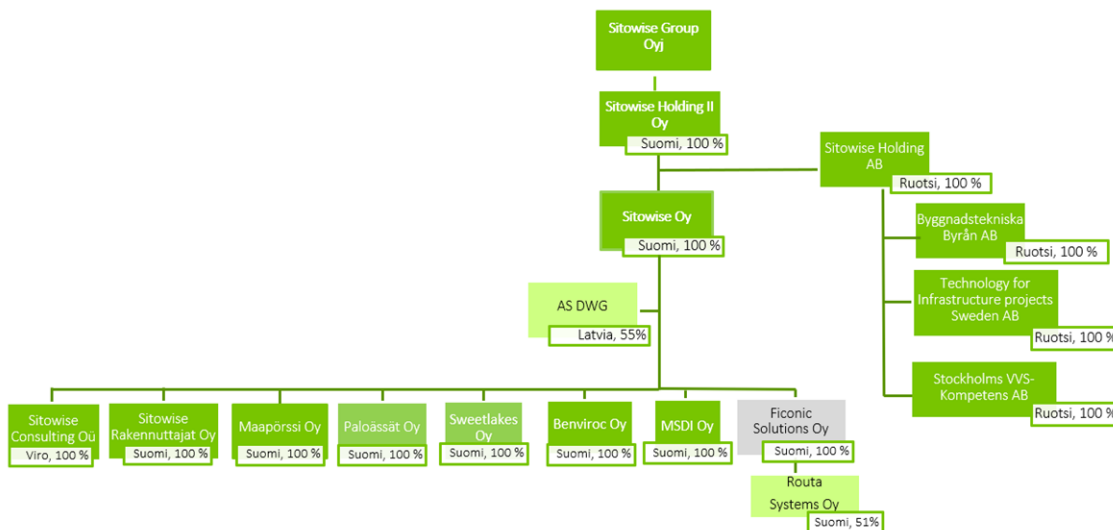
<sup>83</sup> Muunnettu Ruotsin kruunuista euromääräisiksi käyttäen Ruotsin kruunun vaihtokurssia euroiksi perustuen vuoden 2020 keskimääräiseen kurssiin.

<sup>84</sup> Historiallinen luku perustuu 26 yritysostoon, ja se on laskettu raportoidusta käyttökateesta (EBITDA) viimeisimpänä tilikautena ennen yritysostoa tai kolmen vuoden keskimääräisestä historiallisesta käyttökateesta (EBITDA). Kolmen vuoden keskimääräistä historiallista käyttökateesta (EBITDA) käytettiin seuraaville yhtiöille; Maapörssi Oy, HS-Tec Oy, Insinööritoimisto Jorma Väänänen Oy, Kon-Ins Oy ja Envimetria Oy. Yritysostoa edeltäneen viimeisimmän tilikauden pro forma -käyttökateesta (EBITDA) käytetty Karlsson & Segelström Construct AB:lle (pro forma -käyttökate sisälsi Segelström & Karlsson Bygg AB:n). Yritysostoa edeltävän viimeisimmän kuuden kuukauden jakson käyttökateesta käytettiin vuositasolle muunnettuna Insinööritoimisto LVI-Insinöörit Oy:lle.

## 16.17 Konsernin juridinen rakenne

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Konserni muodostuu emoyhtiöstään Sitowise Group Oyj:stä (aikaisemmin Sitowise Holding I Oy) ja tytäryhtiöstä Suomessa, Ruotsissa, Virossa ja Latviassa. Yhtiö ja sen tytäryhtiö Sitowise Holding II Oy tuottavat hallinnollisia palveluja konserniyhtiöille, mutta niillä ei ole muuta operatiivista liiketoimintaa.

Seuraavassa kaaviossa esitetään Konsernin tämänhetkinen juridinen rakenne:



Kaavio: Sitowisen konsernirakenne.<sup>85</sup>

Tytäryhtiöiden lisäksi Sitowise omistaa 19,08 prosenttia holdingyhtiö Smaragdus Oy:stä, jonka tytäryhtiöt ovat erikoistuneet teollisuussuunnitteluun ja projektinhallintaan energiasektorilla. Konsernin taseessa Smaragdus Oy:tä käsitellään sijoitusomaisuutena.

## 16.18 Oikeudenkäynnit

Sitowise on aika ajoin osapuolena erilaisissa tavanomaisesta liiketoiminnasta johtuvissa väitteissä ja vaatimuksissa. Esimerkkejä tällaisista ovat työntekijöihin liittyvät vaatimukset, asiakkaiden vaatimukset sekä viranomaismenettelyt. Katso myös edellä ”– Reklamaatiot”.

Sitowise ei ole ollut tämän Listalleottoesitteen päivämäärää edeltävällä 12 kuukauden jaksolla osapuolena missään viranomaismenettelyssä, oikeudenkäynnissä tai välimiesmenettelyssä, jolla voisi olla tai olisi voinut olla merkittävää vaikutusta Yhtiön ja/tai Konsernin taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen, eikä Yhtiön tiedossa ole, että tällaisia toimia olisi vireillä tai tulossa.

## 16.19 Olennaiset sopimukset

### 16.19.1 DWG AS:ää koskeva osakassopimus

Yhtiö on solminut 31.8.2018 DWG AS:ää koskevan osakassopimuksen kolmen DWG AS:n avainhenkilön kanssa. Tavanomaisten osakassopimusta koskevien ehtojen lisäksi Yhtiöllä on osakassopimuksen perusteella 1.1.2021 alkaen oikeus halutessaan lunastaa avainhenkilöiden omistamat DWG AS:n osakkeet. Tämän lisäksi avainhenkilöillä on 1.1.2021 alkaen oikeus halutessaan vaatia Yhtiöltä heidän osakkeidensa lunastamista. DWG AS:n osakkeiden arvo määritetään näissä tilanteissa sekä DWG AS:n ja sen hankkimien yritysten yritysarvojen että DWG AS:n ja sen hankkimien yritysten yhteenlasketun rahavara- ja velka-aseman perusteella.

<sup>85</sup> Ficonic Solutions Oy sulautuu Sitowise Oy:öön 31.3.2021. TFIP:llä on kolme täysin omistettua ruotsalaista tytäryhtiötä: Technology for Infrastructure projects Gothenburg AB, Technology for Infrastructure projects International AB ja Technology for Infrastructure projects Stockholm AB. Sweetlakes Oy:llä on täysin omistettu suomalainen tytäryhtiö Honestpay Oy.

### ***16.19.2 Uusi rahoitussopimus***

Sitowise on neuvotellut kattavan uudelleenrahoitusjärjestelyn, joka on ehdollinen Listautumisen toteutumiselle. Sitowise lainanottajana allekirjoitti uudelleenrahoitusta koskevan 100,0 miljoonan euron rahoitussopimuksen 12.3.2021 kahden pohjoismaisen pankin kanssa. Katso lisätietoja rahoitussopimuksesta kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Maksuvalmius ja pääomanlähteet – Nettovelka – Uudelleenrahoitus*”.

## 17. ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Sitowise on laatinut ensimmäisen IFRS:n mukaisen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksensä 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta. Yhtiön ensimmäinen IFRS-konsernitilinpäätös sisältää tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastamattoman avaavan IFRS-taseen siirtymäpäivältä 1.1.2018. Sitowisen tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta on laadittu FAS:n mukaisesti.

Alla esitettävät taloudelliset tiedot ovat peräisin Sitowisen tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2020 ja 31.12.2019 päätyneiltä tilikausilta (sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta), jotka on laadittu EU:ssa käyttöön otettujen IFRS-standardien mukaisesti.

Tässä esitettyjä valikoituja taloudellisia tietoja tulee lukea yhdessä kohdan ”*Tilinpäätöksiin liittyviä ja eräitä muita tietoja*” sekä tähän Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällettyjen Yhtiön tilintarkastettujen IFRS-konsernitilinpäätösten 31.12.2020 ja 31.12.2019 päätyneiltä tilikausilta ja Yhtiön tilintarkastetun FAS-konsernitilinpäätöksen 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta kanssa.

### 17.1 Konsernin laaja tuloslaskelma

	2020	1.1.–31.12.	2018
(tuhatta euroa)	(tilintarkastettu)	2019 (tilintarkastettu)	(tilintarkastamaton)
<b>Liikevaihto</b>	<b>160 082</b>	<b>143 016</b>	<b>125 693</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1 365	815	1 020
Materiaalit ja palvelut	-13 220	-13 398	-12 921
Henkilöstökulut	-101 935	-91 692	-79 896
Liiketoiminnan muut kulut	-20 012	-19 422	-14 834
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	0	393
Poistot ja arvonalentumiset	-8 008	-8 674	-6 184
<b>Liikevoitto</b>	<b>18 272</b>	<b>10 644</b>	<b>13 271</b>
Rahoitustuotot	1 163	477	48
Rahoituskulut	-3 539	-2 745	-2 193
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>15 896</b>	<b>8 376</b>	<b>11 126</b>
Tuloverot	-3 215	-506	-1 613
<b>Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista</b>	<b>12 681</b>	<b>7 870</b>	<b>9 513</b>
<b>Lopetetut liiketoiminnot</b>			
Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista	118	-1 012	-6 480
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>12 798</b>	<b>6 858</b>	<b>3 033</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>12 798</b>	<b>6 858</b>	<b>3 033</b>
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>			
Muiden sijoituksen käyvän arvon muutoksen käsittely laajan tuloksen kautta	230	0 <sup>1</sup>	0
<b>Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>			
Muuntoeron muutos	243	124	-10
<b>Tilikauden laaja tulos</b>	<b>13 271</b>	<b>6 982</b>	<b>3 023</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille	13 201	7 006	3 042
Määräysvallattomille omistajille	70	-24	-19

<sup>1</sup> Oikaistu, tilintarkastamaton. Oikaistu tilikauden 2020 tilinpäätöksessä tilikauden 2019 osalta.



## 17.2 Konsernin tase

(tuhatta euroa)	2020 (tilintarkastettu)	31.12. 2019 (tilintarkastettu)	2018 (tilintarkastamaton)
<b>Varat</b>			
Liikearvo	118 081	101 733	79 139
Muut aineettomat hyödykkeet	5 681	3 961	1 879
Aineelliset hyödykkeet	34 174	27 561	17 566
Osuudet osakkuusyhtiöissä	0	0	0
Muut osakkeet, osuudet ja saamiset	1 682	1 252	823
Laskennalliset verosaamiset	304	1 401	181
Muut saamiset	0	0	0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>159 922</b>	<b>135 908</b>	<b>99 589</b>
Myyntisaamiset ja muut saamiset	45 404	41 268 <sup>1</sup>	34 127
Tuloverosaamiset	740	911 <sup>1</sup>	- <sup>2</sup>
Rahavarat	15 463	10 346	9 280
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>61 607</b>	<b>52 524</b>	<b>43 407</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>221 528</b>	<b>188 432</b>	<b>142 996</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Osakepääoma	3	3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	40 663	40 471	32 610
Käyvän arvon rahasto	230	0	0
Oman pääoman ehtoiset pääomalainat	14 145	14 145	14 145
Muuntoero	360	117	-6
Kertyneet voittovarot	11 370	2 343	-1 118
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>66 770</b>	<b>57 078</b>	<b>45 634</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	110	291	164
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>66 880</b>	<b>57 369</b>	<b>45 798</b>
Laskennalliset verovelat	1 985	1 257	172
Rahoitusvelat	92 554	77 179	50 906
Muut velat	12	2	40
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>94 551</b>	<b>78 437</b>	<b>51 118</b>
Tuloverovelat	1 608	842	1 009
Rahoitusvelat	9 379	7 979	12 614
Varaukset	1 793	1 634	974
Ostovelat ja muut velat	47 317	42 171	31 481
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>60 098</b>	<b>52 626</b>	<b>46 079</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>221 528</b>	<b>188 432</b>	<b>142 996</b>

<sup>1</sup> Oikaistu, tilintarkastamaton. Oikaistu tilikauden 2020 tilinpäätöksessä tilikauden 2019 osalta.

<sup>2</sup> Tuloverosaamiset on tilinpäätöksessä 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta sisällytetty erään myyntisaamiset ja muut saamiset.

### 17.3 Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	2020 (tilintarkastettu)	1.1.-31.12. 2019 (tilintarkastettu)	2018 (tilintarkastamaton)
<b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>			
Tilikauden tulos	12 798	6 858	3 033
Oikaisut			
Tuloverot	3 215	506	1 613
Poistot ja arvonalentumiset	8 008	9 399	6 184
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0	0	-393
Rahoitustuotot ja -kulut	2 376	2 268	4 763
Muut oikaisut	694	49	27
Käyttöpääoman muutos			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-700	-2 194	-1 259
Ostovelkojen ja muiden velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	5 117	2 011	102
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-6 495	-2 890	-2 015
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	73	91	117
Maksetut tuloverot	-959	-1 654	-1 667
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>24 128</b>	<b>14 444</b>	<b>10 505</b>
<b>Investointien rahavirta:</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 133	-2 601	-1 786
Hankitut ja myydyt liiketoiminnat	739	-900	-1 537
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-21 717	-21 659	-8 615
Muiden osakkeiden hankinta ja myynti	-24	73	-32
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-24 135</b>	<b>-25 087</b>	<b>-11 969</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>			
Osakeannista saadut maksut	3 761	7 861	2 491
Lainojen nostot	14 559	20 384 <sup>1</sup>	-
Lainojen takaisinmaksut	-4 091	-8 328 <sup>1</sup>	-
Lainojen nostot/takaisinmaksut	-	-	12 376
Omien osakkeiden hankinta	-1 613	-2 432	-1 518
Maksetut osingot	-2 618	-906	-460
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-5 011	-4 896	-3 826
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>4 987</b>	<b>11 683</b>	<b>9 063</b>
Rahavarat tilikauden alussa	10 346	9 280	1 681
Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)	4 980	1 040	7 599
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	137	26	0
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>15 463</b>	<b>10 346</b>	<b>9 280</b>

<sup>1</sup> Oikaistu, tilintarkastamaton. Oikaistu tilikauden 2020 tilinpäätöksessä tilikauden 2019 osalta.

## 17.4 Keskeisiä tunnuslukuja

(tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu)	31.12. ja 1.1.–31.12.		
	2020 (tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	2019	2018
Liikevaihto	160 082 <sup>1</sup>	143 016 <sup>1</sup>	125 693
Liikevaihdon kasvu (%)	11,9	13,8	-
Orgaaninen kasvu (%)	3,0	1,8	-
EBITA	19 535	12 317	13 813
EBITA-marginaali (%)	12,2	8,6	11,0
Oikaistu EBITA	20 633	15 481	14 461
Oikaistu EBITA-marginaali (%)	12,9	10,8	11,5
EBITDA	26 280	19 318	19 455
Oikaistu EBITDA	21 433	16 448	15 423
Liikevoitto	18 272 <sup>1</sup>	10 644 <sup>1</sup>	13 271
Liikevoittomarginaali (%)	11,4	7,4	10,6
Henkilöstökulut	101 695 <sup>1</sup>	91 692 <sup>1</sup>	79 896
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 376 <sup>1</sup>	-2 268 <sup>1</sup>	-2 145
Tulos ennen veroja	15 896 <sup>1</sup>	8 376 <sup>1</sup>	11 126
Tilikauden tulos	12 798 <sup>1</sup>	6 858 <sup>1</sup>	3 033
Taseen loppusumma	221 528 <sup>1</sup>	188 432 <sup>1</sup>	142 996
Oma pääoma	66 880 <sup>1</sup>	57 369 <sup>1</sup>	45 798
Rahavarat	15 463 <sup>1</sup>	10 346 <sup>1</sup>	9 280
Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja)	56 583	50 662	39 381
Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja) / Oikaistu EBITDA (kerroin)	2,6x	3,1x	2,6x
Velkaantumisaste (ilman vuokrasopimusvelkoja) (%)	85	88	86
Omavaraisuusaste (%)	30,2	30,4	32,0
Oman pääoman tuotto (%)	20,6	13,3	6,9
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	12,1	8,7	13,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	3 133 <sup>1</sup>	2 601 <sup>1</sup>	1 786
Yritysostoinvestoinnit	21 002	22 486	10 183
Operatiivinen vapaa kassavirta	22 717	13 664	12 480
Kassavirtasuhde (%)	106,0	83,1	80,9
Osakekohtainen tulos	9,69 <sup>2</sup>	5,48 <sup>3</sup>	2,47 <sup>4</sup>
Laimennettu osakekohtainen tulos	9,63 <sup>5</sup>	5,45 <sup>6</sup>	2,47 <sup>7</sup>
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	9,60 <sup>2</sup>	6,29 <sup>3</sup>	7,75 <sup>4</sup>
Laimennettu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	9,54 <sup>5</sup>	6,25 <sup>6</sup>	7,75 <sup>7</sup>
Laskutusaste (%)	77,3	76,2	77,9
Normaali tehtyjen työtuntien määrä	1 933	1 908	1 908
Konsernin keskimääräinen täysipäiväisten työntekijöiden lukumäärä (henkilötyövuosi)	1 555	1 442	1 233
Konsernin keskimääräinen henkilöstön lukumäärä	1 823	1 514	1 290
Konsernin henkilöstön lukumäärä tilikauden päättyessä	1 902	1 769	1 453

<sup>1</sup> Tilintarkastettu.

<sup>2</sup> Osakemäärä keskimäärin 1 265 355.

<sup>3</sup> Osakemäärä keskimäärin 1 255 873.

<sup>4</sup> Osakemäärä keskimäärin 1 229 622.

<sup>5</sup> Laimennettu osakemäärä keskimäärin 1 273 047.

<sup>6</sup> Laimennettu osakemäärä keskimäärin 1 263 565.

<sup>7</sup> Laimennettu osakemäärä keskimäärin 1 229 622.

## 17.5 Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen ja muiden tunnuslukujen laskentakaavat

### 17.5.1 Vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Vaihtoehtoinen tunnusluku	Laskentakaava	Käyttötarkoitus
Orgaaninen liikevaihdon kasvu	Liikevaihdon kasvu yritysostot ja -myynnit pois lukien	Kuvaa liikevaihdon kasvua yritysostot ja -myynnit pois lukien.
Liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (EBITA)	Liiketulos + aineettomien hyödykkeiden poistot (ml. liikearvon arvonalentumiset)	Konsernin tuloksellisuutta osoittava mittari.
Liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (%) (EBITA-marginaali)	EBITA / liikevaihto	Konsernin tuloksellisuutta osoittava mittari.
Oikaistu liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (Oikaistu EBITA)	EBITA + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Oikaistuja tunnuslukuja käytetään parantamaan eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
Oikaistu liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (%) (Oikaistu EBITA-marginaali)	Oikaistu EBITA / liikevaihto	Oikaistuja tunnuslukuja käytetään parantamaan eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
Käyttökate (EBITDA)	Liiketulos + poistot ja arvonalentuminen	Konsernin tuloksellisuutta osoittava mittari.
Oikaistu käyttökate (Oikaistu EBITDA)	EBITDA + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, lisäksi kaikki vuokravastuuvelat on käsitelty operatiivisina vuokrasopimuksina, joten vuokratulot vaikuttavat kokonaisuudessaan EBITDA:han	Oikaistuja tunnuslukuja käytetään parantamaan eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Oikaistua käyttökateä käytetään Konsernin velkaantumisen laskemiseen.
Liikevoitto	Tulos ennen rahoituseriä ja veroja	Liikevoitto on oleellinen tunnusluku Konsernin taloudellisen suorituskyvyn ymmärtämisessä.
Liikevoittomarginaali (%)	Tulos ennen rahoituseriä ja veroja / liikevaihto	Liikevoitto on oleellinen tunnusluku Konsernin taloudellisen suorituskyvyn ymmärtämisessä.
Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja)	Rahoituslaitoslainat - rahavarat (Nettovelka ei sisällä vuokrasopimusvelkaa)	Osoittaa Konsernin ulkopuolisen velkarahoituksen kokonaismäärän ilman vuokrasopimusvelkoja.
Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja) / Oikaistu käyttökate (kerroin)	Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja) / Oikaistu EBITDA	Kuvastaa Konsernin velkaantumisasetta ilman vuokrasopimusvelkoja.
Velkaantumisaste (ilman vuokrasopimusvelkoja), %	Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja) / Oma pääoma yhteensä x 100	Velkaantumisaste antaa kuvan Konsernin velkaantuneisuudesta ilman vuokrasopimusvelkoja.
Omavaraisuusaste (%)	Oma pääoma yhteensä / Taseen loppusumma x 100	Omavaraisuusaste kertoo, kuinka suuri osuus Konsernin varallisuudesta on rahoitettu omalla pääomalla.
Oman pääoman tuotto (ROE), %	Tilikauden tulos / Oma pääoma keskimäärin	Mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan.
Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %	(Tulos ennen veroja + rahoituskulut) / (Taseen loppusumma - korottomat velat), keskimäärin	Tunnusluku antaa tietoa sijoitetun pääoman tuoton seuraamiseen.
Yritysostoinvestoinnit	Hankitut ja myydyt liiketoiminnot + Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla + Muiden osakkeiden hankinta ja myynti	Kuvaa varojen käyttöä yritysostoihin.
Operatiivinen vapaa kassavirta	Oikaistu EBITDA - Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin +/- Käyttöpääoman muutos	Vapaa kassavirta tarjoaa tietoa rahavirrasta, jonka Konserni pystyy kerryttämään investointien jälkeen.
Kassavirtasuhde (%)	Operatiivinen vapaa kassavirta / Oikaistu EBITDA	Kassavirtasuhde kuvaa, kuinka suuri osa käyttökatteesta muodostuu vapaaksi kassavirraksi.

### 17.5.2 Keskeiset operatiiviset mittarit ja muut tunnusluvut

Tunnusluku	Määritelmä
Osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos – määräysvallattomille kuuluva osuus – etuosakkeille kuuluva, tilikaudelta jaettavaksi päätetty osinko verovaikutus huomioon ottaen / A1- ja A2-sarjojen osakkeiden lukumäärä keskimäärin
Laimennettu osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos – määräysvallattomille kuuluva osuus – etuosakkeille kuuluva, tilikaudelta jaettavaksi päätetty osinko verovaikutus huomioon ottaen / A1- ja A2-sarjojen osakkeiden laimennettu lukumäärä keskimäärin
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	Tilikauden jatkuvien toimintojen tulos – määräysvallattomille kuuluva osuus – etuosakkeille kuuluva, tilikaudelta jaettavaksi päätetty osinko verovaikutus huomioon ottaen / A1- ja A2-sarjojen osakkeiden lukumäärä keskimäärin
Laimennettu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	Tilikauden jatkuvien toimintojen tulos – määräysvallattomille kuuluva osuus – etuosakkeille kuuluva, tilikaudelta jaettavaksi päätetty osinko verovaikutus huomioon ottaen / A1- ja A2-sarjojen osakkeiden laimennettu lukumäärä keskimäärin
Laskutusaste (%)	Laskutettujen tuntien kokonaismäärä suhteessa tehtyjen työtuntien määrään. Sisältää ostetut yritykset Suomessa sen jälkeen, kun yritykset on sulautettu Konserniin ja Ruotsissa vain BTB:n. Laskutusaste ei sisällä lopetettuja toimintoja.
Normaali tehtyjen työtuntien määrä	Täysipäiväisen työntekijän työtuntien määrä kalenterin mukaan ajanjaksolla, pois lukien poissaolot ja ylityö
Konsernin keskimääräinen täysipäiväisten työntekijöiden lukumäärä (henkilötyövuosi)	Konsernin henkilöstö täysipäiväisten työntekijöiden lukumäärää vastaavaksi arvoksi muutettuna, keskiarvo kauden aikana

### 17.5.3 Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäyttäminen

	2020	1.1.-31.12 2019	2018
<b>(tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu)</b>	<b>(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)</b>		
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, kulut</b>			
Uudelleenjärjestelykustannukset	253	796	47
Integraatiokustannukset	670	639	813
Yritysjärjestelyt ja yritysjärjestelyjen kustannukset	-343	776	-508
Listautumiskustannukset	408	317	0
Muut	111	65	167
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, kulut</b>	<b>1 098</b>	<b>2 593</b>	<b>519</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, poistot	0	571	129
<b>Käyttökate ja oikaistu käyttökate</b>			
Liikevoitto	18 272 <sup>1</sup>	10 644 <sup>1</sup>	13 271
Poistot ja arvonalentumiset	8 008 <sup>1</sup>	8 674 <sup>1</sup>	6 184
<b>Käyttökate</b>	<b>26 280</b>	<b>19 318</b>	<b>19 455</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, kulut	1 098	2 593	519
Vuokravastuovelat käsitelty operatiivisena vuokrasopimuksena, joten vuokratulot vaikuttavat kokonaisuudessaan käyttökatteeseen	-5 946	-5 464	-4 551
<b>Oikaistu käyttökate</b>	<b>21 433</b>	<b>16 448</b>	<b>15 423</b>

	2020	1.1.-31.12 2019	2018
<b>(tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu)</b>			
<b>(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)</b>			
<b>Liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (EBITA) ja oikaistu EBITA</b>			
Liikevoitto	18 272 <sup>1</sup>	10 644 <sup>1</sup>	13 271
Aineettomien hyödykkeiden poistot (ml. liikearvon arvonalentumiset)	1 263 <sup>1</sup>	1 673 <sup>1</sup>	542
<b>Liiketulos ilman aineettomien hyödykkeiden poistoja (EBITA)</b>	<b>19 535</b>	<b>12 317</b>	<b>13 813</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, kulut	1 098	2 593	519
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, poistot	0	571	129
<b>Oikaistu EBITA</b>	<b>20 633</b>	<b>15 481</b>	<b>14 461</b>
<b>Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja)</b>			
Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	68 728 <sup>1</sup>	57 625 <sup>1</sup>	40 642
Lyhytaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	3 318 <sup>1</sup>	3 383 <sup>1</sup>	8 018
<b>Rahoituslaitoslainat yhteensä</b>	<b>72 047<sup>1</sup></b>	<b>61 008<sup>1</sup></b>	<b>48 660</b>
Rahavarat	15 463 <sup>1</sup>	10 346 <sup>1</sup>	9 280
<b>Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja)</b>	<b>56 583</b>	<b>50 662</b>	<b>39 381</b>
<b>Operatiivinen vapaa kassavirta</b>			
Oikaistu EBITDA	21 433	16 448	15 423
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	3 133 <sup>1</sup>	2 601 <sup>1</sup>	1 786
Käyttöpääoman muutos	4 417 <sup>1</sup>	-183 <sup>1</sup>	-1 157
<b>Operatiivinen vapaa kassavirta</b>	<b>22 717</b>	<b>13 664</b>	<b>12 480</b>
<b>Oman pääoman tuotto (ROE), %</b>			
Tilikauden tulos	12 798 <sup>1</sup>	6 858 <sup>1</sup>	3 033
Oma pääoma keskimäärin	62 125	51 584	44 158
<b>Oman pääoman tuotto (ROE), %</b>	<b>20,6%</b>	<b>13,3%</b>	<b>6,9%</b>
<b>Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %</b>			
Taseen loppusumma, vuoden alku	188 432 <sup>1</sup>	142 996 <sup>1</sup>	120 666
Taseen loppusumma, vuoden loppu	221 528 <sup>1</sup>	188 432 <sup>1</sup>	142 996
<b>Taseen loppusumma, keskimäärin</b>	<b>204 980</b>	<b>165 714</b>	<b>131 831</b>
Korottomat velat, vuoden alku	42 171	32 455	26 088
Korottomat velat, vuoden loppu	47 317	42 171	32 455
<b>Korottomat velat, keskimäärin</b>	<b>44 744</b>	<b>37 313</b>	<b>29 272</b>
Tulos ennen veroja + rahoituskulut	19 435	11 120	13 319
Taseen loppusumma - korottomat velat, keskimäärin	160 236	128 401	102 559
<b>Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %</b>	<b>12,1 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>13,0 %</b>
<b>Yritysoinvestoinnit</b>			
Hankitut ja myydyt liiketoiminnot	-739 <sup>1</sup>	900 <sup>1</sup>	1 537
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	21 717 <sup>1</sup>	21 659 <sup>1</sup>	8 615
Muiden osakkeiden hankinta ja myynti	24 <sup>1</sup>	-73 <sup>1</sup>	32
<b>Yritysoinvestoinnit</b>	<b>21 002</b>	<b>22 486</b>	<b>10 183</b>

<sup>1</sup> Tilintarkastettu.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavista eristä on annettu lisätietoa kohdassa ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Tilikausien väliseen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä – Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät”.

## 18. LIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Seuraavaa katsausta tulee lukea yhdessä tämän Listalleottoesitteen jakson ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja tähän Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päätyneiltä tilikausilta kanssa. Lisätietoa konsernitilinpäätösten laatimisperiaatteista on tähän Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön tilinpäätösten liitetiedoissa.

Jäljempänä esitettävät taloudelliset tiedot on johdettu IFRS-standardien mukaisesti laadituista Yhtiön tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2020 ja 31.12.2019 päätyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2018 päätyneiltä tilikautta koskevat tilintarkastamattomat vertailutiedot.

Tämä katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin väistämättä liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteutuvat tulokset voivat poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausunnoissa esitetystä. Katso ”Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät” edellä sekä ”– Tulevaisuudennäkymät” jäljempänä.

### 18.1 Yleiskatsaus

Sitowise on pohjoismainen rakennetun ympäristön asiantuntija- ja digitalo, joka tarjoaa vastuullisia suunnittelu- ja konsultointipalveluja kaiken kokoisiin hankkeisiin. Sitowise tarjoaa palvelujaan seuraavilla liiketoiminta-alueilla: Talo, Infra ja Digitaaliset ratkaisut. Sitowise toimii pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa, ja lisäksi sillä on Virossa ja Latviassa osaamiskeskukset, jotka palvelevat pääasiassa Sitowisen projekteja Suomessa ja Ruotsissa. Sitowisen palveluksessa on yli 1 900 asiantuntijaa. Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päätyneellä tilikaudella 86 prosenttia muodostui Suomessa, 13 prosenttia Ruotsissa ja 1 prosentti muissa maissa<sup>86</sup>.

Sitowisen liikevaihto 31.12.2020 päätyneellä tilikaudella oli 160,1 miljoonaa euroa, mistä Taloliiketoiminta-alueen osuus oli 44,2 prosenttia, Infraliiketoiminta-alueen 33,8 prosenttia, Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueen 8,8 prosenttia ja Ruotsin 13,2 prosenttia. Lisäksi konsernin sisäiset liiketoimet ja lopetetut toiminnot raportoidaan erikseen.

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen taloudellisia tunnuslukuja 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päätyneiltä tilikausilta.

(tuhatta euroa)	2020	1.1.–31.12. 2019	2018
	(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
Liikevaihto	160 082 <sup>1</sup>	143 016 <sup>1</sup>	125 693
Liikevaihdon orgaaninen kasvu (%)	3,0	1,8	-
Liikevoitto	18 272 <sup>1</sup>	10 644 <sup>1</sup>	13 271
Liikevoittomarginaali (%)	11,4	7,4	10,6
EBITA	19 535	12 317	13 813
EBITA-marginaali (%)	12,2	8,6	11,0
Oikaistu EBITA	20 633	15 481	14 461
Oikaistu EBITA-marginaali (%)	12,9	10,8	11,5

<sup>1</sup> Tilintarkastettu.

### 18.2 Liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä

Monet sisäiset ja ulkoiset tekijät vaikuttavat Sitowisen tulokseen. Seuraavassa katsauksessa kuvataan keskeisiä tekijöitä, jotka ovat vaikuttaneet tai voineet vaikuttaa Sitowisen liiketoiminnan tulokseen. Nämä tekijät vaikuttavat liiketoimintaan myös tulevaisuudessa, mutta on huomattava, että aikaisempi kehitys ei ole taee tulevasta tuloksesta.

#### 18.2.1 Teknisten konsulttipalveluiden kysyntä

Sitowisen liikevaihto on suorassa yhteydessä sen tuottamien teknisten konsulttipalveluiden määrään. Konsulttipalveluiden kysyntä vaihtelee eri asiakasryhmien välillä. Julkisella sektorilla Sitowisen asiakkaita ovat muun muassa valtion virastot ja kunnat, jotka tarvitsevat teknisiä konsulttipalveluja erilaisissa infra- ja talonrakentamisen projekteissaan. Yksityisen sektorin asiakkaita ovat esimerkiksi rakennusyhtiöt, kiinteistöjen

<sup>86</sup> Maantieteellinen liikevaihto esitetään asiakkaan sijainnin mukaan.

omistajat, asunto-osakeyhtiöt ja muut yksityiset yritykset. Yksityisen sektorin asiakkaat tarvitsevat teknisiä konsulttipalveluja pääasiassa talonrakentamisen projekteissaan.

Sitowisen tuottamien palveluiden määrään vaikuttaa teknisten konsulttipalveluiden kokonaiskysyntä, jota ohjaavat yleiset taloudelliset olosuhteet niillä toimialoilla ja sektoreilla, joilla Sitowise tarjoaa palvelujaan. Tuotettujen palveluiden määrään vaikuttaa myös Sitowisen kyky säilyttää olemassa olevat asiakassuhteensa ja solmia uusia sopimuksia yksityisen ja julkisen sektorin asiakkaiden kanssa.

Teknisten konsulttipalveluiden kysynnän yleinen kasvu vaikutti tarkastelujaksoilla merkittävästi Sitowisen liikevaihdon kasvuun. Vuosina 2020–2025 Suomen teknisen konsultoinnin markkinoiden odotetaan edelleen kasvavan keskimäärin noin 3 prosenttia vuodessa, yhteensä 1,7–2,0 miljardiin euroon vuonna 2025. Samalla ajanjaksolla talonrakentamisen konsultoinnin odotetaan kasvavan keskimäärin noin 3 prosenttia vuodessa ja infrarakentamisen konsultoinnin keskimäärin noin 2 prosenttia vuodessa.<sup>87</sup>

Rakennusyhtiöt ovat tärkeitä asiakkaita Sitowisen Taloliiketoiminta-alueella, joka on liikevaihdolla mitattuna Sitowisen suurin liiketoiminta-alue. Noin puolet Taloliiketoiminta-alueen liikevaihdosta liittyy uudisrakentamiseen, joka on luonteeltaan syklistä. Rakennusmarkkinoihin vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät, kuten suhdannevaihtelu, maailmantalouden häiriöt, kuluttajien ja elinkeinoelämän luottamus, vallitseva korkotaso, rahoituksen saatavuus ja työllisyysaste. Vuonna 2021 koronaviruspandemian seurauksena rakennusmarkkinoiden arvioidaan heikentyvän Suomessa 4,7 prosenttia pääasiassa uusien rakennushankkeiden vähentymisen johdosta, ja teknisen konsultoinnin markkinoiden arvioidaan supistuvan 2,5–2,7 prosenttia.<sup>88</sup>

Infraliiketoiminta-alueella yli kaksi kolmasosaa Sitowisen liikevaihdosta muodostuu valtion virastoille ja kunnille tarjotuista palveluista. Tällä liiketoiminta-alueella kysyntään vaikuttavat suurelta osin Suomen ja Ruotsin valtionhallinnon olemassa olevat ja suunnitellut korjaus- ja rakennushankkeet esimerkiksi liikenneverkkostoon liittyen. Sitowisen asiakkaiden ostopäätöksiin vaikuttaa julkisella sektorilla myös poliittinen päätöksenteko. Tämän seurauksena inframarkkinoilla voi esiintyä vaihtelua riippuen kulloinkin vallitsevasta investointitasosta ja projektikannasta sekä valtion ja kuntien talustilanteesta, koska nämä tekijät vaikuttavat rakennuksiin ja infrastruktuuriin tehtäviin investointeihin julkisella sektorilla ja tätä kautta Sitowisen palveluiden kysyntään.

Sitowisen arvion mukaan teknisten konsulttipalveluiden markkinan penetraatioasteen kasvua tukevat rakentamisen monimutkaistuminen, teknologiasisällön lisääntyminen, sääntelyn kiristyminen, vastuullisuuden painottaminen ja suurempi keskittyminen elinkaarikustannuksiin. Tämän seurauksena teknisen konsultoinnin markkinat ovat historiallisesti olleet resilientit suhteessa yleiseen talouskehitykseen ja rakennusmarkkinoihin.

Lisäksi rakenteellisten kasvutekijöiden, kuten kaupungistumisen, korjausvelan, vastuullisuuden ja digitalisaation odotetaan jatkossakin tukevan teknisten konsulttipalveluiden kysyntää (katso ”*Markkina- ja toimialakatsaus – Trendit ja kasvutekijät*”).

Sitowise tarjoaa palveluja sekä uudis- että korjausrakentamiseen. Viime vuosina erityisesti muuttoliikkeen ja kaupungistumisen trendit ovat tukeneet uudisrakentamista alueellisissa kasvukeskuksissa. Suurten kaupunkialueiden väestömäärän kasvu vaatii investointeja monimutkaisiin rakennuksiin ja infrastruktuuriratkaisuihin jo rakennetuissa ympäristöissä, mikä on kasvattanut teknisten konsulttien laatimien perusteellisten suunnitelmien kysyntää. Toisaalta Suomen ikääntyvän rakennus- ja infrakannan odotetaan vaikuttavan ylläpito- ja korjauspalveluiden tarpeeseen.

Sitowisen johdon näkemyksen mukaan vastuullisuutta koskevat aloitteet, säädökset ja tavoitteet erityisesti EU:n tasolla vaikuttavat investointeihin, joilla pyritään parantamaan energiatehokkuutta, ja tämä puolestaan vaikuttaa kysyntään teknisten ratkaisujen ja suunnittelupalveluiden osaavista palveluntarjoajista. Lisäksi rakennuksissa ja infrastruktuurissa käytettävän teknologian kehityksen nopeutuminen vaikuttaa teknisten konsulttiyhtiöiden erikoistuneiden suunnittelutaitojen tarpeeseen.

---

<sup>87</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.

<sup>88</sup> Kansainvälisen liikkeenjohdon konsultin Sitowisen toimeksiannosta laatima analyysi, syksy 2020.



### **18.2.2 Digitaalisten ratkaisujen kysyntä rakennetussa ympäristössä**

Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueella Sitowisen tarjonta yhdistää IT-ratkaisuja teknistä konsultointia koskevaan osaamiseen. Nämä palvelut täydentävät Talo- ja Infraliiketoiminta-alueita ohjelmistokehitysosaamisella ja digitaalisella konsultoinnilla. Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alue muodosti 8,8 prosenttia Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella, minkä johdosta Sitowisen liiketoiminnan tulokseen vaikuttaa myös Sitowisen tarjoamien digitaalisten ratkaisujen ja niihin liittyvien palveluiden kysyntä. Digitaalisten ratkaisujen kysynnän kasvu on vaikuttanut tarkastelujaksoilla positiivisesti Sitowisen liikevaihtoon.

Julkisen sektorin asiakkaat muodostavat suuren osan Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueen asiakkaista, ja valtion virastojen ja kuntien osuus liiketoiminta-alueen liikevaihdosta on yli kaksi kolmasosaa. Julkiselle sektorille tarjottavien palveluiden kysyntä on viime vuosina ollut vähemmän riippuvaista makrotalouden näkymistä. Toisaalta poliittiset päätökset ja julkisen sektorin talustilanne sekä valtionhallinnon että kuntien tasolla vaikuttavat Sitowisen asiakkaiden ostovoimaan julkisella sektorilla.

Sitowise näkee Digitaalisissa ratkaisuissa kasvumahdollisuuksia sekä suunnittelu- että rakennusvaiheessa ja rakennetun ympäristön palveluissa. Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueen palveluiden kysyntään vaikuttava keskeinen tekijä on digitalisaatio, jonka odotetaan lisäävän esimerkiksi älykästä digitaalista infrastruktuuria koskevan konsultoinnin, projektien tiedonhallinnan, rakennettua ympäristöä koskevan ennakoivan tilannetietoisuuden sekä tieverkon, rautateiden, vesiväylien ja liikkumisen kriittisten järjestelmien ja tietopalveluiden kysyntää.

### **18.2.3 Laskutusaste, tuntihinnat ja toiminnan tehokkuus**

Henkilöstön laskutusaste ja tuntihinnat vaikuttavat Sitowisen kannattavuuteen. Tarkastelujaksoilla Sitowise on kehittänyt toimintansa tehokkuutta varmistamalla, että sen työntekijät voivat käyttää työaikansa enenevässä määrin laskutettaviin asiakastöihin, mikä on johtanut 77,3 prosentin laskutusasteeseen vuonna 2020.<sup>89</sup> Laskutusaste tarkoittaa laskutettavien tuntien kokonaismäärän suhdetta kaikkien työntekijöiden toteutuneeseen kokonaistyöaikaan. Kaikkia tunteja ei kuitenkaan välttämättä laskuteta, koska laskutusaste mittaa asiakasprojekteille kirjattuja tunteja.

Sitowise arvioi ensisijaisesti kunkin projektin vaatimaa työtuntien määrää ja toimeksiannossa tarvittavia resursseja sekä hinnoittelee palvelunsa näiden arvioiden mukaisesti. Sitowise altistuu kiinteähintaisia osatekijöitä sisältäviä sopimuksia tehdessään riskille siitä, että toimeksiannon todelliset kustannukset ja siitä saatava tuotto voivat poiketa olennaisesti alkuperäisistä laskelmista, ja projektista voi tulla Sitowiselle kannattamaton.

Sitowisen henkilöstön laskutusaste riippuu toimeksiantojen määrästä, luonteesta ja laajuudesta. Lisäksi Sitowisen kyky laskuttaa optimaalisia tuntihintoja riippuu kilpailusta ja Sitowisen kyvystä toimittaa korkealaatuisia palveluja. Lisäksi kapasiteetin käytön suotuisa rakenne edellyttää, että henkilöstön asiantuntemusta ja saatavuutta hyödynnetään optimaalisesti. Sitowisen kyky toimia näin puolestaan riippuu siitä, miten hyvin se onnistuu ennakoimaan työvoiman tarpeen ja rekrytoimaan henkilöstöä ennakoitun asiakaskysynnän perusteella sekä saamaan toimeksiantoja.

### **18.2.4 Liiketoiminnan muut kulut ja erityisesti henkilöstökulut**

Sitowisen liiketoiminnan luonteen takia henkilöstökulut ovat Sitowisen suurin yksittäinen kuluerä. Sitowisen henkilöstökuluihin vaikuttavia merkittävimpiä tekijöitä ovat henkilöstön lukumäärä, työntekijöiden osaamistaso ja kokemus, kilpailijoiden tarjoama palkkataso, yleiset taloudelliset olosuhteet, työehtosopimuksissa sovitut palkat sekä verojen, maksujen ja eläkemaksujen suuruus. Tarkastelujaksoilla Sitowisen henkilöstökulujen nousuun on vaikuttanut eniten henkilöstömäärän kasvu sekä yritysostojen että orgaanisen kasvun seurauksena. Lisäksi työehtosopimuksissa on sovittu vuotuisista palkankorotuksista, jotka ovat myös myötävaikuttaneet henkilöstökulujen kasvuun.

Sitowisen on tarjottava kilpailukykyinen palkkataso pystyäkseen houkuttelemaan ja pitämään palveluksessaan työntekijöitä, joilla on tarvittava osaaminen ja kokemus. Kilpailu pätevistä työntekijöistä Sitowisen toimialalla voi

---

<sup>89</sup> Laskutusaste sisältää ostetut yritykset Suomessa sen jälkeen, kun yritykset on sulautettu Konserniin ja Ruotsissa vain BTB:n. Laskutusaste ei sisällä lopetettuja toimintoja.

vaikuttaa palkkatasoon myös tulevaisuudessa. Palkkataso vaikuttaa Sitowisen liiketoiminnan tulokseen, mikäli Sitowise ei pysty sopeuttamaan hintojaan vastaavalla tavalla.

Absoluuttiset henkilöstökulut ovat kasvaneet henkilötyövuosien<sup>90</sup> kasvua vastaavalla tavalla, kun taas keskimääräiset henkilöstökulut henkilötyövuotta kohden ovat pysyneet vakaina. Henkilöstökulut olivat 63,7 prosenttia Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella, 64,1 prosenttia 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella ja 63,6 prosenttia 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella. Lisäksi muut henkilöstöön liittyvät kulut, jotka muodostuvat pääasiassa luontoiseduista sekä erilaisista koulutukseen, rekrytointiin ja henkilöstön kokouksiin liittyvistä kuluista, olivat 2,8 prosenttia Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella, 3,9 prosenttia 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella ja 3,6 prosenttia 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella. Sitowisen henkilöstön kokonaispalkkio muodostuu peruspalkasta, bonuksista (mukaan lukien palkkiot) ja luontoiseduista.

Liiketoiminnan muita merkittäviä kuluja ovat muun muassa ohjelmistoihin ja IT-palveluihin liittyvät kulut sekä vuokrattuihin tiloihin liittyvät kulut. Sitowise toimii vuokratuissa toimitiloissa, ja sen vuokrasitoumukset muodostuvat pääasiassa toimitilojen tulevista vuokrista. IFRS 16:n mukaan vuokrasopimuksiin liittyvät kulut esitetään poistoissa ja rahoituskuluissa. Sitowise kuitenkin soveltaa IFRS 16:n sallimia käytännön helpotuksia, ja siksi osa vuokrakuluista, kuten lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin perustuvat vuokrat, esitetään liiketoiminnan muissa kuluissa.

Sitowisen alihankintakulut liittyvät sellaisten asiantuntijapalveluiden hankintaan, joita Sitowise ei tarjoa tai joiden tarjoamiseen sillä ei ole kapasiteettia, kuten esimerkiksi tutkimus- ja asiantuntijapalveluiden hankintaan. Sitowisen alihankintakulut ja projekti- ja muut kulut olivat 8,3 prosenttia Sitowisen liikevaihdosta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella, 9,4 prosenttia 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella ja 10,3 prosenttia 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella.

### **18.2.5 Kilpailu ja hinnat**

Sitowise on Suomen kolmanneksi suurin toimija teknisen konsultoinnin markkinoilla<sup>91</sup> 8 prosentin markkinaosuudella.<sup>92</sup> Sitowisen hinnoitteluvoimaan vaikuttaa markkinoilla oleva kilpailu. Pienissä toimeksiannoissa Suomessa Sitowise kilpailee pienten ja keskikokoisten paikallisten yritysten kanssa, joiden liiketoiminta on maantieteellisesti ja kapasiteetiltaan rajoitettua ja jotka keskittyvät tarjoamaan erikoisosaamista tietyllä osa-alueella. Sitowise uskoo, että sen koko antaa sille kilpailuedun suhteessa pieniin ja keskikokoisiin paikallisiin yrityksiin, minkä ansiosta Sitowise pystyy kilpailemaan myös suuremmista projekteista, joissa se toimii pääkonsulttina. Suuremmissa alueellisissa ja valtakunnallisissa projekteissa Sitowisen kilpailijoita ovat suuret monialaiset pohjoismaiset ja kansainväliset yhtiöt, joilla on merkittäviä markkinaosuuksia. Ruotsissa Sitowise kilpailee pääasiassa lukuisten pienten erikoistuneiden paikallisten teknisten konsulttiyhtiöiden kanssa. Tähän asti Sitowise on pystynyt vastaamaan kannattavuuteen kohdistuviin paineisiin laadukkaalla palvelutarjonnallaan, jota tukevat sen vahvat asiakasreferenssit ja toiminnan tehokkuus. Kilpailu ja erityisesti kilpailijoiden konsolidaatio tai markkinoille tulevat uudet toimijat voivat vaikuttaa Sitowisen kykyyn kasvattaa tai pitää ennallaan markkinaosuuksiaan tai tuottavuuttaan.

### **18.2.6 Liikevaihdon tulouttaminen**

Sitowisen liikevaihto tuloutetaan IFRS 15 -standardin mukaisesti, missä huomioidaan pääsääntöisesti projektin valmiusaste. Valmiusasteeksi määritellään tarkasteluhetkeen mennessä kertyneiden työtuntien ja kustannusten suhde projektin arvioitujen työtuntien ja kustannusten kokonaismäärään. Jos palvelukokonaisuuteen sisältyy ohjelmistoja tai ohjelmistojen ylläpitopalveluja, niistä saatavat lisenssi- ja ylläpitotuotot tuloutetaan sopimuskaudelle. Projektin arvioitu myyntituotto ja kokonaiskustannukset päivitetään kunkin raportointikauden lopussa. Jos pitkäaikaisen projektin lopputulosta ei voida arvioida luotettavasti, projektin tuotto tuloutetaan vain sen mukaan, missä määrin toteutuneita kustannuksia vastaava rahamäärä on saatavissa. Jos on todennäköistä, että projektin toteuttamisen kokonaiskustannukset ylittävät projektista saatavan kokonaistuoton, odotettu tappio tuloutetaan välittömästi. Jos projektin laskutus alittaa valmiusasteen perusteella tuloutetun myyntituoton, erotus esitetään sopimusperusteisena omaisuuseränä tase-erässä hankesäämiset. Jos projektin laskutus ylittää valmiusasteen perusteella tuloutetun myyntituoton, erotus esitetään taseessa sopimusperusteisena velkana erässä

<sup>90</sup> Konsernin henkilöstö täysipäiväisten työntekijöiden lukumäärää vastaavaksi arvoksi muutettuna, keskiarvo kauden aikana.

<sup>91</sup> Teknisen konsultoinnin markkinat sisältävät talonrakentamisen ja infrarakentamisen konsultoinnin markkinat, mutta ei teollisuussuunnittelun markkinoita ja digitaalisten ratkaisujen markkinoita.

<sup>92</sup> Perustuu Sitowisen liikevaihtoon (IFRS) tilikaudella 2019 Suomessa.

osto- ja muut velat. Sitowise soveltaa asiakassopimusten tuoton tulouttamisessa tiettyjä käytännön helpotuksia. Sitowise on asettanut valmiusasteen perusteella tehtävälle tuloutukselle euromääräiset rajat, jotka vaihtelevat liiketoiminta-alueen mukaan. Jos projektin hinta alittaa asetetun rajan, tuottoja ei tulouteta valmiusasteen perusteella, vaan sopimus tuloutetaan kuukausituottona tehdyn työn perusteella.

### **18.2.7 Työpäivien määrän vaikutus vuosineljännesten tulokseen**

Työntekijöiden käytettävissä olevien tuntien määrä vaikuttaa Sitowisen liikevaihtoon ja liiketoiminnan tulokseen. Liikevaihto on tyypillisesti pienempi kesälomakaudella, mikä johtuu käytettävissä olevien tuntien pienemmästä määrästä. Tämän takia liikevaihto on kolmannella vuosineljänneksellä, jolloin kesälomat pidetään, noin kaksi kolmasosaa muiden vuosineljännesten liikevaihdosta. Lisäksi pääsiäisloman ajankohta voi aiheuttaa kausivaihtelua eri vuosien välillä.

### **18.2.8 Valuuttakurssien vaihtelu**

Sitowisellä on merkittävää liiketoimintaa Suomen lisäksi myös Ruotsissa. Konsernin laskenta- ja raportointivaluutta on euro. Tämän seurauksena Sitowise altistuu transaktioriskille erityisesti suhteessa Ruotsin kruunuun Ruotsissa sijaitsevien tytäryhtiöiden liiketoiminnan kautta. Toisaalta sekä Sitowisen liikevaihto että henkilöstökulut Ruotsissa ovat Ruotsin kruunuissa, mikä tarjoaa luonnollisen suojauksen euron ja Ruotsin kruunun välisen valuuttakurssin vaihtelulta. Tämän seurauksena Sitowise ei suojaa aktiivisesti kyseistä valuuttariskiä.

Sitowisellä on myös sisäisiä lainoja ulkomaan valuutan määräisenä, joihin liittyy translaatoriski. Merkittävimpien sisäisten lainojen valuutta on Ruotsin kruunu. Lisäksi Sitowise altistuu Ruotsin kruunuun liittyvälle translaatoriskille, kun euroalueen ulkopuolella sijaitsevien tytäryhtiöiden tilinpäätöstiedot muunnetaan euroiksi konsernitilinpäätöksen laatimisen yhteydessä. Translaatoriskiä ei suojata.

### **18.2.9 Liikearvo**

Sitowise on toteuttanut useita yritysostoja tarkastelujaksojen aikana. Tämän seurauksena Sitowisen aineettomat hyödykkeet muodostuvat pääasiassa liikearvosta. Liikearvo koostuu pääasiassa Siton ja Wisen hankinnoista sekä muista yritysostoista, joista suurimmat olivat BTB:n ja TFIP:n hankinnat. Sitowisen liikearvo 31.12.2020 oli 118,1 miljoonaa euroa eli 53,3 prosenttia Sitowisen taseen loppusummasta.

Sitowise testaa liikearvon vuosittain tai aina kun esiintyy viitteitä sen mahdollisesta arvonalentumisesta. Jos arvonalentumisesta on näyttöä, mainitusta omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan uudelleen. Kerrytettävissä oleva rahamäärä määritetään käyttöarvon perusteella. Arvonalentuminen kirjataan omaisuuserän kirjanpitoarvon ylittäessä siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti, ja poistettavan omaisuuserän taloudellinen pitoaika arvioidaan uudelleen arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä. Arvonalentumistappion kirjaamisen tarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksiköiden eli Konsernin tasolla. Jos omaisuuserään kirjataan arvonalentuminen, vastaava arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan, millä olisi negatiivinen vaikutus Sitowisen tilikauden tulokseen. Arvonalentumistestit 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 eivät antaneet viitteitä liikearvon arvonalentumisesta, ja kerrytettävissä olevat rahamäärät ylittivät kirjanpitoarvon kaikilla testijaksoilla.

### **18.2.10 Yritysostot**

Yritysostot ovat vaikuttaneet merkittävästi Sitowisen liikevaihdon kehittymiseen sekä sen palvelutarjonnan ja maantieteellisen ulottuvuuden laajentumiseen tarkastelujaksoilla. Sitowise on toteuttanut 23 yritysostoa 1.1.2018 jälkeen. Strategiansa osana Sitowise seuraa markkinoilla esiin tulevia tilaisuuksia ja toteuttaa yritysostoja, mikäli kohdeyhtiöt sopivat Sitowisen toimintamalliin ja strategiaan. Yritysostoilla tavoitellaan kasvua, täydentävää palvelutarjontaa ja valmiuksia sekä laajempaa maantieteellistä ulottuvuutta.

Sitowise toteutti kahdeksan yritysostoa vuonna 2018 ja yhdeksän yritysostoa vuonna 2019. Näiden ostettujen yritysten taloudelliset tiedot on vastaavasti sisällytetty koko vuoden ajalta Sitowisen konsernitilinpäätöksiin alkaen tilikaudesta 2019 tai 2020.

Vuonna 2020 Sitowise osti kolme yritystä: Ficonic Solutions Oy:n, TFIP:n ja Paloässä Oy:n. Lisäksi vuonna 2021 Sitowise on toteuttanut neljä yritysostoa: VVS:n, Sweetlakes Oy:n, Benviroc Oy:n ja MSDI Oy:n. Seuraavassa

taulukossa esitetään näiden Sitowisen ostamien yritysten tiettyjä tunnuslukuja viimeisimmältä tilikaudella sekä päivämäärä, josta lähtien yritys on yhdistelty Konsernin tuloslaskelmaan.

Tilikausi	Yritysosotot 1.1.2020 alkaen						
	1.10.2019- 31.12.2020	1.1.– 31.12.2020	1.1.– 31.12.2020	1.5.2019- 30.4.2020	1.1.– 31.12.2020	1.1.– 31.12.2020	1.1.– 31.12.2020
Yhtiön nimi	Ficonic Solutions Oy	TFIP <sup>3</sup>	Paloässät Oy	VVS- Kompetens AB <sup>3</sup>	Sweetlakes Oy	Benviroc Oy	MSDI Oy
Yhdistelty tuloslaskelmaan alkaen	1.7.2020	1.12.2020	1.1.2021	1.2.2021	1.3.2021	1.3.2021	1.3.2021
Liikevaihto (tuhatta euroa)	1 637 <sup>1</sup>	6 565 <sup>1</sup>	2 930 <sup>1</sup>	3 598 <sup>1</sup>	773 <sup>1</sup>	537 <sup>1</sup>	126 <sup>1</sup>
Liikevoitto (tuhatta euroa)	265 <sup>1</sup>	1 338 <sup>1</sup>	687 <sup>1</sup>	919 <sup>1</sup>	146 <sup>1</sup>	395 <sup>1</sup>	-13 <sup>1</sup>
Käyttökate (tuhatta euroa)	368 <sup>2</sup>	1 388 <sup>2</sup>	687 <sup>2</sup>	927 <sup>2</sup>	147	395	-13

<sup>1</sup> Luku on peräisin kyseisen yhtiön tilintarkastetusta tilinpäätöksestä.

<sup>2</sup> Tilintarkastamaton. Laskukaava: Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset.

<sup>3</sup> Luvut on muutettu Ruotsin kruunuista euromääräisiksi käyttäen Ruotsin kruunun vaihtokurssia euroiksi perustuen vuoden 2020 keskimääräiseen kurssiin (EUR = SEK 10.4848).

### 18.3 Tilikausien väliseen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä

#### 18.3.1 Yritysosotot

Tilikausilla 2018, 2019 ja 2020 Sitowise on toteuttanut useita eri kokoisia yritysostoja (katso lisätietoja kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Yritysosot”), jotka vaikuttavat Sitowisen taloudellisen tuloksen vertailukelpoisuuteen tarkastelujaksoilla. Sitowise on sisällyttänyt kunkin ostetun yrityksen tuloksen konsernitilinpäätökseensä yritysoston toteuttamispäivästä lähtien, minkä vuoksi tilikaudet eivät ole suoraan vertailukelpoisia keskenään. Sitowisen liikevaihtoon tilikaudella, jolloin yritysosto on tapahtunut, vaikuttaa ajankohta, josta lähtien yritysostokohteen liikevaihto on sisällytetty Sitowisen konsernituloslaskelmaan. Lisäksi Sitowisen liiketoiminnan kulut voivat kasvaa, kun se integroi hankitun yrityksen konserniinsa. Yritysoston vaikutus näkyy osittain Sitowisen tuloksessa sillä tilikaudella, jolloin yritysosto on tapahtunut, riippuen yritysoston ajankohdasta, ja kokonaan vasta yritysostoa seuraavalla tilikaudella.

#### 18.3.2 Divestoinnit ja lopetetut toiminnot

Sitowise osallistui ruoppausurakointihankkeeseen Klaipedassa, Liettuassa vuosina 2017–2019. Projekti Klaipedassa on IFRS 5 -standardin mukaan ”lopetettu toiminto”. Vuonna 2018 Sitowise teki strategisen päätöksen olla osallistumatta ruoppaushankkeisiin, joita ei pidetty Sitowisen ydinliiketoimintana. Tämän seurauksena Sitowise päätti projektin Klaipedassa vuonna 2019.

Sitowise myi tytäryhtiönsä Sitowise AS:n vuoden 2019 lopussa. Sitowise AS on raportoitu tuloslaskelmassa lopetetuissa toiminnoissa ja vertailukauden lukuja ei ole oikaistu. Sitowise AS on IFRS 5 -standardin mukaan ”myytäväksi luokiteltu”.

Syyskuussa 2020 Sitowise myi teleliiketoimintansa Rejlersille. Teleliiketoiminta on käsitelty lopetettuna toimintona vuoden 2020 aikana.

Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista oli -6,4 miljoonaa euroa 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella, -1,0 miljoonaa euroa 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella ja 0,1 miljoonaa euroa 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella. Suurin osa tappiosta, joka on kirjattu tulokseen lopetetuista toiminnoista tilikausilla 2018 ja 2019, johtui yllä mainitusta projektista Klaipedassa.

#### 18.3.3 Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Esitetyt tilikaudet sisältävät eri kausien väliseen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Nämä erät liittyvät muun muassa yritysjärjestelyihin ja yritysjärjestelykustannuksiin, integraatiokustannuksiin, uudelleenjärjestelykustannuksiin, Yhtiön listautumisprosessiin liittyviin kustannuksiin sekä aineettomiin kertapoistoihin, jotka liittyvät pääosin toimitilojen perusparannusmenoihin.

Seuraavassa taulukossa esitetään vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät tarkasteltavilla jaksoilla.

(tuhatta euroa)	31.12. ja 1.1.–31.12.		
	2020	2019	2018
	(tilintarkastamaton)		
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, kulut</b>			
Uudelleenjärjestelykustannukset	253	796	47
Integraatiokustannukset	670	639	813
Yritysjärjestelyt ja yritysjärjestelyjen kustannukset	-343	776	-508
Listautumiskustannukset	408	317	0
Muut	111	65	167
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, kulut</b>	<b>1 098</b>	<b>2 593</b>	<b>519</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, poistot	0	571	129

#### 18.4 Viimeaikaiset tapahtumat

Alla esitettyä lukuun ottamatta Sitowisen taloudellisessa asemassa tai tuloksessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.12.2020 sekä tämän Listalleottoesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Sitowise on toteuttanut neljä yrityskauppaa vuoden 2021 aikana (katso lisätietoa kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Yritysostot” ja ”– Liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä – Yritysostot”).

Tammikuussa 2021 Yhtiö jakoi P1- ja P2 osakkeille pääomanpalautusta yhteensä 579 733,05 euroa. Maaliskuussa 2021 Yhtiö jakoi P1- ja P2 osakkeille osinkoa yhteensä 297 600,57 euroa.

Yritysostojen seurauksena Yhtiö on laskenut 31.12.2020 jälkeen liikkeeseen yhteenä 16 779 A2-sarjan osaketta ja 503 415 P1-sarjan osaketta ostettujen yritysten avainhenkilöille.

#### 18.5 Tulevaisuudennäkymät

Näkyvyys tulevaan markkinakehitykseen pysyy alhaisena, koska maailmanlaajuisen koronaviruspandemian kestosta ei ole luotettavalla tasolla olevia ennusteita. Sitowise on kuitenkin onnistuneesti sopeutunut muuttuneisiin olosuhteisiin ja toimintaympäristöön.

Vallitsevasta epävarmuudesta huolimatta Yhtiön näkemys on, että kestävien yhteiskuntien suunnittelupalveluille on vakaa pitkän aikavälin kysyntä. Megatrendit, kuten kaupungistuminen, korjausvelka, vastuullisuus ja digitalisaatio, tukevat kysyntää tulevaisuudessa.

#### 18.6 Liiketoiminnan tulos

Sitowise on laatinut ensimmäisen IFRS:n mukaisen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksensä 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta. Sitowisen tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta sisältää tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastamattoman avaavan IFRS-taseen siirtymäpäivältä 1.1.2018. Sitowisen tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta on laadittu FAS:n mukaisesti.

Seuraavassa esitetty katsaus 31.12.2020 ja 31.12.2019 päätyneiltä tilikausilta perustuu Sitowisen IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilintarkastettuihin konsernitilinpäätöksiin 31.12.2020 ja 31.12.2019 päätyneiltä tilikausilta, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2018 päätyneeltä tilikaudelta. IFRS-standardien käyttöönoton vaikutuksia on kuvattu alla kohdassa ”– Viimeaikaiset muutokset tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa” sekä tähän Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytettyyn 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta laadittu IFRS-konsernitilinpäätöksen liitetiedossa ”IFRS-standardien käyttöönotto”.

Tämän kohdan alla esitetyt luvut, jotka koskevat 31.12.2018 päätyneitä tilikautta, ovat tilintarkastamattomia ja perustuvat vertailutietoihin, jotka on esitetty IFRS-standardien mukaisesti laaditussa konsernitilinpäätöksessä 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta.

### 18.6.1 Liikevaihto

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen liikevaihto ja sen muutos liiketoiminta-alueittain 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneillä tilikausilla:

	2020 (tilin- tarkastettu)	1.1.–31.12.		Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
		2019 (tilintarkasta- maton)	2018 (tilintarkasta- maton)	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
Talo	70 789	67 227	63 735	3 562	3 492	5,3	5,5
Infra	54 164	50 628	45 129	3 536	5 499	7,0	12,2
Digitaaliset ratkaisut	14 088	12 257	11 299	1 831	958	14,9	8,5
Ruotsi	21 087	9 839	158	11 248	9 681	114,3	6 127,2
Muut <sup>1</sup>	-46	3 065	5 373	-3 111	-2 308	-101,5	-43,0
<b>Yhteensä</b>	<b>160 082</b>	<b>143 016<sup>2</sup></b>	<b>125 693</b>	<b>17 066</b>	<b>17 323</b>	<b>11,9</b>	<b>13,8</b>

<sup>1</sup> Ryhmä ”muut” sisältää lopetetut toiminnot ja konsernieliminoinnit.

<sup>2</sup> Tilintarkastettu.

#### 18.6.1.1 Konserni

Liikevaihdon kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa toteutetuista yritysostoista vuosien 2019 ja 2020 aikana. Konsernin orgaaninen kasvu samalla ajanjaksolla oli 3,0 prosenttia, ja sitä tuki asiakastyötuntien määrän kasvu.

Liikevaihdon kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa vuosina 2018 ja 2019 toteutettujen yritysostojen aiheuttamasta kasvusta. Konsernin orgaaninen kasvu samalla ajanjaksolla oli 1,8 prosenttia, ja sitä tuki asiakastyötuntien määrän kasvu.

#### 18.6.1.2 Talo

Liikevaihdon kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa vuosien 2019 ja 2020 aikana toteutetuista yritysostoista, minkä lisäksi asiakastyötuntien määrän kasvu tuki liikevaihdon kasvua. Koronaviruspandemia heikensi markkinaympäristöä Taloliiketoiminta-alueella vuoden toisen puoliskon aikana.

Liikevaihdon kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa Suomessa vuosina 2019 ja 2018 toteutetuista yritysostoista, ja sitä tuki myös orgaaninen kasvu.

#### 18.6.1.3 Infra

Liikevaihdon kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa orgaanisesta kasvusta, jota edisti pääasiassa markkinoiden kysyntä ja hyvä projektikanta. Lisäksi vuonna 2020 Sitowise onnistui rekrytoimaan henkilöstöä Infraliiketoiminta-alueelleen vastaamaan kasvaneeseen työmäärään. Koronaviruspandemialla ei ollut merkittävää vaikutusta Infraliiketoiminta-alueen liikevaihtoon vuoden aikana.

Liikevaihdon kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa yritysostojen aiheuttamasta kasvusta ja orgaanisesta kasvusta. Orgaanista kasvua tuki myös yleinen hyvä kehitys inframarkkinoilla Suomessa.

#### 18.6.1.4 Digitaaliset ratkaisut

Liikevaihdon kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvaneista projektimääristä aktiivisen myynnin seurauksena, sen mahdollistamista onnistuneista rekrytoinneista sekä Ficonic Solutionsin hankinnasta heinäkuussa 2020.

Liikevaihdon kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa lisääntyneistä asiakastyötunneista orgaanisen kasvun seurauksena. Orgaanista kasvua tukivat

kilpailukykyinen tarjonta, markkinoiden kasvu ja Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminta-alueen kasvanut koko, joka mahdollisti suurempien projektien toteuttamisen.

#### 18.6.1.5 Ruotsi

Liikevaihdon kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa vuosien 2019 ja 2020 aikana toteutetuista yritysostoista sekä uuden toimiston avaamisesta vuoden 2020 aikana. Liikevaihto kasvoi myös orgaanisesti vuoden aikana. Koronaviruspandemia kuitenkin heikensi markkinaympäristöä Ruotsissa vuonna 2020, sillä monia projekteja lykättiin.

Liikevaihdon kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa BTB:n hankinnasta toukokuussa 2019, vaikkakin integraatioon keskittyminen heikensi osittain BTB:n liiketoimintaa kyseisenä vuonna.

#### 18.6.2 Liikevoitto ja liikevoittomarginaali

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen tuloslaskelman erät liikevaihdosta liikevoittoon sekä liikevoittomarginaali, EBITA, oikaistu EBITA ja oikaistu EBITA-marginaali ja näiden muutokset 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneillä tilikausilla:

	2020 (tilin- tarkastettu)	1.1.–31.12. 2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
Liikevaihto	160 082	143 016	125 693	17 066	17 323	11,9	13,8
Liiketoiminnan muut tuotot	1 365	815	1 020	550	-205	67,5	-20,1
Materiaalit ja palvelut	-13 220	-13 398	-12 921	178	-477	-1,3	3,7
Henkilöstökulut	-101 935	-91 692	-79 896	-10 243	-11 796	11,2	14,8
Liiketoiminnan muut kulut	-20 012	-19 422	-14 834	-590	-4 588	3,0	30,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0	393	0	-393	-	-100,0
Poistot ja arvonalentumiset	-8 008	-8 674	-6 184	666	-2 490	-7,7	40,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>18 272</b>	<b>10 644</b>	<b>13 271</b>	<b>7 628</b>	<b>-2 627</b>	<b>71,7</b>	<b>-19,8</b>
<b>% liikevaihdosta</b>	<b>11,4 %<sup>1</sup></b>	<b>7,4 %<sup>1</sup></b>	<b>10,6 %</b>				
EBITA	19 535 <sup>1</sup>	12 317 <sup>1</sup>	13 813	7 218	-1 496	58,6	-10,8
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	1 098 <sup>1</sup>	3 165 <sup>1</sup>	648	-2 066	2 517	-65,3	388,4
<b>Oikaistu EBITA</b>	<b>20 633<sup>1</sup></b>	<b>15 481<sup>1</sup></b>	<b>14 461</b>	<b>5 152</b>	<b>1 020</b>	<b>33,3</b>	<b>7,1</b>
<b>% liikevaihdosta</b>	<b>12,9 %<sup>1</sup></b>	<b>10,8 %<sup>1</sup></b>	<b>11,5 %</b>				

<sup>1</sup> Tilintarkastamaton.

#### 18.6.2.1 Materiaalit ja palvelut

Materiaalien ja palveluiden kustannukset säilyivät lähes ennallaan 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen. Projektikulut pienenevät projektiportfolion jakauman ja lisääntyneen etätyöskentelyn johdosta. Toisaalta liiketoiminnan kasvun johdosta ja projektiportfolion jakauman seurauksena alihankintakulut kasvoivat, vaikkakin niiden osuus liikevaihdosta pieneni.

Materiaalien ja palveluiden kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvusta projekteihin liittyvissä kustannuksissa ja muissa kustannuksissa, kuten matka- ja kokouskustannuksissa. Kustannusten kasvua hidasti alihankinnan vähentyminen.

Materiaalit ja palvelut olivat 8,2 prosenttia liikevaihdosta vuonna 2020, 9,4 prosenttia vuonna 2019 ja 10,2 prosenttia vuonna 2018.

#### *18.6.2.2 Henkilöstökulut*

Henkilöstökulujen kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa Sitowisen kasvaneesta henkilöstömäärästä. Henkilötyövuosilla mitattuna Sitowisen työntekijöiden lukumäärä oli 1 555 henkilöä vuonna 2020 ja 1 442 henkilöä vuonna 2019. Suomessa oli voimassa väliaikainen 2,6 prosenttiyksikön alennus eläkemaksuihin toukokuusta joulukuuhun 2020 koronaviruspandemian johdosta. Tämä vähensi työnantajamaksuja kauden aikana noin 1,2 miljoonaa euroa, ja se pienensi osittain palkkojen noususta johtuvaa kustannusten kasvua. Lisäksi vuoden 2020 toisella puoliskolla aloitetut väliaikaiset lomautukset pienensivät henkilöstökuluja.

Henkilöstökulujen kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa Sitowisen kasvaneesta henkilöstömäärästä. Henkilötyövuosilla mitattuna Sitowisen työntekijöiden lukumäärä oli keskimäärin 1 442 henkilöä vuonna 2019 ja 1 233 henkilöä vuonna 2018. Vuonna 2019 Sitowise toteutti useita yritysostoja, mukaan lukien yritysostot Ruotsissa, jotka kasvattivat Sitowisen henkilöstön lukumäärää 155 henkilöllä.

Absoluuttiset henkilöstökulut ovat kasvaneet henkilötyövuosien määrän kasvua vastaavalla tavalla, ja keskimääräiset henkilöstökulut henkilötyövuotta kohden ovat pysyneet vakaina. Vuosina 2018 ja 2019 henkilöstökulut kasvoivat hieman nopeammin kuin liikevaihto, ja täten henkilöstökulujen prosenttiosuus liikevaihdoista kasvoi.

Henkilöstökulut olivat 63,7 prosenttia liikevaihdosta vuonna 2020, 64,1 prosenttia vuonna 2019 ja 63,6 prosenttia vuonna 2018.

#### *18.6.2.3 Liiketoiminnan muut kulut*

Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa vuosien 2019 ja 2020 aikana tehdyistä yritysostoista. Liiketoiminnan muut kulut laskivat osittain koronaviruspandemian seurauksena, kun etätöiden määrä kasvoi, mikä laski muita henkilöstökustannuksia, kuten koulutus-, kokous- ja rekrytointikuluja.

Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvaneista muista kuluista, kuten oikeudellisista ja konsultointipalkkioista sekä viestintäkustannuksista, tietojärjestelmäkustannuksista, muista henkilöstökuluista, vuokrasta ja muista toimitilojen kuluista lähinnä yritysostojen seurauksena vuonna 2019 ja kasvaneista liiketoiminnoista.

Liiketoiminnan muut kulut olivat 12,6 prosenttia liikevaihdosta vuonna 2020, 13,6 prosenttia vuonna 2019 ja 11,8 prosenttia vuonna 2018.

#### *18.6.2.4 Poistot ja arvonalentumiset*

Poistojen ja arvonalentumisten lasku 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa vuonna 2019 kirjatusta kertaluonteisista poistoista ja arvonalentumisista.

Poistojen ja arvonalentumisten kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa vuokrasopimuksiin liittyvien poistojen kasvusta. Lisäksi Sitowise kirjasi arvonalentumisen koskien sen norjalaista tytäryhtiötä Sitowise AS:ää, joka myytiin myöhemmin vuonna 2019, sekä ylimääräisen kertaluonteisen poiston (vuokrattujen toimitilojen perusrakennus ja huonekalut) liittyen sen aikaisempiin toimitiloihin.

#### *18.6.2.5 Liikevoitto*

Liikevoiton kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa myynnin suotuisasta kehityksestä ja edullisemmasta kulurakenteesta. Materiaalien ja palveluiden kustannukset sekä liiketoiminnan muut kulut laskivat suhteessa liikevaihtoon, koska koronaviruspandemian aiheuttama etätyöskentelyn lisääntyminen vähensi materiaaleihin ja palveluihin kuuluvia projektikuluja sekä liiketoiminnan muihin kuluihin kuuluvia henkilöstökustannuksia.



Liikevoiton lasku 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvaneista henkilöstökustannuksista johtuen henkilötyövuosien määrän kasvusta, liiketoiminnan muista kuluista, joihin vaikuttivat muun muassa korkeammat ICT-kulut, vuokratulot, konsultointipalkkiot, muut henkilöstökulut sekä poistoista ja arvonalentumisista.

#### 18.6.2.6 EBITA ja oikaistu EBITA

Oikaistu EBITA sisältää oikaisueriä, jotka vaikuttavat kausien väliseen vertailukelpoisuuteen. Oikaisuerät sisältävät yritysostoihin, integraatioon ja uudelleenjärjestelyihin liittyviä kustannuksia, poistoja ja arvonalentumisia sekä Yhtiön listautumisprosessiin liittyviä kustannuksia, sekä muita kertaluonteisia kuluja. Katso myös yllä ”– Tilikausien väliseen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä – Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät”.

Oikaistun EBITA:n kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa liikevaihdon kasvun jatkumisesta samalla kun kulujen suhde liikevaihtoon laski.

Oikaistu EBITA kasvoi 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen, mutta sen osuus liikevaihdosta laski. Tämä johtui pääasiassa liikevaihdon kasvusta ja siitä, että vertailukelpoiset kulut kasvoivat hieman enemmän kuin liikevaihto.

#### 18.6.3 Tilikauden tulos

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen rahoitustuotot ja -kulut, tulos ennen veroja, tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista sekä tilikauden tulos ja näiden muutokset 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneillä tilikausilla:

	2020 (tilin- tarkastettu)	1.1.–31.12.		Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
		2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
Rahoitustuotot	1 163	477	48	686	429	143,9	893,8
Rahoituskulut	-3 539	-2 745	-2 193	-794	-552	28,9	25,2
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>15 896</b>	<b>8 376</b>	<b>11 126</b>	<b>7 521</b>	<b>-2 750</b>	<b>89,8</b>	<b>-24,7</b>
Tuloverot	-3 215	-506	-1 613	-2 710	1 107	535,6	-68,6
<b>Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista</b>	<b>12 681</b>	<b>7 870</b>	<b>9 513</b>	<b>4 811</b>	<b>-1 643</b>	<b>61,1</b>	<b>-17,3</b>
Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista	118	-1 012	-6 480	1 129	5 468	-111,6	-84,4
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>12 798</b>	<b>6 858</b>	<b>3 033</b>	<b>5 940</b>	<b>3 825</b>	<b>86,6</b>	<b>126,1</b>

##### 18.6.3.1 Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuottojen kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa realisoimattomista valuuttatuotoista kruunumääriäisten sisäisten lainojen uudelleenarvostuksen seurauksena.

Rahoitustuottojen kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa realisoimattomista valuuttatuotoista kruunumääriäisten sisäisten lainojen uudelleenarvostuksen seurauksena.

Rahoituskulujen kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui yritysostojen seurauksena kasvaneista toimitilojen rahoituskuluista (IFRS16) ja kasvaneista korkokustannuksista, mikä johtui rahoitusvelkojen kasvusta.

Rahoituskulujen kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvaneista korkokustannuksista, mikä johtui rahoitusvelkojen kasvusta yritysostojen seurauksena.

#### *18.6.3.2 Tuloverot*

Tuloverojen kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa laskennallisten tuloverojen muutoksesta sekä kasvaneesta liiketuloksesta.

Tuloverojen lasku 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvaneista verosaamisista Sito Rakennuttajat Oy:n vahvistettujen tappioiden seurauksena.

#### *18.6.3.3 Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista*

Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista kasvoi 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtuen pääasiassa liikevaihdon suotuisasta kehityksestä, materiaalien ja palveluiden sekä liiketoiminnan muiden kulujen pienemmästä kasvusta ja poistojen ja arvonalentumisten laskusta.

Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista laski 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtuen pääasiassa kasvaneista henkilöstökustannuksista henkilötyövuosien määrän kasvun seurauksena, ja kasvaneista liiketoiminnan muista kuluista, joihin vaikuttivat muun muassa korkeammat ICT-kulut, vuokratulot, muut henkilöstökulut sekä poistoista ja arvonalentumisista.

#### *18.6.3.4 Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista*

Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista kasvoi 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtuen pääasiassa teleliiketoimintojen myynnistä, minkä seurauksena lopetettuihin toimintoihin kirjattiin voittoa, sekä toisaalta Sitowise AS:n myynnistä ja Klaipedan projektin päättymisestä vuonna 2019, joiden seurauksena lopetettuihin toimintoihin kirjattiin pienempiä tappioita.

Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista kasvoi 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen pääasiassa siksi, että lopetettuihin toimintoihin kirjattiin pienempiä tappioita. Pääosa tappioista, joita kirjattiin lopetettuihin toimintoihin tilikausilla 2018 ja 2019, johtui projektista Klaipedassa, joka päätettiin vuonna 2019.

#### *18.6.3.5 Tilikauden tulos*

Tilikauden tuloksen kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa liikevaihdon suotuisasta kehityksestä ja materiaalien ja palveluiden sekä liiketoiminnan muiden kulujen pienemmästä kasvusta, poistojen ja arvonalentumisten laskusta sekä lopetettujen toimintojen kasvaneesta tuloksesta.

Tilikauden tulos kasvoi 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen. Tulos jatkuvista toiminnoista laski, mutta sitä kompensoivat edellistä vuotta pienemmät lopetettuihin toimintoihin kirjatut tappiot.

## 18.7 Tasetietoja

### 18.7.1 Varat

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset varat ja niiden muutos 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018:

(tuhatta euroa)	2020 (tilin- tarkastettu)	31.12. 2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
<b>Pitkäaikaiset varat</b>							
Liikearvo	118 081	101 733	79 139	16 348	22 594	16,1	28,5
Muut aineettomat hyödykkeet	5 681	3 961	1 879	1 720	2 082	43,4	110,8
Aineelliset hyödykkeet	34 174	27 561	17 566	6 613	9 995	24,0	56,9
Osuudet							
osakkuusyrityksissä	0	0	0	0	0	0	0
Muut osakkeet, osuudet ja saamiset	1 682	1 252	823	430	429	34,3	52,1
Laskennalliset verosaamiset	304	1 401	181	-1 097	1 220	-78,3	674,0
Muut saamiset	0	0	0	0	0	0	0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>159 922</b>	<b>135 908</b>	<b>99 589</b>	<b>24 014</b>	<b>36 319</b>	<b>17,7</b>	<b>36,5</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>							
Myyntisaamiset ja muut saamiset	45 404	41 268 <sup>1</sup>	34 127	4 136	-	10,0	-
Tuloverosaamiset	740	911 <sup>1</sup>	- <sup>2</sup>	-171	-	-18,8	-
Rahavarat	15 463	10 346	9 280	5 117	1 066	49,5	11,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>61 607</b>	<b>52 524</b>	<b>43 407</b>	<b>9 082</b>	<b>9 117</b>	<b>17,3</b>	<b>21,0</b>

<sup>1</sup> Oikaistu, tilintarkastamaton. Oikaistu tilikauden 2020 tilinpäätöksessä tilikauden 2019 osalta.

<sup>2</sup> Tuloverosaamiset on tilinpäätöksessä 31.12.2019 päättäneeltä tilikaudelta sisällytetty erään myyntisaamiset ja muut saamiset.

Sitowisen pitkäaikaiset varat koostuvat pääosin liikearvosta ja aineellisista hyödykkeistä. Liikearvo koostuu pääasiassa Siton ja Wisen hankinnoista sekä täydentävistä yritysostoista, joista suurimmat olivat BTB:n ja TFIP:n hankinta. Aineelliset hyödykkeet muodostuvat pääasiassa vuokravastuista, toimistokalusteista, IT-laitteistoista ja muista työkaluista.

Pitkäaikaisten varojen kasvu 31.12.2020 verrattuna 31.12.2019 johtui pääasiassa yritysostoista, jotka kasvattivat liikearvoa ja vuokravastuita.

Pitkäaikaisten varojen kasvu 31.12.2019 verrattuna 31.12.2018 johtui pääasiassa yritysostoista.

Sitowisen lyhytaikaiset varat koostuvat pääasiassa myyntisaamisista ja muista saamisista.

Lyhytaikaisten varojen kasvu 31.12.2020 verrattuna 31.12.2019 johtui pääasiassa liikevaihdon kasvusta ja kassavirran positiivisesta kehityksestä.

Lyhytaikaisten varojen kasvu 31.12.2019 verrattuna 31.12.2018 johtui pääasiassa liiketoiminnan kasvusta.

### 18.7.2 Oma pääoma

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen oma pääoma ja sen muutos 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018:

(tuhatta euroa)	2020 (tilin- tarkastettu)	31.12. 2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
<b>Oma pääoma</b>							
Osakepääoma	3	3	3	0	0	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	40 663	40 471	32 610	192	7 861	0,5	24,1
Käyvän arvon rahasto	230	0	0	230	0		0
Oman pääoman ehtoiset pääomalainat	14 145	14 145	14 145	0	0	0	0
Muuntoero	360	117	-6	243	123	206,8	-2050,0
Kertyneet voittovarot	11 370	2 343	-1 118	9 027	3 461	385,3	-309,6
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>66 770</b>	<b>57 078</b>	<b>45 634</b>	<b>9 691</b>	<b>11 444</b>	<b>17,0</b>	<b>25,1</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	110	291	164	-181	127	-62,2	77,4
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>66 880</b>	<b>57 369</b>	<b>45 798</b>	<b>9 510</b>	<b>11 571</b>	<b>16,6</b>	<b>25,3</b>

Sitowisen oman pääoman kasvu 31.12.2020 verrattuna 31.12.2019 johtui pääasiassa tilikauden positiivisesta tuloksesta.

Sitowisen oman pääoman kasvu 31.12.2019 verrattuna 31.12.2018 johtui pääasiassa osakeanneista. Tilikauden aikana järjestettiin suunnattuja osakeanteja yritysostojen sekä Sitowisen avainhenkilöiden osakkaaksi kutsumisen yhteydessä.

#### 18.7.2.1 Osakaslainat

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä osakaslainojen ja niille kertyneiden korkojen määrä on 14,3 miljoonaa euroa (mukaan lukien kertynyt mutta maksamaton korko, 0,2 miljoonaa euroa). Osakaslainat ovat kiinteäkorkoisia. Osakaslainat ovat pääomalainan ehtoisia ilman eräänymispäivää. Sitowise odottaa käyttävänsä Osakeannista saatavia nettotuottoja osakaslainojen ja niille kertyneiden korkojen takaisinmaksuun Listautumisen toteuttamisen yhteydessä.

### 18.7.3 Velat

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen velat ja niiden muutos 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018:

(tuhatta euroa)	2020 (tilintarkas- tettu)	31.12. 2019 (tilintarkas- tettu)	2018 (tilintarkas- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
<b>Pitkäaikaiset velat</b>							
Laskennalliset verovelat	1 985	1 257	172	727	1 085	57,9	630,8
Rahoitusvelat	92 554	77 179	50 906	15 376	26 273	19,9	51,6
Muut velat	12	2	40	10	-38	500,0	-95,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>94 551</b>	<b>78 437</b>	<b>51 118</b>	<b>16 113</b>	<b>27 319</b>	<b>20,5</b>	<b>53,4</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>							
Tuloverovelat	1 608	842	1 009	766	-167	91,0	-16,6
Rahoitusvelat	9 379	7 979	12 614	1 401	-4 635	17,6	-36,7
Varaukset	1 793	1 634	974	159	660	9,7	67,8
Ostovelat ja muut velat	47 317	42 171	31 481	5 146	10 690	12,2	34,0
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>60 098</b>	<b>52 626</b>	<b>46 079</b>	<b>7 472</b>	<b>6 548</b>	<b>14,2</b>	<b>14,2</b>

### 18.7.3.1 Pitkäaikaiset velat

Sitowisen pitkäaikaiset velat koostuvat pääasiassa rahoitusveloista, joihin kuuluu lainat rahoituslaitoksilta ja IFRS 16 -vuokravastuita.

Pitkäaikaisten velkojen kasvu 31.12.2020 verrattuna 31.12.2019 johtui pääasiassa kasvaneista lainoista rahoituslaitoksilta sekä kasvaneista IFRS 16 -vuokravastuista.

Pitkäaikaisten velkojen kasvu 31.12.2019 verrattuna 31.12.2018 johtui pääasiassa kasvusta lainoissa rahoituslaitoksilta sekä kasvaneista IFRS 16 -vuokravastuista.

### 18.7.3.2 Lyhytaikaiset velat

Lyhytaikaiset velat koostuvat pääosin ostovelosta ja muista veloista, jotka sisältävät ostovelat, asiakassopimuksiin perustuvat velat, siirtovelat ja muut velat. Siirtovelkojen olennaisimmat erät sisältävät henkilöstökulujaksotuksia sekä tavanomaisia liiketoimintaan kuuluvia kulujaksotuksia. Muut velat sisältävät arvonlisävero- ja ennakonpidätysvelkoja sekä yrityskauppoihin liittyviä kauppahintavelkoja. Arvioitua lisäkauppahintavelkaa oli 1 147 tuhatta euroa 31.12.2020. Asiakassopimuksiin perustuvissa veloissa on sekä valmiusasteeseen perustuvan liikevaihdon ja laskutuksen erotus että asiakasprojekteihin liittyviä tavanomaisia kuluvarauksia.

Lyhytaikaisten velkojen kasvu 31.12.2020 verrattuna 31.12.2019 johtui pääasiassa siirto- ja muiden velkojen kasvusta liiketoiminnan kasvun seurauksena.

Lyhytaikaisten velkojen kasvu 31.12.2019 verrattuna 31.12.2018 johtui pääasiassa muiden velkojen kasvusta liiketoiminnan kasvun seurauksena.

### 18.7.4 Taseen ulkopuoliset vastuut

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen taseen ulkopuoliset vastuut 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018:

(tuhatta euroa)	2020 (tilin- tarkastettu)	31.12. 2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>							
Yrityskiinnitys	125 000	284 000	284 000	-159 000	0	-56,0	0
Pantatut osakkeet kirjanpitoarvoltaan	203 394	179 658	126 125	23 736	53 533	13,2	42,4
Pankkitakaukset	2 729	1 953	2 031	776	-78	39,7	-3,8
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>331 123</b>	<b>465 610</b>	<b>412 156</b>	<b>-134 487</b>	<b>53 454</b>	<b>-28,9</b>	<b>13,0</b>
<b>Pankkitakaukset</b>							
Sopimustakaukset	150	150	150	0	0	0	0
Muut takaukset	2 579	1 803	1 881	776	-78	43,0	-4,1
<b>Pankkitakaukset yhteensä</b>	<b>2 729</b>	<b>1 953</b>	<b>2 031</b>	<b>776</b>	<b>-78</b>	<b>39,7</b>	<b>-3,8</b>
<b>Saadut vakuudet</b>							
Saadut tilipantit; Escrow-sopimuksen mukaisesti	0	200	200	-200	0	-100,0	0

## 18.8 Maksuvalmius ja pääomanlähteet

### 18.8.1 Yleistä

Sitowisen maksuvalmius on historiallisesti perustunut liiketoiminnan rahavirtaan ja lainarahoitukseen. Sitowisen maksuvalmiustarpeet liittyvät pääasiassa tavanomaisiin liiketoiminnan kuluihin, käyttöpääoman hallintaan ja rahoituskuluihin.

Sitowisen rahavarat olivat 15,5 miljoonaa euroa ja lainat rahoituslaitoksilta olivat 72,0 miljoonaa euroa 31.12.2020. Korollisten pankkilainojen lisäksi rahoitusvelkoihin kuuluu vuokrasopimusvelat, ostovelat ja lisäkauppahintavelat, ja rahoitusvelat olivat yhteensä 108,1 miljoonaa euroa 31.12.2020.

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Sitowisen rahoitusjärjestelyt koostuvat vaihtuvakorkoisesta pankkilainasta, jonka määrä taseessa oli 72,0 miljoonaa euroa 31.12.2020, sekä osakaslainoista. Sitowise on neuvotellut uuden lainasopimuksen, jota on kuvattu alla kohdassa ”– *Nettovelka – Uudelleenrahoitus*”. Mikäli Listautuminen toteutuu, Sitowise odottaa maksavansa sen senior term ja revolving facility -lainansa takaisin ja nostavansa uuden rahoitussopimuksen mukaisen lainan (katso lisää alla ”– *Nettovelka – Uudelleenrahoitus*”). Sitowisen tarkoituksena on myös maksaa takaisin osakaslainansa ja lunastaa etuosakkeet Listautumisannista saatavilla varoilla Listautumisen toteuttamisen yhteydessä.

### 18.8.2 Rahavirrat

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto Sitowisen rahavirroista 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneillä tilikausilla:

	2020 (tilin- tarkastettu)	1.1.–31.12. 2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
Liiketoiminnan							
rahavirta	24 128	14 444	10 505	9 684	3 939	67,0	37,5
Investointien rahavirta	-24 135	-25 087	-11 969	952	-13 118	-3,8	109,6
Rahoituksen rahavirta	4 987	11 683	9 063	-6 695	2 620	-57,3	28,9
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>4 980</b>	<b>1 040</b>	<b>7 599</b>	<b>3 941</b>	<b>-6 559</b>	<b>378,9</b>	<b>-86,3</b>
Valuuttakurssien							
muutosten vaikutus	137	26	0	111	26	426,9	-
Rahavarat tilikauden							
alussa	10 346	9 280	1 681	1 066	7 599	11,5	452,1
<b>Rahavarat tilikauden</b>							
<b>lopussa</b>	<b>15 463</b>	<b>10 346</b>	<b>9 280</b>	<b>5 117</b>	<b>1 066</b>	<b>49,5</b>	<b>11,5</b>

#### 18.8.2.1 Liiketoiminnan rahavirta

Liiketoiminnan rahavirran kasvu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvaneesta tilikauden voitosta ja muutoksesta nettokäyttöpääomassa.

Liiketoiminnan rahavirran kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa kasvaneesta tilikauden voitosta ja muutoksesta nettokäyttöpääomassa.

#### 18.8.2.2 Investointien rahavirta

Investointien rahavirran lasku 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa teleliiketoiminnan myyntituotosta, jonka vuoksi hankittujen ja myytyjen liiketoimintojen rahavirta oli positiivinen.

Investointien rahavirran kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa useista yritysostoista.

### 18.8.2.3 Rahoituksen rahavirta

Rahoituksen rahavirran lasku 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa alemmista osakeanneista ja korkeammista osingoista.

Rahoituksen rahavirran kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa yritysostojen yhteydessä tehdyistä uudelleensijoituksista ja osakkeiden liikkeeseenlaskusta avainhenkilöille.

### 18.8.3 Investoinnit

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen investoinnit perustuen rahavirtalaskelmaan 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneillä tilikausilla:

	2020 (tilin- tarkastettu)	1.1.–31.12. 2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 133	-2 601	-1 786	-532	-815	20,4	45,6
Hankitut ja myydyt liiketoiminnat	739	-900	-1 537	1 639	637	-182,2	-41,4
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-21 717	-21 659	-8 615	-58	-13 044	0,3	151,4
Muiden osakkeiden hankinta ja myynti	-24	73	-32	-97	105	-133,1	-328,1
<b>Investoinnit yhteensä</b>	<b>-24 135</b>	<b>-25 087</b>	<b>-11 969</b>	<b>952</b>	<b>-13 118</b>	<b>-3,8</b>	<b>109,6</b>

Investointien lasku 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa myydyin liiketoiminnan tuotoista.

Investointien kasvu 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen johtui pääasiassa BTB:n hankinnasta.

Sitowisen investoinnit 31.12.2020, 2019 ja 2018 päättyneillä tilikausilla liittyivät pääasiassa yritysostoihin. Sitowisen orgaaniset investoinnit samoina vuosina liittyivät toimitilojen perusparannuskustannuksiin, huonekaluihin ja laitteistoihin.

Sitowise aloitti vuonna 2020 ERP-toiminnanohjausjärjestelmän päivityksen, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana. Investoinnin arvioitu kokonaismäärä on noin 1 miljoonaa euroa, josta puolet ajoittuu vuodelle 2021. Investointi rahoitetaan olemassa olevilla rahavaroilla.

#### 18.8.4 Nettovelka

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset velat sekä nettovelka ja niiden muutos 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018:

(tuhatta euroa)	2020 (tilin- tarkastettu)	31.12. 2019 (tilin- tarkastettu)	2018 (tilintarkasta- maton)	Muutos (tuhatta euroa)		Muutos (%)	
				20/19 (tilintarkastamaton)	19/18 (tilintarkastamaton)	20/19 (tilintarkastamaton)	19/18 (tilintarkastamaton)
Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	68 728	57 625	40 642	11 103	16 983	19,3	41,8
Lyhytaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	3 318	3 383	8 018	-65	-4 635	-1,9	-57,8
<b>Rahoituslaitoslainat yhteensä</b>	<b>72 047</b>	<b>61 008</b>	<b>48 660</b>	<b>11 039</b>	<b>12 348</b>	<b>18,1</b>	<b>25,4</b>
Vähennetään: Rahavarat	15 463	10 346	9 280	5 117	1 066	49,5	11,5
<b>Nettovelka (ilman vuokrasopimusvelkoja)</b>	<b>56 583<sup>1</sup></b>	<b>50 662<sup>1</sup></b>	<b>39 381</b>	<b>5 921</b>	<b>11 281</b>	<b>11,7</b>	<b>28,6</b>

<sup>1</sup> Tilintarkastamaton.

##### 18.8.4.1 Nettovelka

Sitowisen raportoitu nettovelka kasvoi molempina vuosina monien täydentävien yritysostojen seurauksena.

Yhtiöllä on osakaslainoja Interalta, jotka täyttävät pääomallainan kriteerit, joten näitä lainoja käsitellään osana Konsernin omaa pääomaa. Pääomallainojen pääomaa ja korkoja ei ole sisällytetty yllä olevaan nettovelkaa kuvaavaan taulukkoon, sillä ne esitetään oman pääoman yhteydessä. Katso myös ”– Tasetietoja – Oma pääoma – Osakaslainat”.

##### 18.8.4.2 Lainat rahoituslaitoksilta

Sitowisen rahoituksessa käytetään pääasiassa senior-statuksellisia vakuudellisia järjestelyjä, jotka perustuvat alun perin 15.8.2016 päivättyyn seniorilainasopimukseen muun muassa Yhtiön ja sen tiettyjen tytäryhtiöiden, OP Yrityspankki Oyj:n, LähiTapiola Yritysrahoitus I Ky:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen välillä (sellaisena kuin se on kulloinkin muutettu, ”Nykyinen Rahoitussopimus”). Nykyinen Rahoitussopimus sisältää yhteensä 85,0 miljoonan euron pankkilainat ja 10,5 miljoonan euron luottolimiitin. Lisäksi Nykyinen Rahoitussopimus sisältää 10,0 miljoonan euron sitoumuksettomat pankkilainat.

Tietyt Sitowisen konserniyhtiöt ovat antaneet transaktiovakuuden omiin varoihinsa Nykyisen Rahoitussopimuksen voimaantulon yhteydessä tai kun nämä konserniyhtiöt ovat liittyneet Nykyisen Rahoitussopimuksen osapuoleksi. Takaisinmaksettavien Nykyisen Rahoitussopimuksen alaisten lainojen määrä Listalleottoesitteen päivämääränä on yhteensä 72,5 miljoonaa euroa (mukaan lukien korot 26.3.2021 asti). Lyhennettäviä lainafasiliteetteja maksetaan takaisin puolivuositain ja kertamaksulainafasiliteetteja maksetaan takaisin kerralla niiden kulloisenakin eräpäivänä. Luottolimiittilainoja maksetaan takaisin kulloisenakin korkopäivänä ja kokonaisuudessaan kyseessä olevan lainan päättämispäivänä, mutta käytössä olevat luottolimiitit voidaan myös uudistaa kunkin koronmaksuajan lopussa vakioehtoisin ehdoin. Kaikkien Nykyisen Rahoitussopimuksen alaisten lainojen korko on sidottu EURIBORiin. Sovellettavaan korkomarginaaliin vaikuttaa Sitowisen vastuullisuutta koskevat mittarit: Sitowisen suunnitteleminen rakennusten E-lukujen keskiarvo, sairauspoissaolojen määrä (säännöllisillä työtunneilla laskettuna) sekä tiettyjen konserniyhtiöiden kansainväliset ISO9001- ja ISO14001-johtamisjärjestelmästandardit. Nykyinen Rahoitussopimus sisältää rahoituskovenanteja, jotka koskevat kassavirtaa, velkaantumisasastetta ja investointeja. Velkaantumisasastetta koskeva kovenanti vaikuttaa myös sovellettavaan korkomarginaaliin. Rahoituskovenanteja tarkastellaan neljännesvuositain.

##### 18.8.4.3 Uudelleenrahoitus

Sitowise on neuvotellut kattavan uudelleenrahoitusjärjestelyn. Sitowise allekirjoitti uudelleenrahoitusta koskevan 100,0 miljoonan euron rahoitussopimuksen 12.3.2021 (”Uusi Rahoitussopimus”) kahden pohjoismaisen pankin kanssa. Nykyisen Rahoitussopimuksen mukaiset velat tullaan uudelleenrahoittamaan Listautumisannista saatavilla varoilla ja Uuden Rahoitussopimuksen alaisilla term-lainoilla, jotka ovat vaihtuvakorkoisia. Uuden



Rahoitussopimuksen alaiset lainat koostuvat 40,0 miljoonan euron term-lainasta, 40,0 miljoonan euron yritysostoihin käytettävästä lainasta ja 20,0 miljoonan euron revolving-lainasta. Uuden Rahoitussopimuksen mukaisesti lainat erääntyvät 36 kk kuluttua Uuden Rahoitussopimuksen allekirjoituspäivästä, ja kunkin lainan laina-aikoja voidaan pidentää pankkien erillisellä suostumuksella. Term-lainaa lyhennetään puolivuositain alkaen 30.6.2022 500 tuhannen euron erissä ja lainan koko jäljellä oleva saldo suoritetaan lopullisena eräpäivänä.

Uuden Rahoitussopimuksen alaiset lainat ovat nostettavissa Listautumisen yhteydessä edellyttäen, että tavanomaiset ennakkoehdot lainan nostamiselle täyttyvät, mukaan lukien Nykyisen Rahoitussopimuksen alaisten lainojen takaisinmaksu ja Nykyisen Rahoitussopimuksen yhteydessä annettujen vakuuksien vapauttaminen, ja että Listautumisannista saadut bruttovarat ovat vähintään 65 miljoonaa euroa. Term-laina on nostettavissa 30.4.2021 saakka. Revolving-lainaa voi nostaa Listautumisen jälkeen laina-aikana aina siihen asti, kunnes eräpäivään on kuukausi aikaa.

Uusi Rahoitussopimus sisältää tavanomaisia kovenanteja, vakuutuksia sekä eräännyttämistilanteita koskevia ehtoja. Uuden Rahoitussopimuksen rahoituskovenanteja koskevat ehdot mittaavat kokonaisnettovelan suhdetta käyttökatteeseen. Nettovelan ja käyttökatteen suhde vaikuttaa myös lainojen korkomarginaaliin. Sovellettavaan korkomarginaaliin vaikuttaa myös Sitowisen vastuullisuutta koskevat mittarit: Sitowisen suunnitteleminen rakennusten E-lukujen keskiarvo, sairauspoissaolojen määrä (säännöllisillä työtunneilla laskettuna) sekä tiettyjen konserniyhtiöiden kansainväliset ISO9001- ja ISO14001-johtamisjärjestelmästandardit. Korko Uuden Rahoitussopimuksen alaisille lainoille muodostuu soveltuvasta viitekorosta lisättyä marginaalilla, joka voi olla 40 miljoonan euron term-lainalle ja 40 miljoonan euron yritysostoihin käytettävälle lainalle 1,10–2,25 prosenttia ja revolving-lainalle 0,95–2,05 prosenttia vuotuista korkoa riippuen Sitowisen nettovelan suhteesta käyttökatteeseen sekä vastuullisuusmittareiden täyttymisestä. Rahoituskovenanteja tarkastellaan neljännesvuositain. Uusi Rahoitussopimus sisältää lisäksi muita samankaltaisille rahoitusjärjestelyille tavanomaisia ehtoja. Uuden Rahoitussopimuksen alaiset lainat ovat vakuudettomia, eikä niille ole annettu takauksia.

## **18.9 Rahoitusriskien hallinta**

Sitowisen rahoitusriskien hallinnalla pyritään turvaamaan Konsernin taloudellinen vakaus ja riittävien rahoitusvaihtoehtojen saatavuus eri markkinatilanteissa. Lisäksi tavoitteena on tukea liiketoimintoja liiketoimintaan liittyvien rahoitusriskien tunnistamisessa ja hallinnassa. Konserni altistuu erilaisille markkinariskeille. Näiden riskien muutokset vaikuttavat Yhtiön varoihin, velkoihin ja ennakoituihin liiketoimiin. Riskit aiheutuvat korkojen ja valuuttakurssien muutoksista. Rahoitusriskien hallintaa toteutetaan osana Konsernin riskienhallintaa. Perustan rahoitusriskien hallinnalle muodostavat liiketoiminnan jatkuvuuteen tähtäävät periaatteet. Rahoitusriskien tilanteesta raportoidaan säännöllisesti Yhtiön hallitukselle ja johdolle. Riskien hallintaa koskevat merkittävimmät periaatepäätökset tekee Yhtiön hallitus. Hallitus käsittelee tapauskohtaisesti kaikki olennaiset rahoitusasiat, kuten Konsernin ulkoiset lainajärjestelyt. Sitowisen talousjohtaja vastaa rahoituksen varmistamisesta, riskien tunnistamisesta sekä tarvittaessa suojausten toteuttamisesta ulkopuolisten vastapuolten kanssa. Liiketoimintayksiköt ja tytäryhtiöt vastaavat omaan liiketoimintaansa liittyvien riskien hallinnasta ja tytäryhtiöt myös rahavirtojen ennustamisesta.

### **18.9.1 Valuuttariski**

Sitowise altistuu valuuttariskeille, joista Ruotsin kruunu on merkittävin Ruotsissa olevien tytäryhtiöiden liiketoiminnan kautta. Sitowise ei aktiivisesti suojaa valuuttariskejä, koska liiketoiminnan tuotot ja kulut ovat pääsääntöisesti samassa valuutassa. Translaatoriski aiheutuu lähinnä Yhtiön valuuttamääräisistä sisäisistä lainoista. Konsernin talousosasto analysoi translaatoriskiä säännöllisesti ja raportoi tällä alueella tapahtuvista olennaisista seikoista johdolle. Merkittävimmät sisäiset lainat ovat Ruotsin kruunun määräisiä. Translaatoriskiä ei ole suojattu. 31.12.2020 Sitowisen valuuttakurssiherkkyyksi oli noin 1,6 miljoonaa euroa, olettaen että SEK/EUR valuuttakurssi muuttuu 5 prosenttiyksikköä.

### **18.9.2 Korkoriski**

Sitowise altistuu toiminnassaan rahoitusriskeille, kuten korkojen muutosten vaikutuksille ja kilpailukykyisen rahoituksen saatavuudelle. Muutokset makrotaloudellisessa ympäristössä tai rahoitusmarkkinoiden yleisessä tilanteessa voivat vaikuttaa negatiivisesti rahoituksen saatavuuteen, hintaan ja muihin ehtoihin. Korkotason nousulla voisi olla olennainen suora vaikutus saatavilla olevan rahoituksen kustannuksiin ja Sitowisen olemassa oleviin rahoituskustannuksiin. Korkotason nousu voi täten vaikuttaa Sitowisen vieraan pääoman ehtoisen

rahoituksen kustannuksiin tulevaisuudessa. Sitowise pyrkii jatkuvasti ennakoimaan ja seuraamaan liiketoimintansa rahoituksen tarvetta, jotta Sitowisellä olisi riittävästi likvidejä varoja toimintansa rahoittamiseksi sekä erääntyvien lainojen takaisinmaksuun.

31.12.2020 Konsernilla oli korollisia pankkilainoja 72 miljoonaa euroa. Velat rahoituslaitoksilta muodostuvat vaihtuvakorkoisesta pankkilainasta. 31.12.2020 Sitowisen korkoherkkyys oli noin 700 tuhatta euroa, olettaen että korkotaso nousee yhden prosenttiyksikön.

### **18.9.3 Luottoriski**

Luottoriski on riski taloudellisesta menetyksestä, joka syntyy siinä tapauksessa, että asiakas ei pysty suoriutumaan sopimusvelvoitteistaan. Sitowisen luottoriski liittyy vastapuoliin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa Sitowisellä on pitkäaikaisia sopimuksia. Sitowisen luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi projektien etupainotteiset maksuohjelmat, asiakkaiden taustatietojen perusteellinen selvitys, sekä ennakkomaksuista sopiminen. Sitowise arvioi jokaisen raportointikauden lopulla, onko objektiivista näyttöä jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvonalentumisesta. Mikäli arvonalentumisesta on perusteltua näyttöä, niin kyseinen rahoitusvara kirjataan luottotappioksi. Luottotappiot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Sitowisessa katsotaan luottotappiosta olevan näyttöä, jos jokin seuraavista viitteistä esiintyy:

- Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet
- Velallisen konkurssin tai muun taloudellisen uudelleenjärjestelyn todennäköisyys
- Maksujen laiminlyönti

### **18.9.4 Maksuvalmiusriski**

Maksuvalmiusriskin hallitsemiseksi Sitowise pyrkii jatkuvasti ylläpitämään riittäviä likviditeettireservejä. Sitowise pyrkii pitämään riittävän määrän likvidejä varoja hoitamaan vaihtelut käyttöpääomatarpeessa.

## **18.10 Kirjanpidolliset arviot ja harkinta tilinpäätösten laatimisessa**

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää johdon tekevän harkintaan perustuvia ratkaisuja sekä sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadinta-ajankohdan varojen ja velkojen määriin, ehdollisten varojen ja velkojen raportointiin sekä tuottojen ja kulujen määriin raportointikaudella. Nämä arviot ja oletukset perustuvat aikaisempaan kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin tekijöihin, kuten tulevaisuuden tapahtumia koskeviin odotuksiin, joiden Sitowisen johto uskoo olevan kohtuullisia, ottaen huomioon olosuhteet raportointikauden päättymispäivänä sekä silloin, kun kyseiset arviot ja oletukset on tehty. Vaikka nämä arviot perustuvat Sitowisen johdon parhaaseen näkemykseen tapahtumista ja toimenpiteistä tilinpäätöksen laatimisajankohtana, on mahdollista, että toteumat saattavat poiketa näistä arvioista. Arvioita ja taustaoletuksia päivitetään jatkuvasti sekä tilinpäätöstä laadittaessa.

Konserni voi joutua muuttamaan arvioitaan, mikäli ne olosuhteet, joihin arviot perustuvat, muuttuvat, tai jos Konserni saa uutta tietoa tai sille kertyy lisää kokemusta. Mahdolliset muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arviota tai oletusta päivitetään.

Johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut, joita johto on tehnyt tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan, esitetään alla. Sovellettavista laatimisperiaatteista on esitetty lisätietoa Sitowisen konsernitilinpäätöksissä, jotka on sisällytetty viittaamalla tähän Listalleottoesitteeseen.

### **18.10.1 Tuloutus**

Kun tuottojen kirjaaminen perustuu valmiusasteen mukaiseen tuloutukseen, sopimuksen lopputulosta arvioidaan säännöllisesti ja luotettavasti. Valmiusasteen mukainen tuloutus perustuu arvioihin hankkeen odotettavissa olevista todennäköisistä myyntituotoista ja kuluista, samoin kuin hankkeen valmiusasteen luotettavaan mittaamiseen. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, valmiusasteen mukaista tuloutusta oikaistaan raportointikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa. Hankkeesta odotettavissa oleva tappio kirjataan tappiovaraukseksi välittömästi seuraavan kuukausiraportoinnin yhteydessä.

### **18.10.2 Arvon alentumistestaus**

Liikearvon arvonalentumistestauksessa käytettävien laskelmien laatiminen edellyttää tulevaisuutta koskevien arvioiden tekemistä. Johdon arviot ja näihin liittyvät kriittiset epävarmuustekijät liittyvät kerrytettävissä olevaa rahamäärää koskevien laskelmien osatekijöihin, joihin kuuluvat diskonttauskorko, ennustejakson jälkeinen kasvuvauhti, sekä liikevaihdon ja liiketuloksen kehitys, mukaan lukien Yhtiön kohdistuvat kustannustasot. Diskonttauskorko kuvastaa senhetkisiä arvioita rahan aika-arvosta sekä relevanttia riskilisää, joka puolestaan kuvastaa riskejä ja epävarmuustekijöitä, joita ei ole otettu huomioon oikaisemalla vastaavia rahavirtoja koskevia arvioita.

Sitowisella on yksi rahavirtaa tuottava yksikköjen ryhmä, jonka tasolla liikearvoa seurataan ja jolle liikearvot on kohdistettu. Rahavirtaennusteet pohjautuvat vahvistettuun budjettiin seuraavalle vuodelle sekä vahvistettuun strategiaan sitä seuraaville vuosille. Arvon alentumislaskelmissa käytetyn ennustejakson pituus on viisi vuotta. Terminaaliarvon kasvun määrittelemisessä on käytetty johdon konservatiivista arvioita kassavirran pitkän aikavälin kasvusta. Terminaaliarvon kasvutekijänä on käytetty 2,0 prosentin vuotuista kasvua, joka vastaa pitkäaikaista BKT:n kasvua niillä markkina-alueilla, joilla Sitowise operoi. Rahavirtojen diskonttokorko on määritetty keskimääräisen painotetun pääomakustannuksen (WACC) avulla. WACC:n keskeisimmät tekijät ovat riskitön korko, markkinariskipremio, toimialakohtainen beta-kerroin, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde. Arvon alentumistestaukset 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 eivät osoittaneet tarvetta liikearvon arvonalentumiseen kerrytettävissä olevan rahamäärän ylittäessä kirjanpitoarvon kaikilla testauskausilla.

Sitowise on arvioinut, ettei mikään oletettavissa oleva muutos keskeisissä oletuksissa saisi aikaan tilannetta, jossa rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvo ylittäisi sen kerrytettävissä olevan rahamäärän. Arvon alentumistestauksen yhteydessä suoritettiin nollatulos-herkkyysanalyysi, jossa diskonttokorkoa nostettiin neljä prosenttiyksikköä ja terminaalikasvuoletus alennettiin nolnaan prosenttiin. Herkkyysanalyysien perusteella todennäköisyys liikearvon arvonalentumistappiolla oli matala.

### **18.10.3 Vuokrasopimukset IFRS 16**

Sitowisen johto tarkistaa säännöllisesti paikkakuntien strategisen arvon. Tämä vaikuttaa IFRS 16 -tulkintaan siitä, kauanko Konserni todennäköisesti jatkaa esimerkiksi toistaiseksi jatkuvaa toimitilavuokrasopimusta. 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta oli yhteensä 5,9 miljoonaa euroa (tilikaudella 2019 5,4 miljoonaa euroa ja tilikaudella 2018 4,6 miljoonaa euroa).

### **18.10.4 Tuloverot**

Sen ratkaiseminen, merkittääkö laskennalliset verosaamiset taseeseen, edellyttää harkintaa. Laskennallisia verosaamisia kirjataan vain, kun niiden realisoituminen on todennäköisempää kuin realisoitumatta jääminen, minkä puolestaan määrää se, kertyykö tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa. Verotettavan tulon kertymistä koskevat oletukset perustuvat johdon arvioimiin vastaisiin rahavirtoihin. Nämä vastaisia rahavirtoja koskevat arviot puolestaan riippuvat arvioista, jotka koskevat muun muassa tulevan myynnin määrää, liiketoiminnan menoja, investointeja ja muita liiketoiminnan tuloksellisuuteen liittyviä eriä. Näihin arvioihin ja oletuksiin liittyy riskejä ja epävarmuutta, ja näin ollen on mahdollista, että olosuhteissa tapahtuvat muutokset aiheuttavat muutoksia odotuksiin, ja tämä voi puolestaan vaikuttaa taseeseen merkittyihin laskennallisiin verosaamisiin samoin kuin mahdollisiin vielä kirjaamattomiin muihin verotuksellisiin tappioihin ja väliaikaisiin eroihin. Sitowisen kyky kerryttää verotettavaa tuloa riippuu myös yleisistä talouteen, rahoitukseen, kilpailukykyyn, lainsäädäntöön ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka eivät ole sen omassa määräysvallassa. Jos Sitowisen verotettava tulo on tulevaisuudessa pienempi kuin mitä johto on ennakoinut kirjattavia laskennallisia verosaamisia määritettäessä, saamisten arvo alentuu tai ne käyvät kokonaan arvottomiksi. Tällöin taseeseen merkityt määrät voidaan mahdollisesti joutua peruuttamaan tulosvaikutteisesti. Olosuhteiden muutokset voivat myös johtaa laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen sellaisista vahvistetuista tappioista, joista tällä hetkellä ei ole merkitty saamia.

## **18.11 Viimeaikaiset muutokset tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa**

Sitowise on laatinut ensimmäisen IFRS:n mukaisen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksensä 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta. Sitowisen tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta sisältää tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastamattoman avaavan IFRS-taseen siirtymäpäivältä 1.1.2018. Sitowisen tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu FAS:n mukaisesti.

Sitowisen tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu noudattaen 31.12.2019 voimassa olleita IFRS-standardeja. Sitowise sovelsi IFRS-siirtymässä IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia. Lisäksi konserni sovelsi IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardia 1.1.2018 alkaen.

## 19. HALLINTO

### 19.1 Yleistä

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti Yhtiön hallinto ja johto on jaettu osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Yhtiön toiminnan päivittäisessä johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Osakkeenomistajat osallistuvat Yhtiön valvontaan ja hallintoon yhtiökokouksissa tehtävien päätösten kautta. Yhtiökokous kokoontuu yleensä hallituksen kutsusta. Lisäksi yhtiökokous on pidettävä, mikäli Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenenosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen lasketuista osakkeista, kirjallisesti vaativat yhtiökokouksen koollekutsumista.

Hallituksen tehtävänä on valvoa Yhtiön hallintoa ja varmistaa Yhtiön toiminnan asianmukainen järjestäminen. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään yhdeksän (9) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusuhimuksessa.

Yhtiön hallinnoinnissa noudatetaan Osakeyhtiölakia sekä Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osoite on Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo.

### 19.2 Sitowisen johto

#### 19.2.1 Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluvat Eero Heliövaara (puheenjohtaja), Taina Kyllönen, Janne Näränen, Elina Piispanen, Petri Rignell, ja Tomi Terho. Janne Näränen on ilmoittanut jäävänsä pois Yhtiön hallituksesta, mikäli Listautuminen toteutuu, ja Leif Gustafsson ja Mirel Leino-Haltia on valittu uusiksi hallituksen jäseniksi mahdollisena Listautumisen toteuttamiselle.

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen jäsenet tämän Listalleottoesitteen päivämääränä, lukuun ottamatta Listautumisen toteutuessa eroavaa hallituksen jäsentä:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Hallituksessa vuodesta
Eero Heliövaara	1956	Hallituksen puheenjohtaja	2019
Taina Kyllönen	1967	Hallituksen jäsen	2019
Elina Piispanen	1963	Hallituksen jäsen	2017
Petri Rignell	1962	Hallituksen jäsen	2019
Tomi Terho	1984	Hallituksen jäsen	2016

**Eero Heliövaara** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä ja hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2019 alkaen. Lisäksi Heliövaara toimii YIT Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajana sekä hallituksen jäsenenä CapMan Oyj:ssä ja LymphaTouch Oy:ssä, minkä lisäksi hän toimii Liikesivistysrahastossa valtuuskunnan jäsenenä ja hallituksen varapuheenjohtajana Suomen Syöpäinstituutin säätiössä. Aiemmin hän on toiminut ylijohtajana Suomen valtioneuvoston kanslian omistajaohjausosastossa, toimitusjohtajana SRV Yhtiöt Oyj:ssä, Pohjola-Yhtymä Oyj:ssä ja Merita Asset Management Oy:ssä, sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen varatoimitusjohtajana ja sijoitusjohtajana. Heliövaaralla on Helsingin kauppakorkeakoulussa suoritettu kauppatieteiden maisterin tutkinto ja Teknillisessä korkeakoulussa suoritettu diplomi-insinöörin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

**Taina Kyllönen** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2019 alkaen. Lisäksi Kyllönen toimii Helsingin yliopiston viestintä- ja yhteiskuntasuhdejohtajana. Aiemmin hän on toiminut SSAB-konsernin konserni-identiteetistä, viestinnästä ja sijoittajasuhteista vastaavana johtajana ja johtoryhmän jäsenenä, minkä lisäksi hän on toiminut vastaavissa tehtävissä Rautaruukki Oyj:ssä ja Metso Oyj:ssä sekä hallituksen jäsenenä ProCom Oy:ssä. Kyllösellä on Helsingin kauppakorkeakoulussa suoritettu kauppatieteiden maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

**Elina Piispanen** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2017 alkaen. Lisäksi Piispanen toimii Fit Advice Oy:n toimitusjohtajana, Punainen Risti Ensiapu Oy:n hallituksen puheenjohtajana, Viria Oy:n hallituksen varapuheenjohtajana ja henkilöstövaliokunnan puheenjohtajana, Telko Oy:n hallituksen jäsenenä ja enkeli-sijoittajana useissa yrityksissä. Aiemmin hän on toiminut transformaatiojohtajana Sanoma Media Finland Oy:ssä ja Zero Keyboard Oy:n hallituksen puheenjohtajana, minkä lisäksi hänellä on ollut useita johtajapositioita Accenturella. Piispanella on Helsingin kauppakorkeakoulussa suoritettu kauppatieteiden maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

**Petri Rignell** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2019 alkaen. Rignell toimii lisäksi hallituksen jäsenenä ja toimitusjohtajana PriRock Oy:ssä, hallituksen jäsenenä Consti Oyj:ssä, Setera Communications Oy:ssä, KFS Finland Oy:ssä, CTS Engtec Oy:ssä, Smaragdus Oy:ssä ja JPRock Oy:ssä sekä hallituksen puheenjohtajana Kreate Group Oyj:ssä ja CTV Properties AB:ssä. Lisäksi Rignell on aikaisemmin viimeisen viiden vuoden aikana toiminut hallituksen jäsenenä Finno Exergy Oy:ssä ja Tilakarhut Oy:ssä sekä hallituksen puheenjohtajana Normek Oy:ssä. Rignellillä on diplomi-insinöörin tutkinto Teknillisestä korkeakoulusta ja hän on Suomen kansalainen.

**Tommi Terho** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2016 alkaen. Lisäksi Terho on Intera Partners Oy:n osakas ja toimii hallituksen jäsenenä useassa Intera Partners Oy:n yritysryhmään kuuluvassa yrityksessä. Aiemmin hän on toiminut myös hallituksen jäsenenä Royal Ravintolat Oy:ssä, Evidensia Djursjukvård AB:ssa, Animagi Oy:ssä, Consti Yhtiöt Oyj:ssä ja Polarica Ab:ssa sekä liikkeenjohdon konsulttina McKinseyllä. Terholla on Helsingin kauppakorkeakoulussa suoritettu kauppatieteiden maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Janne Näränen (s. 1975) on ilmoittanut eroavansa Yhtiön hallituksesta Listautumisen toteutuessa.

**Janne Näränen** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2016 alkaen. Näränen on Intera Partners Oy:n osakas ja toimii hallituksen jäsenenä useassa Intera Partners Oy:n yritysryhmään kuuluvassa yrityksessä. Näränen toimii lisäksi hallituksen jäsenenä Kreate Group Oyj:ssä, PHM Group Oy:ssä ja Renta Group Oy:ssä. Lisäksi Näränen on aikaisemmin viimeisen viiden vuoden aikana toiminut hallituksen puheenjohtajana PHM Group Oy:ssä ja Renta Group Oy:ssä, hallituksen jäsenenä Consti Group Oy:ssä ja Trafotek Oy:ssä. Näräsellä on diplomi-insinöörin tutkinto Teknillisestä korkeakoulusta ja kauppatieteiden maisterin tutkinto Helsingin kauppakorkeakoulusta ja hän on Suomen kansalainen.

Yhtiön osakkeenomistajat päättivät 3.3.2021 yksimielisellä päätöksellä valita uudeksi hallituksen jäseneksi Leif Gustafssonin. Lisäksi osakkeenomistajat päättivät 9.3.2021 yksimielisellä päätöksellä valita uudeksi hallituksen jäseneksi Mirel Leino-Haltian. Uusien hallituksen jäsenten valinnat ovat ehdollisia Listautumisen toteuttamiselle, ja ne tulevat voimaan välittömästi, kun kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkaa Helsingin Pörssissä.

**Leif Gustafsson** (s. 1967) on toiminut Cramo Oyj:n toimitusjohtajana vuosina 2016–2020. Aiemmin hän on toiminut myös toimitusjohtajana Stena Recycling International AB:ssa, Stena Recycling AB:ssa sekä YIT Sverige AB:ssa. Leif on koulutukseltaan rakennusinsinööri, ja hän on Ruotsin kansalainen.

**Mirel Leino-Haltia** (s. 1971) toimii työelämäprofessorina Aalto-yliopiston Kauppakorkeakoulussa, hallituksen jäsenenä ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana Teleste Oyj:ssä ja Euroclear Finland Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä Säästöpankkien tutkimussäätiössä, LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä, LähiTapiola Varainhoito Oy:ssä, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:ssä ja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä sekä hallituksen puheenjohtajana Indufor Oy:ssä. Aiemmin Leino-Haltia toimi pitkään PricewaterhouseCoopers Oy:n osakkaana konsultoinnissa. Leino-Haltialla on kauppatieteiden tohtorin tutkinto Hanken Svenska handelshögskolanista sekä CFA-tutkinto (Chartered Financial Analyst), ja hän on Suomen kansalainen.

### 19.2.2 Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Toimitusjohtaja vastaa Yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta Osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti.

Seuraavassa taulukossa esitetään Sitowisen johtoryhmän jäsenet tämän Listalleottoesitteen päivämääränä.

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Johtoryhmässä vuodesta
Pekka Eloholma	1960	Toimitusjohtaja	2019
Heidi Karlsson	1967	Talousjohtaja	2018
Jannis Mikkola	1973	Liiketoimintajohtaja, Infra	2018

Timo Palonkoski	1982	Liiketoimintajohtaja, Talo Liiketoimintajohtaja, Digitaaliset	2018
Teemu Virtanen	1972	ratkaisut	2018
Anne-May Asplund	1971	HR-johtaja	2018
Turo Tinkanen	1982	Tietohallintojohtaja	2018
Minttu Vilander	1981	Viestintä- ja vastuullisuusjohtaja	2020

**Pekka Eloholma** on johtanut Sitowiseä elokuusta 2019 alkaen. Ennen toimitusjohtajaksi siirtymistä hän toimi kahden vuoden ajan Sitowisen hallituksessa – ensin hallituksen jäsenenä, sitten vajaan vuoden ajan hallituksen puheenjohtajana. Hän on aiemmin johtanut pohjoismaista pörssi-yhtiö Affectoa sekä IT-palveluyritys Nebulaa. Eloholma on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

**Heidi Karlsson** on toiminut Sitowisen talousjohtajana vuoden 2018 alusta lähtien. Hän tuli Sitowiselle Dovre Group Oyj:n talousjohtajan tehtävästä. Tätä ennen hän työskenteli 17 vuotta (1993–2010) Nokia Networkissa ja NSN:ssä taloushallinnon monipuolisissa tehtävissä Saksassa, Sveitsissä, Kiinassa, Latinalaisessa Amerikassa ja Suomessa. Koulutukseltaan Karlsson on kauppatieteiden maisteri.

**Jannis Mikkola** on vetänyt Sitowisen infraliiketoimintaa vuodesta 2018 ja on Konsernin toinen varatoimitusjohtaja. Sitowisessä hänellä on takanaan 15 vuoden ura monipuolisissa johtotehtävissä. Infran parissa hän on toiminut yli 20 vuotta, erikoisalanaan monialaiset kaupunkihankkeet ja maanalainen rakentaminen. Koulutukseltaan Mikkola on diplomi-insinööri.

**Timo Palonkoski** on johtanut Taloliiketoiminta-alueita vuodesta 2018 alkaen ja toimii myös Sitowisen varatoimitusjohtajana. Hänen työnsä Sitowisessä ja siihen yhdistyneissä yhtiöissä on alkanut vuonna 2006: hän toimi Wise Group Finland Oy:ssä korjausrakentamisen toimialajohtajana ja Nexon Consulting Oy:ssä varatoimitusjohtajana. Koulutukseltaan Palonkoski on insinööri (ylempi ammattikorkeakoulututkinto).

**Teemu Virtanen** työskentelee Sitowisen Digitaaliset ratkaisut -liiketoiminnan johtajana. Hän aloitti tehtävässään vuonna 2018 myytyään perustamansa, paikkatietoa hyödyntävien tietojärjestelmäpalveluiden kehittämiseen erikoistuneen Dimenteq Oy:n osaksi Sitowiseä. Ennen oman yrityksensä perustamista Virtanen työskenteli muun muassa Digia Oyj:ssä ja WM-data Oy:ssä. Koulutukseltaan Virtanen on maanmittaustekniikan diplomi-insinööri.

**Anne-May Asplund** on toiminut Sitowisen HR-johtajana alkuvuodesta 2018. Hänellä on lähes 20 vuoden kokemus vaativista henkilöstö- ja viestintätehtävistä eri organisaatioissa, muun muassa pörssi-yhtiö Aktialla ja Coorilla. Hänellä on monipuolinen kokemus muuttuvissa toimintaympäristöissä työskentelystä teollisuus-, finanssi-, kiinteistöpalvelu- sekä konsultointitoimialoilla. Koulutukseltaan Asplund on kauppatieteiden maisteri.

**Turo Tinkanen** on toiminut Sitowisen tietohallintojohtajana kolme vuotta. Ennen Sitowiseä hän johti omaa IT-alan konsulttiyritystä 16 vuotta. Yritystoiminnan kautta konsultointi- ja suunnittelualan IT-ympäristöt, haasteet ja kehitysmahdollisuudet ovat tulleet hänelle erityisen tutuiksi, ja hänellä on laaja kokemus rakennuslalle ominaisista järjestelmistä sekä liiketoiminnan ytimessä olevista IT-peruspalveluista. Tinkanen on koulutukseltaan tietoliikennetekniikan insinööri.

**Minttu Vilander** on toiminut Sitowisen viestintä- ja vastuullisuusjohtajana helmikuusta 2020 lähtien. Tätä ennen hän on työskennellyt raiderakentamiseen ja kunnossapitoon erikoistuneen pörssi-yhtiö NRC Groupin viestintäjohtajana rakentaen yrityksen pohjoismaalaista viestintäfunktiota sekä suunnittelutoimisto Granlundin viestintäpäällikkönä. Vilander on koulutukseltaan filosofian maisteri.

### 19.3 Johdon taustat ja perhesuhteet

Alla mainittua lukuun ottamatta tämän Listalleottoesitteen päivämääränä kukaan hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä tai toimitusjohtaja ei ole viimeisen viiden vuoden aikana:

- saanut tuomioita liittyen petosrikoksiin tai -rikkomuksiin;
- toiminut johtavassa asemassa, kuulunut ylimpään johtoon, ollut hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä missään yhtiössä tai ollut kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä sen konkurssin, pesänhoidon tai selvitystilan aikana taikka niitä edeltävänä aikana; tai

- ollut oikeus- tai sääntelyviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) virallisen syytteen ja/tai määräämien seuraamusten kohteena eikä tuomioistuimien ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimien jäsenenä tai kieltänyt toimimasta minkään yhtiön johdossa tai hoitamasta minkään yhtiön liiketoimintaa.

Janne Näränen on toiminut hallituksen jäsenenä HopLop Oy:ssä ja HopLop Holding Oy:ssä, jotka on asetettu yrityssaneeraukseen vuonna 2020.

Hallituksen jäsenten ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

#### **19.4 Eturistiriidat**

Osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön johdon eturistiriidoista. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 pykälän mukaan hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Lisäksi Osakeyhtiölain 6 luvun 4 a pykälän mukaan hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen itsensä tai IAS 24 -standardissa määritellyn lähipiiriinsä kuuluvan sekä yhtiön tai sen tytäryhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, ellei sopimus kuulu yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan tai sitä toteuteta tavanomaisin kaupallisin ehdoin. Tätä säännöstä sovelletaan myös muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun samankaltaiseen tilanteeseen. Lisäksi säännöstä sovelletaan myös toimitusjohtajaan.

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä tai toimitusjohtajalla ei ole eturistiriitoja niiden tehtävien, joita heillä on Yhtiössä, ja heidän yksityisten etujensa ja/tai heidän muiden tehtäviensä välillä.

Riippumattomuusarvioinnin perusteella seuraavien Yhtiön hallituksen jäsenien on katsottu olevan riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista: Eero Heliövaara, Taina Kyllönen, Elina Piispanen ja Petri Rignell. Myös uusien hallituksen jäsenten Leif Gustafssonin ja Mirel Leino-Haltian katsotaan olevan riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Janne Näränen ja Tomi Terho eivät ole riippumattomia Interasta, joka on Sitowisen merkittävä osakkeenomistaja.

#### **19.5 Hallituksen työskentely**

Hallitus valvoo Sitowisen toimintoja ja hallintoa ja päättää merkittävistä asioista koskien Yhtiön strategiaa, investointeja, järjestäytymistä ja rahoitusta Osakeyhtiölain mukaisesti. Hallituksella on yleistä toimivaltaa kaikissa niissä asioissa, joita ei lain tai Yhtiön yhtiöjärjestyksen nojalla ole määrätty muiden toimielinten päätettäväksi tai tehtäväksi. Hallitus hyväksyy Sitowisen strategiset tavoitteet sekä riskienhallinnan periaatteet ja varmistaa, että Yhtiön hallintoa, valvontaa sekä sisäistä tarkastusta koskevat järjestelmät toimivat tehokkaasti.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Työjärjestyksen mukaan hallituksen tehtäviin kuuluvat muun muassa seuraavat:

- tarkastusvaliokunnan, nimitysvaliokunnan ja henkilöstövaliokunnan työjärjestysten vahvistaminen sekä valiokuntien puheenjohtajien ja jäsenten nimittäminen;
- Sitowisen strategian, budjetin sekä liiketoimintasuunnitelman vuosittainen hyväksyminen ja niiden toteuttamisen valvonta;
- Sitowisen kirjanpidon sekä varainhoidon valvonnan ja tarkastuksen järjestäminen;
- osavuosikatsauksien, tilinpäätösten ja vuosikertomusten tarkastaminen ja hyväksyminen;
- Yhtiön osinkopolitiikan määrittäminen;
- toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä johtoryhmän jäsenten valinta ja tehtävistä vapauttaminen;
- toimitusjohtajan ja muun johdon palkitsemisesta sekä kannustinjärjestelmistä päättäminen;
- Sitowisen toiminnan ohjaaminen sekä Yhtiön toimitusjohtajan ohjaaminen ja valvonta;



- Sitowisen organisaatorakenteen vahvistaminen ja merkittävistä organisatorisista muutoksista päättäminen;
- yrityskaupoista päättäminen;
- isoista strategisesti merkittävistä investoinneista ja divestoinneista sekä muista Sitowiselle erityisen merkittävistä asioista päättäminen;
- ohjeistuksesta ja taloudellisista tavoitteista sekä näihin tehtävistä muutoksista päättäminen;
- hallituksen suoriutumisen, mukaan lukien sen toimien ja työskentelytapojen sekä sen yksittäisten jäsenten, vuosittainen arviointi; ja
- Sitowisellä tai sen toimintaa koskevien merkittävien tietojen julkaisemisesta päättäminen.

Hallituksen tulee lisäksi valvoa merkittäviin riskeihin ja riskienhallintatoimiin, toimitusjohtajan suoriutumiseen sekä ylimmän johdon resursointiin liittyviä asioita. Hallituksen on varmistettava, että riittävät riskienhallintaohjelmat ovat käytössä.

## **19.6 Valiokunnat**

### **19.6.1 Yleistä**

Sitowisellä on kolme hallituksen asettamaa valiokuntaa: tarkastus-, nimitys- ja henkilöstövaliokunta. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan niiden tehtävä on valmistella vastuulleen kuuluvia asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi. Valiokunnat raportoivat toimistaan säännöllisesti hallitukselle.

### **19.6.2 Tarkastusvaliokunta**

Hallitus on vahvistanut tarkastusvaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään tarkastusvaliokunnan tehtävät ja toimintaperiaatteet. Tarkastusvaliokunnassa on kolmesta neljään jäsentä. Enemmistön tarkastusvaliokunnan jäsenistä on oltava riippumattomia Yhtiöstä, ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunta raportoi työstään hallitukselle. Tarkastusvaliokunnan jäsenillä on oltava riittävä asiantuntemus ja kokemus ottaen huomioon valiokunnan tehtäväalue ja tilintarkastusta koskevat pakolliset tehtävät. Vähintään yhdellä jäsenellä tulee olla asiantuntemusta laskentatoimen tai kirjanpidon taikka tarkastuksen alalta ja valiokunnan jäsenillä on kokonaisuutena katsoen oltava merkityksellistä osaamista Yhtiön liiketoiminnoista.

Tarkastusvaliokunnan vastuulla on varmistaa asianmukaisen hallintotavan järjestäminen, valvonta ja riskienhallinta Osakeyhtiölain mukaisesti sekä toimittaa hallitukselle neljännesvuosiraportit kyseisistä asioista. Erityisesti tarkastusvaliokunnan vastuulla on valmistella asiat, jotka liittyvät Yhtiön taloudellisen raportoinnin, sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallinnan tehokkuuden arviointiin ja valvontaan sekä siihen, miten sopimukset ja muut oikeustoimet Yhtiön ja lähipiiriin kuuluvien kanssa täyttävät tavanomaiselle liiketoiminnalle ja toisistaan riippumattomien osapuolten väliselle liiketoimelle asetetut vaatimukset. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee asiat, jotka koskevat Yhtiön tilintarkastusta, Yhtiön tilintarkastajan nimittämistä, Yhtiön tilintarkastajan riippumattomuutta sekä sitä, että tilintarkastajan tarjoamat muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat yhteensopivia tilintarkastajan riippumattomuuden kanssa.

Tarkastusvaliokunnan jäsenet ovat Tomi Terho (puheenjohtaja), Taina Kyllönen ja Mirel Haltia-Leino.

### **19.6.3 Nimitysvaliokunta**

Hallitus on vahvistanut nimitysvaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään nimitysvaliokunnan tehtävät ja toimintaperiaatteet. Nimitysvaliokuntaan kuuluu puheenjohtaja sekä vähintään kaksi hallituksen jäsentä, jotka hallitus valitsee keskuudestaan varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Nimitysvaliokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä.

Nimitysvaliokunnan vastuulla on valmistella varsinaiselle yhtiökokoukselle sekä tarvittaessa ylimääräiselle yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset, sekä tunnistaa potentiaalisia ehdokkaita hallituksen jäseniksi. Nimitysvaliokunnan tulee varmistaa, että hallitus ja sen jäsenet ylläpitävät ja edustavat riittävää asiantuntemusta, osaamista ja pätevyyttä sekä monimuotoisuutta.

Nimitysvaliokunnan jäsenet ovat Eero Heliövaara (puheenjohtaja), Petri Rignell ja Tomi Terho.

#### 19.6.4 Henkilöstövaliokunta

Hallitus on vahvistanut henkilöstövaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään henkilöstövaliokunnan tehtävät ja toimintaperiaatteet. Henkilöstövaliokuntaan kuuluu puheenjohtaja sekä vähintään kaksi hallituksen jäsentä, jotka hallitus valitsee keskuudestaan varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Henkilöstövaliokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä.

Henkilöstövaliokunnan vastuulla on antaa suosituksia sekä arvioida johtoon kuuluvien henkilöiden, mukaan lukien toimitusjohtajan, nimityksiä ja palkitsemista, arvioida toimitusjohtajan suoritusta sekä antaa hallitukselle suosituksia johtoryhmän jäsenten palkitsemista koskevissa asioissa. Lisäksi henkilöstövaliokunta koordinoi ja laatii ehdotukset Sitowisen yrityskulttuuriin ja henkilöstöpolitiikan kehittämiseen liittyvissä asioissa. Hallitus valitsee toimitusjohtajan ja vahvistaa hänen palkkionsa sekä muiden johtoryhmän jäsenten nimitykset ja palkkiot. Henkilöstövaliokunta vastaa myös Yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja mahdollisen varatoimitusjohtajan palkitsemista koskevan palkitsemispolitiikan ja palkitsemisraportin valmistelusta.

Henkilöstövaliokunnan jäsenet ovat Eero Heliövaara (puheenjohtaja), Elina Piispanen ja Leif Gustafsson.

### 19.7 Corporate Governance

Sitowise sitoutuu hyvään hallintotapaan noudattamalla kaikessa toiminnassaan lakeja ja säädöksiä sekä toteuttamalla suosituksia hyvästä hallintotavasta. Yhtiön konsernihallinnossa noudatetaan Yhtiön yhtiöjärjestyksestä, Suomen lainsäädäntöä, erityisesti Osakeyhtiölakia, kirjanpitolakia, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä ja muita julkisen osakeyhtiön hallintoihin liittyviä säädöksiä ja määräyksiä. Yhtiön toimintaa ohjaavat lisäksi Yhtiössä vahvistettavat arvot ja sisäiset toimintaperiaatteet.

Yhtiö noudattaa hallinnossaan lisäksi 1.1.2020 voimaan tullutta Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (jäljempänä ”Hallinnointikoodi”). Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiö ei poikkea mistään Hallinnointikoodin suosituksesta. Hallinnointikoodiin voi tutustua internetissä osoitteessa [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

### 19.8 Hallituksen ja johtoryhmän omistukset

Seuraavassa taulukossa on esitetty hallituksen ja johtoryhmän jäsenien omistamat osakkeet tämän Listalleottoesitteen päivämääränä ennen osakesarjojen yhdistämistä ja ennen P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastamista ja mitätöintiä, sekä optiot, jotka hallitus on päättänyt allokoida heille osana pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää, mikäli Listautuminen toteutuu (katso ”– Palkitsemisjärjestelmät – Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä”). Taulukkoa lukiessa tulee huomioida, että kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt eivät ole vielä merkinneet heille tarjottuja optioita.

Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021, että Yhtiön A1- ja A2-sarjojen osakkeet yhdistetään yhdeksi osakesarjaksi ja että P1- ja P2-sarjojen osakkeet tullaan lunastamaan, mikäli Listautuminen toteutuu.

#### Osakkeiden lukumäärät

Nimi	Asema	Optiot, jotka annetaan, mikäli Listautuminen toteutuu			
		A2-sarjan osakkeiden lukumäärä	P1-sarjan osakkeiden lukumäärä	P2-sarjan osakkeiden lukumäärä	
Eero Heliövaara <sup>1</sup>	Hallituksen puheenjohtaja	64 520	32 248	-	-
Taina Kyllönen	Hallituksen jäsen	7 320	10 968	-	-
Janne Näränen	Hallituksen jäsen	-	-	-	-
Elina Piispanen <sup>2</sup>	Hallituksen jäsen	30 000	25 000	10 000	-
Petri Rignell <sup>3</sup>	Hallituksen jäsen	80 340	-	95 540	-

Tomi Terho	Hallituksen jäsen	-	-	-	-
Leif Gustafsson	Hallituksen jäsen	-	-	-	-
Mirel Leino-Haltia	Hallituksen jäsen	-	-	-	-
Pekka Eloholma	Toimitusjohtaja	219 960	47 762	9 998	108 000
Heidi Karlsson	Talousjohtaja	60 860	45 540	-	36 000
Jannis Mikkola	Liiketoimintajohtaja, Infra	356 740	333 333	170 538	36 000
Timo Palonkoski	Liiketoimintajohtaja, Talo	149 640	104 642	29 821	36 000
Teemu Virtanen	Liiketoimintajohtaja, Digitaaliset ratkaisut	166 660	250 010	-	36 000
Anne-May	HR-johtaja				
Asplund <sup>4</sup>		15 180	22 752	-	14 400
Turo Tinkanen	Tietohallintojohtaja	52 000	-	-	14 400
Minttu Vilander	Viestintä- ja vastuullisuusjohtaja	12 200	18 280	-	14 400

<sup>1</sup> Heliövaaran määräysvallassa olevan Heliocabala Oy:n omistamat osakkeet.

<sup>2</sup> Piispasen määräysvallassa olevan Fit Advice Oy:n omistamat osakkeet.

<sup>3</sup> Sisältäen sekä Rignellin suoraan omistamat että hänen määräysvallassa olevan PriRock Oy:n omistamat osakkeet.

<sup>4</sup> Asplund tarjoaa Lisatutumisannissa myytäväksi 4 554 Myyntiosaketta, minkä seurauksena Listautumisannin jälkeen hänen omistuksensa olisi 10 626 Osaketta.

## 19.9 Hallituksen ja johtoryhmän palkkiot ja etuudet

### 19.9.1 Hallituksen jäsenten palkkiot

Osakeyhtiölain mukaisesti Yhtiön hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 1.3.2021 osana varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettäviä asioita, että Listautumisen toteutuessa hallituksen puheenjohtajan palkkio on 4 750 euroa kuukaudessa ja hallituksen muiden jäsenien palkkio on 2 250 euroa kuukaudessa. Lisäksi yksimielisellä päätöksellä päätettiin, että hallituksen puheenjohtajalle sekä tarkastus- ja henkilöstövaliokuntien puheenjohtajille maksetaan kokouspalkkiona 1 000 euroa kultakin kokoukselta ja hallituksen muille jäsenille tarkastus- ja henkilöstövaliokuntien jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 400 euroa kokoukselta. Nimitysvaliokunnan puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan kullekin kokouspalkkiona kokonaisuudessaan 1 000 euroa. Palkkiot maksetaan huhtikuusta lähtien, mikäli Listautuminen tapahtuu maaliskuun loppuun mennessä.

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen jäsenille maksetut palkkiot ilmoitetuilla ajanjaksoilla.

(tuhatta euroa)	1.1.–31.12.		
	2020 (tilintarkastettu)	2019 (tilintarkastettu)	2018 (tilintarkastamaton)
Hallituksen palkkiot	76	56	63

Edellä mainittua osakkeenomistajien yksimielistä päätöstä 1.3.2021 lukuun ottamatta Yhtiön hallituksen palkitsemisessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.12.2020 ja tämän Listalleottoesitteen päivämäärän välisenä aikana.

### 19.9.2 Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenien palkkiot

Yhtiön hallitus päättää toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten palkkioista ja ehdoista. Johtoryhmän jäsenten ja toimitusjohtajan palkkio muodostuu kiinteästä kuukausipalkasta, tavanomaisista luontoiseduista sekä kulloinkin voimassa olevista kannustimista.

Yhtiön toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten eläke-edut määräytyvät lain ja yleisen käytännön mukaisesti. Yhtiö ei ole ottanut toimitusjohtajalle tai johtoryhmälle lisäeläkevakuutuksia. Yhtiön toimitusjohtajan eläkeikä on 64 vuotta ja 6 kuukautta.

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön toimitusjohtajalle ja johtoryhmälle maksetut palkkiot ilmoitetuilla ajanjaksoilla.

(tuhatta euroa)	1.1.–31.12.		
	2020 (tilintarkastettu)	2019 (tilintarkastettu)	2018 (tilintarkastamaton)
Toimitusjohtajien palkat ja palkkiot luontoisetuineen	329	457 <sup>1</sup>	204
Johtoryhmän palkat ja palkkiot luontoisetuineen	1 157	1 080	975
<b>Yhteensä</b>	<b>1 486</b>	<b>1 537</b>	<b>1 179</b>

<sup>1</sup> Toimitusjohtaja vaihtui vuonna 2019 ja luku sisältää molempien palkat ja palkkiot.

Yhtiön toimitusjohtajalla oli osakeperusteinen kannustinjärjestelmä, jonka perusteella toimitusjohtajalla oli oikeus merkitä 7 692 A2-sarjan osaketta Yhtiössä 52 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Yhtiön toimitusjohtaja myi kaikki nämä optiot 600 000 eurolla helmikuussa 2021. Muutoin Yhtiön johtoryhmän ja toimitusjohtajan palkitsemisessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.12.2020 ja tämän Listalleottoesitteen päivämäärän välisenä aikana.

## 19.10 Irtisanomisedut

Toimitusjohtajan sopimus voidaan irtisanoa molemminpuolisesti kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisajan palkan lisäksi toimitusjohtajalla ei ole oikeutta erilliseen irtisanomiskorvaukseen irtisanoessaan itsensä. Yhtiön irtisanoessaan toimitusjohtajan muun kuin toimitusjohtajan vakavan väärinkäytöksen, rikoksen tai vastaavan syyn perusteella, toimitusjohtaja on yllä esitetyn kuuden kuukauden irtisanomisajan palkan lisäksi oikeutettu maksimissaan kuuden (6) kuukauden rahapalkkaa vastaavaan korvaukseen edellyttäen, että toimitusjohtaja ei kyseisenä aikana ole ryhtynyt työ- tai toimisuhteeseen kolmannen osapuolen kanssa.

## 19.11 Palkitsemisjärjestelmät

### 19.11.1 Lyhyen aikavälin kannustinohjelma

Sitowisellä on käytössään lyhyen aikavälin kannustinohjelma, jonka tarkoituksena on kannustaa työntekijöitä Sitowisen strategisten tavoitteiden edistämiseen, palkita työntekijöitä tavoitteiden saavuttamisesta ja sitouttaa työntekijöitä. Lyhyen aikavälin kannustinohjelmassa on kaksi osaa: (i) tulospalkkiojärjestelmä sekä (ii) kertaluontoiset palkkiot. Kaikki työntekijät Suomessa ovat osana lyhytaikaista kannustinohjelmaa.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten palkitsemisesta päättää Yhtiön hallitus. Lyhyen aikavälin kannustimen muodostaa vuosittainen tulospalkkio (bonus). Hallitus vahvistaa vuosittain ehdot ja palkitsemiskriteerit, joiden perusteella Konsernin johtoryhmän tulospalkkiot maksetaan. Mahdollinen tulospalkkio perustuu asetettujen taloudellisten tavoitteiden, kuten käyttökatteeseen ja muiden siihen vaikuttavien tavoitteiden saavuttamiseen joko Konsernin ja/tai kyseisen liiketoimintayksikön tasolla. Näiden lisäksi johtoryhmän jäsenillä voi olla henkilökohtaisia tai tiimitavoitteita.

### 19.11.2 Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä

Yhtiön hallitus päätti maaliskuussa 2021 uuden pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän perustamisesta ehdollisena Listautumisen toteuttamiselle. Optio-ohjelman kohderyhmässä on toimitusjohtaja ja Sitowisen johtoryhmän jäsenet sekä noin 300 erikseen ohjelmaan kutsuttavaa Sitowisen avainhenkilöä. Järjestelyn tavoitteena on kannustaa Sitowisen avainhenkilöitä pitkäjänteiseen osakeomistukseen Yhtiössä siten, että optioiden saaminen edellyttää sijoitusta Osakkeisiin. Optioilla kannustetaan lisäksi kohderyhmään kuuluvia avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja pyritään sitouttamaan avainhenkilöitä.

Optio-ohjelmassa lasketaan liikkeeseen yhteensä enintään 1 463 400 optiota, joista kukin oikeuttaa merkitsemään yhden uuden tai Yhtiön hallussa olevan Osakkeen<sup>93</sup>. Optiot lasketaan liikkeeseen osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021 hallitukselle antaman valtuutuksen nojalla (katso ”Osakkeet ja osakepääoma – Tietoa osakkeista – Voimassa olevat valtuutukset”).

<sup>93</sup> Osakesarjojen yhdistämisen jälkeen.

Optio-ohjelmassa on 636 750 A- optiota ja 826 650 B- optiota. A-optioilla on komeen vuoden sitovuusjakso ja B-optioilla on neljän vuoden sitovuusjakso. A-optioilla merkittävien Osakkeiden merkintäaika on 1.4.2024–31.3.2025 ja B- optioilla 1.4.2024–31.3.2026, jos optioiden merkintäajan alkamiselle etukäteen asetettu Osakkeen kynnystuotto täyttyy. Optioilla merkittävien Osakkeiden merkintähinta on Osakkeen merkintähinta Listautumisannissa vähennettynä vuosittain maksetuilla osingoilla ja pääomanpalautuksilla.

A- ja B-optiot voidaan jakaa ns. matching-optioihin ja performance-optioihin. Matching-optioiden saaminen edellyttää, että optioiden saaja omistaa Osakkeita tai merkitsee Osakkeita Henkilöstöannissa yhtä monta kappaletta kuin hänelle on allokoitu matching-optioita. Osakkeet on pidettävä siihen asti, kun optioilla merkittävien osakkeiden merkintäaika alkaa. Allokoitujen matching-optioiden määrä on tämän Listalleottoesitteen päivänä yhteensä 923 400 kappaletta. Performance-optioilla osakkeen merkintäajan alkamiseen liittyvä Osakkeen kynnystuottovaatimus on korkeampi kuin matching-optioilla. Katso johtoryhmälle allokoituista optioista ”–Hallituksen ja johtoryhmän omistukset”.

Lisäksi optio-ohjelmaan kuuluvan johtoryhmän jäsenen on hankittava Osakkeita 50 prosentilla optioista saamastaan nettotulosta, kunnes hänen osakeomistuksensa arvo Yhtiössä vastaa yhteensä hänen vuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin johtoryhmän jäsenyys jatkuu.

Optiot menetetään ja ne siirtyvät takaisin Yhtiölle vastikkeetta, mikäli optionhaltija irtisanoutuu tai optionhaltijan työ- tai toimisuhte irtisanotaan ennen optioilla merkittävien Osakkeiden merkintäajan alkamista. Tietyin edellytyksin hallituksella on mahdollisuus päättää, että optionhaltija saa kuitenkin pitää osan optioista.

## 19.12 Jäsenyydet ja yhtiömiesasemat

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

Hallituksen jäsenet	Nykyiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat	Aikaisemmat jäsenyydet/yhtiömiesasemat
Eero Heliövaara	YIT Oyj CapMan Oyj LymphaTouch Oy Heliocabala Oy Vierumäki Golf Garden Oy Boardview Oy Liikesivistysrahasto Saastamoisen säätiö sr Suomen Syöpäinstituutin säätiö	Oy Pörssitalo-Börshuset Ab Solidium Oy
Taina Kyllönen	HY+ Oy Helsingin Innovaatiopalvelut Oy Hanna Brotherus Company Oy Ratkaiseva Liike Ry	SSAB AB ProCom Oy
Janne Näränen	Kreate Group Oyj PHM Group Oy PHM Holding Oy Kotikatu Group Oy Kotikatu Holding Oy Ulla Real Estate Services TopCo Oy Ulla Real Estate Services MidCo Oy Ulla Real Estate Services BidCo Oy Renta Group Oy Intera Partners Oy Intera Equity Partners Oy Intera Equity Partners II Oy Intera Equity Partners III Oy Saaga Invest Oy	Consti Oyj Trafotek Oy LTI Holding Oy Hoplop Oy Hoplop Holding Oy Wise Group Finland Oy Hupipuisto Oy Renta Yhtiöt Oy Renta Telineet Oy Kalustokymppi Oy
Elina Piispanen	Fit Advice Oy Telko Oy Viria Oyj Punainen Risti Ensiapu Oy	Sanoma Media Finland Oy Zero Keyboard Oy

Hallituksen jäsenet	Nykyiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat	Aikaisemmat jäsenyydet/yhtiömiesasemat
Petri Rignell	PriRock Oy Consti Oyj Kreate Group Oyj CTV Properties AB Setera Communications Oy KFS Finland Oy CTS Engtec Oy Smaragdus Oy JPRock Oy	Normek Oy Finno Exergy Oy Tilakarhut Oy Sotkamon Porapaaalu Oy
Tomi Terho	Intera Partners Oy Intera Equity Partners II Oy Intera Equity Partners III Oy PTK MidCo Oy PTK Hallinto Oy Vastaamon Henkilöstöosakkaat Oy NoHo Partners Oyj Asunto Oy Kasinonranta, Helsinki Lummene Capital Oy Oppo One Oy	Wise Group Finland Oy Psykiatrikeskus Vastaamo Oy RR Holding Oy Royal Ravintolat Oy Royal Konseptiravintolat Oy Evidensia Djursjukvård AB Evidensia Acquisition Ab Evidensia Holding Ab Evidensia Djursjukvård Holding Ab Polarica Holding Ab Polarica Ab Lapin Liha Oy
Leif Gustafsson	Assemblin Financing AB (publ)	Cramo Oyj European Rental Association
Mirel Leino-Haltia	Teleste Oyj Euroclear Finland Oy Arvopaperikeskuksen rahasto LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö LähiTapiola Varainhoito Oy LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy LähiTapiola Vaihtoehdorahastot Oy Indufor Oy Säästöpankkien Tutkimussäätiö sr Exit Consulting Oy	PricewaterhouseCoopers Oy
<b>Johtoryhmän jäsenet</b>		
Pekka Eloholma	Signom Oy Innofactor Oyj	Nebula Oy LeaseGreen Group Oy Digitalist Group Oyj
Heidi Karlsson	As. Oy Finnsbackanpolku-Bostads Ab Finnsbackastigen	Dovre Group Oyj
Jannis Mikkola	Kirjatarvike Oy	Westendin Lämpö Oy Geotek Oy
Timo Palonkoski		Wise Group Finland Oy Nexon Consulting Oy Smaragdus Oy CTS Engtec Oy Fimpec Oy
Teemu Virtanen	Reffi Oy Ilotto Oy	Dimenteq Oy Allteq Solutions Oy
Anne-May Asplund	-	Coor Service Management Oy
Turo Tinkanen	-	Bit Group Finland Oy
Minttu Vilander	-	NRC Group ASA NRC Group Finland Oy VR Track Oy

## 20. LÄHIPIIRILIIKETOIMET

### 20.1 Yleistä

Yhtiön lähipiiriin kuuluvat Yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvat tytäryhtiöt sekä määräysvaltaisen omistajan Interan omistamaan yritysryhmään kuuluvat yritykset. Yhtiön lähipiiriin luetaan myös Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, mukaan lukien toimitusjohtaja, ja heidän perheenjäsenet. Yhtiössä käyttää määräysvaltaa Intera, joka omistaa noin 36,9 prosenttia A-sarjan osakkeista, mikä edustaa 98,3 prosenttia äänistä Yhtiössä tämän Listalleottoesitteen päivämääränä.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on selvitetty kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Konsernin juridinen rakenne”.

### 20.2 Liiketoimet lähipiirin kanssa

Liiketoimet lähipiirin kanssa koostuivat pääosin lainasaatavista Smaragdus Oy:ltä sekä tietyille hallituksen jäsenten määräysvallassa oleville yhtiöille maksettuihin neuvonanto- ja konsultointipalkkioihin liittyvistä menoista.

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön lähipiiriliiketoimet ilmoitetuilla ajanjaksoilla. Lähipiiritapahtumina on esitetty sellaiset liiketoimet lähipiirin kanssa, jotka eivät eliminoidu konsernitilinpäätöksessä.

(tuhatta euroa)	2020	1.1.–31.12.	2018
	(tilintarkastettu)	2019 (tilintarkastettu)	(tilintarkastamaton)
<b>Muu lähipiiri</b>			
Tuotot	-	-	-
Kulut	-36	-173	-58
Saamiset	917	845	395
Velat	-	4	-

Yhtiöllä on osakaslainoja Interalta, jotka täyttävät pääomallainan kriteerit, joten näitä lainoja käsitellään osana Konsernin omaa pääomaa.

Osana Sitowisen henkilöstön sitouttamista tietyt henkilöstön jäsenet, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet, ovat sijoittaneet Yhtiön liikkeeseenlaskemiin A2-sarjan ja P-sarjojen osakkeisiin. Sitowisen henkilöstölle suunnatuissa osakeanneissa merkittiin Yhtiön osakkeita yhteensä 741 tuhannella eurolla 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella, 1 764 tuhannella eurolla 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella ja 888 tuhannella eurolla 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella. Tämän Listalleottoesitteen päivämäärää edeltävänä 12 kuukauden jaksolla kukaan johtoryhmän tai hallituksen jäsen ei ole merkinnyt Yhtiön osakkeita. Johtoryhmän ja hallituksen jäsenten osakeomistukset on kuvattu kohdassa ”Hallinto – Hallituksen ja johtoryhmän omistukset”.

Intera osti helmikuussa 2021 toimitusjohtajalta kaikki toimitusjohtajalle myönnetty optiot, ja merkitsi optioilla 7 692 A2-sarjan osaketta Yhtiössä 52 euron osakekohtaiseen merkintähintaan.

Sitowisen tarkoituksena on maksaa takaisin osakaslainat sekä niille kertyneet korot (14,3 miljoonalla eurolla) ja lunastaa kaikki P-sarjojen osakkeet (21,4 miljoonalla eurolla) Osakeannista saatavilla varoilla Listautumisen toteuttamisen yhteydessä.

Lukuun ottamatta edellä kuvattuja osakemerkintää optioilla, päätöstä maksaa takaisin osakaslainat ja lunastaa P-sarjojen osakkeet, Sitowisen lähipiiriliiketoimissa ei ole ollut merkittäviä muutoksia 31.12.2020 ja tämän Listalleottoesitteen päivämäärän välisenä aikana.

## 21. OMISTUSRAKENNE

Yhtiö on laskenut liikkeeseen tämän Listalleottoesitteen päivämääränä 47 348 856 osaketta, joista 9 430 120 on A1-sarjan osakkeita, 16 522 260 A2-sarjan osakkeita, 12 879 032 P1-sarjan osakkeita, ja 8 517 444 P2-sarjan osakkeita. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan jokaisella A1-sarjan osakkeella on 100 ääntä, jokaisella A2-sarjan osakkeella on 1 ääni ja P1- ja P2-sarjojen osakkeilla ei ole äänioikeutta yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021, että Yhtiön A1- ja A2-sarjojen osakkeet yhdistetään yhdeksi osakesarjaksi, ja P1- ja P2-sarjojen osakkeet lunastetaan, mikäli Listautuminen toteutuu (katso ”Osakkeet ja osakepääoma – Tietoa osakkeista – Osakkeisiin ja osakepääomaan ennen Listautumista tehtävät muutokset”). Kun osakesarjojen yhdistäminen ja P-sarjojen osakkeiden mitätöinti on rekisteröity Kaupparekisteriin, Yhtiöllä tulee olemaan yksi osakesarja, joka muodostuu 25 952 380 Osakkeesta (pois lukien Listautumisannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet).

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa äänimäärällä mitattuna sekä heidän omistusosuutensa A1- ja A2-sarjojen osakkeista perustuen Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon 11.3.2021 sekä tietoihin, jotka ovat Yhtiön saatavilla, ennen Yhtiön osakesarjojen yhdistämistä:

<b>Osakkeenomistaja</b>	<b>Osakkeiden lukumäärä</b>	<b>Osuus % osakkeista</b>	<b>Osuus % äänistä</b>
Intera Fund III Ky	9 583 960	36,93	98,29
Mantere Pekka	1 319 300	5,08	0,14
Puurunen Tapio	1 055 440	4,07	0,11
Anttalainen Kimmo	993 720	3,83	0,10
Skedevi Holding Ab	841 640	3,24	0,09
Tinkanen Harri	469 200	1,81	0,05
Tuominen Rauno	371 220	1,43	0,04
Mikkola Jannis	356 740	1,37	0,04
Liukas Juha	329 820	1,27	0,03
Ala-Ojala Jukka	283 080	1,09	0,03
Muut	10 348 260	39,9	1,08
<b>A-sarjojen osakkeet yhteensä</b>	<b>25 952 380</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Intera omistaa tämän Listalleottoesitteen päivämääränä yhteensä 36,9 prosenttia Yhtiön A-sarjan osakkeista ja 98,3 prosenttia Yhtiön osakkeiden tuottamista äänistä. Näin ollen Interalla on Arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 2 luvun 4 §:n mukainen määräysvalta Yhtiössä.

Kaikki Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat ovat Yhtiötä koskevan, 18.8.2016 päivätyn ja 31.3.2017 muutetun osakassopimuksen osapuolina. Osakassopimus raukeaa Listautumisen yhteydessä.

Yhtiön tiedossa ei ole Listautumisannin jälkeisiä tapahtumia tai järjestelyitä, joilla voisi tulevaisuudessa olla vaikutusta Yhtiön määräysvallan vaihtumiseen.



## 22. OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

### 22.1 Yleistä

Yhtiö on perustettu 28.6.2016 Suomessa ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Yhtiön toiminimi on Sitowise Group Oyj (aikaisemmin Sitowise Holding I Oy) ja sen kotipaikka on Espoo. Yhtiö on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("Kaupparekisteri") y-tunnuksella 2767842-8 ja LEI-tunnuksella 743700HOHMOHAANHFF73. Yhtiön rekisteröity osoite on Linnoitustie 6, 02600 Espoo ja puhelinnumero +358 20 747 6000.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan 2 mukaan Yhtiön toimialana on tarjota suunnittelu- ja konsultointipalveluita sekä digitaalisia ratkaisuja rakennettua ympäristöä varten. Yhtiö voi harjoittaa toimintaansa tytä- ja omistusyhtiöiden kautta. Lisäksi yhtiön toimialana on hallita ja omistaa arvopapereita, osakkeita, kiinteistöjä ja muuta omaisuutta Suomessa ja ulkomailla itse tai omistamiensa yhtiöiden kautta. Yhtiön toimialana on myös tuottaa hallinto-, rahoitus- ja muita konsernipalveluita konserniyhtiöilleen, sekä antaa konserniyhtiöidensä puolesta vakuuksia ja takauksia.

### 22.2 Tietoa osakkeista

#### 22.2.1 Yleistä

Yhtiöllä on neljä osakesarjaa, jotka sisältävät erilaiset äänioikeudet ja oikeudet varojenjakoon. Yhtiön rekisteröity osakepääoma on Listalleottoesitteen päivämääränä 80 000 euroa. Yhtiöllä ei ole tämän Listalleottoesitteen päivämääränä hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeet on liitetty Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään, ja osakesarjojen ISIN-koodit ovat FI4000480207 (A1-sarjan osakkeet), FI4000480215 (A2-sarjan osakkeet), FI4000480223 (P1-sarjan osakkeet) ja FI4000480231 (P2-sarjan osakkeet).

Yhtiö on laskenut liikkeeseen tämän Listalleottoesitteen päivämääränä 47 348 856 osaketta, joista 9 430 120 on A1-sarjan osakkeita, 16 522 260 A2-sarjan osakkeita, 12 879 032 P1-sarjan osakkeita, ja 8 517 444 P2-sarjan osakkeita. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan jokaisella A1-sarjan osakkeella on 100 ääntä, jokaisella A2-sarjan osakkeella on 1 ääni ja P1- ja P2-sarjojen osakkeilla ei ole äänioikeutta yhtiökokouksessa.

P1- ja P2-sarjojen osakkeilla ("Etuoikeusosakkeet") on etuoikeus suhteessa A1- ja A2-sarjojen osakkeisiin saada vuosittain jaettavissa olevista varoista etuoikeutettuna maksuna summa, joka vastaa kuutta prosenttia Etuoikeusosakkeiden merkintähinnasta ("Etuoikeusmaksu"). Vuosittaisen Etuoikeusmaksun määrän laskennassa merkintähintaan ei lisätä aikaisemmilta vuosilta kertyneitä mutta maksamattomia Etuoikeusmaksuja. Siltä osin kuin Etuoikeusmaksua ei ole yhtenä tai useampana vuotena suoritettu, Etuoikeusosakkeilla on oikeus saada kertyneitä mutta maksamattomia Etuoikeusmaksuja vastaava summa ennen suorituksia A1- ja A2-sarjojen osakkeenomistajille. Etuoikeusosakkeilla ei ole oikeutta saada muita suorituksia jaettaessa Yhtiön varoja.

Yhtiön hallitus on päättänyt 11.3.2021, että Yhtiö tulee hakemaan Osakkeiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla. Osakkeiden kaupankäynnin odotetaan alkavan Helsingin Pörssin prelistalla arviolta 26.3.2021 ja Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 30.3.2021 kaupankäyntitunnuksella SITOWS ja ISIN-koodilla FI4000480215.

#### 22.2.2 Osakepääoman historiallinen kehitys

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto Yhtiön osakepääoman ja Osakkeiden lukumäärän historiallisesta kehityksestä alkaen 1.1.2018 tämän Listalleottoesitteen päivämäärään asti.

Päätöksen päivämäärä	Toimenpide	Muutokset osakkeiden lukumäärässä	Osakkeiden lukumäärä toimenpiteen jälkeen	Osakepääoma (euroa)	Päivämäärä, jolloin rekisteröity Kaupparekisteriin
8.2.2018	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 19 334 P1: 579 980 Yhteensä: 599 314	A1: 471 506 A2: 768 505 P1: 10 821 502 P2: 8 978 706 Yhteensä: 21 040 219	2 500	26.2.2018
14.2.2018 (mitätöinti)	Osakkeiden mitätöinti Osakeanti <sup>2</sup>	A2: -1 354 A2: 7 184	A1: 471 506 A2: 774 335	2 500	24.4.2018

Päätöksen päivämäärä	Toimenpide	Muutokset osakkeiden lukumäärässä	Osakkeiden lukumäärä toimenpiteen jälkeen	Osakepääoma (euroa)	Päivämäärä, jolloin rekisteröity Kaupparekisteriin
12.3.2018 (osakeanti)		P1: -25 000 P1: 215 480 P2: -11 460 Yhteensä: 184 850	P1: 11 011 982 P2: 8 967 246 Yhteensä: 21 225 069		
1.6.2018 14.6.2018	Osakeanti <sup>3</sup>	A2: 7 129 P1: 213 812 Yhteensä: 220 941	A1: 471 506 A2: 781 464 P1: 11 225 794 P2: 8 967 246 Yhteensä: 21 446 010	2 500	2.7.2018
14.6.2018	Osakkeiden mitätöinti	A2: -1 760 P1: -24 999 P2: -7 401 Yhteensä: -34 160	A1: 471 506 A2: 779 704 P1: 11 200 795 P2: 8 959 845 Yhteensä: 21 411 850	2 500	28.8.2018
25.9.2018	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 303 P1: 9 122 Yhteensä: 9 425	A1: 471 506 A2: 780 007 P1: 11 209 917 P2: 8 959 845 Yhteensä: 21 421 275	2 500	26.10.2018
14.6.2018 (mitätöinti)	Osakkeiden mitätöinti	A2: -16 435	A1: 471 506	2 500	15.1.2019
27.11.2018	Osakeanti <sup>4</sup>	A2: 3 489	A2: 767 061		
14.12.2018 (osakeanti)		P1: -266 034 P1: 104 744 P2: -101 685 Yhteensä: -275 921	P1: 11 048 627 P2: 8 858 160 Yhteensä: 21 145 354		
14.12.2018 20.12.2018	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 6 512 P1: 191 080 P2: 4 355 Yhteensä: 201 947	A1: 471 506 A2: 773 573 P1: 11 239 707 P2: 8 862 515 Yhteensä: 21 347 301	2 500	31.1.2019
20.12.2018 (mitätöinti)	Osakkeiden mitätöinti	A2: -5 727	A1: 471 506	2 500	25.2.2019
31.1.2019 (osakeanti)	Osakeanti <sup>2</sup>	A2: 1 517 P1: -116 666 P1: 45 540 P2: -55 443 Yhteensä: -130 779	A2: 769 363 P1: 11 168 581 P2: 8 807 072 Yhteensä: 21 216 522		
1.3.2019	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 4 603 P1: 138 069 Yhteensä: 142 672	A1: 471 506 A2: 773 966 P1: 11 306 650 P2: 8 807 072 Yhteensä: 21 359 194	2 500	20.3.2019
6.3.2019 19.3.2019 22.3.2019 16.4.2019	Osakkeiden mitätöinti	A2: -30 968 P1: -197 341 P2: -746 753 Yhteensä: -975 062	A1: 471 506 A2: 742 998 P1: 11 109 309 P2: 8 060 319 Yhteensä: 20 384 132	2 500	9.5.2019
31.1.2019 28.3.2019	Osakeanti <sup>2</sup>	A2: 11 590 P1: 305 242 Yhteensä: 316 832	A1: 471 506 A2: 754 588 P1: 11 414 551 P2: 8 060 319 Yhteensä: 20 700 964	2 500	17.5.2019
17.5.2019	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 46 706 P1: 472 043 P2: 929 122 Yhteensä: 1 447 871	A1: 471 506 A2: 801 294 P1: 11 886 594 P2: 8 989 441 Yhteensä: 22 148 835	2 500	23.5.2019
14.5.2019 29.5.2019	Osakkeiden mitätöinti	A2: -20 329 P1: -333 118 P2: -166 535 Yhteensä: -519 982	A1: 471 506 A2: 780 965 P1: 11 553 476 P2: 8 822 906 Yhteensä: 21 628 853	2 500	13.6.2019
27.6.2019	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 2 195 P1: 65 850 Yhteensä: 68 045	A1: 471 506 A2: 783 160 P1: 11 619 326 P2: 8 822 906 Yhteensä: 21 696 898	2 500	22.7.2019
27.6.2019	Osakeanti <sup>2</sup>	A2: 7 692 Yhteensä: 7 692	A1: 471 506 A2: 790 852 P1: 11 619 326 P2: 8 822 906 Yhteensä: 21 704 590	2 500	28.10.2019

Päätöksen päivämäärä	Toimenpide	Muutokset osakkeiden lukumäärässä	Osakkeiden lukumäärä toimenpiteen jälkeen	Osakepääoma (euroa)	Päivämäärä, jolloin rekisteröity Kaupparekisteriin
23.9.2019	Osakeanti <sup>2</sup>	A2: 7 618	A1: 471 506	2 500	13.11.2019
3.10.2019		P1: 163 864	A2: 798 470		
30.10.2019		Yhteensä: 171 482	P1: 11 783 190 P2: 8 822 906 Yhteensä: 21 876 072		
29.11.2019	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 1 098	A1: 471 506	2 500	5.12.2019
		P1: 32 904	A2: 799 568		
		Yhteensä: 34 002	P1: 11 816 094 P2: 8 822 906 Yhteensä: 21 910 074		
20.12.2019	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 13 382	A1: 471 506	2 500	8.1.2020
		P1: 401 464	A2: 812 950		
		Yhteensä: 414 846	P1: 12 217 558 P2: 8 822 906 Yhteensä: 22 324 920		
31.12.2019	Osakeanti <sup>5</sup>	A2: 4 757	A1: 471 506	2 500	30.1.2020
		P1: 142 636	A2: 817 707		
		Yhteensä: 147 393	P1: 12 360 194 P2: 8 822 906 Yhteensä: 22 472 313		
12.11.2019 (mitätöinti)	Osakkeiden mitätöinti Osakeanti <sup>2</sup>	A2: -4 020	A1: 471 506	2 500	25.3.2020
31.12.2019		A2: 1 077	A2: 814 764		
30.1.2020		P1: -59 649	P1: 12 332 829		
28.2.2020 (osakeanti)		P1: 32 284	P2: 8 803 456		
		P2: -19 450	Yhteensä: 22 422 555		
		Yhteensä: -49 758			
15.4.2020	Osakkeiden mitätöinti Osakeanti <sup>6</sup>	A2: -1 513	A1: 471 506	2 500	7.9.2020
23.4.2020 (mitätöinti)		A2: 9 684	A2: 822 935		
25.6.2020		P1: -34 361	P1: 12 588 956		
10.7.2020 (osakeanti)		P1: 290 488	P2: 8 792 776		
		P2: -10 680	Yhteensä: 22 676 173		
		Yhteensä: 253 618			
26.8.2020	Osakkeiden mitätöinti Osakeanti <sup>7</sup>	A2: -20 630	A1: 471 506	2 500	7.1.2021
1.9.2020		A2: 14 336	A2: 816 641		
15.9.2020		P1: -370 631	P1: 12 648 371		
27.10.2020		P1: 430 046	P2: 8 666 000		
30.11.2020 (mitätöinti)		P2: -126 776	Yhteensä: 22 602 518		
27.10.2020		Yhteensä: -73 655			
6.11.2020					
30.11.2020 (osakeanti)					
31.12.2020	Osakeanti <sup>1</sup>	A2: 7 165	A1: 471 506	2 500	20.1.2021
		P1: 214 800	A2: 823 806		
		Yhteensä: 221 965	P1: 12 863 171 P2: 8 666 000 Yhteensä: 22 824 483		
29.1.2021	Osakeanti <sup>8</sup> Osakkeiden mitätöinti	A2: 8 154	A1: 471 506	2 500	12.2.2021
2.2.2021 (osakeanti)		A2: -223	A2: 831 737		
14.1.2021 (mitätöinti)		P1: 244 920	P1: 13 101 399		
		P1: -6 692	P2: 8 666 000		
		Yhteensä: 246 159	Yhteensä: 23 070 642		
15.2.2021	Osakeanti <sup>1</sup> Osakkeiden mitätöinti	A2: 3 014	A1: 471 506	2 500	19.2.2021
		A2: -16 279	A2: 818 472		
		P1: 90 525	P1: 12 880 574		
		P1: -311 350	P2: 8 517 444		
		P2: -148 556	Yhteensä: 22 687 996		
		Yhteensä: -382 646			
12.2.2021	Osakemerkintä optio-oikeuksien perusteella	A2: 7 692	A1: 471 506	2 500	24.2.2021
		Yhteensä: 7 692	A2: 826 164		
			P1: 12 880 574 P2: 8 517 444 Yhteensä: 22 695 688		
17.2.2021	Osakkeiden mitätöinti	A2: -51	A1: 471 506	2 500	25.2.2021
		P1: -1 542	A2: 826 113		
		Yhteensä: -1 593	P1: 12 879 032 P2: 8 517 444 Yhteensä: 22 694 095		

Päätöksen päivämäärä	Toimenpide	Muutokset osakkeiden lukumäärässä	Osakkeiden lukumäärä toimenpiteen jälkeen	Osakepääoma (euroa)	Päivämäärä, jolloin rekisteröity Kaupparekisteriin
1.3.2021	Osakepääoman korotus	A1: 8 958 614 A2: 15 696 147	A1: 9 430 120 A2: 16 522 260	80 000	2.3.2021
	Maksuton osakeanti A1- ja A2-sarjojen osakkeille (split)	Yhteensä: 24 654 761	P1: 12 879 032 P2: 8 517 444 Yhteensä: 47 348 856		

<sup>1</sup> Suunnattu maksullinen osakeanti yritystoston yhteydessä.

<sup>2</sup> Suunnattu maksullinen osakeanti Sitowisen avainhenkilöiden sitouttamiseksi.

<sup>3</sup> Suunnatussa maksullisessa osakeannissa yritystoston yhteydessä annettu 3 334 A2-sarjan osaketta ja 99 980 P1-sarjan osaketta. Suunnatussa maksullisessa osakeannissa Sitowisen avainhenkilöiden sitouttamiseksi annettu 3 795 A2-sarjan osaketta ja 113 832 P1-sarjan osaketta.

<sup>4</sup> Suunnatussa maksullisessa osakeannissa yritystoston yhteydessä annettu 1 821 A2-sarjan osaketta ja 54 626 P1-sarjan osaketta. Suunnatussa maksullisessa osakeannissa Sitowisen avainhenkilöiden sitouttamiseksi annettu 1 668 A2-sarjan osaketta ja 50 118 P1-sarjan osaketta.

<sup>5</sup> Suunnatussa maksullisessa osakeannissa yritystoston yhteydessä annettu 3 537 A2-sarjan osaketta ja 106 076 P1-sarjan osaketta. Suunnatussa maksullisessa osakeannissa Sitowisen avainhenkilöiden sitouttamiseksi annettu 1 220 A2-sarjan osaketta ja 36 560 P1-sarjan osaketta.

<sup>6</sup> Suunnatussa maksullisessa osakeannissa yritystoston yhteydessä annettu 2 036 A2-sarjan osaketta ja 61 128 P1-sarjan osaketta. Suunnatussa maksullisessa osakeannissa Sitowisen avainhenkilöiden sitouttamiseksi annettu 7 648 A2-sarjan osaketta ja 229 360 P1-sarjan osaketta.

<sup>7</sup> Suunnatussa maksullisessa osakeannissa yritystoston yhteydessä annettu 12 335 A2-sarjan osaketta ja 370 101 P1-sarjan osaketta. Suunnatussa maksullisessa osakeannissa Sitowisen avainhenkilöiden sitouttamiseksi annettu 2 001 A2-sarjan osaketta ja 59 945 P1-sarjan osaketta.

<sup>8</sup> Suunnatussa maksullisessa osakeannissa yritystoston yhteydessä annettu 6 600 A2-sarjan osaketta ja 198 090 P1-sarjan osaketta. Suunnatussa maksullisessa osakeannissa Sitowisen avainhenkilöiden sitouttamiseksi annettu 1 554 A2-sarjan osaketta ja 46 830 P1-sarjan osaketta.

Yllä kuvatuissa osakeanneissa P1- ja P2-sarjojen osakkeista yli 10 prosenttia Yhtiön osakesarjakohtaisesta osakemäärästä on maksettu apporttina. A2-sarjan osakkeista maksettu osakekohtainen merkintähinta oli vuonna 2021 tämän Listalleottoesitteen päivämäärään mennessä 55,00–120,00 euroa (keskihinta 92,33 euroa, pois lukien 1.3.2021 päätetty maksuton osakeanti), 52,00–55,00 euroa vuonna 2020 (keskihinta 53,03 euroa), 27,50–52,00 euroa vuonna 2019 (keskihinta 47,31 euroa) ja 30,00–35,90 euroa vuonna 2018 (keskihinta 30,71 euroa). P1- ja P2-sarjojen osakkeista maksettu osakekohtainen merkintähinta vuosina 2018–2021 on ollut 1,00 euroa.

### 22.2.3 Osakkeisiin ja osakepääomaan ennen Listautumista tehtävät muutokset

Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021, että Yhtiön A1- ja A2-sarjojen osakkeet yhdistetään yhdeksi osakesarjaksi muuntosuhteella 1:1, ja P1- ja P2-sarjojen osakkeet lunastetaan, mikäli Listautuminen toteutuu. P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastushinta on enintään 21 396 476 euroa ja se maksetaan sijoitetun vapaan pääoman rahastosta joko lunastushintana tai pääomanpalautuksena.

Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021 poistaa lausekkeen yhtiöjärjestyksestä Listautumisen yhteydessä.

Osakesarjojen yhdistäminen sekä lunastuslausekkeen poistaminen ilmoitetaan rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin Listautumisannissa annettavien Uusien Osakkeiden rekisteröitäväksi ilmoittamisen kanssa tai välittömästi sitä ennen. Jos Uudet Osakkeet rekisteröidään useammassa kuin yhdessä erässä, osakesarjojen yhdistäminen ja lunastuslausekkeen poistaminen ilmoitetaan rekisteröitäväksi ensimmäisen Uusia Osakkeita koskevan kaupparekisteri-ilmoituksen kanssa tai välittömästi sitä ennen. P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastaminen toteutetaan välittömästi hallituksen Listautumista koskevan päätöksen jälkeen, ja P1- ja P2-sarjojen osakkeiden mitätöinti ilmoitetaan kaupparekisteriin samassa yhteydessä tai välittömästi sen jälkeen.

Osakesarjojen yhdistämiseen liittyy myös yhtiöjärjestyksen muuttaminen, jonka seurauksena tietyt osakesarjoihin liittyvät ja tietyt muut määräykset poistetaan Yhtiön yhtiöjärjestyksestä, mukaan lukien yhtiöjärjestyksessä oleva lunastuslauseke. Yhtiön muutettu yhtiöjärjestys, joka rekisteröidään välittömästi hallituksen Listautumista koskevan päätöksen ja P-osakkeiden mitätöimisen jälkeen, on tämän Listalleottoesitteen liitteenä (Liite B).

Osakesarjojen yhdistämisen, P1- ja P2-sarjojen osakkeiden lunastamisen ja mitätöinnin, sekä lunastuslausekkeen poistamisen seurauksena Yhtiöllä on yksi osakesarja ja 25 952 380 Osaketta (pois lukien Listautumisannissa annettavat Uudet Osakkeet), jokainen Yhtiön Osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa ja tuottaa yhtäläiset oikeudet osinkoihin ja muuhun Yhtiön varojenjako, ja Yhtiön Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

#### **22.2.4 Voimassa olevat valtuutukset**

Osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 3.3.2021 annettiin hallitukselle seuraavat valtuutukset:

- Hallitus on valtuutettu päättämään enintään 14 000 000 uuden osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa erässä Listautumisannissa. Osakeanti voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti), mukaan lukien osakkeiden tarjoaminen institutionaalisille sijoittajille, yleisölle sekä yhtiön henkilöstölle ja hallituksen jäsenille yhtiön mahdollisen listautumisen toteuttamisen yhteydessä. Hallitus voi päättää valtuutuksen nojalla osakeannin kaikista ehdoista, mukaan lukien osakkeiden merkintähinnasta tai merkintähintavälistä. Osakkeet voivat olla mitä tahansa Yhtiön osakelajia tai osakelajien yhdistämisen jälkeen Yhtiön ainoaa osakelajia. Osakkeita voidaan tarjota yhtiön henkilöstölle ja hallituksen jäsenille osana Yhtiön listautumisantia mahdollisesti muita sijoittajia alhaisemmalla merkintähinnalla. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.
- Hallitus on valtuutettu päättämään osakeannista tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen nojalla voidaan antaa Yhtiön uusia tai luovuttaa Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä on yhteensä enintään 3 500 000 osaketta, ja osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Osakkeet voivat olla mitä tahansa yhtiön osakelajia tai osakelajien yhdistämisen jälkeen yhtiön ainoaa osakelajia. Hallitus voi käyttää valtuutusta ainoastaan, jos Listautuminen toteutetaan. Hallitus päättää valtuutuksen perusteella kaikista muista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.
- Hallitus on valtuutettu päättämään Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutuksen nojalla hankittavien Yhtiön omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 3 500 000 osaketta. Yhtiö ei kuitenkaan voi yhdessä tytäryhteisöjensä kanssa omistaa millään hetkellä enempää kuin 10 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan, ja hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Valtuutuksen nojalla omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Lisäksi omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankinta). Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Osakkeet voivat olla mitä tahansa Yhtiön osakelajia tai osakelajien yhdistämisen jälkeen Yhtiön ainoaa osakelajia. Hallitus voi käyttää valtuutusta ainoastaan, jos Listautuminen toteutetaan. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.
- Hallitus on valtuutettu päättämään osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä on yhteensä enintään 1 463 400 osaketta. Erityisten oikeuksien nojalla annettavat osakkeet voivat olla mitä tahansa Yhtiön osakelajia tai osakelajien yhdistämisen jälkeen yhtiön ainoaa osakelajia. Valtuutusta voidaan käyttää kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Hallitus päättää valtuutuksen perusteella kaikista muista osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

### **22.3 Osakkeenomistajien oikeudet**

#### **22.3.1 Osakkeenomistajien oikeudet uuden osakkeenomistajien oikeudet -direktiivin nojalla**

Euroopan unionin muutosdirektiivi osakkeenomistajien oikeuksista (EU) 2017/828, ("SHRD II") implementoitiin Suomessa 10.6.2019. SHRD II:n uudet säännökset ovat johtaneet muutoksiin muun muassa Osakeyhtiölaissa ja Arvopaperimarkkinalaissa ja koskevat listayhtiöitä, institutionaalisia sijoittajia, varainhoitajia sekä valtakirjaneuvonantajia. Lisäksi Hallinnointikoodia on muutettu vuoden 2019 aikana, ja muutettu Koodi on tullut voimaan 1.1.2020. SHRD II:n tavoitteena on vahvistaa osakkeenomistajien asemaa saadakseen tehokasta sananvaltaa lähipiiritoimia sekä johtajien palkkioita koskevissa kysymyksissä sekä kannustaa tiedonvälitykseen ja lisätä läpinäkyvyyttä listayhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien välillä. SHRD II:n ydin koostuu muun muassa teemoista johtajien palkkiot, lähipiiritoimet, osakkeenomistajan tunnistaminen ja tiedon välittäminen sekä

läpinäkyvyyshedellytykset institutionaalisille sijoittajille, varainhoitajille ja valtakirjaneuvonantajille. Uudet vaatimukset ovat astuneet voimaan asteittain vuosina 2019 ja 2020.

### **22.3.2 Osakkeenomistajien merkintätuoikeus**

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä Yhtiön uusia Osakkeita. Päätös laskea liikkeeseen uusia Osakkeita osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen sekä päätös myöntää optio-oikeuksia ja muita Yhtiön Osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia vaatii vähintään kahden kolmasosan enemmistön yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista Osakkeista. Lisäksi tällainen päätös edellyttää, että tähän on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakeyhtiölain mukaan päätös maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen edellyttää, että tähän on Yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava syy.

Tietyt osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on Suomen ulkopuolella, mukaan lukien ”yhdysvaltalaiset henkilöt” (kuten määritelty Yhdysvaltojen arvopaperimarkkinalain Regulation S -säännöksessä), eivät välttämättä voi käyttää osakkeenomistukseensa perustuvaa merkintätuoikeuttaan, paitsi jos Osakkeet on rekisteröity kyseisen valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai jos käytettävissä on poikkeus rekisteröinti- tai muista vastaavista vaatimuksista.

### **22.3.3 Yhtiökokous**

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Yhtiötä koskevissa asioissa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokous päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, tilintarkastuskertomuksesta, osinkojen jakamisesta ja hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta sekä heidän palkkioistaan. Yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun Yhtiön tilintarkastaja tai Yhtiön osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia kaikista Yhtiön Osakkeista, pyytävät sitä kirjallisesti.

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan Yhtiön internetsivuilla tai ainakin yhdessä hallituksen määräämässä valtakunnallisessa päivälehdessä. Osakkeenomistajan on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava Yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen yhtiökokousta.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siellä edellyttää, että osakkeenomistaja on arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain mukaan rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä). Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee hakea tilapäistä rekisteröintiä osakasluetteloon. Tilapäistä rekisteröintiä koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, joka Osakeyhtiölain mukaan on yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen, ja tällainen ilmoitus tilapäisestä rekisteröinnistä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Yhtiökokouksen päätösvaltaisuus ei edellytä tietyn osakemäärän olevan edustettuna kokouksessa tiettyjä Osakeyhtiölaissa määriteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

### **22.3.4 Äänioikeus**

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää yhtiökokouksessa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä. Osakesarjojen yhdistämisen jälkeen kukin Yhtiön Osake oikeuttaa omistajan yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Jos osakkeenomistajan osakkeet on kirjattu useammalle kuin yhdelle arvo-osuustilille, osakkeenomistajalla on oikeus käyttää eri asiamiestä kunkin arvo-osuustilin osakkeiden osalta. Osakkeenomistaja voi äänestää eri tavoin osalla omistamistaan äänistä. Voidakseen osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siellä osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon.

Yhtiökokouksessa useimmat päätökset tehdään yksinkertaisella äänen enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja päätökset Yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

### **22.3.5 Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen**

Osingon jakamisesta ja muusta varojenjaosta päättää yhtiökokous äänen enemmistöllä. Kaikki Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön osinkoihin ja muuhun varojenjako. Vallitsevan suomalaisen markkinakäytännön mukaisesti osinkoja maksetaan ainoastaan kerran vuodessa sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat hyväksyneet Yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen osingonjakoehdotuksen. Osakeyhtiölain mukaan osingon jakamista koskevan päätöksen voi kuitenkin tehdä yhtiökokouksen ohella myös hallitus yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen nojalla.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, käyvän arvon rahastoista ja uudelleenarvostusrahastosta sekä aikaisemman Osakeyhtiölain mukaan ennen 1.9.2006 perustetusta mahdollisesta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan. Vapaa oma pääoma sisältää siten edellisen tilikauden voiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarot ja Yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, mukaan lukien sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, joista on vähennetty taseen osoittama tappio, yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä eräät muut jakokelvottomat varat.

Osakeyhtiölaissa korostetaan yrityksen maksuvalmiuden säilyttämistä varojenjaon yhteydessä, ja näin ollen varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää Yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

Osakeyhtiölain mukaan osingon määrä ei saa ylittää hallituksen esittämää tai hyväksymää määrää. Osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia osakkeista, voivat kuitenkin varsinaisessa yhtiökokouksessa vaatia, että osinkona on jaettava vähintään puolet emoyhtiön edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät ja kyseessä olevan tilikauden aikana mahdollisesti maksetut aikaisemmat osingot. Tällä tavalla jaettava osinko ei kuitenkaan saa ylittää määrää, joka on ilman velkojien suostumusta mahdollista jakaa, ja se saa olla enintään 8 prosenttia emoyhtiön omasta pääomasta.

Osinko voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa tietyltä tilikaudelta yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen tältä tilikaudelta ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai vapaan oman pääoman muu jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut kyseisen tilinpäätöksen. Päätettäessä voiton jakamisesta on kuitenkin otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen Yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset.

Osakeyhtiölain mukaan osingot ja muut jako-osuudet maksetaan osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkityille osakkeenomistajille tai hallintarekisteröityjen osakkeidensa haltijaksi merkityille henkilöille. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland tilinhoitajayhteisöjen välityksellä. Osinkoja ei makseta osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasluetteloon.

Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä.

Muun vapaan oman pääoman jakaminen tapahtuu pääpiirteissään edellä osingonjaosta sanottua vastaavalla tavalla.

Lisätietoja osinkojen verotuksesta on esitetty kohdassa ”Verotus”.

### **22.3.6 Velvollisuus tehdä pakollinen ostotarjous sekä lunastusvelvollisuus ja -oikeus**

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus kasvaa yli kolmeen kymmenesosaan tai yli puoleen yhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tehtävä käypään hintaan perustuva julkinen ostotarjous kaikista muista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista

arvopapereista (pakollinen ostotarjous). Arvopaperimarkkinalain mukaan pakollista ostotarjousta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, mikäli yllä mainittu raja on ylittynyt vapaaehtoisen ostotarjouksen seurauksena edellyttäen, että alkuperäinen vapaaehtoinen ostotarjous on tehty kohdeyhtiön kaikista osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous ei ole myöskään silloin, jos tarjousvelvollisuusrajan ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisen osakkeenomistajan toimenpiteestä. Velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous ei enää ole, jos tarjousvelvollinen kuukauden kuluessa tarjousvelvollisuuden syntymisestä luopuu tarjousvelvollisuusrajan ylittävistä ääniosuudesta luovuttamalla kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin vähentämällä ääniosuuttaan kohdeyhtiössä.

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvistä hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus).

Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisesti 3.3.2021 poistaa lausekkeen yhtiöjärjestyksestä ehdollisena Listautumisen toteutumiseksi. Lunastuslausekkeen poistaminen ilmoitetaan rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin vasta Yhtiön hallitukselle samassa päätöksessä annetun osakeantivaltuutuksen perusteella Listautumisannissa annettavien Uusien Osakkeiden rekisteröitäväksi ilmoittamisen kanssa tai välittömästi sitä ennen.

### **22.3.7 Omistuksen laimentuminen**

Osakkeenomistajan, joka päättää olla merkitsemättä täyttää määrää uusia Osakkeita tai joka ei rajoitusten johdosta voi merkitä uusia Osakkeita, suhteellinen omistusosuus ja äänimäärä Yhtiössä laimentuvat vastaavasti, ja kyseisen osakkeenomistajan alkuperäisten Osakkeiden prosenttiosuus Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen Osakkeiden kasvaneesta lukumäärästä vähenee vastaavassa suhteessa. Katso myös ”Listautumisannin järjestäminen – Laimentuminen”.

### **22.3.8 Osakkeiden luovutus**

Myydessä osakkeita arvo-osuusjärjestelmän kautta kyseiset osakkeet siirretään tilisiirtona myyjän arvo-osuustililtä ostajan arvo-osuustilille. Myyntiä varten Euroclear Finlandin Infinity 2 -selvitysjärjestelmään merkitään jakotieto, ja tarvittaessa arvo-osuustilille kirjataan arvo-osuuksia koskeva varaus. Kauppa merkitään ennakkokaupaksi siihen saakka, kunnes se on selvitetty ja osakkeet maksettu, minkä jälkeen ostaja merkitään automaattisesti Yhtiön osakasluetteloon. Mikäli osakkeet ovat hallintarekisteröityjä ja myyjän ja ostajan osakkeet säilytetään samalla omaisuudenhoitotilillä, osakkeiden myynti ei aiheuta merkintöjä arvo-osuusjärjestelmään, ellei osakkeiden hallintarekisteröinnin hoitaja vaihdu tai osakkeita siirretä omaisuudenhoitotililtä myynnin seurauksena.

Listautumisannin ehtoihin sisältyy luovutusrajoituksia koskien Yhtiötä, Myyjiä, Yhtiön hallitusta ja johtoryhmää, nykyisiä osakkeenomistajia sekä Henkilöstöantiin osallistuvia työntekijöitä. Katso lisätietoja luovutusrajoituksista kohdista ”Listautumisannin järjestäminen – Luovutusrajoitukset (lock-up)” ja ”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Luovutusrajoitukset (lock-up)”.

### **22.3.9 Valuuttakontrolli**

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



## 23. LISTAUTUMISANNIN JÄRJESTÄMINEN

### 23.1 Järjestämissopimus

Carnegie ja Danske toimivat Listautumisannin Pääjärjestäjinä. Yhtiön, Interan ja Pääjärjestäjien odotetaan solmivan järjestämissopimuksen (**”Järjestämissopimus”**) arviolta 25.3.2021. Järjestämissopimuksessa Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen Uudet Osakkeet ja Intera sitoutuu myymään Myyntiosakkeita Pääjärjestäjien hankkimille merkitsijöille tai ostajille ja kukin Pääjärjestäjä sitoutuu erikseen, tiettyjen ehtojen täytyessä, hankkimaan merkitsijöitä tai ostajia Uusille Osakkeille ja Myyntiosakkeille.

Järjestämissopimus sisältää tavanomaisia ehtoja, joiden mukaan Pääjärjestäjillä on oikeus tietyissä tilanteissa ja tietyin edellytyksin irtisanoa Järjestämissopimus. Tällaisiin tilanteisiin kuuluvat tietyt olennaiset haitalliset muutokset Sitowisen olosuhteissa (taloudellisissa, oikeudellisissa tai muissa), liiketoiminnan tuloksessa tai Sitowisen tulevaisuudennäkymissä sekä tietyt muutokset muun muassa kansallisissa tai kansainvälisissä poliittisissa tai taloudellisissa olosuhteissa. Lisäksi Yhtiö ja Intera ovat antaneet tavanomaisia vakuutuksia Pääjärjestäjille liittyen muun muassa liiketoimintoihinsa ja lakien ja säännösten noudattamiseen, Osakkeisiin sekä tämän Listalleottoesitteen sisältöön. Yhtiö ja Intera sitoutuvat erikseen Järjestämissopimuksen mukaan muun muassa hyvittämään Pääjärjestäjille tietyt kulut ja velat sekä korvaamaan Pääjärjestäjille Listautumisannista aiheutuneet kulut.

Listautumisanti koostuu (i) Yleisöannista, (ii) Instituutioannista ja (iii) Henkilöstöannista. Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Instituutioannissa institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti tietyissä muissa maissa Yhdysvaltojen ulkopuolella. Tarjottavia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltojen Arvopaperilain mukaisesti. Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Yhdysvaltojen ulkopuolella Regulation S -säännöksen mukaisesti.

Muut Myyjät kuin Intera eivät ole Järjestämissopimuksen osapuolia, vaan he ovat antaneet kukin myyntisitoumuksen Pääjärjestäjille Listautumisannin osalta.

### 23.2 Lisäosakeoptio

Listautumisannin yhteydessä Interan odotetaan antavan Pääjärjestäjille lisäosakeoptio, joka on Danskens käytettävissä Pääjärjestäjien puolesta, ostaa Merkintähinnalla enintään 2 558 750 lisäosaketta (**”Lisäosakkeet”**) yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä (**”Lisäosakeoptio”**). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Helsingin Pörssin prelistalla (eli arviolta 26.3.–25.4.2021) (**”Vakauttamisaika”**). Lisäosakkeet vastaavat noin 9,9 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Listautumisantia ja noin 7,3 prosenttia Listautumisannin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta. Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärästä.

### 23.3 Vakauttamistoimenpiteet

Danskella on vakauttamisjärjestäjänä (**”Vakauttamisjärjestäjä”**) oikeus, muttei velvollisuutta toteuttaa Vakauttamisaikana toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Vakauttamisjärjestäjä voi allokoida Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Lyhyt positio on katettu, mikäli se ei ylitä Lisäosakkeiden määrää. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyen position käyttämällä Lisäosakeoptio ja/tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä Osakkeiden hankintatapaa lyhyen position kattamiseksi, Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Merkintähintaan. Listautumisannin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös ostaa Osakkeita markkinoilta tai tehdä niitä koskevia ostotarjouksia Osakkeiden markkinahinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin hintatasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan saa toteuttaa Merkintähintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa edellä kuvattuja toimenpiteitä, ja se voi keskeyttää toimenpiteiden toteuttamisen milloin tahansa. Vakauttamisjakson päätyttyä Vakauttamisjärjestäjä tai Yhtiö Vakauttamisjärjestäjän puolesta julkistaa lainsäädännön tai muiden sovellettavien säännösten edellyttämät tiedot vakauttamisesta.

Vakuttamistoimenpiteet toteutetaan noudattaen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 596/2014 markkinoiden väärinkäytöstä sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/6/EY ja komission direktiivien 2003/124/EY, 2003/125/EY ja 2004/72/EY kumoamisesta ("Markkinoiden Väärinkäyttöasetus") ja komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 Markkinoiden Väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakuttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakuttamisjärjestäjä ja Intera voivat solmia vakuttamiseen liittyvän Lisäosakeoptiota koskevan osakelinaussopimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelinaussopimuksen mukaan Vakuttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumisannin yhteydessä. Mikäli Vakuttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita osakelinaussopimuksen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Interalle.

#### **23.4 Luovutusrajoitukset (lock-up)**

Yhtiön ja Interan odotetaan sitoutuvan siihen, että ne eivät ilman Pääjärjestäjien antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, takaa, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkisesti ilmoita tällaisesta toimesta) suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihto- tai muuta järjestelyä, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain toiselle riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen toimenpide Osakkeiden tai muiden arvopaperien toimituksella, käteisellä tai muutoin, tai luovuta Yhtiön osakkeenomistajille ehdotusta edellä mainittujen toteuttamiseksi. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Pääjärjestäjät ovat sopineet suostuvansa Yhtiön luovutusrajoituksesta luopumiseen ennen luovutusrajoitusajan päättymistä yrityskauppatilanteissa olettaen, että uusien Osakkeiden yhteenlaskettu määrä ei ylitä 5 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista (laskettuna Listautumisannin jälkeisen osakemäärän perusteella), ja että tällaisiin uusiin Osakkeisiin kohdistuu jäljellä oleva luovutusrajoitus.

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten odotetaan solmivan Yhtiön ja Interan luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Myyjät (pois lukien Intera) ja tietyt muut osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Yhtiön ja Interan luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoituksen noudattamiseen, joka päättyy joko 180 päivän tai 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistuvan henkilöstön on Henkilöstöannin ehtojen mukaisesti sitouduttava Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoituksen noudattamiseen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 52,3 prosenttia Osakkeista Listautumisannin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota ja hallituksen ja johtoryhmän jäsenten Yleisöannissa mahdollisesti merkitsemiä Osakkeita (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 45,0 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

#### **23.5 Merkintäsitoumukset**

Rahastot, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors, Didner & Gerge Fonder, Evli-Rahastoyhtiö Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Lannebo Fonder AB ja Paradigm Capital Value Fund (yhdessä "Ankkurisijoittajat") ovat kukin erikseen antaneet Listautumisasiin liittyen merkintäsitoumukset, joiden nojalla Ankkurisijoittajat ovat kukin erikseen sitoutuneet merkitsemään Tarjottavia Osakkeita Merkintähintaan tietyin edellytyksin ja ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus on Merkintähinnalla (Osakeannista saatavien varojen jälkeen) enintään 288 miljoonaa euroa. Merkintäsitoumusten ehtojen mukaan Ankkurisijoittajille taataan sitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita. Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksistaan.

Ankkurisijoittajat ovat antaneet merkintäsitoumuksia seuraavasti:

- Rahastot, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors 15 miljoonaa Yhdysvaltojen dollaria;
- Didner & Gerge Fonder 12 miljoonaa euroa;
- Evli-Rahastoyhtiö Oy 12 miljoonaa euroa;
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 14 miljoonaa euroa;
- Lannebo Fonder AB 15 miljoonaa euroa; ja
- Paradigm Capital Value Fund 10 miljoonaa euroa.

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset vastaavat noin 54,1 prosenttia Tarjottavista Osakkeista olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 47,0 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta<sup>94</sup>.

### 23.6 Laimentuminen

Listautumisannissa tarjottavien Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen seurauksena Yhtiön Osakkeiden määrä voi kasvaa 35 128 721 Osakkeeseen olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Uudet Osakkeet merkitään täysimääräisesti. Mikäli Yhtiön olemassa olevat osakkeenomistajat eivät merkitsisi Tarjottavia Osakkeita Osakeannissa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisuomistus laimenisi tässä tapauksessa noin 26,1 prosentilla.

Yhtiön oma pääoma per Osake 31.12.2020 oli 53,1 euroa<sup>95</sup>. Tarjottavien Osakkeiden Merkintähinta on 8,20 euroa Tarjottavalta Osakkeelta.

### 23.7 Palkkiot ja kulut

Yhtiö ja Myyjät sitoutuvat maksamaan Pääjärjestäjille Listautumisannin yhteydessä tarjotuista palveluista kiinteän palkkion, joka perustuu Tarjottavista Osakkeista (mukaan lukien Lisäosakkeet) saataviin kokonaistuottoihin. Lisäksi Yhtiö ja Myyjät voivat Yhtiön ja Interan harkintavallan nojalla maksaa Pääjärjestäjille harkinnanvaraisen palkkion, joka perustuu Tarjottavista Osakkeista (mukaan lukien Lisäosakkeet) saataviin kokonaistuottoihin. Järjestämissopimuksessa Yhtiö ja Intera sitoutuvat myös korvaamaan Pääjärjestäjille tiettyjä kuluja.

Yhtiö arvioi sen maksettavaksi tulevien Listautumisantiin liittyvien palkkioiden ja kulujen määrän olevan noin 6,3 miljoonaa euroa (olettaen että Yhtiö kerää 75 miljoonan euron bruttovarat ja että harkinnanvarainen palkkio maksetaan täysimääräisenä) ja Myyjät odottavat maksavansa noin 2,7 miljoonaa euroa palkkioita Listautumisannin yhteydessä (olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja Lisäosakeoptioita ei käytetä ja että harkinnanvarainen palkkio maksetaan täysimääräisenä).

### 23.8 Listautumisantiin liittyvät intressit

Pääjärjestäjille maksettavat palkkiot on osittain sidottu Listautumisannista saataviin kokonaistuottoihin.

Pääjärjestäjät ja näiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt voivat ostaa ja myydä Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Listautumisantia, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Järjestäjät ja näiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle sijoitus- tai muita pankkipalveluja tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

Myyjät myyvät Listautumisannissa Myyntiosakkeita. Lisätietoja Myyjistä on esitetty tämän Listalleottoesitteen liitteessä A.

<sup>94</sup> Rahastojen, joiden hallinnoija ja neuvonantaja on Capital World Investors, sitoumuksen osalta on laskelmassa käytetty valuuttakurssia EUR=USD 1,1866.

<sup>95</sup> Laskettuna 31.12.2020 ulkona olleiden A1- ja A2-sarjojen osakkeiden yhteismäärällä 1 257 532.

## 24. SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

*Alla esitetty yhteenveto on yleisluonteinen kuvaus Suomen arvopaperimarkkinoista ja se perustuu tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä.*

### 24.1 Yleistä

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Keskeisiä arvopaperimarkkinoita säänteleviä säädöksiä ovat Arvopaperimarkkinalaki (746/2012, muutoksineen), joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitevaatimuksista ja julkisista ostotarjouksista, esiteasetus ((EU) 2017/1129), joka sisältää sääntelyä muun muassa esitteen laatimisvelvollisuudesta ja sisällöstä, sekä markkinoiden väärinkäyttöasetus ((EU) N:o 596/2014), joka sisältää sääntelyä muun muassa sisäpiiritiedon julkistamisesta sekä liikkeeseenlaskijoiden johtohenkilöiden kaupparaportoinnista. Arvopapereiden ja muiden rahoitusvälineiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi ja noteerattujen rahoitusvälineiden kauppaa koskeva sääntely on koottu lakiin kaupankäynnistä rahoitusvälineillä (1070/2017, muutoksineen). Finanssivalvonnan tehtävänä on valvoa näiden määräysten noudattamista. Finanssivalvonta voi antaa tarkempaa sääntelyä Arvopaperimarkkinalain ja muiden lakien nojalla.

Arvopaperimarkkinalaki ja Markkinoiden väärinkäyttöasetus määrittävät tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat listautumista Helsingin Pörssiin tai joiden arvopaperit ovat julkisen kaupankäynnin kohteena tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle. Sisäpiiritieto on julkistettava siten, että yleisöllä on nopea pääsy kyseiseen tietoon ja että tietoa voidaan arvioida perusteellisesti, asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti yleisön keskuudessa. Suomalainen pörssi-yhtiö eli yhtiö, jonka liikkeeseen laskemat osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, on velvollinen julkistamaan säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä kaikki sellaiset seikat, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan sen arvopapereiden arvoon.

Osakkeenomistajan on annettava ilman aiheutonta viivytystä ilmoitus pörssi-yhtiölle ja Finanssivalvonnalle, kun hänen osuutensa suomalaisessa noteeratussa yhtiössä saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50 tai 90 prosenttia taikka 2/3 (66,67 prosenttia) kyseisen julkisen kaupankäynnin kohteena olevan yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna (liputusilmoitus). Liputusilmoitus on tehtävä myös, kun osakkeenomistajalla on oikeus rahoitusvälineen perusteella saada yhtiön osakkeita määrä, joka saavuttaa, ylittää tai vähenee alle liputusrajan, tai kun suoran ja rahoitusvälineen perusteella saatavan omistuksen yhteen laskettu määrä saavuttaa, ylittää tai vähenee alle liputusrajan. Rahoitusvälineenä pidetään myös rahoitusvälinettä, jonka arvo määräytyy yhtiön osakkeen perusteella ja jolla on samanlainen taloudellinen vaikutus kuin rahoitusvälineellä, joka oikeuttaa saamaan yhtiön osakkeita. Liputusilmoitus on tehtävä riippumatta siitä, toteutetaanko rahoitusvälineen kohde-etuus fyysisesti luovuttaen vai nettoarvon tilityksenä. Ilmoitus on tehtävä ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään seuraavana kaupankäyntipäivänä sen jälkeen, kun osakkeenomistaja sai tiedon tai hänen olisi pitänyt tietää osake- tai ääniosuutensa mainitunlaisesta muutoksesta. Osakkeenomistajan on katsottava saaneen tiedon kyseisestä oikeustoimesta viimeistään kahden kaupankäyntipäivän kuluttua oikeustoimesta. Edellä mainitun tiedon saatuaan pörssi-yhtiön tulee julkistaa tieto pörssitiedotteella.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka ääniosuus kasvaa yli 30 prosentin tai yli 50 prosentin yhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle, on tehtävä käypään hintaan perustuva julkinen ostotarjous kaikista muista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista (pakollinen ostotarjous). Osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvää hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus). Yllä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä.

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

Lyhyet nettopositiot Helsingin Pörssissä kaupankäynnin kohteena olevissa osakkeissa on ilmoitettava Finanssivalvonnalle lyhyeksimyynnistä ja tietyistä luottoriskinvaihtosopimuksiin liittyvistä kysymyksistä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen ((EU) N:o 236/2012) mukaisesti. Lyhyiden nettopositioiden ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia sijoittajia ja markkinatoimijoita. Kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla otetun yhtiön osakkeita koskeva lyhyt nettopositio on ilmoitettava, kun positio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,2 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta. Uusi ilmoitus on tehtävä kynnysarvon ylittymisen jälkeen 0,1 prosenttiyksikön välein. Finanssivalvonta julkistaa ilmoitetut lyhyet nettopositiot verkkosivustollaan, jos lyhyt nettopositio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,5 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta.

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) sisältää säännöksiä julkistamisvaatimusten rikkomisesta, sisäpiiritiedon väärinkäytöstä, sisäpiiritiedon laittomasta ilmaisemisesta ja markkinoiden manipuloinnista. Säännöksissä kuvattu toiminta on kriminalisoitu. Markkinoiden väärinkäyttöasetuksessa, Arvopaperimarkkina- ja Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä muun muassa julkistamisvelvollisuutta, sisäpiiritiedon väärinkäyttöä, markkinoiden manipulaatiota ja johtohenkilöiden kaupparaportointia koskevien säännösten rikkomisesta hallinnollisia sanktioita lukuun ottamatta tilanteita, joissa taho epäillään samasta teosta esitutkinnassa, syyteharkinnassa tai tuomioistuimessa vireillä olevassa rikosasiassa tai taholle on annettu samasta teosta lainvoimainen tuomio. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen, kieltää henkilöä käymästä kauppaa rahoitusvälineillä taikka määrätä rike- tai seuraamusmaksun. Helsingin Pörssin kurinpitolautakunta voi antaa yhtiölle varoituksen tai muistutuksen taikka määrätä kurinpitomaksun tai määrätä yhtiön pörssilistalta poistettavaksi.

## **24.2 Kaupankäynti ja kauppohenkilöiden selvitys Helsingin Pörssissä**

Osakekaupankäynti Helsingin Pörssissä tapahtuu automatisoidussa täsmäytysjärjestelmässä. Helsingin Pörssi käyttää osakekaupassa INET-kaupankäyntijärjestelmää, joka on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmäytetään kaupoiksi, kun hinta- ja määrätiedot täsmäävät. INET-kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäyntipäivä koostuu lähtökohtaisesti kaupankäyntiä edeltävästä jaksosta, jatkuvasta kaupankäynnistä, päätöshuutokaupasta ja kaupankäynnin jälkeisestä jaksosta.

Kaupankäyntiä edeltävässä jaksossa kello 9.00 ja 9.45 välisenä aikana toimeksiantoja voidaan tallentaa, muuttaa tai poistaa. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti pörssierälliset kaupankäyntiä edeltävän jakson aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat tarjoukset, joiden voimassaoloaika voi olla useita päiviä. Jatkuva kaupankäynti tapahtuu kello 10.00 ja 18.25 välisenä aikana. Jatkuva kaupankäynti alkaa jaksoittain välittömästi päivän avauksen päätyttyä kello 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin kymmenen minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määritetty, ja markkinakysyntään perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 asti. Päivän päätöshuutokauppa alkaa kello 18.25 ja päättyy noin kello 18.30, jolloin määritetään päätöskurssit ja jolloin myös jatkuva kaupankäynti päättyy. Kaupankäynnin jälkeisen jakson aikana kello 18.30 ja 19.00 välillä voidaan tallentaa vain osakkeiden sopimuskauppoja jälkipörssikauppoina päivän kaupankäynnissä määrättyneeseen hintaan.

Kaupat selvitetään ensisijaisesti Euroclear Finlandin automaattisessa selvitysjärjestelmässä (Infinity-arvopaperikeskusjärjestelmä) toisena (2.) pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T + 2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Kaupankäynti arvopapereilla Helsingin Pörssissä ja kauppohenkilöiden selvitys Euroclear Finlandissa tapahtuu euroissa, ja pienin mahdollinen hinnannuutos (tick size) noteerauksissa riippuu osakkeen tikkivälitalulukosta ja on alimmillaan 0,0001 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

## **24.3 Arvo-osuusjärjestelmä**

### **24.3.1 Yleistä**

Kaikkien Euroopan unioniin sijoittautuneiden liikkeeseenlaskijoiden, jotka laskevat liikkeeseen tai ovat laskeneet liikkeeseen siirtokelpoisia arvopapereita, jotka otetaan kaupankäynnin kohteeksi tai joilla käydään kauppaa kauppapaikoilla, on huolehdittava siitä, että tällaiset arvopaperit muutetaan arvo-osuusmuotoon. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus valita arvopaperikeskus, jossa arvopaperit lasketaan liikkeeseen. Arvopaperikeskus ylläpitää arvo-osuusjärjestelmää. Suomessa arvopaperikeskuksena toimii tämän

Listalleottoesitteen päivämääränä Euroclear Finland. Euroclear Finland ylläpitää arvo-osuusrekisteriä muun muassa oman pääoman ja vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin rekisteröity osoite on Urho Kekkosen katu 5C, 00100 Helsinki.

Suomalaisessa arvopaperikeskuksessa on pidettävä liikkeeseenlaskijoiden lukuun osakasluetteloita arvo-osakkeenomistajista. Arvopaperikeskuksilla ei ole arvopaperikeskusasetuksen ((EU) N:o 909/2014) mukaan velvollisuutta tarjota osakkeenomistajille maksuttomia liikkeeseenlaskijoiden kustantamia tilejä, mutta arvopaperikeskukset voivat tarjota tällaisia tilejä vapaaehtoisen liiketoimintapäätöksen perusteella. Tilinhoitajayhteisöt, jollaisina toimivat muun muassa pankit, sijoituspalveluyritykset ja arvopaperikeskuksen valtuuttamat selvitysosapuolet, hallinnoivat arvo-osuustilejä sekä tekevät kirjauksia niille.

### **24.3.2 Rekisteröintimenettely**

Kaikkien arvo-osuusjärjestelmään liittyneiden yhtiöiden osakkeenomistajien on avattava arvo-osuustili tilinhoitajayhteisössä taikka hallintarekisteröitävä osakkeensa tilikirjausten toteuttamiseksi. Suomalaisella osakkeenomistajalla ei ole oikeutta säilyttää osakkeitaan hallintarekisteröidyllä tilillä suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan Euroclear Finlandin arvo-osuusrekisteriin yhteistili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtoina tietojärjestelmässä. Tilinhoitajayhteisö vahvistaa kirjaukset toimittamalla tilinhaltijalle tili-ilmoituksen kaikista arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista. Arvo-osuustilien haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävät tiedot tilin omistajasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista tai hallintarekisteröinnin hoitajasta, joka hallinnoi hallintarekisteröidyn tilin varoja, sekä tieto tilinhoitajayhteisöstä, jonka hoidossa tili on. Vaadittavat tiedot sisältävät tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Mahdollisesta hallintarekisteröidystä tilistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland ja kaikki tilinhoitajayhteisöt ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot luottamuksellisina. Yhtiöllä on kuitenkin velvollisuus pitää osakasluettelo jokaisen nähtävänä yhtiön pääkonttorissa tai, yhtiön osakkeiden kuullessa arvo-osuusjärjestelmään, arvopaperikeskuksen toimipaikassa Suomessa. Finanssivalvonnalla on oikeus pyynnöstä saada määrättyjä tietoja hallintarekisteröidyistä arvopaperiomistajista.

Kukin tilinhoitajayhteisö on vastuussa hallinnoimassaan arvo-osuusrekisterissä mahdollisesti esiintyvistä virheistä ja laiminlyönneistä sekä tietosuojan rikkomisesta. Mikäli tilinomistajalle on aiheutunut vahinkoa johtuen virheellisestä kirjauksesta ja mikäli asianomainen tilinhoitajayhteisö ei pysty korvaamaan tällaista vahinkoa, on tilinomistaja oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahosta. Kirjausrahoston pääoman vähimmäismäärän on oltava 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden (5) viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana säilytettävien olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun markkina-arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahoston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussuorituksen määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahosto on velvollinen korvaamaan samaan vahingonkapahtumaan liittyviä vahinkoja enintään 10 miljoonaa euroa.

### **24.3.3 Arvopapereiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti**

Suomen lain mukaan muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajayhteisön (tai arvopaperikeskuksen hyväksymän ulkomaisen yhteisön) toimimaan osakkeenomistajan puolesta hallintarekisteröinnin hoitajana. Suomalaisten osakkeenomistajien hallintarekisteröinti ulkomailla voi olla mahdollista joissain tapauksissa EU:n arvopaperikeskusasetuksen ((EU) N:o 909/2017) tai muun EU-sääntelyn perusteella, tai jos suomalainen yhtiö laskee osakkeita liikkeeseen toisessa EU-maassa. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajilla on oikeus osinkoihin sekä kaikkiin nimiinsä rekisteröityihin osakkeisiin liittyviin merkintäoikeuksiin, taloudellisiin oikeuksiin ja hallinnoimisoikeuksiin. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet omiin nimiinsä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, jonka täytyy olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityjen osakkeiden hoitajaksi valtuutettu omaisuudenhoitaja on pyydettyessä velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyyden, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien arvopapereiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan nimi ei ole

tiedossa, on hallintarekisteröinnin hoitajaksi valtuutetun omaisuudenhoitajan ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava kirjallinen vakuutus siitä, ettei todellinen osakkeenomistaja ole suomalainen luonnollinen tai oikeushenkilö.

Euroclear Finlandin välittäjänä toimivan Euroclear Bank S.A./N.V.:n ja Clearstreamin lukuun toimivilla suomalaisilla omaisuudenhoitajilla on säilytystili arvo-osuusjärjestelmässä ja ulkomaalaiset osakkeenomistajat voivat siten säilyttää Helsingin Pörssissä noteerattuja osakkeitaan Euroclear Bank S.A./N.V.:ssä ja Clearstreamissä olevilla tileillä.

Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili tilinhoitajayhteisön kautta sekä euromääräinen pankkitili Suomessa.

#### **24.4 Sijoittajien korvausrahasto**

Suomen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Ammattimaisia sijoittajia ovat sellaiset liikeyritykset ja julkisyhteisöt, joiden voidaan olettaa tuntevan arvopaperimarkkinat ja niiden riskit. Asiakas voi lisäksi itse kirjallisesti ilmoittaa olevansa ammattitaitonsa ja sijoituskokemuksensa perusteella ammattimainen sijoittaja. Yksityishenkilöt ovat kuitenkin pääsääntöisesti ei-ammattimaisia sijoittajia.

Luottolaitosten ja asiakasvaroja hallinnoivien tai hallussaan pitävien sellaisten sijoituspalveluyritysten, jotka eivät tarjoa vain yksinomaan toimeksiantojen välittämistä tai sijoitusneuvontaa tai monenkeskisen kaupankäynnin järjestämistä, on kuuluttava sijoittajien korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa sijoittajien selvien, riidattomien ja eräänntyneiden saamisten suorituksen silloin, kun sijoituspalveluyritys tai luottolaitos ei muuten pysty muun kuin tilapäisen maksukyvyttömyyden vuoksi maksamaan sijoittajien saamia tietyn määräajan kuluessa. Korvausrahasto korvaa ainoastaan ei-ammattimaisten sijoittajien saamia. Sijoittajalle maksetaan 90 prosenttia hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita, joten asiakas vastaa edelleen omien sijoituspäätöstensä seurauksista. Luottolaitosten tallettajille korvataan pankin maksukyvyttömyystilanteessa saamiset 100 000 euroon asti talletussuojarahaston varoista. Tallettajan varat ovat joko talletussuojarahaston tai korvausrahaston piirissä, joten samoilla varoilla ei ole kaksinkertaista suojaa.

## 25. VEROTUS

*Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Sijoittamista harkitsevien tulisi kääntyä oman veroasiantuntijansa puoleen saadakseen tietoja Suomen tai muiden maiden veroseuraamuksista Listautumisannin sekä Osakkeiden hankinnan, omistuksen tai luovuttamisen osalta. Jonkin muun maan verolainsäädäntö saattaa vaikuttaa sijoitusta harkitsevaan henkilöön ja mahdolliseen Osakkeista saatuun tuloon, ja sijoittajien, tulisi ottaa yhteyttä veroasiantuntijaan omiin erityisolosuhteisiinsa liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi.*

### 25.1 Suomen verotus

Seuraavassa esitetään kuvaus niistä olennaisista tuloveroseuraamuksista, joilla saattaa olla merkitystä Listautumisannin kannalta. Alla esitetty soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin ja osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään osingonjakoon sekä Osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon sovellettavaa Suomen verolainsäädäntöä.

Seuraavassa ei käsitellä sellaisia Osakkeiden omistajien erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yritysjärjestelyihin, ulkomaisiin väliyhteisöihin, liiketoimintaa harjoittamattomiin yhteisöihin, tuloverosta vapautettuihin yhteisöihin taikka avoimiin tai kommandiittiyhtiöihin. Seuraavassa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Kuvaus perustuu:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen);
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen);
- lakiin verotusmenettelystä (1558/1995, muutoksineen);
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen); ja
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen).

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

Kaikkiin yllämainittuihin kohtiin voi tulla muutoksia. Tällaiset muutokset voivat aiheuttaa muutoksia alla kuvattuihin veroseuraamuksiin. Muutokset saattavat tulla voimaan myös takautuvasti.

### 25.2 Yleistä

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat rajoittaa sisäisen verolainsäädännön soveltamista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen.

Luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ansiotuloa, palkkatulo mukaan lukien, verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Pääomatuloa verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannalla. Kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää 30 000 euroa kalenterivuoden aikana, on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia. Suomen lain mukaan perustetut yhtiöt ja yhtiöt, joilla on tosiasiallinen johtopaikka Suomessa ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Osakkeiden hankintaan, omistukseen ja myyntiin liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.



### 25.3 Henkilöstöanti

Tuloverolain 66 §:n mukaan työnantaja voi tarjota osakkeitaan työntekijälle 10 prosentin alennuksella ilman, että siitä syntyy verotettavaa etuutta edellyttäen, että osakkeita tarjotaan henkilöstön enemmistölle. Tuoreen korkeimman hallinto-oikeuden julkaistun ratkaisun KHO 2021:25 mukaan tuloverolain 66 §:ää sovelletaan sekä uusien että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden merkintään. Alennus on osakkeiden käyvän arvon ja osakkeiden merkintähinnan välinen erotus.

Osakkeiden merkintähinnasta annettava alennus, joka ylittää 10 prosenttia katsotaan työntekijän verotettavaksi ansiotuloksi, josta vero pidätetään vastaavaan tapaan kuin palkasta. Henkilöstöannissa annettava alennus on pääsääntöisesti vapautettu sosiaaliturva- ja eläkevakuutusmaksuista. Työntekijän sairaanhoitomaksut on kuitenkin maksettava edun mahdollisesta veronalaisesta osasta.

### 25.4 Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Varojenjako vapaan oman pääoman rahastosta (Osakeyhtiölain 13 luvun 1 pykälän 1 momentti) tuloverolain 33 a pykälän 2 momentissa tarkoitettua julkisesti noteeratusta yhtiöstä ("**Noteerattu Yhtiö**") verotetaan osingonjakona. Näin ollen seuraavassa kuvattu soveltuu myös varojenjakoan vapaan oman pääoman rahastosta.

#### 25.4.1 Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Luonnollisen henkilön Noteeratusta Yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaisesti (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia), ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa.

Osinkoa jakavan Noteeratun Yhtiön on toimitettava ennakonpidätys yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavista osingoista. Tällä hetkellä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 prosenttia maksettavasta osingosta. Osinkoa jakavan yhtiön toimittaman ennakonpidätyksen määrä hyvitetään osakkeenomistajan saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa. Hallintarekisterin kautta osakkeita omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia. Yleisesti verovelvollisen on tarkistettava esitäytetyistä veroilmoituslomakkeesta verovuonna saamansa osinkotulot, ja tarvittaessa ilmoitettava osinkotulojen ja ennakonpidätyksen oikea määrä esitäytetyllä veroilmoituslomakkeella.

#### 25.4.2 Suomalaiset osakeyhtiöt

Osingot, joita Noteerattu Yhtiö saa toiselta Noteeratulta Yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä tarkoitettua sijoitusomaisuutta), niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia ja loput 25 prosenttia verovapaata tuloa.

Osingot, joita suomalainen julkisesti noteeraamaton yhtiö saa Noteeratulta Yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti 100 prosenttisesti verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan Noteeratun Yhtiön osakepääomasta, on tällaisille osakkeille saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Hallintarekisterin kautta osakkeita omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen yhteisö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia.

#### 25.4.3 Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle maksamasta osingosta peritään lähdevero. Lähdevero peritään lopullisena lähdeverona osingon maksajan yhtiön toimesta osingon suorittamisen yhteydessä. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 30 prosenttia ja rajoitetusti verovelvollisen yhteisön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 20 prosenttia, ellei soveltuvassa verosopimuksessa toisin määrätä. 1.1.2021 alkaen Noteeratun Yhtiön hallintarekisteröidyille osakkeille maksettujen osinkojen lähdeveron määrä on yleensä 35 prosenttia kuten jäljempänä on esitetty.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa verosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville tahoille maksetuista osingoista pidätettävää lähdeveroprosenttia on alennettu. Seuraavassa on esitetty esimerkkejä lähdeveroprosenteista, joita Suomen ja kyseisen valtion välillä tehdyn verosopimuksen perusteella yleensä sovelletaan portfolio-osakkeille maksettavaan osinkoon: Alankomaat 15 prosenttia, Belgia 15 prosenttia, Espanja 15 prosenttia, Irlanti 0 prosenttia, Iso-Britannia 0 prosenttia, Italia 15 prosenttia, Itävalta 10 prosenttia, Japani 15 prosenttia, Kanada 15 prosenttia, Norja 15 prosenttia, Ranska 0 prosenttia, Ruotsi 15 prosenttia, Saksa 15 prosenttia, Sveitsi 10 prosenttia, Tanska 15 prosenttia ja Yhdysvallat 15 prosenttia. Luettelo ei ole tyhjentävä. Lähdeveroprosentti on yleensä vielä alhaisempi, jos osakkeenomistaja on yhtiö, joka omistaa tietyn osuuden osinkoa jakavasta yhtiöstä (yleensä vähintään 10 tai 25 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta tai äänistä). Soveltuvan verosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia käytetään, jos osinkoon oikeutettu henkilö esittää osingon maksajalle edellytetyn selvityksen verosopimuksen soveltumisesta.

Kun osakkeita hallitaan hallintarekisteritilin kautta, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingon omaisuudenhoitajalle, joka välittää maksetut osingot osakkeenomistajille. Noteerattujen Yhtiöiden maksamiin osinkoihin sovelletaan 35 prosentin lähdeverokantaa, ellei säilytysyhteisö täytä tiettyjä vaatimuksia ja ellei se ole halukas ottamaan hoitaakseen tiettyjä velvollisuuksia (esimerkkinä rekisteröityminen Verohallinnon säilyttäjärekisteriin, osingon tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen ja osingonsaajan tietojen kerääminen ja ilmoittaminen Verohallinnolle määritetyin menettelyin). Lisäksi alennetun lähdeverokannan soveltaminen edellyttää, että säilyttäjäyhteisö ja osingonmaksaja vastaavat virheellisesti pidätetyistä verosta. Jos säilyttäjäyhteisö ilmoittaa vain Verohallintoon ja toimittaa (tai sitoutuu toimittamaan) yksityiskohtaiset osingonsaajan tiedot Verohallinnolle, voidaan soveltaa 30 prosentin lähdeverokantaa 35 prosentin lähdeverokannan sijaan.

Liikaa pidätetty vero voidaan hakea takaisin osingon maksamisvuoden jälkeen jättämällä palautushakemus Verohallinnolle viimeistään osingonmaksuvuotta seuraavan kolmannen kalenterivuoden loppuun mennessä. Palautus voidaan käsitellä osinkomaksuvuoden aikana, jos säilyttäjäyhteisö ja osingonmaksaja täyttävät yllä mainitut varsinaiselle osingonjaolle asetetut vaatimukset. Poikkeuksellisesti on myös mahdollista, että Verohallinto määrää pidättämättä jääneet verot suoraan osakkeenomistajalle, mikäli lähdeveron pidättämättä jättäminen ei johdu säilytysyhteisön tai osingonjaon huolimattomuudesta.

#### **25.4.4 Euroopan unionin jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt**

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa asuville ja kotivaltiossaan tuloveronalaisille emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU), sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2013/13/EU ja 2014/86/EU, 2 artiklan mukaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

#### **25.4.5 Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset yhteisöt**

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle.

Lähdeveroa ei peritä Suomessa suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksamista osingoista, jos (i) osinkoa saavan yhteisön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2014/107/EU ja (EU) 2015/2376 direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; ja (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa tuloverolain 33 d pykälän 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a pykälässä tarkoitettua suomalaista yhteisöä; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle (katso edellä ”– *Suomalaiset osakeyhtiöt*”); ja (v) osinkoa saava yhtiö antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiaa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan verosopimuksen perusteella.

Jos osinkoa maksetaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, mutta maksettava osinko olisi ainoastaan osittain verovapaita, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle (katso edellä ”– *Suomalaiset osakeyhtiöt*”), maksettavasta osingosta peritään Suomessa lähdevero (katso edellä ”– *Rajoitetusti*

verovelvolliset”), mutta lähdeveroprosentti on tällaisten osinkojen osalta alennettu 15 prosenttiin (20 prosentin sijaan). Siten, lukuun ottamatta emo-tytäryhtiödirektiivissä tarkoitettuja yhteisöjä, jotka täyttävät verovapauden edellytykset omistamalla välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa (katso yllä ”– Euroopan unionin jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt”) jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta, mikäli osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön osakkeet kuuluvat osinkoa saavan yhtiön sijoitusomaisuuteen, sovelletaan 15 prosentin lähdeverokantaa. Sovellettavasta verosopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia (katso edellä ”– Rajoitetusti verovelvolliset”).

#### **25.4.6 Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset luonnolliset henkilöt**

Ulkomailla asuville rajoitetusti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavat osingot voidaan ao. henkilön pyynnöstä edellä kuvatun lähdeverotuksen (katso edellä ”– Rajoitetusti verovelvolliset”) sijaan verottaa verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) mukaisessa järjestyksessä eli vastaavasti kuin Suomessa yleisesti verovelvollisia verotetaan (katso edellä ”– Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt”), edellyttäen kuitenkin, että (i) osinkoa saavan henkilön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU, sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2014/107/EU ja (EU) 2015/2376 direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan asuinvaltiota; ja (iii) osingonsaaja antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiaa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan verosopimuksen perusteella.

### **25.5 Luovutusvoittoverotus**

#### **25.5.1 Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt**

Osakkeiden myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutustappiona. Luovutusvoittoa verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia). Jos osakkeiden luovutus kuitenkin liittyy myyjän elinkeinotoiminnan harjoittamiseen (elinkeinotulolähteeseen), osakkeiden luovutusvoiton katsotaan kuuluvan myyjän yritystuloon, joka jaetaan tuloverolain säännösten mukaan verotettavaksi ansiotulona progressiivisen asteikon mukaan ja pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia).

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintamenon sijasta käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida siten vähentää erikseen myyntihinnasta.

Yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö voi vähentää arvopaperien, kuten Osakkeiden, luovutuksesta mahdollisesti aiheutuneet tappiot ensisijaisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitoista ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana kalenterivuotena. Henkilöstöantiin liittyvän merkintäalennuksen verovapaata osaa ei kuitenkaan lasketa mukaan osakkeiden hankintamenoihin luovutusvoittoa tai -tappioita laskettaessa. Luovutustappiota ei oteta huomioon vahvistettaessa pääomatulojen alijäämää kyseiselle kalenterivuodelle. Näin ollen tappiot eivät myöskään vaikuta ansiotuloverosta vähennettävän alijäämähyvityksen määrään.

Yllä esitetystä huolimatta, yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön saama omaisuuden luovutusvoitto, kuten Osakkeista saatu luovutusvoitto, ei ole kuitenkaan verotettavaa tuloa, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on verolainsäädännön nojalla verovapaata). Vastaavasti luovutustappio ei ole verovähennyskelpoinen, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1 000 euroa ja kaiken samana kalenterivuonna luovutetun omaisuuden luovutushinnat ovat samalla yhteensä enintään 1 000 euroa.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on lisättävä esitetyttyyn veroilmoitukseen tiedot kyseisenä kalenterivuonna tapahtuneista arvopapereiden (kuten Osakkeiden) luovutuksista.

### **25.5.2 Suomalaiset osakeyhtiöt**

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

Osakkeet voivat kuulua osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä sijoitusomaisuutta), rahoitusomaisuuteen tai muuhun omaisuuteen. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen. Osakkeet voivat vain poikkeuksellisesti olla myös osakeyhtiön muun kuin elinkeinotoiminnan tulolähteen omaisuutta. Tuloverolain säännöksiä sovelletaan luovutusvoittoihin, jotka kertyvät muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden luovutuksesta.

Osakkeiden myyntihinta on pääsääntöisesti osa suomalaisen yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintameno on vähennyskelpoinen meno kyseisen yhtiön verotuksessa osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Tiettyjen tiukasti määriteltyjen edellytysten täytyessä suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat kuitenkin verovapaita. Muuta kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa tuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) verovelvollinen on omistanut yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ajanjaksona, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään 10 prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta; (ii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa; ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai yhtiö, jota tarkoitetaan emo-tytäryhtiödirektiivin 2 artiklassa tai yhtiö, jonka kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan verosopimuksen. Lisäksi oikeuskäytännössä on asetettu verovapaan osakkeiden luovutuksen edellytykseksi muun muassa toiminnallinen yhteys osakkeita luovuttavan yhtiön ja osakeluovutuksen kohteena olevan yhtiön välillä.

Jos yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana verovuotena. Muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden myynnistä ovat vähennyskelpoisia muun omaisuuden luovutusvoitoista kyseisenä vuotena sekä seuraavan viiden vuoden ajan. Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden tai muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä sitä seuraavana vuonna yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti.

### **25.5.3 Rajoitetusti verovelvolliset**

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

## **25.6 Varainsiirtoverotus**

Suomessa uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta Suomessa varainsiirtoveroa. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden, kuten noteerattujen osakkeiden, luovutuksesta kiinteää rahavastiketta vastaan ei pääsääntöisesti peritä Suomessa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaisissa (748/2012, muutoksineen) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Jos luovutuksessa on luovutuksensaajan välittäjänä tai kaupan toisena osapuolena muu kuin suomalainen sijoituspalveluyritys, suomalainen luottolaitos taikka ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on, että verovelvollinen luovutuksensaaja antaa luovutuksesta ilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta verohallinnolle

verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) mukaisen vuosi-ilmoituksen. Verovapaus ei koske pääomasijoituksena tai varojen jakona tapahtuvaa luovutusta eikä luovutusta, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta, eikä eräitä muita varainsiirtoverolaissa määriteltyjä luovutuksia. Oikeuskäytännössä on katsottu, että osakehankinnan vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta, ja on näin ollen varainsiirtoveron alainen, myös silloin, kun avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukainen palkkio maksetaan rahana ja palkkion saaja veloitetaan ostamaan Noteeratun Yhtiön osakkeita osalla rahapalkkiosta.

Muista kuin yllä mainitut edellytykset täyttävistä osakkeiden luovutuksista ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia kauppahinnasta (varainsiirtoverolaissa määriteltyjen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin sovelletaan 2,0 prosentin verokantaa). Jos ostaja tällaisessa tilanteessa ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike, on myyjän perittävä vero ostajalta. Mikäli kaupan välittäjänä on suomalainen arvopaperinvälittäjä tai luottolaitos tai ulkomaisen arvopaperinvälittäjän tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, se on velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen tämän puolesta. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaalaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike, ei osakeluovutuksesta peritä Suomessa varainsiirtoveroa (pois lukien laissa määriteltyjen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutukset, siten kuten ne on määritelty varainsiirtoverolaissa). Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos varainsiirtoveron määrä on vähemmän kuin kymmenen euroa.

## 26. OIKEUDELLISET SEIKAT

Listautumisannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Sitowiselle vastaa Roschier Asianajotoimisto Oy. Listautumisannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Pääjärjestäjille vastaa White & Case LLP.

## 27. LISTALLEOTTOESITTEeseen VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT TIEDOT

Yhtiön tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2020 ja 31.12.2019 päättyneiltä tilikausilta, jotka on laadittu IFRS:n mukaisesti, ja Yhtiön tilintarkastettu tilinpäätös 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta, joka on laadittu FAS:n mukaisesti, on sisällytetty tähän Listalleottoesitteeseen viittaamalla. Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytetyissä asiakirjoissa esitettyjen muiden tietojen ei katsota olevan merkityksellisiä sijoittajille tai ne löytyvät muualta Listalleottoesitteestä. Viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.sitowise.com/listautuminen](http://www.sitowise.com/listautuminen).

Asiakirja	Viittaamalla sisällytetyt tiedot	Linkki asiakirjaan
Sitowise-konserni – Vuosikertomus 2020, sivut 69–102	Tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta	<a href="https://www.sitowise.com/sites/default/files/2021-03/Sitowise-vuosikertomus-2020.pdf">https://www.sitowise.com/sites/default/files/2021-03/Sitowise-vuosikertomus-2020.pdf</a>
Yhtiön konsernitilinpäätös 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta (IFRS), sivut 1–17	Tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta	<a href="https://www.sitowise.com/sites/default/files/2021-03/2019%20IFRS%20Sitowise%20tilinp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s.pdf">https://www.sitowise.com/sites/default/files/2021-03/2019 IFRS Sitowise tilinpäätös.pdf</a>
Yhtiön konsernitilinpäätös 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta (FAS), sivut 9–22	Tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta	<a href="https://www.sitowise.com/sites/default/files/2021-03/2018%20FAS%20tilinp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s%20ja%20tilintarkastuskertomus.pdf">https://www.sitowise.com/sites/default/files/2021-03/2018 FAS tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus.pdf</a>

## 28. NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Viittaamalla sisällytetyjen asiakirjojen lisäksi Yhtiön yhtiöjärjestys, joka tulee voimaan Listautumisesta alkaen, sekä Listalleottoesite ovat saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.sitowise.com/listautuminen](http://www.sitowise.com/listautuminen).

## LIITE A – MYYNTIOSAKKEITA LISTAUTUMISANNISSA MYYVÄT MYYJÄT

Seuraavassa taulukossa on esitetty Interan myytäväksi tarjoamien Myyntiosakkeiden ja Interan osakeomistuksen määrä Listautumisannin jälkeen (mukaan lukien Uusien Osakkeiden liikkeeseenlasku) olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaan ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita, ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

Myyjä	Myyntiosakkeet	Osakeomistus välittömästi Listautumisannin toteuttamisen jälkeen	
		Osakkeiden määrä Listautumisannin jälkeen	% kaikista Osakkeista ja äänistä
Intera Fund III Ky	5 050 580 <sup>1</sup>	4 533 380	12,91

<sup>1</sup> Mukaan lukien Lisäosakkeet

Interan rekisteröity osoite on Keskuskatu 1 A, 00100 Helsinki. Intera on Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön suurin osakkeenomistaja.

Seuraavassa taulukossa on esitetty johtoryhmän jäsenet, jotka tarjoavat Myyntiosakkeita Listautumisannissa, sekä myytävien Myyntiosakkeiden ja heidän osakeomistuksensa määrä Listautumisannin jälkeen (mukaan lukien Uusien Osakkeiden liikkeeseenlasku) olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaan ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

Myyjä	Myyntiosakkeet	Osakeomistus välittömästi Listautumisannin toteuttamisen jälkeen	
		Osakkeiden määrä Listautumisannin jälkeen	% kaikista Osakkeista ja äänistä
Asplund Anne-May	4 554	10 626	0,03

Seuraavassa taulukossa on esitetty muiden myyvien osakkeenomistajien nimet sekä myytävien Myyntiosakkeiden ja heidän osakeomistuksensa määrä Listautumisannin jälkeen (mukaan lukien Uusien Osakkeiden liikkeeseenlasku) olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaan ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 9 176 341 Uutta Osaketta.

Myyjä	Myyntiosakkeet	Osakeomistus välittömästi Listautumisannin toteuttamisen jälkeen	
		Osakkeiden määrä Listautumisannin jälkeen	% kaikista Osakkeista
Ahola Jani	3 000	7 000	0,02
Airaksinen Noora	13 728	32 032	0,09
Ala-Ojala Jukka	56 616	226 464	0,64
Antson Anne	100 900	0	0,00
Anttalainen Kimmo	596 232	397 488	1,13
Edelweiss Holding AB	2 412	5 628	0,02
Endeco Group Oy	54 320	13 580	0,04
Goodison Ventures Oy	25 872	6 468	0,02
Grönlund Sakari	134 676	89 784	0,26
Gustafsson Patricia	2 118	4 942	0,01
Hartikainen Pirkka	16 428	38 332	0,11
Heinonen Jarmo	10 002	23 338	0,07
Helander Johannes	5 172	20 688	0,06
Hollmén Kalle	15 870	37 030	0,11
Honkanen Pasi	35 048	140 192	0,40
Huotarinen Hemmo	13 788	55 152	0,16
Huttunen Veli-Matti	4 000	16 000	0,05
Huura Jouni	51 762	120 778	0,34
Hyöty Perttu	15 816	36 904	0,11
Hänninen Henry	20 766	48 454	0,14
Härkönen Timo	24 704	98 816	0,28
Ikäheimo Aino	2 000	8 000	0,02
Jaakkola Olli	8 356	33 424	0,10
Ketola Maija	17 736	41 384	0,12
KGW Investment, SIA	13 912	55 648	0,16

**Osakeomistus välittömästi  
Listautumisannin toteuttamisen jälkeen  
Osakkeiden määrä**

<b>Myyjä</b>	<b>Myyntiosakkeet</b>	<b>Listautumisannin jälkeen</b>	<b>% kaikista Osakkeista</b>
Kiiskilä Kati	12 084	48 336	0,14
Korhonen Eero	18 204	12 136	0,03
Koskinen Kalle-Heikki	4 392	10 248	0,03
Koskinen Olli-Pekka	4 392	10 248	0,03
Koukkari Juuso	1 902	4 438	0,01
Kronqvist Petteri	46 962	109 578	0,31
Kuvaja Keijo	11 888	47 552	0,14
Lahtinen Jarmo	7 424	29 696	0,08
Lammii Hannu	2 000	8 000	0,02
Lappalainen Ilkka	30 340	0	0,00
Launonen Petri	32 564	130 256	0,37
Leskinen Aleksii	1 716	6 864	0,02
Liukas Juha	197 892	131 928	0,38
Ljungberg Elof	3 660	8 540	0,02
Loukonen Pasi	38 088	88 872	0,25
Lukkari Tuomas	15 816	36 904	0,11
Luoma Invest Oy	4 614	10 766	0,03
Lüthje Klaus	11 824	47 296	0,13
Länsimies Pekka	67 716	45 144	0,13
Mantere Pekka	1 055 440	263 860	0,75
Muikkula Harri	2 574	6 006	0,02
Mätäsaho Miio	2 928	6 832	0,02
Nguyen Tuyet	888	2 072	0,01
Nieminen Niina	2 668	10 672	0,03
Niskanen Teemu	2 000	8 000	0,02
Oskarsborg Invest AB	27 744	64 736	0,18
P Karlsson Invest AB	40 146	93 674	0,27
Patjas Esa	164 208	109 472	0,31
Pekkala Pasi	1 716	6 864	0,02
Piispa Pasi	24 704	98 816	0,28
PN-Family Holding Oy	13 170	30 730	0,09
Puska Aki	191 320	0	0,00
Puurunen Tapio	633 264	422 176	1,20
Rauta Elisa	2 928	6 832	0,02
Reihe Hanna	2 574	6 006	0,02
Reinholdsson Martin	2 440	9 760	0,03
Rindell Ville	4 002	9 338	0,03
Rintamäki Jaakko	588	392	0,00
Romppanen Matti	2 800	11 200	0,03
Ruohonen Tuomas	2 668	10 672	0,03
Sainia Pertti	19 136	4 784	0,01
Sainio Niina	2 118	4 942	0,01
Sainio Pasi	62 964	146 916	0,42
Salanne Ilkka	9 540	38 160	0,11
Salminen Timo	9 600	22 400	0,06
Segelström Invest AB	40 146	93 674	0,27
Seppänen Petri	41 144	164 576	0,47
Sikermä Oy	98 904	65 936	0,19
Silván Ismo	10 002	23 338	0,07
Silviis Oy	26 510	26 510	0,08
Sipola Sakari	28 680	66 920	0,19
Soukiala Jyrki	107 736	71 824	0,20
Suominen Seppo	39 618	92 442	0,26
Tammi Pauliina	2 574	6 006	0,02
Tapper Jan	24 558	57 302	0,16
Tinkanen Harri	398 820	70 380	0,20
Tuominen Rauno	111 366	259 854	0,74
Tuukkanen Kari	109 368	72 912	0,21
Urpalainen Vesa	2 574	6 006	0,02
Vaalgamaa Sanna	2 574	6 006	0,02
Valkonen Harri	13 844	55 376	0,16



**Osakeomistus välittömästi  
Listautumisannin toteuttamisen jälkeen  
Osakkeiden määrä**

<b>Myyjä</b>	<b>Myyntiosakkeet</b>	<b>Listautumisannin jälkeen</b>	<b>% kaikista Osakkeista</b>
Valli Raisa	52 032	34 688	0,10
Veijovuori Seppo	25 392	101 568	0,29
Ylimäki Rauli	206 928	51 732	0,15

Myyjien osoite on c/o Sitowise Group Oyj, Linnoitustie 6, 02600 Espoo.

## LIITE B – SITOWISE GROUP OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

*Tässä liitteessä kuvattu yhtiöjärjestys on voimassa Yhtiön Listautumisesta alkaen.*

1 § Yhtiön toiminimi on Sitowise Group Oyj ja kotipaikka Espoo. Yhtiön rinnakkaistoiminimi englanniksi on Sitowise Group Plc.

2 § Yhtiön toimialana on tarjota suunnittelu- ja konsultointipalveluita sekä digitaalisia ratkaisuja rakennettua ympäristöä varten. Yhtiö voi harjoittaa toimintaansa tytä- ja omistusyhtiöiden kautta. Lisäksi yhtiön toimialana on hallita ja omistaa arvopapereita, osakkeita, kiinteistöjä ja muuta omaisuutta Suomessa ja ulkomailla itse tai omistamiensa yhtiöiden kautta. Yhtiön toimialana on myös tuottaa hallinto-, rahoitus- ja muita konsernipalveluita konserniyhtiöilleen, sekä antaa konserniyhtiöidensä puolesta vakuuksia ja takauksia.

3 § Yhtiön hallitukseen kuuluu kolmesta yhdeksään (3-9) jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hänet on valittu, ja päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

4 § Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja. Toimitusjohtajan nimittämisestä ja erottamisesta päättää yhtiön hallitus.

5 § Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja yksin, hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä sekä se tai ne henkilöt, jotka hallitus on siihen oikeuttanut.

6 § Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja, jonka on oltava Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa tilintarkastaja on valittu, ja päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä

7 § Yhtiön tilikausi päättyy vuosittain 31.12.

8 § Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään ilmoittautumisajan jälkeen.

9 § Osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa yhtiön asioissa.

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun laki sitä edellyttää.

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle ja päättää sen pitämisaikasta ja ajasta. Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan yhtiön internet-sivuilla tai ainakin yhdessä hallituksen määräämässä valtakunnallisessa päivälehdessä.

Osakkeenomistajan on saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

10 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

- tilinpäätös, joka sisältää konsernitilinpäätöksen,
- toimintakertomus, sekä
- tilintarkastuskertomus.

Tämän jälkeen on päätettävä:

- tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta,
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,

- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista, sekä
- hallituksen jäsenten lukumäärästä.

Tämän jälkeen on valittava:

- hallituksen jäsenet, sekä
- yhtiön tilintarkastaja tai tilintarkastajat.

Tämän jälkeen on käsiteltävä muut kokouskutsussa mahdollisesti mainitut asiat.

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)



## **YHTIÖ**

**Sitowise Group Oyj**  
Linnoitustie 6  
02600 Espoo

## **PÄÄJÄRJESTÄJÄT**

**Carnegie Investment Bank AB, Suomen sivukonttori**  
Eteläesplanadi 22 A  
00130 Helsinki

**Danske Bank A/S, Suomen sivuliike**  
Televisiokatu 1  
00240 Helsinki

## **YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA**

**Roschier Asianajotoimisto Oy**  
Kasarmikatu 21 A  
00130 Helsinki

## **PÄÄJÄRJESTÄJIEN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA**

**White & Case LLP**  
Aleksanterinkatu 44  
00100 Helsinki

## **TILINTARKASTAJA**

**KPMG Oy Ab**  
Töölönlahdenkatu 3 A  
00100 Helsinki