

SRV



VUOSIKATSAUS 2017

SISÄLTÖ

SRV LYHYESTI	3
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 2017	5
Otteita vuoden 2017 mieleenpainuvimmista kohtaamisista	7
UUOSI 2017 LUKUINA	8
VUODEN TÄRKEIMMÄT KOHTAAMISET	9
MEGATRENDIT	12
SRV:N STRATEGIA	14
Strategiset kehitysohjelmat	15
Konsernin taloudelliset strategiatavoitteet kaudelle 2018–2022	19
SRV:n arvonaluontimalli	20
LIIKETOIMINTA SUOMESSA	24
Suomen asuntorakentaminen	25
Suomen toimitilarakentaminen	26
KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA	28
VASTUULLISUUS	30
Suorituskykyä, sisältöä ja arvonaluontia – vastuullisuuden johtaminen kehittyä	30
Raportoinnin puitteita kehitetään vaatimusten kasvaessa	31
Vastuullisuusohjelman avulla roolit kirkastuvat	33
Luottamus ansaitaan ja arvoa luodaan vastuuta kantamalla	35
Laadukas rakentaminen kestää aikaa ja säästää ympäristöä	38
Turvallisuudessa tärkeintä on asenne ja vastuun kantaminen	43
Verkostossa toimiminen edellyttää yhteistyötä ja luottamusta	46
Sidosryhmät odottavat avoimuutta ja käytännön tekoja	48
HALLINTO	50
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys)	51
Riskienhallinta	57
Hallitus	58
Johtoryhmä	59
Tietoa sijoittajille	60
Lisätietoja	62



SRV on rohkea rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Haluamme tarjota parhaan asiakaskokemuksen kaupunkikeskusten rakentajana ja olla alan innostavin työpaikka. Aito yhteistyö ja innostus tekemiseen näkyvät jokaisessa kohtaamisessa kanssamme. Olemme vuonna 1987 perustettu pörssi-yhtiö, ja toimimme valituissa kasvukeskuksissa Suomessa, Venäjällä ja Virossa. Liikevaihtomme vuonna 2017 oli yli 1,1 miljardia euroa, ja meillä työskentelee reilu 1 000 ihmistä. Lisäksi työllistämme hankkeissamme lähes 4 000 alihankkijan verkoston.

SRV LYHYESTI

SRV:n tavoitteena on kehittää ja rakentaa tiloja ja koteja, joissa ihmisten on hyvä asua, elää, tehdä töitä, liikkua tai vain olla. Vahvuutemme on pitkäjänteinen kehitystyö ja syvälinen perehtyminen asiakkaiden tarpeisiin – asiat, joita SRV on tehnyt jo 30 vuotta.



Tilaukanta (31.12.2017)

1,548
MILJONAA
EUROA

Tavoitteena rakentaa
n. 15 000
uutta kotia
kasvukeskuksiin seuraavan
10 vuoden aikana. Rakenteilla
parhaillaan yli 3 200 kotia.

Liikevaihto (2017)

1,1 MILJARDIA
EUROA

Mitä meillä on työn alla?



Koteja
34 %
liikevaihdosta



Sairaaloita
17 %
liikevaihdosta



Kauppakeskuksia
16 %
liikevaihdosta



Infrarakentamista
7 %
liikevaihdosta



Korjausrakentamista
6 %
liikevaihdosta



Kouluja ja oppilaitoksia
8 %
liikevaihdosta

Tampereelle rakennetaan uutta kaupunginosaa:
Tampereen Kansi ja Arena

Suomen suurin kaupunkikeskustömaa:
rakenteilla kauppa- ja elämyskeskus

REDI ja
8 tornitaloa

Kalasetamaan, Helsinkiin



3 kauppakeskusta toiminnassa Venäjällä

TAVOITE JA ARVOT

Missio

SRV:n tehtävänä on elämänlaadun parantaminen rakennetun ympäristön kestäväillä ratkaisuilla.

Visio

SRV luo parhaan asiakaskokemuksen kaupunkikeskusten rakentajana.

Arvot

- Vastuullisuus
- Innostus tekemiseen
- Rohkeus kehittää
- Tuloksellisuus
- Avoin yhteistyö

● **30 vuoden** kokemus

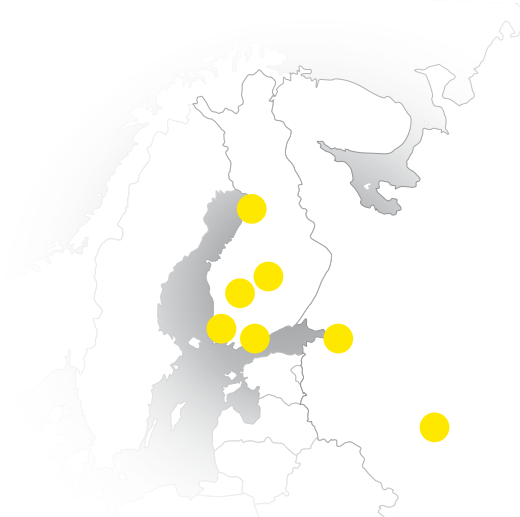
● Yli **1 000 työntekijää**

● **90 työmaata** vuonna 2017

● Vuosittain työllistämme
noin **4 000 alihankkijaa**

● Vuonna 2017 perehdytettiin
jopa **65 000 työntekijää**

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen kehittämisestä, asuntorakentamisesta sekä toimitilarakentamisesta, johon sisältyvät liike-, toimisto-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kalliorakentaminen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostuu pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun toiminnoista.



	SUOMEN LIIKETOIMINTA		KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA
	Asuntorakentaminen	Toimitilarakentaminen (liike-, toimisto-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kalliorakentaminen)	
LIIVEVAIHDON OSUUS	34 prosenttia	64 prosenttia	2 prosenttia
TOIMINTA-ALUEET	SRV:n asuntorakentamisen liiketoiminta keskittyy lähinnä kasvukeskuksiin. Suurimmat rakennushankkeet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä, Turussa, Tampereella ja Oulussa.	SRV:n toimitilarakentamisen liiketoiminta keskittyy lähinnä kasvukeskuksiin. Suurimmat rakennushankkeet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä, Turussa ja Tampereella.	SRV toimii Venäjällä lähinnä Moskovassa ja Pietarissa. Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset sijaitsevat Pietarissa ja 4Daily-kauppakeskus Moskovassa. Lisäksi Viipuriin rakennetaan omaperusteisia asuntoja.
MARKKINA-ASEMA	Yksi Suomen suurimmista asuntorakentajista kasvukeskuksissa.	Yksi päätoimijoista Suomessa.	Yksi merkittävimmistä ulkomaisista kauppakeskusten rakentajista ja operoijista.
ASIAKKAAT	Kotitaloudet sekä yksityiset ja institutionaaliset sijoittajat.	Yritykset, julkinen sektori ja institutionaaliset sijoittajat.	Institutionaaliset sijoittajat, kauppakeskusten vuokralaiset ja asiakkaat, asunnonostajat.
PÄÄKILPAILIJAT	YIT, Bonava, Skanska, NCC, Peab, Hartela, Lehto, Lujatalo, JM, Lapti sekä pienemmät paikalliset toimijat eri kaupungeissa.	YIT, Skanska, NCC, Peab, Hartela, Destia.	Paikalliset toimijat.
VAHVUUDET	SRV:llä on vahva hankekehitys, jonka vuoksi yhtiöllä on tontteja kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien varrella. SRV on pystynyt useana vuonna kasvattamaan omaperusteisten asuntokohteiden määrää.	SRV on tunnettu vaativista rakennushankkeista, joissa se on usein myös osaomistajana. SRV on yksi Suomen suurimmista terveydenhoito- ja sairaalahankkeiden toteuttajista. Suomen liiketoiminnan liikevaihdossa näkyy myös kauppakeskusten rakentamisen kasvu. SRV:llä on parhaillaan käynnissä myös useita allianssihankkeita, joissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin tuloutuksen lisäksi.	SRV osaomistaa ja operoi Venäjällä maan moderneimpiin kuuluvia kauppakeskuksia. SRV on palkittu kauppakeskusten operoinnissa, muun muassa onnistuneesta markkinoinnista.
TILAT	SRV suunnittelee ja toteuttaa kerrostaloja kasvukeskuksiin. Osan kerrostaloasunnoista SRV myy suoraan omien asuntomyyjien kautta kuluttajille ja yksityisille sijoittajille (omaperusteinen tuotanto). Tämän lisäksi osa kohteista tehdään ja myydään suurempina kokonaisuuksina suoraan sijoittajille (sijoittajamyynti). Lisäksi SRV toteuttaa jonkin verran kerrostaloasuntoja eri rakennuttajille.	Sairaalat, koulut ja oppilaitokset, kauppakeskukset, infrarakentaminen, korjausrakentaminen, teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt, julkisen liikenteen kohteet. Projekteina on uudis- ja saneerauskohteita.	Kauppakeskukset Venäjän suurimmissa kaupungeissa ja asunnot Viipurissa.
ROOLIT	Rakentaja, kehittäjä, omistaja, rahoittaja, välittäjä, konsultti.	Rakentaja, kehittäjä, omistaja, rahoittaja, käyttäjä.	Rakentaja, kehittäjä, käyttäjä- ja kiinteistopalvelujen tarjoaja, operoija, omistaja, rahoittaja, käyttäjä, konsultti.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 2017

Vuosi 2017 oli ansaitusti nimetty SRV:n juhluvuodeksi. Samalla kun Suomi täytti 100 vuotta, SRV:stä tuli virallisesti 30-vuotias. Välillä on hyvä pysähtyä hetkeksi ja miettiä, mitä kaikkea on saatu aikaan. SRV:n tarina on upea osoitus suomalaisesta peräänantamattomuudesta, yrittäjyydestä, ammattitaidosta, haasteista ja onnistumisista – sekä ennen kaikkea rakennuksista sekä rakennetusta ympäristöstä, jotka säilyvät vielä pitkään tulevaisuuteen.

Vuoteen 2017 mahtui jälleen useita upeita hankkeita ja noin 90 työmaata. Asuntorakentamisen osalta vuosi oli SRV:n historian kiireisin. Asuntomyynnissä teimme uuden myyntiennätyksen, kuluneen vuoden aikana tuloutui yhteensä 825 uutta omaperusteista asuntoa. Valmiista kohteista mainittakoon Raumalle valmistunut HKScanin uusi broilerijalostamo. Helsingin Kalasatamaan loppuvuodesta 2017 valmistunutta terveyden ja hyvinvoinnin keskusta on rakennettu tiiviisti REDIn kainalossa. Seuraavaksi ovensa avaakin sitten jo REDIn kauppakeskus tulevana syksynä. Espoon korkein asuintalo Niittyhuippu sekä sen yhteyteen toteutettu kauppakeskus Niitty avautuivat myös vuoden 2017 aikana, samoin kuin täydellisen peruskorjauksen läpikäynyt Helsingin Kaupunginteatteri ja Tiedekulma Helsingin keskustassa.

Sairaalarakentaminen yksi SRV:n tukijaloista

Sairaala- ja hyvinvointirakentamisesta on muodostunut viime vuosina yksi toimitilarakentamisen vahvimista tukijaloistamme – osuus liikevaihdosta oli vuonna 2017 jo noin 17 prosenttia. Tällaisessa erikoisrakentamisessa korostuvat ennen kaikkea ammattitaito ja kokemus, ja näillä osa-alueilla voimme aidosti todeta olevamme yksi parhaista. Työn alla olevien sairaalaja hyvinvointihankkeidemme kokonaisarvo on tälläkin hetkellä lähes 830 miljoonaa euroa, ja uskomme summan kasvavan entisestään, kun meneillään olevista ja tulevista kilpailutuksista saadaan ratkaisuja. Työt etenevät parhaillaan suunnitellusti niin Uuden lastensairaalan työmaalla Helsingissä, kuin Jyväsky-

lään rakennettavan Sairaala Novan ja Tampereen yliopistollisen sairaalan Etupiha -hankkeen parissa. Yksi tärkeimmistä uusista kohteista on Helsingin Meilahteen toteutettava Siltasairaala, jonka rakennustyöt pääsivät vauhtiin heti vuoden 2018 alussa. Yli 70 000 bruttokerrosneliön suuruinen ja kokonaiskustannuksiltaan lähes 300 miljoonan euron sairaalakokonaisuus palvelee valmistuttuaan vuosien 2022–2023 aikana niin nykyisen Töölön sairaalan kuin syöpätautien poliklinikan potilaita.

Asuntorakentamisen osuus edelleen kasvussa

Yksi viime vuosien strategisista tavoitteistamme on ollut Suomen asuntorakentamisen osuuden kasvattaminen liikevaihdosta. Tulokset ovat olleet hyviä, osuus on tällä hetkellä jo noin 34 prosenttia. Asunnoista kasvoi vuoden 2017 aikana myös entistä vahvempi tuloksemme tukijalka. Asuntomyynnille vuosi oli erinomainen ja myös omalla tavallaan historiallinen, sillä REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan asuntojen myynti pääsi vauhtiin alkuvuodesta. Kaikkiaan vuonna 2017 myytiin reilut 1 600 asuntoa, reilusti enemmän kuin edellisvuonna. Vuonna 2017 aloitettiin yli 3 200 uuden kodin rakentaminen, mikä osaltaan luo pohjaa tuloksenteolle myös vuonna 2018 sekä pitää meidät edelleen kärkisijoilla, kun listataan pääkaupunkiseudun suurimpia asuntorakentajia.

Asuntoliiketoiminnan vahvaan kasvuun on useita syitä. Olemme kehittäneet määrätietoisesti niin tuotteita kuin palveluita vastaamaan entistä paremmin ihmisten ja kaupunkien tarpeita. Oman kodin merkitys on edelleen suuri, mutta ihmiset ha-



”VUONNA 2017 ALOITETTIIN YLI 3 200 UUDEN KODIN RAKENTAMINEN.”

luavat samaan aikaan käyttää varojaan myös muuhun elämiseen ja vapaa-aikaan. Niinpä omaksi kodiksi voi riittää vaikka neliöltään hieman pienempi ja samalla hinnaltaan huokeampi asunto, kunhan se sijaitsee erinomaisten yhteyksien ja palveluiden ääressä. Vastataksemme omalta osaltamme paremmin ihmisten erilaisiin tarpeisiin olemme kehittäneet uuden asuntokonseptin, jonka asiakkaiksi tavoitellaan erityisesti lapsiperheitä. Tavoitteenamme on, että näissä uuden asumiskonseptin kodeissa kuukausittaiset asumiskulut jäävät alueen vuokratasa edullisemmiksi. Ensimmäisen kohteen rakennustyöt alkavat tänä kesänä Vantaan Keimolanmäessä.

Julkisuudessa on keskusteltu viime aikoina paljon asuntojen hinnoittelusta ja lainatarjonnasta. Me haluamme osaltamme vastata kysyntään ja tarjoamme jatkossa kaikille kuluttajamarkkinoilla myytävälle asunnoille ennakkomarkkinoinnin aikana kaksi eri hintaa.

Asiakas voi ostaa jatkossa kotinsa useita prosentteja edullisemmin. Tällöin asuntoon ei kohdisteta yhtiölainaosuutta, vaan asiakas maksaa koko asunnon velattoman hinnan SRV:lle rakentamisen etenemisen mukaisesti. Asiakkaiden valinnanvapauden ja läpinäkyvyyden lisäksi pyrimme osaltamme pienentämään uudistuksella RS-lainoituksen osuutta. RS-rahoituksen saatavuus on lyhyellä tähtämällä jopa suurempi pullonkaula kuin tonttien saatavuus.

Kansi ja Areena luo Tampereen uuden siluetin

Yksi mielenkiintoisimmista uusista kohteista on varmasti asumisesta, hotellista ja elämysareenasta koostuva Tampereen Kansi ja Areena. Ainutlaatuisen kokonaisuuden toteuttaminen rautatien päälle aivan ydinkeskustaan ei ole enää villi unelma, vaan täyttätotta. Valmistelevista töistä on siirrytty varsinaiseen rakentamiseen, ja sitä on edeltänyt satoja tunteja suunnittelua, neuvotteluita ja valtava määrä sopimuspapereita. Kansi ja Areena on myös jälleen upea osoitus yhteistyön voimasta. Ilman hankkeessa mukana olevia sijoittaja- ja rahoittajakumppaneitamme, Tampereen kaupunkia ja tulevia tilan käyttäjiä sekä vuokralaisia, Tampereen uusi areena eläisi edelleen vain puheissa.

Kauppakeskuksilla hyvä tahti Venäjällä

Kansainvälisen liiketoimintamme liikevaihto laski vuoden 2017 aikana odotetusti, sillä olemme siirtyneet kauppakeskusten valmistumisen myötä niiden operointiin. Operatiivinen toiminta paranee koko ajan ja myynti- sekä kävijämäärät ovat edelleen kasvussa. Pietarissa sijaitsevasta kauppakeskuksestamme Pearl Plaza kasvatti kävijämääriään vuoden 2017 aikana 10 prosenttia, ja kävijöiden määrä lähestyy jo hyvää vauhtia miljoonan rajaa. Myös Okhta Mallissa kävijämäärät kasvoivat lähes joka kuukausi. Positiivinen kehitys ei kerro vain siitä, että venäläiset kuluttavat edelleenkin suurimman osan tuloistaan kotimaassaan, vaan myös siitä, että olemme onnistuneet sekä luomaan uusia toimivia kaupallisia palveluita että tekemään kauppakeskuksissa oikeita asioita niin operoinnissa kuin markkinoinnissa.

Taloudelliset tavoitteet vielä saavuttamatta

Kun vuotta 2017 katsotaan enemmän taloudellisesta näkökulmasta, kehitystä kuvaa varmasti parhaiten sana haastava. Liikevaih-

don osalta arvioimme jo alkuvuodesta ylittävämme ensimmäistä kertaa SRV:n historiassa miljardin euron rajan, kiitos jo rakenteilla olevien lukuisten hankkeiden. Liikevoiton näkökulmasta olemme sen sijaan kaukana tavoitteistamme. Pelkästään ruflan laskennalliset kurssimuutokset, joilla ei ole kassavirtavaikutuksia, lohkaisivat tuloksestamme lähes 12 miljoonaa euroa. Ruplaan liittyvän epävarmuuden vuoksi otimme käyttöön vuonna 2017 operatiivisen liikevoiton käsitteen, joka kertoo liiketoimintamme operatiivisen tilanteen ilman valuuttakurssivaikutuksia. Muutoksen tavoitteena on myös nostaa paremmin esille se, miten hoidamme varsinaisen liiketoimintamme.

Tilaukanta pysyi läpi vuoden erinomaisella tasolla. Suurimpia allekirjoitettuja uusia sopimuksia olivat Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa ja terminaali 2:n laajennus sekä Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen 1. vaihe. Lisäksi heti vuoden 2018 alussa allekirjoitettiin HUS:in Siltasairaala -hanke.

Rakentamisen yleinen kustannustaso nousi läpi vuoden, mikä heikensi osaltaan kaikkien hankkeidemme kannattavuutta. Lisäksi kustannukset nousivat erityisesti muutamissa käynnissä olleissa hankkeissamme, mikä näkyy suoraan viivan alla. Kannattavuuden parantaminen on kuluvanakin vuonna ensisijainen tavoitteemme. Kannattavuutta on pystytty parantamaan jo usealla eri osa-alueella, mutta sen eteen on tehtävä edelleen paljon työtä. Kaupungistuminen ja muuttoliike pitävät rakentamisen vauhtia yllä edelleen. Samaan aikaan kilpailu niin tontti- kuin urakkamarkkinoilla on selvästi koventunut ja työmarkkinat käyvät todella kuumana. Me SRV:llä pidämme kannattavuuden ensisijaisena kriteerinä myös uusista tilauksista kilpailtaessa.

Nyt katset ovat kuitenkin vahvasti eteenpäin. Kiitos kaikille yhteistyökumppaneillemme ja asiakkaillemme jälleen ainutlaatuisesti vuodesta. Suurin kiitos ennen kaikkea upealla henkilöstöllemme ja kumppaneillemme, jotka pistävät päivittäin parastaan rakentamiseen entistä parempaa huomisen yhteiskuntaa!



Juha Pekka Ojala
Toimitusjohtaja

MIELEENPAINUVIMPIA KOHTAAMISIA VUONNA 2017

SRV:n toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala keräsi vuoden 2017 tapahtumien joukosta muutaman hetken ja kohtaamisen, jotka jäivät vuoden varrelta erityisesti mieleen. Tapahtumiin mahtui työmaakäyntejä, neuvotteluja, asiakastapaamisia, esiintymisiä ja myös muutamat juhlat.

Sairaala Novan peruskivenmuuraus Jyväskylässä, 1.2.2017

Peruskivenmuuraus on aina suuri juhlapäivä rakentajille, ja on hienoa, että vanhoja rakentamisen traditioita pidetään vahvasti yllä. Tilaisuuteen kutsutaan mukaan projektin keskeisimpien tekijöiden lisäksi hankkeen muut yhteistyökumppanit, kuten suunnittelijat, kaupungin edustajat ja naapurit. Jyväskylän uusi sairaala on iso hanke niin meille kuin alueellisesti. Peruskiveä olikin kanssani muuraamassa muun muassa pääministeri Juha Sipilä sekä Jyväskylän kaupungin ja sairaanhoitopiirin ylin johto.



SRV - Kohtaamisia jo vuodesta 1987, 8.-9.6.2017

Olemme aina osanneet arvostaa historiaamme ja sitä upeaa tarinaa, jonka olemme tähän mennessä saaneet aikaiseksi. Halusimmekin tehdä 30-vuotisjuhlistamme juuri meidän näköisemme, joten Suvilahden kentällä oli juhlimassa niin asiakkaita, yhteistyökumppaneita, henkilöstöä kuin naapurustoa. Juhlat onnistuivat kaikella tapaa erinomaisesti. Tunnelma oli mahtava, vaikka Suomen kesä ilahdutti meitä kunnan kaatosateella. Kahteen päivään mahtui kohtaamisia yli 2 000 ihmisen kesken. Nämä olivat varmasti juhlat, jotka eivät koskaan unohdu.



TAMMIKUU

HELMIKUU

MAALISKUU

HUHTIKUU

TOUKOKUU

KESÄKUU

HEINÄKUU

ELOIKUU

SYYSKUU

LOKAKUU

MARRASKUU

JOULUKUU

Työmaavierailu HKScanin uudelle tuotantolaitokselle Raumalla, 10.2.2017

Raumalle toteutettu HKScanin uusi siipikarja-tuotantolaitos oli monella tapaa mielenkiintoinen kohde, jossa toimimme projektinjohtourakoitsijana. Tuotantolaitoksen huipputeknologia, talotekniikka ja lopputuotteen tiukat hygieniavaatimukset asettivat meille kovia haasteita. Meidän porukallamme oli suuri rooli suunnittelun ohjauksessa ja innovoimme uuden ratkaisun, jonka mukaan niin sanotut elintarviketeollisuuden edellyttämät puhtaat tilat saatiin eriytettyä teknisistä tiloista. Pysin käymään työmailla mahdollisimman usein. Jokaisen vierailun jälkeen jää hyvä mieli siitä, kuinka hyvässä käsissä projektimme ovat.



Asiakastapaaminen asunnonostajan kanssa Derbyssä, 10.8.2017

Teemme koko ajan valtavasti töitä sen eteen, että käsistämme lähtee vain erinomaista laatua. Valtittavasti kaikki ei mene aina suunnitelmien mukaan, ja silloin tärkeintä on ottaa reilusti vastuu ja korjata virheet. Kun eräs tyytymätön asunnonostaja kääntyi puoleeni asunnonvarauksessa kokemastaan ongelmasta, halusin ehdottomasti auttaa asian selvittämisessä. Järjestimme tapaamisen ja ilokseni sain seurata, kun ammattitaitoinen asunnonmyyjämme ratkaisi ongelman ja pian sen jälkeen tehtiin kaupat kahdesta asunnosta. Loppu hyvin, kaikki hyvin!

Matka rahoittajien ja sijoittajien kanssa Pietariin, 24.-25.8.2017

Pietarin kauppakeskushankkeemme kiinnostavat paljon eri sidosryhmiämme eikä ihme, ovathan ne ihan valtavan upeita kohteita. Elokuussa pääsimme esittelemään Okhta Mall -kauppakeskusta lähes 20 hengen sijoittaja- ja rahoittajaryhmälle. Allegro vei meidät kätevästi Helsingistä Pietariin. Matkan aikana käytiin useita todella mielenkiintoisia keskusteluja niin Venäjän perustuksesta kauppakeskusmarkkinasta kuin itse kauppakeskusten toiminnasta.

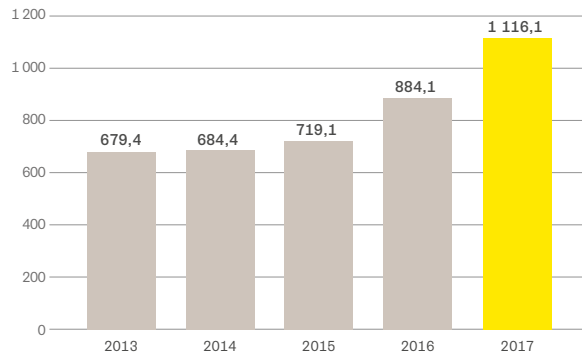
SijoitusInvest Messut Helsingin Messukeskuksessa, 29.-30.11.2017

Sijoittajaviestinnän vuosikalenterissa on perinteisesti varattu marraskuussa paikka SijoitusInvest-messuille. Tapasimme kahden päivän aikana osastollamme valtavan määrän erilaisia sijoittajia ja lisäksi pääsin molempina päivinä kertomaan SRV:n tarinaa messuyleisölle lavalle. Sijoittajien ja asiakkaiden tapaaminen on aina mielenkiintoista. Palaute on välillä hyvinkin suoraa, mutta arvostan suuresti sitä, että asioista voidaan puhua niiden oikeilla nimillä – oli sitten kyse ruusuista tai risuista. Keskusteluissa nousivat esille asuntokohteemme, mutta myös SRV:n taloudellinen kehitys ja mediassa esillä olleet erilaiset hankkeisiin liittyvät asiat.

VUOSI 2017 LUKUINA

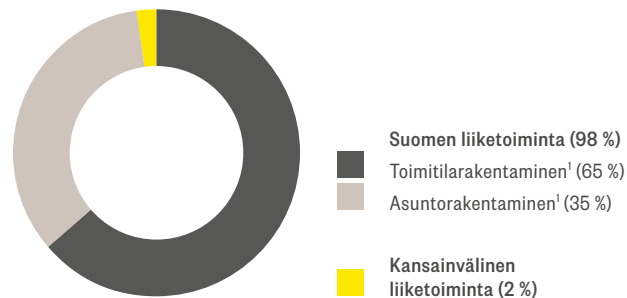
Liikevaihto kasvoi vuoden 2017 aikana ensimmäisen kerran yli miljardin euron rajan. Samaan aikaan operatiivinen liikevoitto parani. Tilauskanta pysyi hyvällä tasolla.

Liikevaihto (milj. euroa)



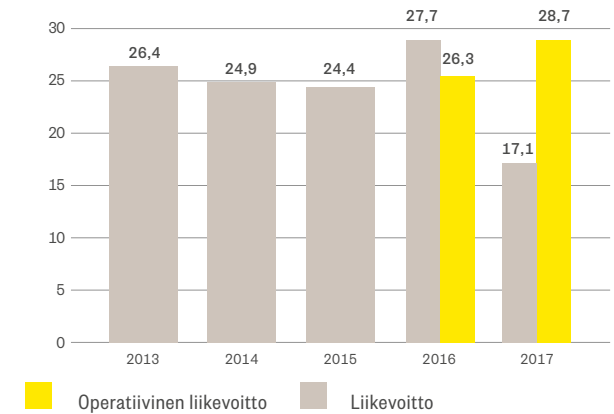
Muutos vuodesta 2016: 26,2 %

Liikevaihdon jakautuminen 2017 (%)



¹ Osuus Suomen liiketoiminnan liikevaihdosta.

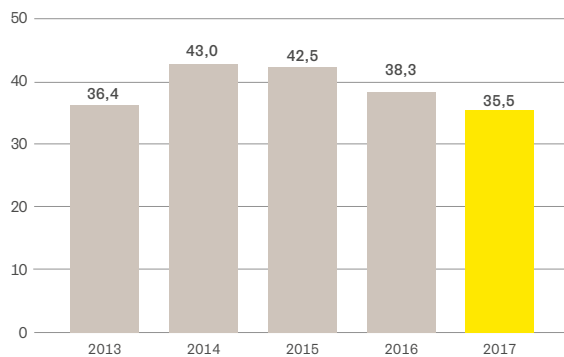
Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2016: 9,1 % (operatiivinen liikevoitto); -38,4 % (liikevoitto)

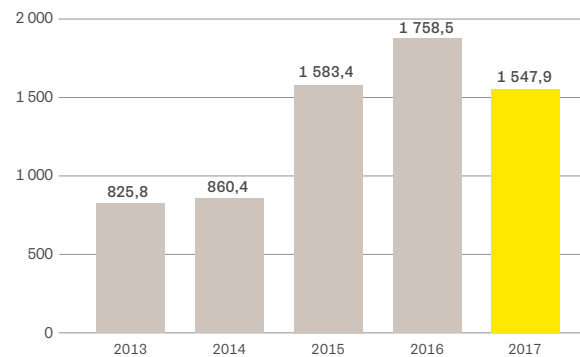
¹ Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi operatiivisen liikevoiton -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Toimintavaluutta muuttui syyskuussa 2016, joten 2013-2015 luvuissa eivät näy valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Omavaraisuusaste (%)



Muutos vuodesta 2016: -7,3 %

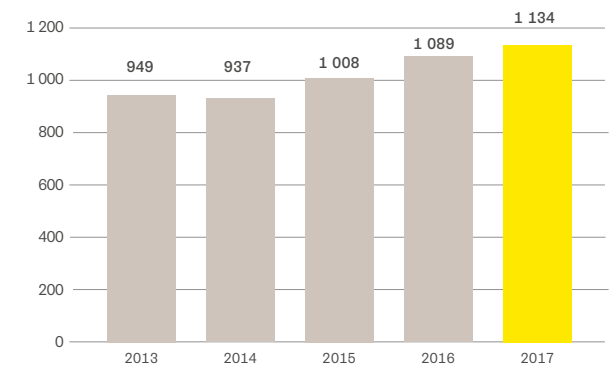
Tulouttamaton tilauskanta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2016: -12,0 %

¹ Kauden lopussa.

Henkilöstö (henkilöä)



Muutos vuodesta 2016: 4,1 %

VUODEN TÄRKEIMMÄT KOHTAAMISET

Vuosi 2017 alkoi vauhdikkaasti, kun Helsingin Kalasatamaan rakennettavan REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan asuntomyynti alkoi. Vuoteen mahtui myös lukuisia iloisia uutisia sairaalarakentamisen puolelta. Kohtaamisten joukkoon mahtui useita harjannostajaisia niin toimitilakohteissa kuin kodeissa.



TAMMIKUU

HELMIKUU

MAALISKUU

HUHTIKUU

TOUKOKUU

1.2.
Aivan työmaan naapurissa sijaitsevan REDIn esittelytila ja moderni asuntomyymälä REDi Living Lab palkittiin Asuntomarkkinat 2017 -tapahtumassa asuntomarkkinoiden vuoden 2016 kolmanneksi parhaana innovaationa.



1.2.
Keski-Suomen historian suurimman julkisen investoinnin, Sairaala Novan peruskivi muurattiin Jyväskylässä. Uusi keskussairaala on kooltaan neljä kertaa Helsingin päärautatieaseman kokoinen, ja kaikkiaan uuden sairaalan rakentamisen arvo on noin 300 miljoonaa euroa. Uuteen sairaalaan tulee muun muassa 10 synnytysalia, joissa syntyy jatkossa vuosittain jopa 3 000 vauvaa.



2.2.
SRV ja LähiTapiola allekirjoittivat noin 100 miljoonan euron puitesopimuksen 528 vapaa-rahoitteisen vuokra-asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Jyväskylään.

15.2.
Helsingin Kalasatamaan rakennettavan REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan asuntojen myynti alkoi vauhdikkaasti. Myynnin alkaessa Majakan asunnoista oli varattu noin 90 prosenttia.



16.3.
Monen SRV:läisen kädenjälki näkyy Espoon Tapiolan keskuksen kohteissa, joista AINOAn laajennus ja sen päälle loppukeväästä 2017 valmistuneet asunnot ovat oiva esimerkki. Kauppakeskuksen laajennuksen avajaisia vietettiin maaliskuussa ja upouusiin tiloihin muuttivat niin Tapiolan Stockmann kuin 20 uutta erikoisliikettä ja ravintolaa.



29.3.
Oulun ensimmäisen tornitalon Satamarannan Maston harjannostajaisia vietettiin juhlavasti.



23.3.
12 miljoonaa vuosittaista kävijää odottavan kauppaja- ja elämyskeskus REDIn reilusta 200 liiketilasta oli maaliskuussa sitovasti vuokrattu jo yli 100. Lisäksi lähes kaikista loppuista liiketiloista käytiin vuokraneuvotteluita.



30.3.
Uuteen lastensairaalaan tulee Suomen suurin lasten päivystys, jonka vuosittainen potilasmäärä on 40 000. Uusi lastensairaala saavutti maaliskuussa tärkeän etapin; eli harjakorkeuden. Ensimmäinen puolikas sairaalasta valmistui käyttäjän sairaalateknisten laitteiden asennusta varten marraskuussa 2017, ja loput sairaalasta valmistuu kesäkuussa 2018.



24.5.
HUS valitsi SRV:n toteuttamaan historiansa suurimman rakennusprojektin Siltasairaalan, joka sijoittuu keskelle Helsingin Meilahden sairaala-alueetta yhdistäen tiloja ja toimintoja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.



11.5.
Jopa yli miljoonaa vuosittaista tapahtumakävijää odottava Tampereen Kansia ja Areena -hanke eteni, kun SRV ja hankkeen sijoittajakumppanit LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt sekä Tampereen kaupunki sopivat monitoimiarneen osakassopimuksen sisällöstä.

8.6.

SRV 30 vuotta! Hienoä 30-vuotista taivalta juhittiin kahden päivän ajan ja usean tuhannen hengen voimin Helsingin Suvilahdessa. Juhliin oli kutsuttu henkilöstöä, yhteistyökumppaneita, REDIn naapurustoa ja kaupunkilaisia.



KESÄKUU

28.6.

Suomalaiset käyvät elokuva-teattereissa vuosittain yhteensä noin 8,7 miljoonaa kertaa. Baltialainen elokuvaketju Cinamon ilmoitti rantautuvansa ensimmäistä kertaa Suomeen ja avaavansa viisisalaisen elokuva-teatterin kauppa- ja elämyskeskus REDIssä.

HEINÄKUU

2.8.

Laatujohtamisen ISO 9001:2008 sertifikaatti laajennettiin kattamaan koko SRV:n kotimaisen rakennustuotannon. Aikaisemmin sertifikaatti oli haettu vain osalle toimintaa. Vuonna 2018 edessä on päivitys standardin uuteen versioon sekä sertifikaatin hakeminen infrarakentamiselle.

ELOKUU

24.8.

SRV:n toteuttama täysin peruskorjattu Helsingin Kaupunginteatteri avasi ovensa teatterin ystäville Eläintarhanlahdella. Teatterissa kulttuurista nauttii vuosittain yli 200 000 katsojaa.



SYYSKUU



15.6.

Espoon Niittykumpu muuttuu lähivuosina lähes 10 000 asukkaan kotipaikaksi. Niittykummussa iloittiin, kun SRV:n toteuttama kauppakeskus Niitty avasi ovensa tarjoten päivittäispalvelut nykyisille ja tuleville asukkailla. Niitty on rakennettu Länsimetron päälle siten, että kauppakeskuksesta on suora kulku metroasemalle kauppakeskus Kampin tapaan.

15.6.

Tampereen Yliopistollisessa keskussairaalassa hoitetaan vuosittain noin 18 700 potilasta. SRV:n toteuttaman TAYS Etupihan työmaalla juhlittiin harjannostajaisia. Paikalle valmistuu kolme uudisrakennusta ja maanalaisten pysäköintihalli, jotka otetaan käyttöön vaiheittain vuosien 2018–2020 aikana.

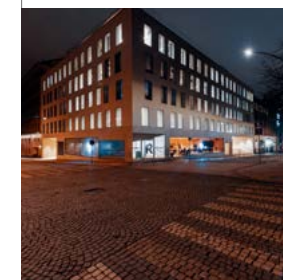


27.6.

Helsinki-Vantaan lentoaseman läpi kulkee päivittäin noin 45 000 matkustajaa. SRV valittiin mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman T2 edusta-alueen muutostöiden allianssihankeeseen. Suunnittelutyö kattaa T2-terminaalien lähtöselvitys- ja tuloalojen sekä maaliikenteen uudelleenjärjestelyitä. Finavia on tekemässä lopullisen rakentamispäätöksen loppuvuodesta.

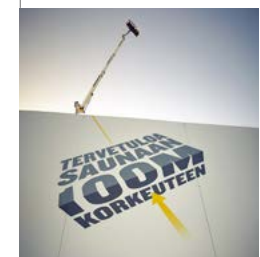
18.9.

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke otti askeleen eteenpäin, kun SRV ilmoitti aloittavansa alueella purkutytöt. Alueelle on tavoitteena rakentaa yhteensä 700 uutta asuntoa, joista 200 asunnon rakentaminen aiotaan aloittaa kesällä 2018.



20.9.

Kivenheiton päässä Senaatintorilta sijaitseva Helsingin yliopiston hallintorakennus koki täydellisen muodonmuutoksen SRV:n toteuttamassa mittavassa peruskorjauksessa, eikä tiloja tunnista entisikseen. Avajaisia juhlittiin kaikille kaupunkilaisille ja yliopistolaisille avoimena Tiedekulmana syyskuussa.



25.9.–1.10.

SRV tarjosi syyskuun lopussa mahdollisuuden Suomen korkeimpaan saunavuoroon nostamalla saunoja REDIn työmaan kupeessa nosturilla lähes 100 metrin korkeuteen. Horisonttisaunojen saunavuorot arvottiin korkeasta saunomisesta innostuvien kesken. Konttisaunaan mahtui viikon aikana noin 300 saunojaa.

26.10.

Pääkaupunkiseudulle muuttaa päivittäin bussilastillinen ihmisiä. SRV ilmoitti kehittäneensä uuden asumiskonseptin, jossa omistusasuminen on vuokraamista edullisempää. Ensimmäisen mallikohteen rakennustyöt Vantaan Keimolanmäessä alkavat kesällä 2018. Kotien kohderyhmänä ovat ensiasunnon ostajat ja lapsiperheet.



LOKAKUU

31.10.

Sadat muuttajat saapuvat vastavalmistuneeseen Espoon Niittyhuippuun heti avaintenjakopäivänä.



MARRASKUU

1.12.

Kotimaan talon- ja maanrakennustuotannon ympäristöjohtamisjärjestelmälle sekä työterveys- ja turvallisuusjohtamisjärjestelmälle haettiin ISO-standardien ISO 14001:2015 ja OHSAS 18001:2007 mukaiset sertifiikaatit. Koko syksyn kestäneessä prosessissa koottiin osaksi järjestelmiä johtamisen käsikirjat, käytiin läpi laaja sisäisten ja ulkoisten auditointien rupeama, ja kehitettiin järjestelmää näiden pohjalta.

7.12.

Sadat rakentajat, yhteistyökumppanit ja asiakkaat pääsivät juhlistamaan REDIn kauppakeskuksen harjannostajaisia. Työt etenevät suunnitelmien mukaan ja avajaisia vietetään syksyllä 2018. REDIn tulevista reilusta 200 liiketilasta oli tammikuussa vuokrattu jo yli 70 prosenttia.



JOULUKUU



6.10.

Supercellin yli 200 työntekijää saavat itselleen uudet työtilat Helsingin paraatipaikalle. SRV ilmoitti myyvänsä Helsingin Jätkäsaareen rakennettavan Wood Cityn toimistorakennuksen ja merkittävän osan pysäköintitalosta Supercellille. Lopulliset sopimukset allekirjoitetaan arviolta vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä.



3.10.

Ilveksen ja Tapparannin fanit saivat mukavia uutisia, kun SRV:n, LähiTapiola-ryhmän ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt solmivat yhteisyrityssopimuksen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa. Samassa yhteydessä SRV allekirjoitti monitoimialueen osakassopimuksen projektiyhtiön puolesta yhdessä Tampereen kaupungin kanssa. Lisäksi julkaistiin myös Areenan hotellitoimija Lapland Hotels sekä ravintolapalveluista vastaavaksi valittu Restamax.



12.-14.10.

Sadat elokuvankatsojat pääsivät nauttimaan elokuvista ainutlaatuisessa ympäristössä, kun SRV järjesti Suvilahdessa RED! Cinema-tapahtuman, jossa Rakkautta ja Anarkiaa -elokuvafestivaalin neljä elokuvaa pääsivät vielä kertaalleen yleisön eteen.

9.11.

Tampereella yöpöy vuosittain yli 115 000 kävijää, joten hotelleja tarvitaan. SRV ja Keva allekirjoittivat urakkasopimuksen Suomen ensimmäisen Marriott-hotellin rakentamisesta Tampereelle aivan Tampere-talon kupeeseen.



16.11.

REDIn työmaalla työskentelee päivittäin yli 1100 ihmistä ja työmaalla perehdytetään vuosittain 10 550 työntekijää. Suomen suurin kaupunkityömaa palkittiin Rakennuslehden Vuoden Työmaa -kilpailussa ykköspalkinnolla. Työmaata arvioitaessa huomiota kiinnitettiin muun muassa hankkeen laajuuteen, työmaan johtamiseen ja sen myötä hyvän yhteistyön toteutumiseen ja tiedon hallintaan, työturvallisuuteen, laadunvarmistukseen, riskien hallintaan sekä tietomallin hyödyntämiseen.



19.12.

SRV:llä on ollut usean vuoden ajan perinne, jossa joululahjavarat lahjoitetaan yhtiön arvoihin sopivalle kohteelle. Vuonna 2017 SRV päätti tukea lahjoitusvaroilla Invalidiliiton avustajakoira- toimintaa, ja siten osaltaan olla mukana edistämässä kohtaamisia ja rakentaa kaupunkia, joissa kaikkien on parempi elää, [linkki videoon.](#)

MEGATRENDIT

Megatrendit ja kriittiset menestystekijät muodostavat strategian perustan. Niiden kautta arvioidaan miten yrityksen tulisi toimia ja kehittää liiketoimintaansa pystyäkseen vastaamaan näihin muutoksiin ja rakentamaan strategiansa tukemaan tulevaa kehitystä. Megatrendit, kuten kaupungistuminen, ovat hyvin pitkäaikaisia ja laaja-alaisia muutoksia, jotka vaikuttavat toimintaan pitkään, mutta osa muutoksista tulee ja menee hyvin nopeallakin syklillä, minkä vuoksi menestystekijöitä on tärkeä seurata ja arvioida suhteessa strategiaan säännöllisesti.

Megatrendien summa voimistaa kaupungistumista

Yhä useampi meistä haluaa asua kaupungeissa sillä työpaikkojen ja palveluiden myötä elämä siellä koetaan helpommaksi. Myös energia- tehokkaan elämän tavoittelu ajaa meitä asumaan tiiviimmin. Kaupunkien moni- muotoinen elämä antaa meille mahdollisuuden elää entistä enemmän arvojemme mukaan ja valita omanlaisemme elämäntavan. Samaan aikaan kun muutamme kaupunkiin, maaseutu kiihtyy, mikä voimistaa vielä entisestään muuttoliikettä.

Meille kaikille pitää löytää tarpeiden mukaan koti kaupungista – siinä uudisrakentaminen on usein paras ratkaisu.

Talouden ja liiketoiminnan painopisteet siirtyvät globaalisti

Maailma on avoinna kaikille ja kaikkialla myös liiketoiminnan ja talouden osalta. Menestyvä globaali yritys ei ole enää paikkaan sidottu vaan digitalisaation myötä liiketoimintaa voidaan tehdä missä vain ja milloin vain. Verkostojen merkitys korostuu ja jatkuvat globaalit muutokset, oli sitten kyse rahasta, raaka-aineista tai ihmisten tarpeista, vaikuttavat hetkessä kaikkialle.

Digitaalisuus lisääntyy ja teknologia integroituu kaikkialle

Digitaalisuus on läsnä kaikkialla automati- soinnin, kommunikoinnin ja tietojärjestelmien kautta – halusimme tai emme – ja tekee elämästämmme yhä enemmän aika- tai paikkariippumatonta ja vapauttaa siten esimerkiksi kulkemiseen käyttämämme ajan muuhun elämiseen. Samalla työn ja vapaa-ajan raja hämärtyy.

Arjen hektisyyden kasvu ja digitalisaation mukanaan tuomat ratkaisut ovat lisänneet erilaisten palveluiden käyttöä arjessamme. Käytämme yhä enemmän rahaa palveluihin. Fyysinen työ vähenee automatisaation ja tietotyön roolin kasvun myötä, mikä osaltaan voi myös lisätä eriarvoisuutta. Datan kerääminen kaikkialta lisääntyy.

Merkittäviä muutoksia tapahtuu myös liikenteessä. Itseohjautuvat autot eivät ole enää vain puheiden tasolla vaan pian todellisuutta monissa kaupungeissa. Kun ne yhdistetään liikenteen näkemiseen palveluna (mobility as a service), kaupunkiemme sekä liikenteemme koko rakenne tulee muuttumaan oleellisesti.

Elintaso nousee ja yhteisöllisyys, hyvinvointi sekä valinnanvapaus korostuvat

Haluamme yhä enemmän elää tässä ja nyt. Arvomaailmaamme ohjaa entistä vahvemmin valinnanvapaus, oli sitten kysymys vapaa- ajasta, omistamisesta, työn tekemisestä, yhteisöllisyydestä tai yksilöllisyydestä. Kaikessa korostuu palvelujen saatavuus, helppous ja nopeus. Monella meistä on entistä enemmän rahaa käytettävissä arjessa, samaan aikaan kun useat meistä valittavasti elävät lähellä köyhyysrajaa. Rikkaiden ja köyhien välinen kuilu kasvaa, mikä vaikuttaa myös siihen millaisia asuntoja ja palveluja tarvitaan.

Omistaminen ei ole meille enää niin tärkeää kuin edellisille sukupolville, vaan rahaa halutaan käyttää vapaammin, jolloin esimerkiksi vuokra-asuminen on hyvä vaihtoehto. Yhteisöjen merkitys kasvaa jälleen ja haluamme tarpeisiin sopivia tiloja ja yhteisöllisyyttä tukevia digitaalisia ratkaisuja.

Ekologisuuden, uusiutuvien energioiden käytön ja energian kokonaishallinnan merkitys kasvaa

Ilmastonmuutos ja luonnonvarojen niukkuus vaikuttavat kaikkialla. Määräykset ja lain- säädäntö kiristyvät. Energian käyttöä säädelään entistä enemmän laeilla ja ekologisuus sekä energiatehokkuus ovat yhä enemmän päätöksenteon pohjana. Kulutus- tavaroiden hankinnassa mietimme yhä useammin vastuullisuutta ja tuotteen kierrätettävyyttä. Ekologisten arvojen sekä kierto- ja jakamistalouden merkitys korostuvat entisestään.

Ilmastonmuutoksen vastainen taistelu vaikuttaa energiankulutuksen kautta erityisesti myös rakennus- ja kiinteistöalaan. Rakennusten energiatehokkuutta ja elinikää pyritään nostamaan muun muassa lisäämällä korjausrakentamista. Energian tuottamisessa hyödynnetään myös entistä enemmän uusiutuvia energiamuotoja ja haetaan uusia energian varastointitapoja sekä alueellisia kokonaisratkaisuja.

Ekologiseen rakentamiseen vaikuttavat keskeisesti myös älykkäät energiaverkot sekä tulevat liikenteen muutokset, kuten itseohjautuvat autot. Koko rakennettua ympäristöä ohjataan erilaisilla internet of things -ratkaisuilla.

TIIVISTYVÄ YHTEISKUNTA

RESURSSIT JA MARKKINAT

TYÖSKENTELEY JA LIKKUMINEN

ENEMMÄN ELÄMISTÄ

ENERGIA JA VASTUULLISUUS

KAUPUNGISTUMINEN

DEMOGRAFISET JA SOSIAALISET MUUTOKSET

ILMASTONMUUTOS JA RESURSSIEN NIUKKUUS

GLOBALISAATIO

TEKNOLOGIAN KEHITYMINEN

KAUPUNGISTUMINEN KIIHTYY – MITEN MUUTOS VAIKUTTAA ASUNTOJEN HINTOIHIN, RAKENTAMISEEN JA YHTEISÖLLISYYTEEN?

Pääkaupunkiseudusta, Tampereesta, Turusta, Oulusta ja Jyväskylästä on tullut Suomen kasvuvuosisikko, jossa väestö kasvaa, talous toipuu ja asuntokauppa käy. Kaupunkeihin hakeutuu koko ajan enemmän ihmisiä joko opintojen, töiden, palveluiden tai elämänlaadun vuoksi. Jatkuuko kaupungistuminen, karkaavatko asuntojen hinnat ja miten käy yhteisöllisyyden?

”Suomen nopea kaupungistuminen vaikuttaa vahvasti kasvukeskusten asuntomarkkinoihin: uusia asuntoja rakennetaan ennätysellisen vilkkaasti, kaupungit tiivistyvät ja asuntojen hinnat nousevat. Viime kuukausien aikana Ruotsissa on uutisoitu asuntojen hintojen laskusta. Uskon kuitenkin, että pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa asuntojen hinnat nousevat edelleen noin kahden prosentin vuositahtiin.”

Juhana Brotherus, HYPOn pääekonomisti



”Suomessa on perinteisesti tehty paljon talkootöitä ja asioita yhdessä, mutta kaupungeissa tämä asenne pääsi vähän katoamaan. Sitten jotain tapahtui. Pääkaupunkiseudulla yhteisöllisyys on kasvanut huomattavasti 2010-luvulla. Yhteisöllisesti tehdyt tapahtumat, kaupunginosaliikkeet, pihakirppikset, kaupunkiviljely, jakamistalous ja Facebookin alueelliset ryhmät ovat tästä hyviä esimerkkejä. Yhdessä tekemisestä on tullut tavallista ja muodikastakin. Sanotaan, että suomalaiset eivät ole kovin sosiaalisia, mutta yhteisöllisemmälle elämälle on selkeästi tilausta.”

Jaakko Blomberg, tuottaja, kaupunkiaktivisti ja Vuoden kaupunkilainen 2016



”Suomessa kaupungistuminen pääsi vauhtiin monia naapurimaita myöhemmin. Viivästyneen startin hyviin puoliin kuuluu se, että Helsingissä on itse asiassa hyvin väljä. Kaupungin maa-alasta on rakentamatta 95 prosenttia, joten pääkaupunkiseudulle mahtuu helposti uusia koteja. Helsingistä olisi mahdollisuus tehdä maailman makein kaupunki. Suunnittelussa ja rakentamisessa olisi kuitenkin kiinnitettävä huomio teknisten yksityiskohtien sijaan miljööseen. Se, joka onnistuu miettimään asuntojen ympäristöä, ilmapiiriä ja kaikkia niitä tunteuksia, mitä ympäristö saa aikaan, on tämän pelin voittaja. Olisiko meillä mahdollisuus luoda pääkaupunkiseudulle esimerkiksi umpikorttelimaista asumista, ihania taloja tai vaikka vanhaa Porvoota hieman isommassa mittakaavassa? Nimenomaan Suomessa meillä olisi mahdollisuus erilaisiin kokeiluihin.”

Mari Vaattovaara, filosofian tohtori ja kaupunkimaantieteen professori, Helsingin yliopiston maantieteen laitos



SRV:N STRATEGIA

Strategisten kehitysohjelmien osalta tehtiin alkuvuonna 2018 muutoksia osan ohjelmista saavutettua keskeiset tavoitteensa ja muuttuessa osaksi päivittäistä liiketoimintaa. Samalla tarkennettiin strategisten taloudellisten tavoitteiden sisältöä ja toteutumisaikataulua.

SRV:n strategia ajanjaksolle 2016–2020 hyväksyttiin alkuvuonna 2016. Vuoden 2017 aikana tehtiin lukuisia strategiaa tukevia toimenpiteitä niin kannattavuuden, asiakaskokemuksen, vastuullisuuden, digitalisaation, työnantajakuvan kuin uusien liiketoimintojen osalta. Kaikki toimenpiteet tähtäävät mission, vision ja kolmen strategisen päämäärän – alan paras asiakaskokemus, alan houkuttelevin työpaikka ja alan paras kannattavuus – toteutumiseen. Strategisten kehitysohjelmien osalta tehtiin alkuvuonna 2018 muutoksia osan ohjelmista saavutettua keskeiset tavoitteensa ja muuttuessa osaksi päivittäistä liiketoimintaa. Samalla tarkennettiin strategisten taloudellisten tavoitteiden sisältöä ja toteutumisaikataulua.

SRV:n strategian ydin perustuu tavoitteeseen kehittää ja rakentaa tiloja, koteja ja ympäristöjä, joissa ihmisten on hyvä asua ja elää. SRV:n vahvuuksia ovat pitkäjänteinen kehitystyö ja syvälinen perehtyminen asiakkaiden tarpeisiin – asiat, joita yhtiö on tehnyt jo 30 vuotta. SRV toimii vastuullisesti ja kestävästi kehityksen periaatteita noudattaen Suomen kasvukeskuksissa sekä Venäjällä Pietarissa että Moskovassa. Kaikella toiminnalla pyritään vahvistamaan edelleen SRV:n roolia vastuullisena, laadukkaana ja asiakaslähtöisenä rakennushankkeiden toteuttajana ja kiinteistöjen kehittäjänä, sekä kehittyä edelleen alan houkuttelevimmaksi työpaikaksi.

Strategia ja toiminta perustuvat pitkäjänteiseen yhteistyöhön. SRV:läisiä on kaikkiaan reilu 1 000, ja lisäksi SRV työllistää lähes 4 000 kumppania ainutlaatuisen verkostonsa kautta. Yrittäjämäinen toimintatapa näkyy aidosti päivittäisessä tekemisessä organisaation kaikilla tasoilla. SRV:n strategian ytimessä ovat vahvasti myös kehittyvät ja vetovoimaiset kaupunkikeskukset sekä yhteistyö eri to-

teutuskumppaneiden, kuten kaupunkien, sijoittajien, rahoittajien ja suunnittelijoiden kanssa on avainasemassa, kun kaupungeista tehdään entistä parempia paikkoja elää.

SRV:n liiketoiminnan fokus on entistä vahvemmin merkittävisissä projekteissa ja hankkeissa, joissa SRV on mukana sekä omistajana että rakentajana. Toiminta keskittyy kasvukeskuksiin, joissa kysyntä on riittävää. Tietoa SRV:n arvonluonnista löytyy sivuilta 20–21.

Asuntorakentajana SRV on jo jonkin aikaa ollut yksi Suomen suurimmista. Jatkossakin painopiste on strategian mukaisesti Suomen kasvukeskuksiin toteutettavissa omaperusteisissa asuntokohteissa ja sijoittajahankkeissa. Tavoitteena on nostaa SRV:n asuntoliiketoiminnan markkinaosuus Helsingin ja Tampereen seudun vapaarahoitteisesta (rivi- ja) kerrostalotuotannosta yli 15 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä, ja siten kasvattaa asuntoliiketoiminnan liikevaihtoa merkittävästi. Tällä hetkellä rakenteilla on yli 3 200 asuntoa, joista yli 55 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Seuraavien 10 vuoden aikana tavoitteena on rakentaa 15–20 000 uutta kotia.

Toimitiloissa keskitytään entistäkin voimakkaammin hankkeiden projektinjohtototeutukseen yhteistoimintamallilla. SRV hakee kasvavia liiketoimintamahdollisuuksia uusilta osaamisalueilta, kuten elinkaarimalleista, sairaalarakentamisesta sekä infrarakentamisesta. Sairaalarakentamisen kokonaisarvo on jo tällä hetkellä lähes 830 miljoonaa euroa.

Kansainvälinen liiketoiminta keskittyy jatkossakin Venäjälle, jossa SRV omistaa ja operoi kauppakeskuksia sekä kehittää niitä realisoitua varten. Lisäksi kaikissa SRV:n omistamissa kauppakeskuksissa on jatkokehittämismahdollisuuksia.

YKSI SRV:N STRATEGIAN KESKEISIMMISTÄ PÄÄMÄÄRISTÄ ON KANNATTAVUUDEN PARANTAMINEN.

STRATEGISET KEHITYSOHJELMAT

Vuonna 2017 jatkettiin töitä ennen kaikkea kannattavuuden parantamiseksi ja ylivoimaisen asiakaskokemuksen kehittämiseksi.

Kannattavuuden ja projektien kustannustehokkuuden parantaminen

Yksi SRV:n strategian keskeisimmistä päämääristä on kannattavuuden parantaminen. Tavoitteeseen päästään valikoimalla entistäkin tarkemmin tulevat hankkeet, eli rajoittamalla osallistumista heikompiin urakkakilpailuihin sekä kasvattamalla omaperusteisten hankkeiden osuutta. SRV:llä onkin käynnissä useita suuria hankkeita, joissa yritys on mukana sekä omistajana että rakentajana. Näitä hankkeita ovat esimerkiksi Venäjän kauppakeskukset ja Kalasataman REDI.

Kannattavuustavoite edellyttää, että katetaso paranee. SRV käynnisti strategiakauden alussa lukuisia sisäisiä hankkeita, joissa keskitytään muun muassa hankintojen tehostamiseen, suunnitelmien ohjaamiseen, rakennusvaiheen lyhentämiseen sekä lisä- ja muutostöiden hallinnan parantamiseen. Lisä- ja muutostöiden hallinnassa on saavutettu asetetut tavoitteet ja vuoden 2017 aikana käyttöön otetusta uudesta toimintamallista on tullut osa normaalia käytäntöä toimintajärjestelmän sekä johtamisen kautta.

Kannattavuuden parantamiseen on haettu ratkaisuja myös rakentamisen prosesseista. Selvityksiä on tehty muun muassa esivalmisteiden käytön lisäämisestä, pohjarakennusvaiheen tehostamisesta, projektien lohkomisesta ja töiden toteutuksesta kahdessa vuorossa, jota testattiin vuoden 2017 aikana useilla työmailla kuten REDlissä ja Niittyhuipussa. Hyvin suunnitellulla vuorotyöllä on arvioitu voitavan lyhentää rakennusaikaa merkittävästi, ja tämä puolestaan vaikuttaa suoraan projektikatteeseen.

Jatkossa kannattavuuden ja projektien kustannustehokkuuden parantamisessa keskitytään edistämään toimintajärjestelmän tehokäyttöä, resurssien ja osaamisen hallintaa, kehitetään entisestään hankintaa ja suunnittelunohjausta sekä vahvistetaan tuloksentekokulttuuria.

Ylivoimaisen asiakaskokemuksen tuottaminen

Asiakaskokemus on kaikkien niiden kokemusten summa, joka asiakkaalle muodostuu SRV:stä erilaisten kohtaamisten kautta.



SRV:n tavoitteena on tarjota alan paras asiakaskokemus, joten jokaisen kohtaamisen pitää sujua niin hyvin, että asiakas on valmis suosittelemaan SRV:tä eteenpäin. Kohtaamiset korostuvat kaikessa toiminnassa, olipa kyse asunnon ostajista tai toimitilojen käyttäjistä, pitkäaikaisista asiakassuhteista esimerkiksi kiinteistösjoitajien kanssa tai asunnon ostajan ensimmäisestä kohtaamisesta oman uuden kodin kanssa.

Kuluttaja-asiakkaiden asiakaspalveluprosessia on viety eteenpäin lisäämällä muun muassa asukkaiden osallistamista hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloitusta, tarkentamalla asiakkaiden segmentointia sekä selvittämällä entistä tarkemmin esimerkiksi sitä, mitä asunnon ostajat kodeiltaan tulevaisuudessa haluavat. Töitä jatketaan edelleen tulevaisuuden asiakastarpeiden tunnistamisen systematisoinnin parissa ja yritysasiakkaiden suuntaan työt asiakaskokemuksen parantamiseksi jatkuvat määrätietoisesti.

Asiakaskokemusta mitataan SRV:llä säännöllisesti NPS (Net Promoter Score) mallin avulla. Esimerkiksi asunnonostajilta kerätään tietoa kaupanteon

SRV:N STRATEGIAN TÄRKEIMMÄT RAKENNUSAINEEET – MISSIO, VISIO, ARVOT, STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT, KEHITYSOHJELMAT SEKÄ TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT – ON KUVATTU SRV:N STRATEGIAKUVASSA.

jälkeen, muuton yhteydessä sekä vuosikorjausten valmistumisen jälkeen. Kysyttäviä asioita ovat muun muassa tyytyväisyys asuntoon ja SRV:n toimintaan yleisesti, myyjän toiminta, muutostöiden onnistuminen ja perussisustusmateriaalien taso. SRV:n asuntojen koko vuoden 2017 NPS-luku heikkeni vuoden 2017 aikana ollen 28 (2016: 41). Asiakaskokemuksen mittaaminen otettiin vuoden 2017 aikana käyttöön myös toimitilahankkeissa.

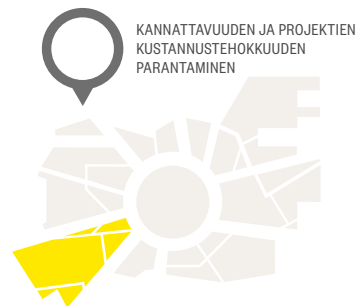
Digitalisaation ja uuden teknologian hyödyntäminen

Digitalisaatiota ja uusia teknologioita hyödynnetään SRV:ssä muun muassa hankkeiden kehittämisessä ja suunnittelussa, talotekniikassa, rakennustyömaiden hallinnassa, viestinnässä ja markkinoinnissa sekä yrityksen toteuttamissa tuotteissa ja palveluissa. Strategisen kehitysohjelman tavoitteena on systematisoida digitalisaation sekä uusien teknologioiden käyttöönottoa.

SRV:llä digitalisaatio näkyy erityisesti projekteissa tietomallin käytössä suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Tietomalleja hyödynnetään hankkeiden johtamisessa, erilaisissa suunnitelmien tarkasteluissa ja yhteensovittamisessa, kustannuslaskennassa ja aikatauluhallinnassa, hankintatoimessa sekä logistiikan ja työn suunnittelussa.

Kolmiulotteinen mallinnus näkyy työmailla sekä havainnollisina tulosteina että mobiililaitteiden näytöillä. Lopullisessa 3D-mallissa yhdistyvät niin mittatarkat arkkitehti-, rakenne- ja LVIS-suunnitelmat, kuin tarvittavat erityissuunnitelmat. Rakentamisvaiheen jälkeen malli on myös rakennuttajan hyödynnettävissä kiinteistön hallinnassa.

Digitaalisuus- ja teknologiaohjelman vauhdittaminen sekä uusien digitaalisten työkalujen ja kanavien hyödyntäminen toiminnan kehittämisessä jatkuvat edelleen. Digitalisaatiosta on muodostumassa aidosti osa päivittäistä tekemistä läpi koko organisaation. Vuoden 2018 aikana tullaan keskittymään erityisesti Smart Life-toimintojen ja palveluiden käyttäntöön viemisessä. Ensimmäisen kerran näitä palveluita päästään testaamaan laajemmin RED:ssä, jonka ensimmäiseen asuintorniin Majakkaan muutetaan keväällä 2019. Prosessien hallinnan digitalisointia ja tietomallin käytön lisäämistä jatketaan edelleen osana normaalia jatkuvaa kehittämistä.



CASE: Lisä- ja muutostöistä tehdään aina kirjallinen tarjous

Tehtaässä isoja ja monimutkaisia rakennuksia, urakan aikana saattaa tulla eteen töitä, joita ei ole osattu ennakoida alkuperäisissä suunnitelmissa. Aiemmin ongelmana on ollut se, että projektien aikana tehtyjä lisä- ja muutostöitä ei ole osattu hinnoitella oikein tai muutoksista päättäminen on voinut viivyttää projektin etenemistä. Tämä on vaikuttanut projektikatteisiin ja sitä kautta myös SRV:n kannattavuuteen.

Haasteen kimppuun on käyty lisä- ja muutostöiden toimintamallin muutoksella, joka otettiin vuonna 2017 käyttöön kaikilla SRV:n työmailla.

”Toimintamalli on parantanut selvästi projektien katetta. Kun tunnistamme lisä- ja muutostyön tarpeen, teemme tilaajalle

kustannusarvion työn tekemisestä. Näin asiakkaat pysyvät entistä paremmin tietoisena lisä- ja muutostöiden hinnoista ja määristä, sillä työt käsitellään aina erillisessä palaverissa tilaajan kanssa”, tuotantojohtaja **Kimmo Kurki** kertoo.

Lisä- ja muutostöihin ei ryhdytä ennen kuin asiasta saadaan kirjallinen vahvistus tilaajalta. ”Yksi muutoksista on myös se, että tilaaja hyväksyy tarjouksen aina tavoiteajassa sekä tietenkin kirjallisesti”, Kurki sanoo.

Toimintamallin avulla pystytään entistä paremmin seuraamaan myös numeerisia tavoitteita, kuten lisä- ja muutostöiden arvoa ja määrää sekä esimerkiksi tarjouksen laatimiseen ja hyväksyntään tarvittua aikaa.

”Lisä- ja muutostyöt käsitellään asiakkaan kanssa aina erillisessä palaverissa.”

Kimmo Kurki,
tuotantojohtaja



Tulevaisuuden kasvun rakentaminen

Kaupungistuminen on yksi vahvimista megatrendeistä, mutta myös yksi tämän päivän merkittävimmistä muutosvoimista Suomessa. Yksistään Helsingin yleiskaavan lähtökohtana on ollut väestöennuste, jonka mukaan Helsingissä on vuoteen 2050 mennessä noin 860 000 asukasta (kasvu 35 prosenttia) ja 560 000 työpaikkaa. Näiden ennusteiden mukaan pääkaupunkiseudun kasvukeskuksissa tarvitaan runsaasti uusia asuntoja. Kun samaan aikaan kasvukeskusten asunnot ovat kallistuneet ja pankkisääntelyn kiristyessä suomalaisten lainanotto on tiukentunut, on kasvukeskuksissa tarvetta erilaisiin tarpeisiin suunniteltuun, ennen kaikkea edullisempaan asumiseen.

Yhä useammalla kunnalla on käsissään vanheneva rakennuskanta, mutta rahaa ja resursseja niiden kunnossa pitämiseen tai uuden rakentamiseen on aiempaa vähemmän. Kasvukeskuksissa tarvitaan myös lisää päiväkotia ja kouluja. Julkisessa palvelurakentamisessa painopisteen uskotaan muuttuvan entistä vahvemmin kohti yksityisen rahoituksen kautta tuotettua rakentamista ja elinkaarirakentamista. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta pitkän sopimuskauden (tyypillisesti 15–25 vuotta) ajan. Tämä on SRV:lle uusi hankemuoto, mutta soveltuu hyvin SRV Mallin mukaiseen toimintaan ja sen roolia osana SRV:n liiketoimintaa tulevaisuudessa kehitetään edelleen.

SRV on kehittänyt ja toteuttanut viime vuosina useita uudenlaisia kauppakeskushankkeita sekä Suomessa että Venäjällä, ja uusia mahdollisuuksia kauppakeskusten muuttumisesta elämyskeskuksiksi haetaan jatkuvasti. Asumispalvelujen, julkisen rakentamisen mallin ja kauppakeskusmarkkinan ohella uusia liiketoimintamahdollisuuksia selvitetään muun muassa energiaomavaraisen rakentamisen osa-alueelta ja hoivarakentamisesta.

Vastuullisuus on osa päivittäistä tekemistä

SRV:llä on tehty vuoden 2016 jälkeen tuloksettaasti töitä vastuullisuusohjelman ja toimintamallien kehittämiseksi. Tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuustyö tukee mahdollisimman hyvin strategisten tavoitteiden toteutumista ja antaa liiketoiminnalle lisää eväitä pärjätä yhä vaativammassa toimintaympäristössä. SRV haluaa olla myös vastuullisuusasioissa innovatiivinen ja jatkuvasti uudistuva ammattilainen. Viime vuosina tehtyjen toimenpiteiden ansiosta



SRV LUO PARHAAN ASIAKASKOKEMUKSEN KAUNPUNKIKESKUSTEN RAKENTAJANA

CASE: Vetovoimaisten kaupunkien kehittäminen on yhteistyötä

Kehittyvät ja vetovoimaiset kaupunkikeskukset ovat SRV:n strategian ytimessä. Yhteistyö eri tahojen, kuten kaupunkien, sijoittajien, rahoittajien ja suunnittelijoiden kanssa on avainasemassa, kun kaupungeista tehdään entistä parempia paikkoja elää.

Yksi esimerkki toimivasta yhteistyöstä löytyy Tampereelta, jonka ydinkeskustaan rautatien päälle nousee lähivuosina kokonaan uusi kaupunginosa. Mukana sijoittajina SRV:n kehittämissä Kansi ja Areena -hankkeissa ovat SRV:n, LähiTapiola-ryhmän ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöjen muodostama sijoittajaryhmä sekä Tampereen kaupunki. Rahoittajina puolestaan ovat Nordea, OP Tampere, Handelsbanken ja LähiTapiola (Yritysrahoitus I Ky).

”Kansi ja Areena -hanke on osoittanut, että koamalla yhteen erilaisia toimijoita, joilla on sama päämäärä, saadaan aikaan kokonaisuus, joka muuten olisi mahdoton toteuttaa”, toteaa Tampereen kaupungin hankejohtaja **Tero Tenhunen**.

Uusi kaupunginosa liittyy yhteen Tampereen itä- ja länsipuolen. Junarata saa kannen, jonka



Kansi ja Areena -hanke muodostaa Tampereen ydinkeskustaan rautatien päälle kokonaan uuden kaupunginosan.

päälle nousevat yli 13 000 katsojapaikan areena, sen yhteyteen rakennettava hotelli, kasino ja kaupungin korkeimmat tornitalot.

”Kansi ja Areena on myös kansainvälisesti huomiota herättävä, merkittävä kokonaisuus, jonka rakentamisesta alkaa Tampereen asemanseudun mittava kehittäminen. Saamme kaupungille uuden maamerkin, josta tulee kohtaamispaikka niin kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin ja varmasti yksi kuvatuimmista kohteista Tampereella”, Tenhunen arvioi.

Ensimmäisessä vaiheessa eteläiselle ratapihalle rakennetaan kansi ja sen päälle areena, hotelli ja kaksi tornitaloa. Toinen vaihe pitää sisällään pohjoisen kannen sekä kolme tornitaloa. Hankkeen kokonaisarvo on yhteensä noin 550 miljoonaa euroa, käsittäen lisäksi kuuden asuinkeuhon rakennuttamisen Ranta-Tampellaan. Tämänhetkisen aikataulusuunnitelman mukaan Kansi ja Areena -kokonaisuus olisi valmis vuonna 2024.

”Meidän näkökulmastamme kilpailemme paitsi Suomen kasvukeskusten, myös muiden pohjoismaiden kanssa. Pärjätäksemme kilpailussa on uskallettava antaa kaupungin kehittyä. Keskeistä kaupungille onkin tavoitella ratkaisuja, jotka luovat elinvoimaisia palveluita ja lisäävät kaupungin vetovoimaa”, Tenhunen toteaa.

”Saamme Tampereelle uuden maamerkin, josta tulee kohtaamispaikka niin kaupunkilaisille kuin matkailijoille.”



Tero Tenhunen, hankejohtaja

vastuullisuudesta on muodostunut osa SRV:n jokapäiväistä tekemistä ja liiketoimintaa tukeva asia, minkä vuoksi vastuullisuutta ei enää käsitellä erillisenä kehitysohjelmana vaan osana normaalia toimintaa. Lisää vastuullisuudessa vuoden 2017 aikana tehdyistä toimenpiteistä ja tulevista kehityshankkeista voit lukea Vastuullisuus-osiosta sivulta 30 alkaen.

Johtamisperiaatteiden ja prosessien noudattaminen

Johtaminen ja prosessien noudattaminen ovat olleet alusta alkaen kiinteä osa SRV:n toimintaa, oli sitten kyse omasta henkilöstöstä tai töiden tekemisestä yhdessä alihaikojien ja asiakkaiden kanssa. Johtamisperiaatteet ja prosessien noudattaminen nostettiin nykyisen strategiakauden alussa vuonna 2016 yhdeksi strategisista kehitysohjelmista vastauksena liiketoiminnan tarpeisiin. Yhä suuremmat hankkeet ja lisääntynyt oma henkilöstö sekä kumppanien määrä vaativat entistäkin määrätietoisempaa johtamista. Näiden asioiden osalta tehtiin paljon töitä myös vuonna 2017 järjestämällä muun muassa ylemmälle johdolle ja projektipäälliköille suunnattua johtamisen koulutusta sekä laajentamalla entisestään SRV:n omiin koulutustarpeisiin kehitetyn SRV Step Academyn toimintaa. Kaikkiaan Step Academyn kursseille osallistui vuoden 2017 aikana yli 270 henkilöä.

Johtamisperiaatteiden ja prosessien noudattamisessa päästiin vuoden 2017 aikana pitkälti koko strategiakaudelle asetettuihin tavoitteisiin, minkä vuoksi kehitysohjelma itsessään päätetään, mutta johtamisen ja esimiestyön kautta huolehditaan, että johtamisperiaatteiden ja prosessien noudattaminen näkyy entistä vahvemmin jokapäiväisessä työssä. Lisäksi tuloksetekokulttuurin vahvistamisen kehittäminen siirretään osaksi kannattavuuden parantamisen kehitysohjelmaa.

SRV on mitannut vuodesta 2015 alkaen henkilöstön kokonaisvaltaista työtyytyväisyyttä PeoplePower -indeksi* avulla. Reilu 1 000 SRV:läistä ovat keskimääräisesti erittäin tyytyväisiä työpaikkaansa ja SRV kuuluu jo kolmatta vuotta peräkkäin Suomen innostavimpien työpaikkojen joukkoon. Tavoitteena on tulevaisuudessa nousta kilpailun kärkijoukkoon. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti nousi ilahduttavasti 82,1 prosenttiin, ja tulokset olivat kauttaaltaan selvästi toimihenkilönormin yläpuolella.

* PeoplePower®-indeksi on Corporate Spirit Oy:n käyttämä mittari, jolla mitataan muun muassa henkilöstön sitoutumista, johtamista ja suorituskykyä.



CASE: Tavoitteena koti, jossa omistusasuminen on vuokraamista edullisempaa

SRV on noussut viime vuosina yhdeksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista, ja tavoitteena on edelleen kasvattaa asuntorakentamisen osuutta liikevaihosta. Samaan aikaan SRV:n tarkoituksena on laajentaa asiakaskuntaansa ensiasunnon ostajien ja lapsiperheiden suuntaan. SRV onkin kehittänyt uuden asumiskonseptin, jossa omistusasuminen on vuokraamista edullisempaa. Ensimmäistä mallikohdetta ryhdytään rakentamaan Vantaan Keimolanmäkeen kesällä 2018.

”Jokainen ymmärtää, että edullisen hinnan vuoksi jostakin pitää tinkiä, mutta mistä? Tarkoituksenamme ei ole rakentaa miniasuntoja tai alhaisempaa laatua, vaan hyvään arkeen istuvia laadukkaita koteja. Tämän vuoksi olemme tutkineet asiakkaiden mielipiteitä siitä, mitkä seikat ovat hintaansa nähden tarpeellisia ja mitkä turhia”, asuntoliiketoiminnan johtaja Antero Nuutinen kertoo.



Lapsiperheiltä on kysytty, millaisia kotien pitäisi olla, jotta arki olisi sujuvaa.

Uudessa konseptissa on keskitytty kahteen asiaan. Asiakastutkimusten ja asiakkaiden osallistamisen kautta on saatu tietoa siitä, mitä asioita lapsiperheet ja ensiasunnon ostajat kodeissaan arvostavat. Samaan aikaan SRV:n asiantuntijat ovat käyneet läpi rakentamisen kustannuksia ja miettineet, mitä kodeissa voitaisiin tehdä toisin, jotta tuloksena olisivat laadukkaat, mutta samalla alueen vuokratasoa edullisemmat asunnot. Uuden konseptin asuntoja ei myydä perinteiseen tapaan, vaan asukkaat pääsevät vaikuttamaan entistäkin aikaisemmin siihen, millaista on hyvä asuminen.

”Rakentamiselle asetettujen vaatimusten tulee olla riittävän väljiä. Tähän tarvitsemme kaupunkien apua.”

Antero Nuutinen, asuntoliiketoiminnan johtaja



KONSERNIN STRATEGISET TALOUDELLISET TAVOITTEET VUOSILLE 2018–2022

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2018 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018–2022:

- Nopean liikevaihdon kasvuvaiheen jälkeen tavoitellaan ensisijaisesti vuosittaisen operatiivisen liikevoiton kasvattamista.
- Operatiivinen liikevoittomarginaali nousee 8 prosenttiin. Liikevoittomarginaalia koskevasta tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategia-kauden loppuun mennessä.
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa.
- Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu maltilliseen ja vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden kasvua. Operointivaiheessa olevista kauppakesuksista pyritään luopumaan markkinatilanteen salliessa. Venäjän hankkeiden kehittämistä jatketaan, ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

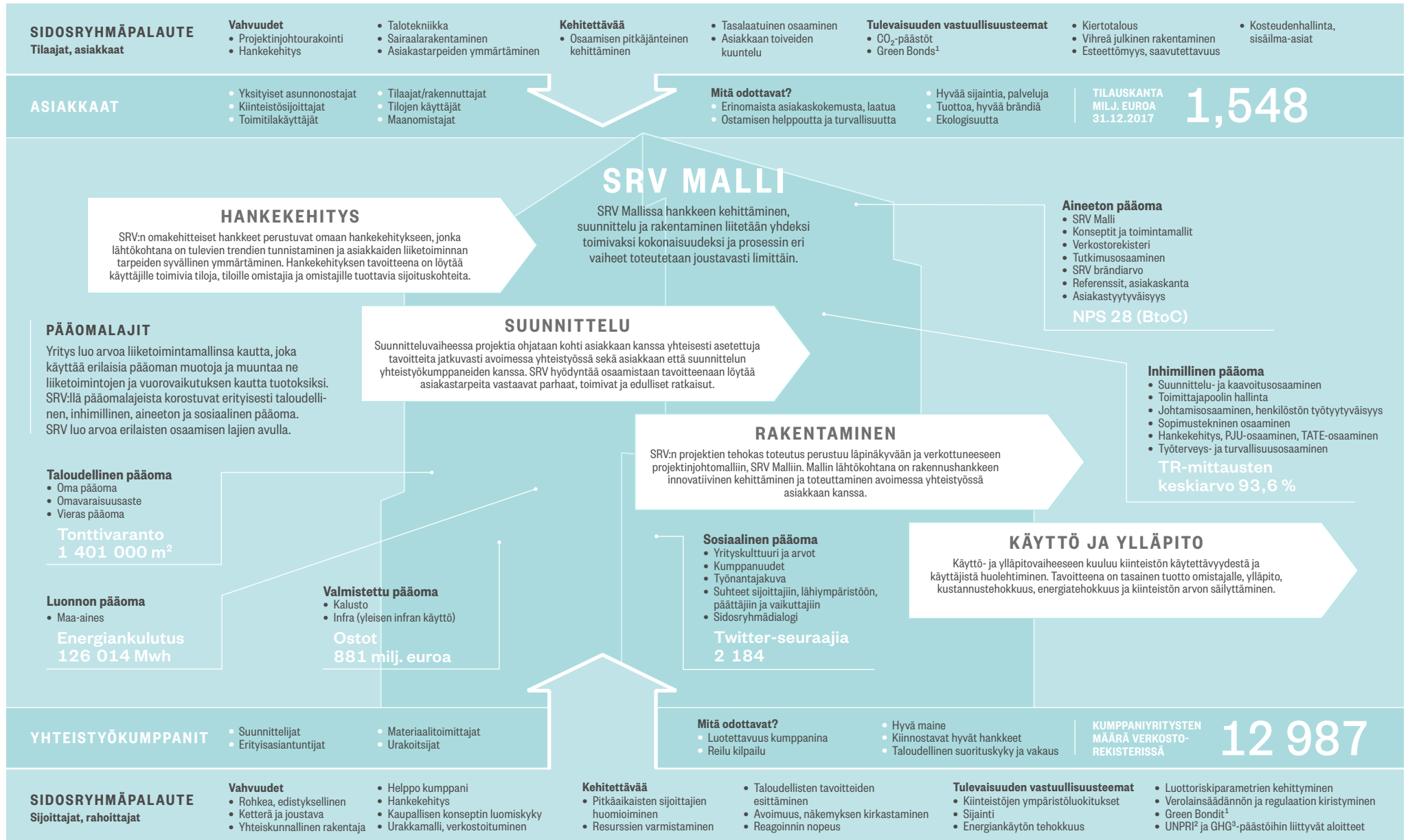
Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

Strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018–2022

	TAVOITE 2022	STATUS 12/2017	STATUS	
LIKEVAIHTO (miljoonaa euroa)	Toimialaa nopeampi kasvu (vanha tavoite)	1 116,1	●	LIKEVAIHTO: Liikevaihto nousi vuonna 2017 ensimmäistä kertaa SRV:n historiassa yli miljardin euron rajan. Kovasta liikevaihdon kasvusta huolimatta ensisijaisena tavoitteena on kuitenkin kannattavuuden parantaminen strategiatavoitteiden mukaisesti.
OPERATIIVINEN LIKEVOITTO MARGINAALI (%)	8	2,6	●	OPERATIIVINEN LIKEVOITTO MARGINAALI: Tavoiteltuun tasoon päästään 2022 loppupuolella. Liikevoittomarginaalia koskevasta tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO (%)	Vähintään 15	2,0	●	
SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO (%)	Vähintään 12	3,4	●	SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO: Pääomaa on sitoutunut ennen kaikkea kauppakeskushankkeisiin (Okhta Mall, 4Daily ja REDI), ja se vapautuu vasta, kun sijoitukset myydään.
OMAVARAISUUSASTE (%)	Yli 35	35,5	●	OMAVARAISUUSASTE: Omavaraisuusaste on pysynyt hyvällä tasolla huolimatta lisääntyneestä nettovelasta ja ruflan heikentyneestä kurssista. SRV on ryhtynyt valmistelemaan vuoden 2018 loppupuolella erääntyvän 75 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitusta.
OSINKO (euroa)	30–50 vuosittaisesta tuloksesta	0,06*	●	OSINKO: Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

* Hallituksen osinkoehdotus 15.2.2018.

SRV:N ARVONLUONTIMALLI



¹ Green Bond on sijoitusinstrumentti, jonka avulla sijoittajat rahoittavat ympäristöystävällisiä tai muita kestävän kehityksen kohteita.

² YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet.

³ Kasvihuonekaasupäästöt.

SRV:N ROOLIT

Rakentaja
Urakointi

Kehittäjä
Käyttäjä- ja sijoituskysyntä

**Käyttäjä- ja kiinteistö-
palvelujen tarjoaja**

Operoija
Hallinnointi

Välittäjä, konsultti
Transaktiot

Omistaja
Sijoituksen tuotot ja riskit

Rahoittaja
Saatavuus ja hinta

Käyttäjä
Laatu, kustannukset

SRV ei ole pelkästään rakentaja vaan myös kiinteistökehittäjä, sijoittaja ja kauppakeskus-operaattori. SRV palvelee asiakkaitaan muun muassa rakennuspaikan valinnassa, kohteen kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa. Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvonmuodostuksessa. SRV:n oman rahoituskapasiteetin lisäksi hankkeisiin haetaan projektikohtaista rahoitusta pankeilta, sijoittajilta, asiakkailta ja yhteistyökumppaneilta. SRV toteuttaa omaperusteisia asuntohankkeita, omakehitteisiä hankkeita ja rakennusurakoita.

TUOTOKSET

Tuotteet

- Asunnot, kodit
- Toimitilat, liiketilat, toimistot
- Kauppakeskukset
- Sairaalat, terveyskeskukset
- Tiet, tunnelit, infra, asemat

Palvelut

- Rakentaminen, urakointi
- Suunnittelu
- Rakennuttaminen
- Kiinteistöjen kehittäminen (sijoittajat, käyttäjät)
- Käyttäjäpalvelut, asumisen palvelut
- Kauppakeskusten operointi

Jätteet ja päästöt

- Päästöt (mm. GHG)
- Jätteet
- Jätevedet
- Maa- ja kiviaines

Valmistuneet
asunnot (kpl)

782

Sairaalahankkeiden
kokonaisarvo (milj. euroa)

830

Liikkeitä REDin
kauppakeskuksessa (kpl)

200

CO₂ -päästöt (tonnia)

24 574

VAIKUTUKSET

Taloudelliset vaikutukset

- Liikevaihto
- Tulos
- Palkat ja edut
- Osingot
- Ostot, maksut ja investoinnit
- Korot, rahoituskulut
- Verot, sosiaalikulut ja veronluonteiset maksut
- Lahjoitukset, sponsorointi

Tuloutuneet
asunnot (kpl)

825

Liikevaihto
(milj. euroa)

1 116,1

Palkat
(milj. euroa)

41

Ostot (milj. euroa)

881

Työmaiden määrä
(kpl)

90

Kehä I:n
liikennemäärä
Keilaniemen
työmaan kohdalla
(autoa/vrk)

30 000

TR-mittausten
keskiarvo (%)

93,6

Vakavat
tapaturmat (kpl)

8

Perehdytysten
määrä (kpl)

64 508

Koulutuspäivät
(päivää/hlö/vuosi)

2,6

Ympäristövaikutukset

- Ekosysteemin muutokset
- Maaperän tai vesistön saastuminen, pilaantuminen
- Lähiympäristön hetkelliset vaikutukset – melu, pöly, tärinä
- Poikkeusjärjestelyt liikenteen ja ihmisten kulkemisessa, työmaat maisemassa
- Energiankäytön vaikutukset (GHG- ja hiukaspäästöt), ilmastonmuutos, ilmanlaatu
- Kiinteistöjen käytönaikaiset ympäristövaikutukset
- Kestävän ympäristöystävällisen asumismuodon edistäminen

Sosiaaliset vaikutukset

- Ilmanlaadun vaikutukset ihmisiin
- Viihtyisät elinympäristöt
- Toimivuus
- Julkisen liikenteen yhteydet
- Työmaiden näkyvyys maisemassa, liikennejärjestelyt, viihtyvyyshaitat
- Viihtyisät, laadukkaat, turvalliset ja terveelliset asunnot ja julkiset tilat
- Turvallinen ja terveellinen työympäristö

Yhteiskunnalliset vaikutukset

- Yhteiskunnan toimivuuden ja tehokkuuden parantaminen
- Kaupungistumisen vaikutukset
- Työllistäminen (suora ja epäsuora)
- Taloudellisen aktiivisuuden kasvattaminen
- Poikkeusjärjestelyiden vaikutukset ja kustannukset
- Nykyisen infran kuluminen

- Laadukkaat, turvalliset ja terveelliset julkiset tilat
- Työntekijöiden osaamisen vahvistaminen

Kohtaamisia



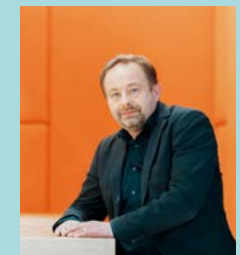
"On kivaa, kun on metro ihan lähellä omaa kotia."

→ LUE LISÄÄ SIVULTA 27



"Naistenklinikan uudet huoneet ovat tilavia ja viihtyisiä."

→ LUE LISÄÄ SIVULTA 26



"Yhteistyö yritysten kanssa hyödyttää harmaan talouden torjuntaa."

→ LUE LISÄÄ SIVULTA 37

Kauppakeskus Niitty, Espoo



Kauppakeskus Niitty on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka SRV myi sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa vastaavissa hankkeissa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti.

Satamarannan Masto, Oulu



Satamarannan Masto on SRV:n omaperusteinen asuntohankke. Tällaisessa hankkeessa SRV kehittää hankkeen ja kantaa sekä myynti- että rakentamisen riskin. Hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi.

HKScanin tuotantolaitos, Rauma



Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan. HK Scanin Rauman tuotantolaitos oli KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen).

AMMATTILAISTEN VUORO

Kuka keksi rakentaa REDIn, ostoskeskuksen ja tornitalojen kokonaisuuden, suoraan Itäväylän päälle?
Ja mistä löytyy ammattitaito REDIn sekä muiden SRV:n hankkeiden toteuttamiseen?

SRV tuli mukaan REDI-hankeeseen Helsingin kaupungin 2010 järjestämän tontinluovutuskilpailun kautta. SRV:n ehdotuksessa samaan kokonaisuuteen yhdistettiin Kampin keskuksen tapaan kauppakeskus, asunto-, toimisto- ja hotellirakentaminen, julkiset palvelut sekä monipuoliset liikennejärjestelyt.

Vaativinta REDIn suunnittelussa on ollut sen laajuus ja monipuolisuus – samaan aikaan on työstetty kauppakeskuskonseptia sekä tulevaisuuden asumisratkaisuja Suomen korkeimpiin asuintorneihin. Rakentamisessa mennään noin 40 metriä merenpinnan alapuolelle ja lähes 140 metrin korkeuteen. Samaan aikaan metro kulkee työmaan läpi 500 kertaa päivässä. Kauppa- ja elämyskeskus, parkkihalli, tornit. Kaikki edellä mainittu oli ideoitava, niihin oli haettava luvat, sijoittajat, käyttäjät sekä tietysti myös jossain välissä ne on rakennettava valmiiksi. Millaisia asiantuntijoita tähän kaiken SRV:ltä vaaditaan?

”**H**ankeessa on kyse palapelin kokoamisesta – eri toimijoiden tarpeiden tunnistamisesta ja niiden yhteensovittamisesta. Me SRV:n hankekehitystiimissä tunnemme rakennusalan ja kaavoituksen kuin omat taskumme. Ratkaiseva oivallus voi syntyä niin oman työpisteen ääressä, toimiston käytävällä, puhelinkeskustelussa, palaverissa kuin autolla ajaessakin. Lisäksi tiimimme visionääreillä on kyky ja rohkeus viedä ideoita eteenpäin yhdessä koko SRV:n henkilöstön ja kumppaneidemme kanssa. REDI on hyvä esimerkki sitkeää työtä vaativasta hankkeesta, johon koko SRV rakentajista lakimiehiin on sitoutunut.”



”REDI on Suomen suurin kaupunkikeskuksen rakennustyömaa, jossa työskentelee päivittäin noin 1 000 työntekijää. 100 000 kuution paikallavalujen ja elementtiasennuksien tekeminen ei ole ollut ihan tavanomaisin työtehtävä, vielä kun 500 metrojunaa kulkee työmaan läpi päivittäin. Jo työmaan aloitus oli huima, kun maanrakennusurakkaan kuului vaativa metrosillan siirto, yhdeksän eduskuntatalon verran kiven louhintaa, ajotunnelit sekä vesitiiviit kaivannon tukiseinä. Alkuvuonna 2018 jatkamme kauppakeskuksen viimeistelyä ja samalla ensimmäinen asuintorni Majakka kohoaa kerros kerrokselta ylöspäin. Näin korkealle ei ole Suomessa rakennettu aiemmin.”



Työmaapäällikkö Jukka Nikkola. Vuoden Työmaa 2017 -palkinto tuli Nikkolan vetämälle REDI kauppakeskustyömaalle.

”Kauppakeskuksen suunnittelu on hyvin monitahoinen prosessi. Kauppa elää murrosta, ja asiakkaiden kulutuskäyttäytyminen hakee uusia muotoja. REDlin haluttiin löytää kaupunkilaisille soveltuva, urbaani kauppakeskuskonsepti, jossa perinteisen ostamisen rinnalle tarjotaan myös viihteen ja elämysten vaihtoehtoja. Olemme haastaneet perinteisiä näkemyksiä, hakeneet oppia maailmalta sekä pyrkineet olemaan ajan hermoilla. Pitää muistaa, että kauppakeskus elää ja kehittyy vielä avauksen jälkeenkin, ja asiakkaita pitää kuunnella herkällä korvalla.”



Pia Svensk, asiakkuusjohtaja

”Majakka on valmistuessaan Suomen korkein asuintornitalo, mutta siinä on paljon muutakin uutta. REDI tuo Suomeen uudenlaisen asumisen kulttuurin. Se yhdistää saman katon alle kodin, palvelut ja liikkumisen. Kun kantakaupungin suurin kauppakeskus on hissimatkan päässä ja metro tuo melkein kotiovelle, puhutaan ainutlaatuisesta konseptista. Asuintornien sisäänkäynnin vieressä on aulapalvelu, joka on Suomessa aivan uutta. Olen myynyt asuntoja pitkään, mutta tämä kohde on täysin erilainen kuin muut. Voimme tavata asiakkaitamme Living Labissa, jossa REDI-projektia esittelevään tilaan on rakennettu myös kaksi malliasuntoa. Living Labissa asuntojen tilaratkaisuihin voi tutustua myös virtuaalilasien avulla. REDI kiinnostaa asiakkaita, joten olen saanut tavata jo tähän mennessä tuhansia ihmisiä REDIn myynnin yhteydessä.”



Merja Rainio, myyntipäällikkö, REDI-asuntomyynti

”REDI on ollut erittäin mielenkiintoinen hanke myös kiinteistöjuridisesti, sillä rakennukset ja rakenteet eivät noudata kiinteistörajoja. Rakennukset sijoittuvat sekä maan päälle että maan alle. REDI sijoittuu neljään kortteliin kahdelletoista tontille sekä katu-, puisto- ja metrorata-alueille. REDIn omistusrakenteessa on useita yhtiöitä, joten on ollut haastavaa muodostaa kiinteistöistä vakuusoikeudellisesti kokonaisuus eri kiinteistö- ja asuntoyhtiöille, tonttijoittajille sekä rahoittajille.”



Anja Siltainsuu, kiinteistölakimies

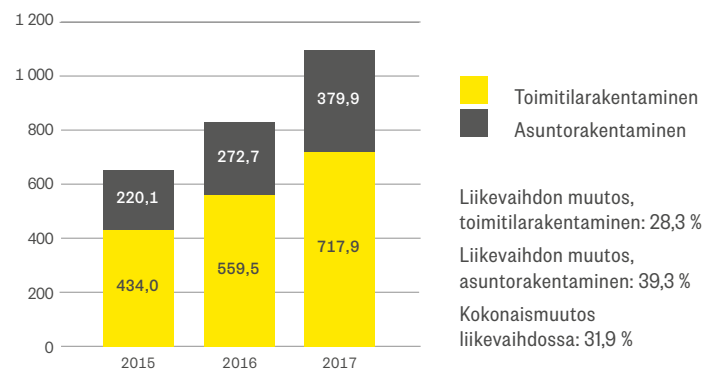
LIIKETOIMINTA SUOMESSA

Kaupungistumisen ja ripeän talouskasvun vuoksi rakentaminen on ollut odotettua vahvempaa. Vuonna 2018 rakentamisen odotetaan kasvavan kahden prosentin vauhtia. Kaupungistuminen jatkuu vauhdilla. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä.

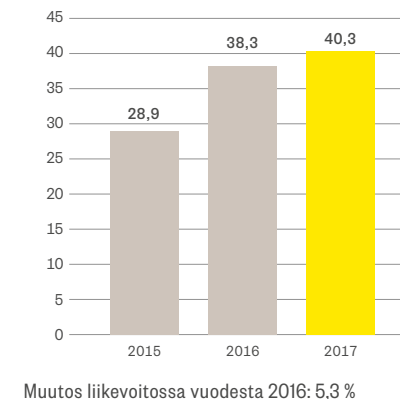
Toimintaympäristö

- Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi (kasvu 35 prosenttia) vuoteen 2050 mennessä. (Lähteet: Helsingin uusi yleiskaava 10/2017 & VTT, Asuntotuotantarve 2015–2040, 01/2016).
- Uudisrakentamisen aktiviteetti on ollut talouskasvun myötä ennakoitua vahvempaa, mutta koko rakentamisen kasvu jatkuu tänä vuonna hieman viime vuotta hitaammin ollen arvioiden mukaan noin 2 prosenttia. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2017).
- Suomen Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen mukaan toimitilarakentamisen aloitukset kasvoivat kokonaisuudessaan vuonna 2017, mutta niiden arvioidaan vähenevän hieman kuluvana vuonna. Korjausrakentamisen kasvun arvioidaan pysyvän samalla noin 1,5 prosentin tasolla kuin viime vuonna. Maa- ja vesirakennusinvestointien arvioidaan kasvavan noin 1 prosenttia. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2017).
- Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta. Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna Suomessa aloitettiin kaikkiaan jopa 43 000 asunnon rakentaminen, joka on historiallisesti korkealla tasolla. Tänä vuonna Rakennusteollisuus arvioi asuntoaloituksia olevan noin 40 000 kappaletta. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2017).

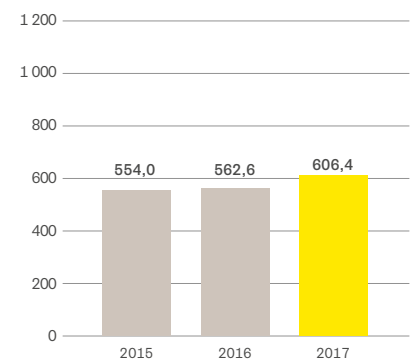
Liikevaihto, Suomen liiketoiminta (milj. euroa)



Liikevoitto Suomessa (milj. euroa)

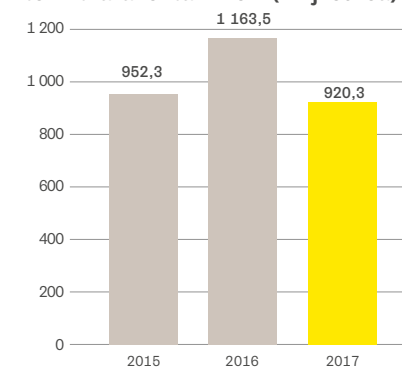


Tulouttamaton tilauskanta, asuntorakentaminen¹ (milj. euroa)



¹ Kauden lopussa.

Tulouttamaton tilauskanta, toimitilarakentaminen¹ (milj. euroa)



¹ Kauden lopussa.

SUOMEN ASUNTORAKENTAMINEN

SRV keskittyy rakentamaan koteja erityisesti kasvukeskuksiin. SRV onkin yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista.

- SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi–joulukuun liikevaihto ja tilauskanta nousivat vuonna 2017.
- Asuntorakentamisen liikevaihtoon vaikutti ennen kaikkea tulotuneiden omaperusteisten asuntojen määrän kasvu. Vuonna 2017 asuntoja tuloutui kaksinkertainen määrä viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla, yhteensä 825 (499) kappaletta.
- SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa ja ennen kaikkea hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin tällä hetkellä yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista.
- SRV:llä on rakenteilla yhteensä 3 254 asuntoa, joista yli 55 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Omaperusteisia asuntoja on rakenteilla yli 1 072 kappaletta.
- SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI. REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan 283 asunnosta oli myyty joulukuussa 2017 yli 90 prosenttia.
- SRV:n tavoitteena on rakentaa 15–20 000 uutta kotia seuraavan kymmenen vuoden aikana.
- SRV rakentaa erityisesti raideyhteyksien varteen. Lähivuosina länsimetron varteen on suunnitteilla yli 2 500 asuntoa.
- SRV:n suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet ovat REDIn lisäksi Espoossa sijaitseva Piruetti ja Kulmaniitty sekä Keravan Aleksinkaarre.

CASE: Keilaniemen tornitalojen suunnitelmia muokattiin asiakkaiden toiveiden perusteella

Espoon Keilaniemeen on suunnitteilla Suomen korkeimmat asuintalot. SRV järjesti syksyn 2017 aikana työpajoja Keilaniemen asunnoista kiinnostuneille. Niissä pohdittiin muun muassa asuntojen pohjia ja yhteiskäyttötiloja.

”Työpajojen perusteella tärkeintä tuleville asukkaille on hyvä sijainti, kulukyhteydet, asunnon toimivuus arjessa ja näkymät”, projektipäällikkö Terttu Peltonen SRV:n asuntomarkkinoinnista kertoo.

Työpajojen aikana noin 20 osallistujalle annettiin tornitalojen asuntojen pohjapiirroksia kommentoitavaksi. Yksi työpajoissa esitetty konkreettinen toive oli se, että huoneiston ovelta pitäisi näkyä suoraan olohuoneeseen, jonka ikkunoista siintää kauniit merimaisemat. Myös ikku-



Keilaniemen tornitalot ovat vielä suunnitteilla, mutta asuntoja hiotaan yhdessä eteenpäin asunnoista kiinnostuneiden kanssa. Työpajoissa on kerätty kommentteja asuntojen pohjapiirroksista ja mietitty esimerkiksi aulapalveluiden tehtäviä.

noiden kokoa haluttiin kasvattaa. ”Kyselyiden ja työpajojen tuloksia on käyty huolella läpi yhdessä SRV:n asiantuntijoiden ja SARCin arkkitehtien kanssa. Tulosten perusteella asuntopohjia on hiottu vastaamaan asiakkaiden odotuksia, ikkunoiden kokoa on kasvatettu ja kylpyhuoneiden viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta kehitetty.”

Yhteistiloista eniten kiinnostusta ja odotuksia herätti kuntoilutila. Myös ylimpään 32. kerrokseen suunnitteilla oleva lounge-tila inspiroi ideoimaan eri käyttötarkoituksia. ”Loungelle toivotaan moni-

puolista käyttöä. Päivisin sen olisi esimerkiksi etätyötilana, mutta iltaisin ja viikonloppuisin taas vuokrattavissa asukkaiden omiin tilaisuuksiin. Erillistä kerhohuonetta ei toivottu, sillä sen käyttö todettiin jäävän vähäiseksi”, Peltonen tiivistää.

Sauna tuntui jakavan mielipiteitä voimakkaasti: pieni osa haluaa ehdottomasti oman saunan, osa vastaajista puolestaan innostuu yhteiskäyttöisistä ylimmän kerroksen saunoista. Tämä tulos näyttää olevan hyvin linjassa yleisen trendin kanssa: suomalaisten saunominen on mureksessa.

SUOMEN TOIMITILARAKENTAMINEN

Suuret toimitilahankkeet, kuten sairaaloiden ja kauppakeskusten rakentaminen, kasvattivat toimitilarakentamisen liikevaihtoa. SRV rakentaa parhaillaan useita sairaaloita, joiden kokonaisarvo on noin 830 miljoonaa euroa.

- SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto ja tilauskanta kasvoivat vuonna 2017.
- Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat ennen kaikkea rakenteilla olevat suuret sairaalaprojektit, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke sekä Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala. Sairaalahankkeiden liikevaihto on noin 17 prosenttia koko konsernin liikevaihdosta.
- Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvussa näkyy myös kauppakeskusten rakentaminen. SRV rakentaa parhaillaan kahta omakehitteistä kauppakeskushanketta, eli REDIn kaupakeskusta Helsingissä ja kauppakeskus Karusellia Keravalla. Liikevaihdossa näkyy myös kesäkuussa valmistunut kaupakeskus Niitty Espoossa sekä kauppakeskus Ainoan rakentaminen, joka on osa Espoon Tapiolan keskustan uudistamista. Kauppakeskusrakentaminen on noin 16 prosenttia konsernin liikevaihdosta.
- SRV:n tilauskanta on laskenut hieman vuoteen 2016 nähden. Laskuun vaikutti erityisesti viime vuonna vuonna 2016 tilauskantaan kirjatut suuret hankkeet, kuten Sairaala Nova. SRV:llä on kehitysvaiheessa useita hankkeita, jotka näkyvät tilauskannassa vasta vuonna 2018.

CASE: Naistenklinikan peruskorjaus palvelee koko perhettä

Meilahden sairaalakampuksella sijaitsevan Naistenklinikan L-osan peruskorjaus ja laajennus valmistui loppuvuodesta 2016 ja toiminta uusituissa tiloissa alkoi maaliskuussa 2017. Remonttia odotti kovasti etenkin sairaalan henkilökunta.

”Vanhat ahtaat tilat ja huono ergonomia tuottivat ongelmia. Osa huoneista oli ikkunattomia ja niissä oli hankala liikkua. Esimerkiksi soittokellon kuittaaminen sängyn takaa oli vaikeaa”, 30-vuotisen uran Naistenklinikalla tehnyt kättilö **Jaana Runnako-Koponen** kertoo.

Remontin aikana 4. kerroksen väistötiloissa toimi neljä synnytysalia ja kaksi tarkkailuhuonetta. Sairaalarakentamisessa ympäristö ja häiriöherkkä toiminta toivat omat haasteensa, mutta kaikki häiritsevät vaikutukset toiminnalle pidettiin niin vähäisinä kuin mahdollista. Erytystä huomiota kiinnitettiin pölynhallintaan.

”Sairaalan arki pyöri remontin ajan mukavasti. Yksi kättilöstämme oli päätoimisesti mukana työmaaprojektissa. Ajoittain meille myös esiteltiin valmistuneita tiloja”, Runnako-Koponen kertoo.



Uusituissa synnytysaleissa tarvittavat välineet ovat kättilön käden ulottuvilla.

Naistenklinikasta tehtiin parhaalla mahdollisella tavalla synnytysä, leikkauksia ja vastasyntyneiden tehohoitoa palveleva sairaala. Nyt käytössä on 22 synnytysalia, joista kuudessa on ammevesisynnytysä varten. Uusituissa tiloissa on myös kuusi tarkkailuhuonetta ja kolme sektiosalia. Koko perhe siirtyy sektion jälkeen perheheräämään. Synnyt-

täjien salongissa perheen vointia tarkkailaan ennen kotiin tai Perhepesä-hotelliin siirtymistä.

”Uudet huoneet ovat tilavia ja viihtyisiä. Kaikki tarvittavat välineet ovat käden ulottuvilla. Nykyaikaisissa tiloissa voimme tarjota synnyttävälle perheille parempia palveluita, ja myös me ammattilaiset viihdymme paremmin”, kättilö kiittelee.

”On kivaa, kun on metro ihan lähellä omaa kotia. Minä haluan tulla isona työmieheksi, kokiksi ja jäänmurtajaksi.”

Urho, 8 vuotta, Koivusaaren metroaseman naapuri



SRV toimi vuonna 2016 valmistuneen Länsimetron Koivusaaren metroaseman projektinjohtourakoitsijana. Rakentaminen 30 metriä meren pinnan alapuolella sekä tiukka aikataulu takasivat sen, että hanke oli SRV:lle todellinen näytön paikka. Koivusaaren metroaseman naapurissa asuva 8-vuotias **Urho**-poika pääsi seuraamaan aseman rakennustöitä alusta lähtien suoraan kotitalonsa ikkunasta. Aluksi räjäytystyöt pelottivat tuolloin pientä poikaa. Niinpä työmaapäällikkö **Reima Liikamaa** ja aluevastaava **Jussi Lahti** kävivät lahjoittamassa Urholle nimikoidun työmaakypärän ja kuulosuojaimet. Tämä oli alku hyvälle yhteistyölle, ja naapureihin pidettiin tiivistä yhteyttä läpi rakennusajan. Urhon perhe kutsuttiin myös Koivusaaren aseman avajaisiin vuonna 2016. Länsimetron käynnistyttyä Urho kulkee metrolla usein Ruoholahteen treeneihin.

”Tavoitteenamme on ollut luoda rento kohtaamispaikka kaupungin kiinnostavimmille keskusteluille, joiden sisältö kumpuaa tuoreesta tiedosta. Tiedekulma on myös yliopiston olohuone, josta on helppo aloittaa tutustumisen Helsingin yliopistoon. Iloksemme olemme huomanneet, että ihmiset ovat löytäneet Tiedekulman ja ottaneet sen omakseen. Täällä on päivittäin kova vilske. Ihmiset piipahtavat kahvilla, käyvät opiskelemissa tai tekemässä töitä.”

Tanja Paananen, markkinointipäällikkö, Helsingin yliopisto



Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus ja uudistaminen on ollut mittava hanke, joka toteutettiin Helsingin Yliopiston, JKMM Arkkitehtien ja SRV:n allianssiprojektina.

”REDIssä on mahtava potentiaali. Se on keskellä Relämää. Helsingin Kalasatamaan on kasvamassa monipuolinen palvelukeskittymä, jonne on helppo tulla asioimaan ja uskon, että alueen asukkaat, työpaikat ja liikenneyhteudet synnyttävät vahvan asiakasvirran.”

Heli Hiltunen, Esprit, REDI



SRV rakentaa kauppakeskus REDIä Helsingin Kalasatamaan. Kauppakeskus avaa ovensa syksyllä 2018, ja kauppakeskukseen odotetaan 12 miljoonaa vuosittaista kävijää.

”Uuteen Areenaan mahtuu yli 13 000 katsojaa ja onhan se kieltämättä hienoa päästä pelaamaan noin jämäkän kokoisen porukan eteen. Areenan suunnittelijoille vinkkaisin vielä toiveen reilun kokoisista hierontahuoneista. Iän karttuessa on tärkeää, että huolto pelaa tälläkin puolella.”

Tapio Laakso, jääkiekkoilija, Ilves



”Tampere on kiekkokaupunki ja nyt saadaan vielä moderni pelipaikka, joka nostaa tekemisen uudelle tasolle. Uusi kaupunginosa areenoineen tuo paitsi meille pelaajille, myös kaupunkilaisille ja faneille uutta mukavuuksineen ja oheispalveluineen.”

Kristian Kuusela, jääkiekkoilija, Tappara

SRV:n kehittämä ja rakentama uusi urheilun, kulttuurin, vapaa-ajan ja liike-elämän keskus Tampereen Kansi ja Areena yhdistää kaupunkilaisia ja matkailijoita ainutlaatuisilla kokemuksilla ja kohtaamisilla.

KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu tällä hetkellä pääosin kauppakeskusten operoinnista Venäjällä. SRV osaomistaa ja operoi kolmea kauppakeskusta, jotka sijaitsevat Pietarissa ja Moskovassa. Niiden kävijä- ja myyntimäärät kasvoivat vuoden 2017 aikana.

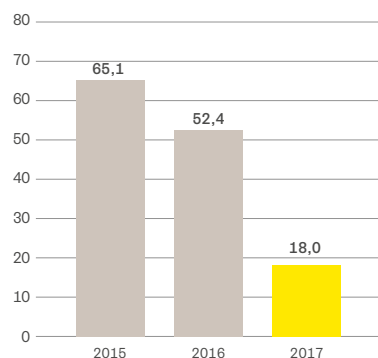
Toimintaympäristö

- Venäjän talouskasvu elpyi vihdoon vuonna 2017. Venäjän bruttokansantuote kasvaa edelleen, mutta hitaasti. Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT ennustaa Venäjän BKT:n kasvavan tänä vuonna noin 1,5 prosenttia öljyn hinnan pysyessä nykytasonsa tuntumassa.
- Öljyn positiivinen hintakehitys on vahvistanut Venäjän taloutta, mutta vaihtelut öljyn hinnassa sekä geopoliittiset jännitteet aiheuttavat edelleen epävarmuutta. Ruplan kurssi heikkeni 2017 alkuvuoden aikana merkittävästi, mutta on sen jälkeen parantunut hieman.

Kansainvälinen liiketoiminta

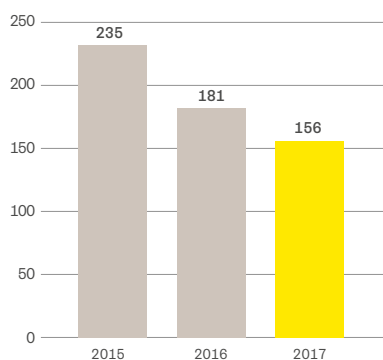
- SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu tällä hetkellä pääosin kauppakeskusten operoinnista Venäjällä.
- Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-joulukuun liikevaihto laski odotetusti vuonna 2017. Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta muodostui vertailukautena Okhta Mall - ja 4Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Pietarissa sijaitseva Okhta Mall -kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016 ja Moskovassa sijaitseva 4Daily huhtikuussa 2017.
- Kansainvälisen liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto laski. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat kauppakeskusten avautumisen jälkeen muodostuvat, tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset.
- SRV:n hallitus on päättänyt selvittää Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä yhdessä toisen kauppakeskuksen omistajan, kiinalaisen Shanghai Industrial

Liikevaihto, kansainvälinen liiketoiminta (milj. euroa)



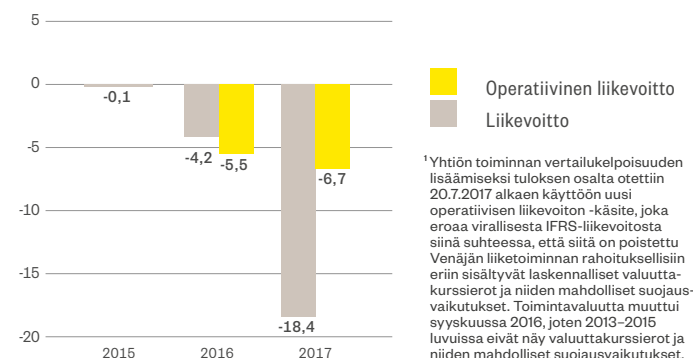
Muutos vuodesta 2016: -65,7 %

Henkilöstö, kansainvälinen liiketoiminta (henkilöä)



Muutos vuodesta 2016: -13,8 %

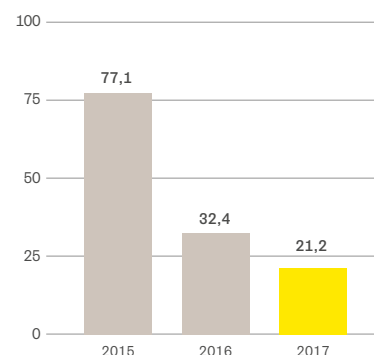
Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto, kansainvälinen liiketoiminta (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2016: -22,5 % (Operatiivinen liikevoitto); -338,0 % (Liikevoitto)

¹Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi operatiivisen liikevoiton -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituskellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Toimintavaluutta muuttui syyskuussa 2016, joten 2013-2015 luvuissa eivät näy valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Tulouttamaton tilauskanta, kansainvälinen liiketoiminta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2016: -34,5 %

¹ Kauden lopussa.

Investment Holdings kanssa. SRV ei ota tarkemmin kantaa mahdollisen myynnin toteutumisen todennäköisyyteen, ajankohtaan eikä tavoitehintaan.

- Ruplan kurssi vaikutti negatiivisesti SRV:n tulokseen vuonna 2017. Katsauskauden jälkeen Pearl Plazan uudelleenrahoitus saatiin päätökseen helmikuussa 2018, kun kauppakeskuksen omistava kiinteistöyhtiö allekirjoitti noin 95 miljoonan euron suuruisen kymmenen vuoden lainasopimuksen, joka on pääosin ruplamääräinen. Aiempi Pearl Plazan lainasopimus oli euromääräinen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista, joten Pearl Plazan uusi lainasopimus pienentää ruplan kurssivaihtelusta koituvaa riskiä.

KAUPPAKESKUKSET VENÄJÄLLÄ

Pearl Plaza, Pietari

- SRV:n omistusosuus 50 prosenttia
- Avattu vuonna 2013
- Ruplamääräinen myynti kasvoi tammi-joulukuussa 17 prosenttia
- Täyteen vuokrattu, kävijämäärät edelleen kasvussa – joulukuussa uusi kävijäennätys, 900 000 kävijää

Okhta Mall, Pietari

- SRV:n omistusosuus 45 prosenttia. SRV on myös toisen omistajan, eli Russia Investin osakkaana 27 prosentin osuudella.
- Avattu elokuussa 2016
- Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun 2017 lopussa noin 84 prosenttia
 - Kävijämäärät ovat kehittyneet odotetusti. Okhta Mallissa tehtiin joulukuussa uusi kävijäennätys, kun saavutettiin ensimmäisen kerran 700 000 kuukausittaisen kävijän raja.
 - Suurimmat vuokralaiset: venäläinen päivittäistavaraketju Lenta ja elokuvateatteriketju KARO

4Daily, Moskova

- SRV:n omistusosuus 18,68 prosenttia
- Kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017
- Vuokrausaste 64 prosenttia joulukuun lopussa 2017
- Suurin vuokralainen on venäläinen supermarket Miratorg

CASE: KARO-elokuvateatteriketju vuokrasi kauppakeskuksen tiloista yli 10 prosenttia

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva kauppakeskus Okhta Mall on suurin Pietarin talousalueelle viimeisten vuosien aikana toteutettu vähittäiskaupan hanke, ja sen läheisyydessä asuu yli 1,5 miljoonaa pietarilaista. Kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016, ja se on ollut viime vuodet SRV:n suurprojekti Pietarissa.

Yksi kauppakeskuksen suurimmista vuokralaisista on elokuvateatteri KARO, joka avasi ovensa vuoden 2017 elokuussa. KARO on vuokrannut noin 10 prosenttia (7 000 neliometriä) Okhta Mallin kaupallisesta pinta-alasta, ja sen uskotaan kasvattavan kauppakeskuksen kävijämääriä.

Kuinka monta elokuvateatteria KAROlla on Venäjällä, teatteriketjun johtaja Olga Ziniakova?

KARO on yksi Venäjän johtavista elokuvateatteriketjuista. Meillä on yhteensä 30 modernia elokuvateatteria, ja niissä puolestaan 237 elokuvasalia. Teatterimme sijaitsevat Moskovassa, Pietarissa, Ekaterinburgissa, Samarassa, Kazanissa, Kaliningradissa ja Surgutissa. Pietarissa meillä on kuusi teatteria.

Millainen on Okhta Mallissa sijaitseva elokuvateatteri?

Okhta Mallissa sijaitsevan teatterin nimi on KARO 11. Se on ketjumme suurin elokuvateatteri Pietarin alueella: teatterissa on



Elokuvateatterin tulo lisäsi Okhta Mallin kävijöiden määrää entisestään.

yhteensä 11 salia, joihin mahtuu yli 2 000 katsojaa. Toteutimme kauppakeskukseen ensimmäistä kertaa uuden sukupolven Megaplex-elokuvateatterin, jossa on viimeisimmät uutudet kalusteita, äänentoistoa ja projektoreita myöten. Olemme kiinnittäneet erityistä huomiota katselukokemukseen, joten teatterissa on käytössä muun muassa 3D-tekniikka.

Teatterissamme on yli 100 tuotteen itsepalvelumyymälä, josta saa ostaa lippujen lisäksi herkkuja ja terveystuotteita.

”Okhta Mallin konsepti sopi elokuvateatterimme liiketoimintaan.”



Olga Ziniakova
KARO-teatteriketjun johtaja

palvelupisteiden lisäksi teatterissamme on myös eksklusiivista palvelua, sillä kahdessa premium-luokan salissa tarjotut saa tilata omalle paikalleen nappia painamalla.

Miksi päätitte vuokrata tilat juuri Okhta Mallista?

Meillä on aina usia teattereita avatessamme todella korkeat vaatimukset sijainnin ja liiketilän suhteen, jotta voimme palvella omia asiakkaitamme mahdollisimman hyvin. Mielestämme Okhta Mallin konsepti sopi hyvin liiketoimintaamme, sillä kauppakeskuksen kävijöiden joukossa oli paljon omaa kohderyhmäämme.

Kuinka liiketoimintanne on lähtenyt käyntiin avaamisen jälkeen?

KARO 11:n avaaminen jopa ylitti omat odotuksemme, ja siitä tulikin nopeasti ketjumme lippulaivateatteri. Laajennamme edelleen elokuvatarjontaamme ja uskomme, että kävijöiden määrä Okhta Mallissa sijaitsevassa teatterissa kasvaa edelleen.

SUORITUSKYKYÄ, SISÄLTÖÄ JA ARVONLUONTIA – VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN KEHITTYY

SRV:n vastuullisuustyö tukee strategisten tavoitteiden toteutumista. Työtä tehdään tavoitteellisesti kolmessa tasossa: parantamalla suorituskykyä, kertomalla saavutuksista kiinnostavan sisällön kautta ja varmistamalla, että tehty työ realisoituu arvona liiketoiminnassa.

SRV:n toimintaa vastuullisuuskulmasta ohjaavia linjauksia ovat muun muassa helmikuussa 2017 päivitetty eettiset toimintaohjeet. Käytännön ohjeet täydentävät ja tarkentavat eettisissä toimintaohjeissa ja politiikoissa tehtyjä linjauksia. SRV:llä on käytössä myös eettinen kanava, jonka kautta kuka tahansa voi raportoida SRV:n toiminnassa havaitsemansa epäkohdan. Havainnoista tai epäilyistä voi ilmoittaa luottamuksellisesti.

SRV:n johtamisjärjestelmiä sertifioitiin vuonna 2017. SRV Suomen liiketoiminnalle, poislukien infrarakentaminen, myönnettiin ISO 9001-, ISO14001- ja OHSAS18001 -sertifikaatit, infrarakentamiselle saadaan vastaavat sertifikaatit vuoden 2018 aikana.

Vastuullisuuden johtamisen näkökulmasta vuoden 2017 tärkein kehitystyö liittyi arvonluontiin ja arvonluontimallin rakentamiseen SRV Mallin ympärille. Raportoinnin saralla huomiota vaativat erityisesti kirjanpitolain muutokset koskien muuta kuin taloudellista raportointia.

Vastuullisuustyön tuloksista vastaa SRV:llä aina viime kädessä konsernin toimitusjohtaja. Vastuullisuustyöstä johtoryhmässä ja käytännön tasolla vastaa konsernin viestintäjohtaja yhdessä vastuullisuuden ja viestinnän tiimin kanssa tiiviissä yhteistyössä liiketoimintojen ja eri tukitoimintojen edustajien kanssa.

SRV:n riskienhallinta vastaa vastuullisuusriskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä. Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa ympäristövahinkoihin, vakaviin tapaturmiin, harmaaseen talouteen, koko toimitusketjun työoloihin ja maineeseen sidosryhmien silmissä.



VASTUULLISUUDEN JOHTAMISEN NÄKÖKULMASTA VUODEN 2017 TÄRKEIN KEHITYSTYÖ LIITTYI ARVONLUONTIMALLIN RAKENTAMISEEN.

RAPORTOINNIN PUITTEITA KEHITETÄÄN VAATIMUSTEN KASVAESSA

SRV:n vastuullisuusraportoinnin ohjenuorana on tarkoituksenmukaisuus. Lakisääteisiä ja alan yhteisiä raportointivaatimuksia noudatetaan ja niin sisäisille kuin ulkoisille sidosryhmille tarjotaan ajantasaista ja ymmärrettävää tietoa päätöksenteon tueksi.

Ellei raportoitavan tiedon yhteydessä muuta mainita, vastuullisuusraportoinnin rajaukset noudattavat taloudellisen raportoinnin rajauksia. Pitkän aikavälin tavoitteena on laajentaa raportoinnin kattavuutta sekä teemojen että arvoketjun osalta entisestään.

Sidosryhmistä erityisesti sijoittajien tarve saada tietoa vastuullisuusasioista on voimakkaassa nousussa. Avoimuus ja läpinäkyvyys ovat ainoat keinot vastata näihin tarpeisiin ja siten vahvistaa kaikkien sidosryhmien luottamusta.

Raportoinnin saralla vuonna 2017 huomiota vaativat erityisesti kirjanpitolain muutokset koskien muuta kuin taloudellista raportointia. Kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristöasioihin sekä lahjontaan ja korruptioon liittyvistä asioista löytyy Hallituksen toimintakertomuksesta osana tilinpäätöstä. Yhteenveto selvityksestä on esitetty myös oheisessa taulukossa ja lisätietoa teemoista löytyy vuosikatsauksen eri osioista.

Selvitykseen liittyvä kuvaus SRV:n liiketoimintamallista ja arvonluonnista löytyy vuosikatsauksen sivuilta 20–21.

Kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys koskien muuta kuin taloudellista raportointia

TEEMAT	POLITIIKAT, HUOLELLISUUDEN TURVAAVAT PERIAATTEET	TOIMENPITEET, TULOKSET	TUNNISTETUT RISKIT	RISKIENHALLINTA
HENKILÖSTÖASIAT oma toiminta, oma henkilöstö: työterveys- ja turvallisuus, työssä jaksaminen, työehdot	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, lupaehdot, eettiset toimintaohjeet, terveys- ja turvallisuuspolitiikka, henkilöstöpolitiikka Henkilöstösuunnitelma, yhdenvertaisuussuunnitelma Ennakointi, perehdyttäminen Koulutukset, ohjeistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Turvataustaryhmän ja turvatiimin työ Esimiestyö, kehityskeskustelut Tapaturmataajuus, TR- mittaukset Turvallisuushavainnot Henkilöstötutkimus Koulutuksiin osallistuneet 	<ul style="list-style-type: none"> Tapaturmat Työssä uupuminen Työkyvyttömyyseläkkeet 	<ul style="list-style-type: none"> Johdon katselmukset Lakisääteiset viikkotarkastukset (TR-mittaukset) Turvallisuuspoikkeamien tutkinta ja raportointi Varhaisen tuen malli Sisäiset auditoinnit Ulkoiset auditoinnit Eettinen kanava
SOSIAALINEN VASTUU oma toiminta, alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta: työterveys- ja turvallisuus, työehdot	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, lupaehdot, terveys- ja turvallisuuspolitiikka, henkilöstöpolitiikka Urakkaohjelma Ennakointi, perehdyttäminen, koulutukset, ohjeistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Urakkaohjelma Hankinnan taustaselvitykset Tapaturmataajuus TR- mittauksen keskiarvo Turvallisuushavainnot 	<ul style="list-style-type: none"> Tapaturmat Työehtojen (palkkaus, työaika) laiminlyönti Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti (harmaa talous) 	<ul style="list-style-type: none"> Verkostorekisteri Eettinen kanava
IHMISOIKEUDET oma toiminta, alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta: katso henkilöstövastuu ja sosiaalinen vastuu, syrjintä, häirintä, yksityisyys	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, lupaehdot, eettiset toimintaohjeet, terveys- ja turvallisuuspolitiikka, henkilöstöpolitiikka Henkilöstösuunnitelma, yhdenvertaisuussuunnitelma Urakkaohjelma Ennakointi, perehdyttäminen Koulutukset, ohjeistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Hankinnan taustaselvitykset Ilmoitukset eettisen kanavan kautta 	<ul style="list-style-type: none"> Tapaturmat, työssä uupuminen, syrjintä, häirintä (oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen ja turvalliseen työympäristöön) Työehtojen (palkkaus, työaika) laiminlyönti (oikeus kohtuulliseen ja riittävään palkkaan) Yksityisyyden loukkaukset (oikeus yksityisyyteen) 	<ul style="list-style-type: none"> Eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen ja ylläpito Verkostorekisteri Eettinen kanava
LAHJONNAN JA KORRUPTION TORJUNTA oma toiminta ja alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, eettiset toimintaohjeet Urakkaohjelma Viranomaisyhteistyö 	<ul style="list-style-type: none"> Perehdytys ja alihankkijoiden velvoitteiden ennakotarkastukset Harmaan talouden torjuntapäivät Ilmoitukset eettisen kanavan kautta 	<ul style="list-style-type: none"> Laiton tai epäasiallinen toiminta (aseman väärinkäyttö, eturistiriidat, lahjonta) Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti (harmaa talous) 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen Verkostorekisteri Eettinen kanava
YMPÄRISTÖASIAT oma toiminta ja alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristöpolitiikka ISO14001-ympäristöjärjestelmä Urakkaohjelma Ympäristösuunnitelma Jätehuoltosuunnitelma 	<ul style="list-style-type: none"> Materiaali- ja energiatehokkuus Kestävät hankinnat Vähemmän kuormittavat hankkeet Rakennusjättemäärä ja hyötykäyttöaste Energian käyttö CO₂-päästöt 	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristövahingot ja -onnettomuudet Laiton tai epäasiallinen toiminta 	<ul style="list-style-type: none"> Projektiriskienhallinnan prosessi Sisäiset auditoinnit Eettinen kanava

CASE: Ympäristöluokitukset ja rakennusten elinkaarikysymykset kiinnostavat sijoittajia

SRV haastatteli kesällä 2017 rahoittajien ja sijoittajien edustajia vastuullisuusasioihin liittyvistä vaatimuksista sekä nyt että tulevaisuudessa. Esille nousivat erityisesti ympäristöluokitukset, rakennusten elinkaaritarkastelu ja riskeihin liittyvät näkökulmat.

Ilman ympäristöluokitusta olevien kiinteistöjen arvo laskee tulevaisuudessa. Niille on vaikeampi saada rahoitusta. Kiinteistön sijainnin merkitys tulee korostumaan entisestään, myös luokitusten näkökulmasta.



Energiankäytön tehokkuus ja vaihtoehtoiset energiamuodot ovat nousussa. Nyt halutaan omaehtoisesti enemmän tietoa kiinteistön käytön aikaisista asioista. Kiinnostavia asioita ovat niin aurinkopaneelit kuin sähköautojen latauspisteetkin. Kiinteistövarainhoidossa mietitään tarkkaan hankkeiden elinkaarikysymyksiä ja arvioidaan myös loppukäyttäjien eli vuokralaisten tyytyväisyyttä lopputuotetta kohtaan.



Sijoittajat ovat yleisesti ottaen vastuullisuuden suhteen aktiivisempia. Rahastopuolella on sijoittaja-asiakkaita, jotka ovat hyvinkin valveutuneita. Asiakkaat vaativat vastuullisuuskriteerien huomiointia sekä asioiden todentamista. Asuntopuolen rakentamisen rahoittamisessa vastuullisuusvaatimukset ovat jääneet suhteellisen vähälle huomiolle, nyt ne huomioidaan luottoriskiparametrien tiukkenemisen kautta. Vastuullisuutta katsotaankin rakennusyritysten tapauksessa usein riskikomponentin kautta.



VASTUULLISUUSOHJELMAN AVULLA ROOLIT KIRKASTUVAT

Vastuullisuusohjelmassa kuvataan vastuullisuuden olennaiset teemat. Ohjelma helpottaa kokonaisuuden hahmottamista ja auttaa asioiden viestinnässä eri kohderyhmille.

Vastuullisuusohjelman koostamisesta vastaa vastuullisuusjohtaja yhdessä liiketoiminnan ja eri toimintojen edustajista koostuvan verkoston kanssa. Vastuullisuutta koskevat linjaukset hyväksyy konsernin johtoryhmä, joka esittelee asiat tarvittaessa SRV:n hallitukselle. Liiketoiminnan johtoryhmät käsittelevät vastuullisuusasioita osana normaalia liiketoiminnan johtamista. Vastuullisuusohjelma tarjoaa jokaiselle SRV:läiselle mahdollisuuden löytää oman roolinsa vastuullisuuden kehittämisessä.

Suurin osa ohjelmassa vuodelle 2017 asetetuista tavoitteista saavutettiin joko kokonaan tai osittain. Raportoinnissa huomiointiin kirjanpitolain muutokset, riskienhallinnan prosessi päivitettiin kattamaan vastuullisuusnäkökohdat ja arvonluontimalli rakennettiin SRV Mallin ympärille. Lisäksi päivitettiin eettiset periaatteet ja niihin liittyvää verkkokurssia työstettiin vuoden 2017 aikana. Harmaan talouden torjuntapäiviä järjestettiin neljännesvuosittain hyvin tuloksin. Vastuullisuusviestintää ja sisältötuotantoa on kehitetty, ja sisältötyö tukee myös muissa käynnissä olevia projekteja.

**VASTUULLISUUSOHJELMA TARJOAA
JOKAISELLA SRV:LÄISELLE MAHDOLLISUUDEN
LÖYTÄÄ OMA ROOLINSA VASTUULLISUUDEN
KEHITTÄMISESSÄ.**



Suurimpia haasteita on ollut pitkän aikavälin tavoitteiden ja mittarien rakentamisessa. Niiden osalta työ jatkuu intensiivisenä vuonna 2018. Hankinnan prosessin kehittäminen ja vastuullisuuden jalkauttaminen prosessin osaksi ei sujunut myöskään niin hyvin kuin ennakoitiin. Haasteena on muun muassa hankinnan päätöksenteon jakautuminen eri tahoille. Työ kuitenkin jatkuu,

ja sen tueksi on perustettu hankinnan ja vastuullisuuden yhteinen projektiryhmä.

Vastuullisuusohjelman yhteenveto on esitetty oheisessa taulukossa. Lisää vastuullisuusohjelman teemoista ja katsaus ohjelman tavoitteiden toteutumiseen löytyy vuosikatsauksesta aina kunkin teeman kohdalta.

VUONNA 2017 PERUSTETTIIN HANKINNAN JA VASTUULLISUUDEN YHTEINEN TYÖRYHMÄ.

Vastuullisuusohjelma

TEEMA	TAVOITTEET VUODELLE 2017	STATUS	VUODEN 2017 MUUT SAAVUTUKSET	TAVOITTEET VUODELLE 2018	PIDEMMÄN AIKAVÄLIN/JATKUVAT TAVOITTEET
STRATEGIA, VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN, RAPORTOINTI	<ul style="list-style-type: none"> Raportoidaan uusien vaatimusten mukaisesti Määritellään pitkän aikavälin tavoitteet Vastuullisuusriskit riskienhallinnan viitekehykseen 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> Ei-taloudelliset tiedot viety hallituksen toimintakertomukseen Vastuullisuusasiat viety osaksi riskienhallinnan prosessia (läpikäynti 2 kertaa/vuosi) 	<ul style="list-style-type: none"> Pitkän aikavälin tavoitteiden määrittely kaikille osa-alueille Mittareiden kehittäminen vastuulliseen hankintaan Arvonluontimallin jatkojalostaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Toimivat mittarit kaikille osa-alueille Arvonluontimallista toimiva työkalu liiketoiminnan kehittämiseen
VASTUULLINEN YHTEISKUNNALLINEN TOIMIJA	<ul style="list-style-type: none"> Eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen Harmaan talouden torjuntapäivät 4 kertaa/vuosi 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> Eettisten toimintaohjeiden verkkokurssin valmistelu Verkostorekisterin uudet ominaisuudet Pilotti verohallinnon kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> Eettisten toimintaohjeiden verkkokurssin käyttöönotto ja roadshow, 80 prosenttia käyneet verkkokurssin Eettinen kanava paremmin esille 	<ul style="list-style-type: none"> Eettiset toimintaohjeet: koko henkilöstö suorittanut verkkokurssin (jatkuvasti 100 prosentin kattavuus) Tietoisuuden lisääminen eettisestä kanavasta
LAADUKASTA RAKENTAMISTA JA TULEVAISUUDEN KESTÄVIÄ TILOJA JA YMPÄRISTÖJÄ	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristöpolitiikan päivittäminen Tarkempi raportointi kaikilta työmailta SRV Ympäristö -järjestelmään 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristöjohtamisjärjestelmien (ISO14001) sertifiointi Ympäristö- ja turvallisuustoiminnan aloituskokouskäytännön vakiinnuttaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Rakentamisen ISO9001 laatujohtamisen sertifikaatin päivitys Infrarakentamisen ympäristö, työterveys ja -turvallisuus sekä laatujohtamisen sertifiointi Ympäristönäkökohtien ja -riskinarvioinnin päivittäminen 	<ul style="list-style-type: none"> Sertifioidun tuotannon toimintojen yhtenäistäminen ja raportoinnin tehokkuuden kasvattaminen Materiaalitehokkuuden parantaminen (ominaisjätelmä) Jätehuollon tehostaminen (hyötykäyttöaste, lajitteluaste) Energiätehokkuuden parantaminen Nolla ympäristövahinkoa
TURVALLINEN, INNOTAVA JA HYVINVOINTIA TUKEVA TYÖPAIKKA	<ul style="list-style-type: none"> Nolla tapaturmaa -taso Kumppanien työturvallisuuskoulutus Turvallisuushavaintojen keräyksen ja analysoinnin tehostaminen Työturvallisuuskilpailun kehitys Sähköisten ratkaisujen kehitys Johdon kierrokseen uusi työkalu Työhyvinvointiin, koulutukseen, palkitsemiseen ja johtamisen laatuun panostaminen Ihmisoikeusriskien kartoitus 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> Työterveys- ja työturvallisuusjärjestelmien sertifiointi Etäperehdytyksiä 1 100 kpl, yhteensä 64 508 perehdytystä Vuoden Turvallinen Organisaatio 2017 Vuoden työmaa -palkinto (REDI) SRV Site Step turvallisuuskoulutusohjelma Uusi sähköinen havaintotyökalu Hyvä sijoitus Suomen Innotavimmat Työpaikat -kilpailussa kolmatta kertaa peräkkäin 2,6 koulutuspäivää per henkilö Suomessa 270 henkilöä SiteSTEP Tuotannon koulutusohjelmassa Leader 2020 -ohjelma Työterveysyhteistyön uudistettu johtamismalli Talotekniikan koulutusohjelmassa mahdollisuus YAMK-tutkintoon sisällytyyn suoritukseen 	<ul style="list-style-type: none"> Alempi tapaturmataajuus Parempi TR-mittausten tulos Turvallisuushavaintojen määrän kasvattaminen Etäperehdytyksien lisääminen, tavoite 25 000 perehdytystä Johdon turvallisuuskatselmuksot, tavoite 80 kpl Koulutuspäivät 3 päivää/henkilö Esimiestyön ja projektien johtamisen kehittäminen Managereille ja työmaapäälliköille 2020 -ohjelma Oppilaitosyhteistyön kehitys ja harjoittelijaohjelman kehittäminen 	<ul style="list-style-type: none"> Nolla tapaturmaa -taso Suomen Innotavimmat Työpaikat -kilpailun kärkiyritysten joukossa Työnantajamielikuvan ja työntekijäkokemuksen parantaminen Esimiestyön jatkuva kehittäminen
LUOTETTAVA JA YHTEISTYÖKYKYINEN KUMPPANIVERKOSTO	<ul style="list-style-type: none"> Verkostorekisterin kehittäminen ja käytön tehostaminen Urakkaohjelman vastuullisuusvaatimusten päivittäminen 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> Yhteistyö Asiakastiedon kanssa (taustaselvitykset) Vastuullinen hankinta -työryhmä käynnistettiin 	<ul style="list-style-type: none"> Alihankkijat 100 prosenttisesti Tilajavastuu.fi-jäseniä Säännölliset kumppanitapaamiset Ohjeistus riskiluokkien tarkastuksesta 	<ul style="list-style-type: none"> Sopimuskomppanien riskienhallinta osaksi normaalia prosessia Vastuullisen toiminnan tietoisuus hyvällä tasolla kumppaniverkostossa
VIESTINTÄ JA SIDOSRYHMÄT	<ul style="list-style-type: none"> Kehitetään vastuullisuusviestintää ja sisällöntuotantoa FIBS/"Hiilineutraali Bisnes" -koulutus 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> Kumppaniseminaari SRV:n 30-vuotisjuhlinnassa Sidosryhmähaastattelut arvonluontimallia varten 	<ul style="list-style-type: none"> Sidosryhmien osallistaminen arvonluontimallin kehittämiseen Näkyvyyden ja tunnettuuden parantaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Toimiva kanava sidosryhmätyölle Vastuullisuusmielikuvan parantaminen

LUOTTAMUS ANSAITAAN JA ARVOA LUODAAN VASTUUTA KANTAMALLA

SRV:n kanssa halutaan toteuttaa hankkeita ja kumppanit kokevat saavansa yhteistyöstä kestäväää arvoa omalle liiketoiminnalleen.

SRV on aktiivinen toimija rakennusalalla. Se tunnetaan asiakkaiden ja muiden kumppanien keskuudessa luotettavana, ketteränä ja innovatiivisena kehittäjänä.

Arvot ja eettiset toimintaohjeet ohjaavat arkista päätöksentekoa

SRV:n arvot kestävät aikaa. Vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tulokellisuus ja avoin yhteistyö ovat vankka perusta, jolle toimintaa on rakennettu jo pitkään ja on hyvä rakentaa jatkossakin. Päätöksiä ohjaavat eettiset toimintaohjeet, joiden sisältö käsittelee muun muassa turvallisia työoloja, ympäristöasioita ja yksityisyyden suojaa. Eettisiin toimintaohjeisiin voi tutustua tarkemmin SRV:n verkkosivuilla.

Velvollisuus noudattaa eettisiä toimintaohjeita koskee kaikkia SRV:n yhtiöitä, hallituksen jäseniä, johtoa ja työntekijöitä asemasta riippumatta. SRV pyrkii sitouttamaan myös kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit eettisiin toimintaohjeisiin.

SRV:llä on kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta voi ilmoittaa eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa koskevista havainnoista tai epäilyistä myös anonyymisti. Vuonna 2017 eettisen kanavan kautta vastaanotettiin kaksi ilmoitusta, ja molemmat tapaukset tutkittiin sisäisen tarkastuksen toimesta.

Luottamus arvonluonnin perustana

Vuoden 2017 aikana rakennettiin SRV Mallin ympärille kuvaus arvonluonnista. Kuvauksen taustaksi haastateltiin asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia sekä päättäjiä ja vaikuttajia. Sisäisissä työpajoissa pohdittiin ja määriteltiin SRV:lle tärkeitä pääomalajeja, panoksia, arvonluonnin roolia hankkeissa sekä sitä, millaisia tuotoksia ja vaikutuksia toiminnan tuloksena syntyy. Kuvaus arvonluonnista on esitetty vuosikatsauksen sivuilla 20–21.



VELVOLLISUUS NOUDATTA EETTISIÄ TOIMINTAOHJEITA KOSKEE KAIKKIA SRV:N YHTIÖITÄ, HALLITUKSEN JÄSENIÄ, JOHTOA JA TYÖNTEKIJÖITÄ ASEMASTA RIIPPUMATTA.

Tavoitteena on tehdä arvonluontimallista yksi tärkeimmistä työkaluista liiketoiminnan kehittämiseen yli yksikkö- ja toimintorajojen. Malli ottaa huomioon kaikki pääomajajit, ei ainoastaan taloudellista pääomaa ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset laajasti. Se tarjoaa uudenlaisen tavan kuvata ja esittää SRV:n arvonluontia ja vastaa osaltaan myös sijoittajien uusiin tiedontarpeisiin.

SRV:n tavoitteena on paikallistaa ne kohdat, joissa SRV tekee arvoa luovia päätöksiä (arvo yhteiskunnalle), ja ne kohdat, joissa SRV:tä koskien tehdään taloudellisesti merkityksellisiä päätöksiä (arvo SRV:lle). Lisäksi SRV:n lähestymistavassa tunnistetaan kriteerit, joilla näitä päätöksiä tehdään. Arvonluonnista kerrotaan jatkossa myös SRV:n verkkosivuilla.

Harmaan talouden torjuntaa ammattilaisen otteella

SRV on sitoutunut edistämään harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjuntaa ja kehittää jatkuvasti toimintatapoja ja uusia työvälineitä koko toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden, laillisuuden ja työmaiden turvallisuuden varmistamiseksi.

Harmaan talouden torjuntatyö perustuu pitkäjänteiseen viranomaisyhteistyöhön ja yrityksen vahvaan panostukseen omien prosessiensa kehittämiseksi. Esimerkiksi Verkstorerikisterin (SRV:n kehittämä IT-järjestelmä harmaan talouden torjuntaan), avulla on helppo varmistaa, että työtehtäviä suorittaa SRV:n hyväksymä urakoitsija, ja että mahdolliset

tilaajavastuudokumenttien väärennökset havaitaan. SRV:n yhteistyöstä verohallinnon kanssa liittyen muun muassa harmaan talouden torjuntaan voi lukea sivulta 37.

Tekemisen taso mitataan harmaan talouden torjuntapäivillä

Neljännesvuosittain järjestettävillä harmaan talouden torjuntapäivillä nostetaan esille ongelmakohtia ja opastetaan henkilöstöä toimimaan oikein muun muassa tilaajavastuuvälitteiden osalta. Harmaan talouden torjuntapäivä koskee kaikkia aktiivisessa vaiheessa olevia SRV:n työmaita.

Vuonna 2017 pidettiin neljä harmaan talouden torjuntapäivää. Torjuntapäivinä työmaat tarkastivat urakoitsijoiden ja näiden aliorakoitsijoiden tilaajavastuuvälitteisiin liittyvät dokumentit. Lisäksi työmaat tarkastivat kaikkien työmaalla työskentelevien henkilöiden henkilötunnisteet, selvittivät työnantajan, veronumeron ja perehdytyksen statuksen. Yhteenveto torjuntapäivien kattavuudesta on esitetty oheisessa taulukossa.

Torjuntapäivien tulosten perusteella suurimmat haasteet ovat perehdyttäminen, läsnäololeimaukset ja henkilötunnisteen käyttö. Haasteisiin vastataan lisäämällä pistotarkastuksia ja parantamalla työmaan aituksia ja pitämällä ne hyvässä kunnossa. Ilman henkilötunnistetta tai perehdytystä olevasta henkilöstä otetaan aina yhteyttä henkilön työnantajaan ja pyydetään asiasta selvitys. Perehdytystarjosten käyttö on merkki hyväksytyistä suoritetusta perehdytyksestä. Ne ovat olleet käytössä kaikilla SRV työmailla, jo lähes kymmenen vuoden ajan.

Viranomaiset tekivät vuonna 2017 kuusi (6) erillistä tilaajavastuuvälitteisiin liittyvää tarkastusta. Tarkastuksissa ei löytynyt poikkeamia ja SRV on edelleen nollavirheyritys. Myös tilaaja on tehnyt kaksi tilaajavastuutarkastusta omiin rakennuskohteisiinsa, joita SRV toteuttaa, näidenkin tuloksena oli nolla virhettä.

Projektinjohtomallilla laaja työllistämisaikutus

SRV:n Suomen rakennushankkeet ovat pääosin joko omaperusteisia, omakehitteisiä tai projektinjohtourakoita, jotka SRV:n omat osaajat sekä rakentajakumppaniverkosto toteuttavat tehokkaasti SRV:n projektinjohtomallilla. SRV:n omien työntekijöiden määrä on suhteellisesti kilpailijoita pienempi, mutta SRV työllistää merkittävästi enemmän alihankkijoita ja tavarantoimittajia nimenomaan projektinjohtomallin ansiosta. SRV:n työllistämisaikutus ulottuu siis pitkälle arvoketjuun.

Vuonna 2017 SRV:llä oli yhteensä 90 työmaata (93), joilla työskenteli yhteensä 4 857 (4 297) urakoitsijaa. Henkilöitä työmailla oli kirjoilla 33 954 (27 391), joista 75,1 prosenttia (75,8) suomalaisia ja 24,9 prosenttia (24,2) ulkomaalaisia. Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet työmailla olivat Viro, Puola, Latvia ja Venäjä. Yhteensä kansalaisuuksia oli työmailla yli 100.

Kun yritys tekee työsuhteen ulkomaisen työntekijän kanssa Suomessa tehtävästä työstä, työsuhteessa noudatetaan samoja lakeja ja normeja kuin suomalaisenkin työntekijän kanssa. Rakennusalan eri työehtosopimukset ovat voimassa suomalaisen yrityksen palkattuihin ulkomaisiin työntekijöihin aivan samoin kuten suomalaisiin. Vuosikatsauksen sivulta 47 voi lukea puolalaisesta urakoitsijasta SRV:n työmaalla.

Harmaan talouden torjuntapäivät 2017

	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017
Kyselyssä olevia työmaita, kpl (aktiiviset työmaat)	48	45	42	44
Kyselyssä olevia työmaita, % (aktiivisista työmaista)	100	98	100	100
Työmaiden kokonaisvahvuus, (henkilöitä (aktiiviset työmaat) Verkstorerikisteristä)	4 298	4 176	3 910	3 848
Tarkastettujen henkilöiden määrä, kpl	3 390	2 585	2 296	2 483
Tarkastettujen henkilöiden määrä, %	78,9	62	58,7	64,5
Tarkastettujen yritysten määrä, kpl	1 134	971	892	1 009

HARMAAN TALouden TORJUNTAPÄIVILLÄ NOSTETAAN ESIIN ONGELMAKOHTIA JA OPASTETAAN TOIMIMAAN OIKEIN MUUN MUASSA TILAAJAVASTUUVELVOITTEIDEN OSALTA.

SRV työllistäjänä ja veronmaksajana

SRV:llä on merkittävä vaikutus yhteiskuntaan työllistäjänä ja veronmaksajana. SRV työllisti vuonna 2017 keskimäärin 1 134 (1 089) henkilöä, joista ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 170 (210) henkilöä. SRV maksaa veronsa ja veronluonteiset maksut paikallisten lainsäädäntöjen mukaisesti.

Merkittävä osuus veronluonteisista maksuista muodostuu tavaroiden ja palveluiden tilitettävästä arvonlisäverosta ja henkilöstön palkkoihin liittyvistä veroista. Lisäksi SRV maksaa muun muassa tuloveroja, varainsiirtoveroja ja kiinteistöveroja. Aliurakoinnin ja vuokratyövoiman kautta syntyy valtiolle välillisesti maksettavia palkkaveroja ja sosiaalikulmaksuja, joten SRV:n välillinen vaikutus veronmaksajana on merkittävä. Vuonna 2017 maksetut verot ja veroluonteiset maksut on esitetty oheisessa taulukossa.

Suomen yhtiöistä tilittävät ja Suomessa välillisesti maksetut verot

SUOMEN YHTIÖISTÄ TILITETTÄVÄT VEROT (MILJ. EUROA)	2017	2016	2015
Palkoista pidätettävä ennakonpidätys	18	16	15
Sosiaaliturvamaksut	1	1	1
ALV, netto ¹	115	44	43
Kirjanpidon tuloverot	1	2	3
Verot yhteensä	135	63	62
Suomessa välillisesti maksetut verot²			
Välillisesti maksettu palkkavero	71	48	38
Välillisesti maksetut sosiaalimaksut	13	8	7
Välillisesti maksetut verot yhteensä (alihankkijat ja aliurakoitsijat)	84	56	45
Alihankinnat	219	174	155
Ulkoiset palvelut	669	508	387

¹ Sisältää SRV:n olennaisen yhteisyrityksen omistusosuutta vastaavan summan.

² Perustuu yhtiön arvioihin.

CASE: Yhteistyö avaa verottajalle väljän reaali maailman haasteisiin

Harmaan talouden torjuntaa kehitetään yhteistyössä eri viranomaisten kanssa. Verohallinnon ylitarkastaja Perttu Puukko kokee, että sähköistyminen muuttaa rakennusalaan ja tuo uusia keinoja myös harmaan talouden torjuntaan.

”Rakennusala on sähköisissä ratkaisuissa muita aloja edellä ja sitä kautta myös suunnannäyttäjää. Sähköisellä tiedonkeruulla ja raportoinnilla saadaan toimintaa joka suunnassa tehokkaammaksi. Tämä hyödyttää myös harmaan talouden torjuntaa”, kuvailee Puukko alan muutosta.

SRV toimittaa Verkostorekisteristä verottajalle kuukausittain lakisääteisen työntekijäraportin työmailtaan, mutta saa kiitosta myös lain minimitason ylittävästä raportoinnista ja tietojen reaaliaikaisuudesta.

”Saamme SRV:ltä jo nyt tietyissä tilanteissa minimitason ylittävää tietoa. Tällaista on esimerkiksi työntekijätasoinen tieto. Kattavamman raportoinnin mahdollistaa osaltaan Verkostorekisterin reaaliaikaisuus”, kuvailee Puukko.

SRV:n asenne on vaikuttanut siihen, että yhteistyö on sujunut mutkattomasti vaikeasta aiheesta huolimatta.



”Kehittämiseen tarvitaan aina pilottihankkeita, ja SRV ollut aina valmiina. On löytynyt tahtoa toimia viranomaisen edellyttämällä tavalla ja mennä sen ylitse. Hyvä esimerkki on harmaan talouden torjuntapäivät, joista mekin saamme arvokasta tietoa”, Puukko toteaa.

”On tärkeää, että me verohallinnossa kuulemme esimerkiksi juuri pilottihankkeiden kautta sidosryhmiä, siellä kentällähän asiat käytännössä tapahtuvat. Saamme reaali maailman kokemuksia ja tietoa siitä mikä toimii ja mikä ei”, summaa Puukko.

Verohallinnon ylitarkastaja Perttu Puukon mukaan sähköistyminen tuo uusia keinoja harmaan talouden torjuntaan.

LAADUKAS RAKENTAMINEN KESTÄÄ AIKAA JA SÄÄSTÄÄ YMPÄRISTÖÄ

SRV:n tavoitteena on luoda alan paras asiakaskokemus. Laadukkaan ja kestäväen rakennustuotannon perusta on henkilökunnan riittävä ammattiosaaminen, laadun edellytysten luominen ja tahto tehdä asiat hyvin.

Toimivat johtamisjärjestelmät liittyvät oleellisesti laadukkaaseen toimintaan, tuotannon tehokkuuteen, häiriöttömään toteutukseen ja lopputuotteen tasalaatuisuuteen. SRV sai kotimaan rakennustuotannolle kesällä 2017 ISO9001 Laatujohtamisjärjestelmäsertifikaatin ja loppuvuodesta ISO14001 Ympäristöjohtamisjärjestelmäsertifikaatin ja OHSAS18001 Työterveys- ja työturvallisuusjohtamisen sertifikaatin.

Hyvän laadun merkki on tyytyväinen asiakas

Hyvän laadun merkki on tyytyväinen asiakas, jonka tarpeet on ymmärretty ja toteutettu. SRV:n rakennustuotannon laatujohtamisjärjestelmä koostuu hankekohtaisesta laadun suunnittelusta, laadun toteutuksesta ja valvonnasta, tulosten seurannasta, toimintamallin kehittämisestä sekä järjestelmää toteuttavan henkilökunnan koulutuksesta ja tietoisuuden ylläpitämisestä. Laatujohtamisjärjestelmän tukena käytännön toteutuksessa on malliasiakirjoja ja toimintatapakuvauksia.

Työvaiheet valmiin rakennuksen luovutukseen ja käyttöön asti suunnitellaan huolellisesti etukäteen, hankkeen riskipaidat selvitetään ja niihin varaudutaan. Toteutuksen aikana tekemistä ja lopputuotteen laatua varmennetaan tarkastuksin. Mobiiliteknologioilla varmistetaan työnjohtajan ajantasaisten suunnitelmien käyttö sekä mahdollisuus keskittyä tehokkaasti laadunvalvontaan.

TOIMIVAT JOHTAMISJÄRJESTELMÄT
LIITTYVÄT OLEELLISESTI LAADUKKAASEEN
TOIMINTAAN JA TUOTANNON
TEHOKKUUTEEN.



Rakennustuotannon toimintaa valvotaan säännöllisillä sisäisillä laadun tarkastuksilla, joissa tarkastetaan toiminta ja tekemisen aikana syntyvä dokumentaatio. Tarkastuksissa pureudutaan laaduntuo- tuotannon kannalta keskeisiin asioihin, kuten tekemisen systemaattiseen suunnitteluun, suunnitelmien laatuun, ajalliseen ohjaukseen ja hankintojen ja kustannusten hallintaan.

Pitkäjänteisellä työllä haetaan todellista vaikuttavuutta

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen ympäristöjärjestelmän avulla. SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden ja SRV:n ohjeistuksen mukaisesti.

Vuoden 2017 päätavoitteena oli päivittää konsernin ympäristöpolitiikka ja määrittää pitkän aikavälin tavoitteet ympäristötoiminnalle. Molemmat ovat erottamaton osa ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmän sertifiointiprosessia, joka vietiin kokonaisuudessaan läpi syksyn 2017 aikana. Samalla myös johtamisprosessit päivitettiin standardin edellyttämälle tasolle.

Ympäristöpolitiikan mukaisesti SRV:n ympäristötoiminnan päämäärät ovat työmaiden materiaalihokkuuden ja jätehuollon kehittäminen, työmaiden energiankulutuksen vähentäminen, vähemmän ympäristöä kuormittavien hankkeiden ja rakennusten toteuttaminen sekä yhteistyökumppaneiden kannustaminen kestävämpien toimintatapojen kehittämiseen.

Ympäristösuunnitelma ohjaa työmaan toimintaa

Työmaiden ympäristövaikutukset aiheutuvat lähinnä rakennusjätteistä, melusta ja pölystä, tärinästä, energian-, veden- ja materiaalien kulutuksesta sekä kuljetuksista. Hulevesien ja kaivantovesien sekä kemikaalien hallinta on avain asemassa ympäristön pilaantumisen estämiseksi.

SRV:n kotimaisilla työmailla perustan ympäristötoiminnalle luovat laadittavat ympäristösuunnitelma, jätehuoltosuunnitelma ja muut työmaan erityispiirteistä johtuvat hallintasuunnitelmat. Aliurakoitsijoiden urakkaan liittyvät ympäristöriskit ja niiden ehkäisemisen keinot käydään läpi urakkaneuvottelussa sekä työmaan



viikkopalaverissa ja työvaiheen riskinarvioinneissa. Työmaan toiminnan alkaessa pidetään työmaan turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituspalaveri, ja jokaiselle työmaalle nimetään ympäristövas- taava, joka koordinoi ympäristötoimintaa.

SRV:n omissa rakennushankkeissa määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa. Tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tietoa ympäristövaikutusten kannalta olennaisista tekijöistä päätöksente- koa varten.

Ympäristötunnuslukuja seurataan selainpohjaisella järjestel- mällä, jonne jäteluvut sekä energian- ja vedenkulutustiedot syöte- tään. Ajantasainen tilanne päivitetään järjestelmään kuukausittain, jolloin todellisen tilanteen kvartaaliraportointi linjajohdolle on mah- dollista. Edellisen vuoden tilastot kootaan ja analysoidaan vuosi- raportointia ja johdon katselmuksia varten vuoden alussa. Johdon katselmuksissa määritellään ympäristöjärjestelmän kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet.

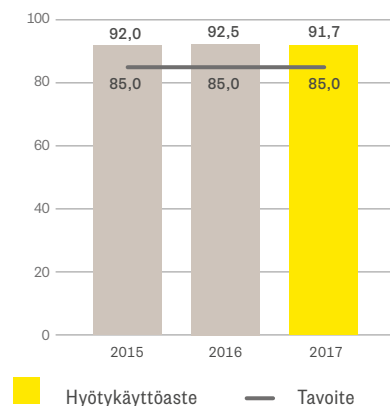
Materiaali- ja energiatehokkuus ovat ykköstavoitteita

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Suunnittelun- ja hankinnanohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin, mutta erityisesti suunnittelun tulisi mahdollistaa onnistunut hankinta. Jätteet lajitellaan mahdollisimman pitkälle jo työmaalla ja jokaisella työmaalla tehdään jätehuoltosuunnitelma yhteistyössä jätehuoltourakoitsijan kanssa.

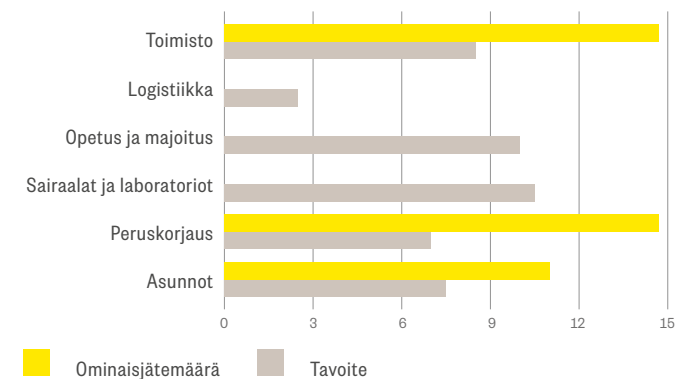
Vuodesta 2016 alkaen uudet projektit ovat olleet rakennustyyppi-kohtaisesti asetettujen ominaisjättemäärän ja syntypaikkalajitelluuden tavoitteiden piirissä. Vuonna 2017 ovat siis valmistuneet ensimmäiset työmaat, joille nämä tavoitteet on asetettu tavoitepöytäkirjassa.

Työmailla käytetään suuri määrä energiaa eri muodoissa. Ilmasto-olosuhteista johtuen eniten energiaa kuluu lämmitykseen. Energiatehokkuutta pyritään parantamaan muun muassa laitteistojen

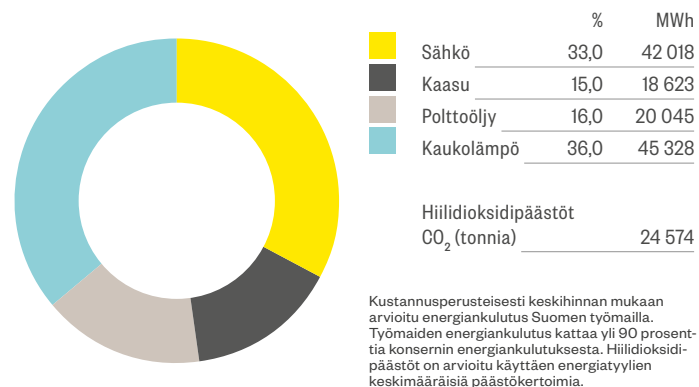
Rakennusjätteen hyötykäyttöaste¹ (%)



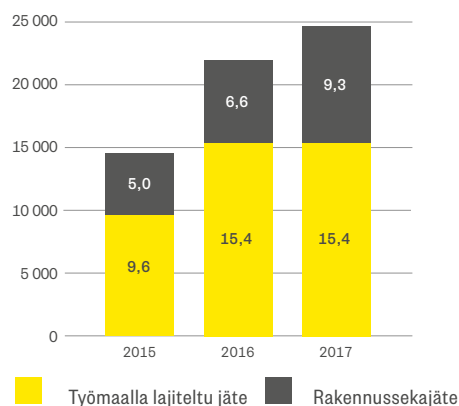
Ominaisjättemäärä rakennustyypeittäin² (kg/rm³)



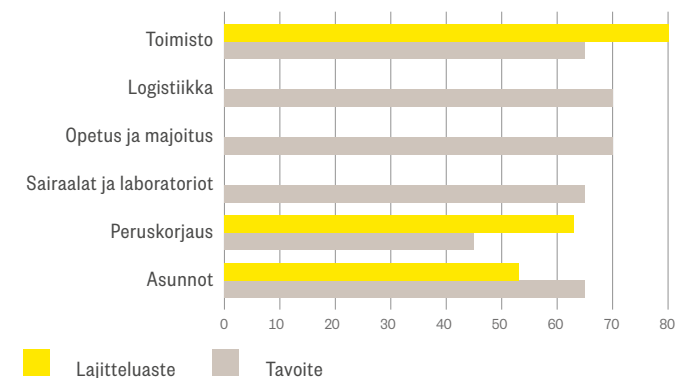
Energiankulutus (%)



Rakennusjättemäärä¹ (1000 tonnia)



Lajitteluaste rakennustyypeittäin² (%)



¹ Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätettä.

² Suomen työmailla, 2017 päätyneiden projektien keskiarvo näissä rakennustyypeissä. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätettä.

TYÖMAALLA LAADITAAN OLOSUHTEIDEN MUKAISET HALLINTASUUNNITELMAT JA SEKÄ VIRANOMAISIA ETTÄ LÄHIYMPÄRISTÖÄ TIEDOTETAAN TYÖMAAN VAIKUTUKSISTA.

optimoinnilla ja päivittämällä laitteistoja nykyteknologian mukaiseksi. Läpivientien huolellisella tekemisellä, aukot peittämällä ja sääsuojuksella voidaan myös vaikuttaa energiantarpeeseen.

Vaikutukset lähiympäristöön otetaan huomioon jo suunnitteluvaiheessa

Rakentaminen vaikuttaa lähiympäristöön rakentamisprosessin aikana, mutta myös välillisesti muodostaen uusia pitkäaikaisia ympäristöjä. Vaikutukset aiheutuvat muun muassa melusta, pölystä, tärinästä, liikennejärjestelyistä ja ekosysteemin muutoksesta.

Lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huomioon työmaan suunnittelussa. Työmaa huolehtii myös raportoinnista ja tiedottamisesta lähiympäristössä. Työmaalla laaditaan olosuhteiden mukaiset hallintasuunnitelmat ja sekä viranomaisia että lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatauluista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suojeltavat elinympäristöt ja lajit otetaan huomioon rakentamisen suunnittelussa.

Ympäristöluokitusten merkitys kasvaa edelleen

Ympäristöluokitusten merkitys tilaajille ja kiinteistösjoittajille kasvaa jatkuvasti. Luokitus takaa osaltaan kiinteistön arvon säilymistä jatkuvasti tiukkenevassa säädösympäristössä. SRV:llä oli vuonna 2017 käynnissä useita ympäristöluokitusta tavoittelevia projekteja. Autokeskus Konala, RED:n kauppakeskus ja Keravan Kauppakeskus Karuselli tavoittelevat LEED tasoa GOLD, Lappeenrannan Teknillisen yliopiston Verso puolestaan BreeAm-luokituksen tasoa Very Good.

CASE: Rakennusmateriaalien vastakkainasettelu on turhaa

Rakentamista säädelään yhä vahvemmin normeilla ja ohjeistuksella. Rakentamisen materiaalikysymystä ei kuitenkaan SRV:n projektipäällikkö Antti Aaltosen mukaan haluta ratkaista politiikalla tai sääntelyllä.

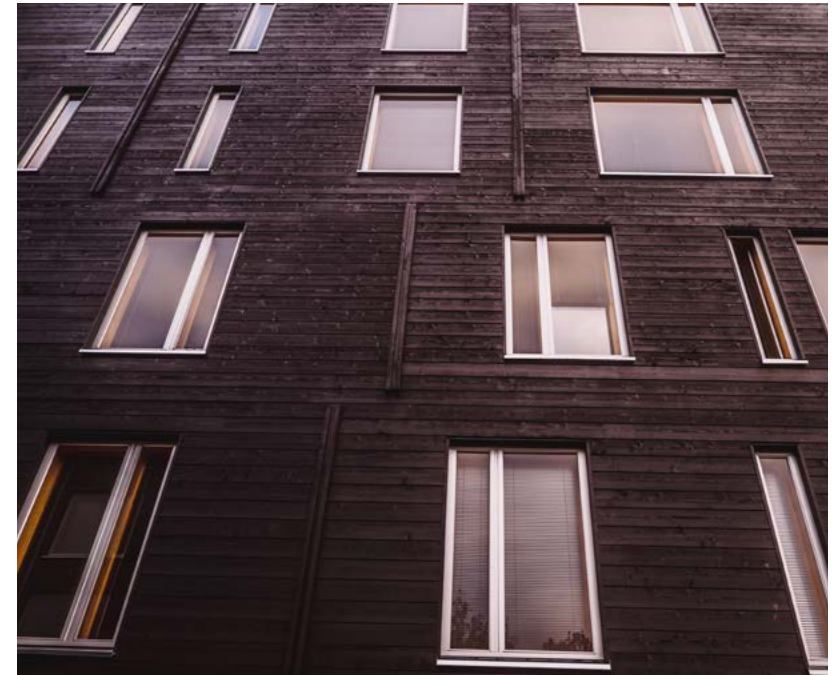
"Materiaalivalinnan perussääntö on se, että valitaan kuhunkin käyttötarkoitukseen parhaiten sopiva materiaali. Rakennusliikkeiden näkökulmasta eri materiaalien välinen vastakkainasettelu on turhaa, koska valinnassa ei ole yhtä oikeaa vaihtoehtoa", toteaa Aaltonen.

Aaltosen mukaan asiassa pitäisi mennä reippaasti suunnittelu- ja käyttäjälähtöisyyss edellä.

"Suuri osa hyvistä ja toimivista rakennuksista ovat niin sanottuja hybrideitä. Näin on esimerkiksi useissa hallirakennuksissa, joissa pilarit ovat betonista, jännevälän kattopalkit puusta, ja niitä yhdistävät teräksiset kiinnikkeet. Puurakentamisessakin tarvitaan myös betonia ja terästä", Aaltonen jatkaa.

Entä sitten materiaalien välinen kilpailu? Eikö materiaaleilla olisi hyvä olla yhtenäiset kriteerit, jolloin kilpailukin olisi puolueetonta ja avointa?

"Ideaalitalanteessa rakennusalan toimijoilla olisi rungon osalta kolme tai useampi aito vaihtoehto, joista valita. Niiden pitäisi olla kaikkien samalla viivalla – yhtä valmiita



Jokaiseen käyttötarkoitukseen valitaan siihen parhaiten sopiva materiaali.

konsepteja ja yhtä helppoja toteuttaa. Tällä hetkellä kuitenkin betoni dominoi selvästi."

SRV:llä otetaan strategian mukaisesti aina käyttöön uusia innovaatioita, myös mitä tulee rakennusmateriaaleihin.

"Meillä on tälläkin hetkellä työn alla todella näyttäviä, mutta myös haastavia puuhankkeita. Kun esimerkiksi puun laajempi käyttö rakentamisessa tulevaisuudessa lisääntyy, muidenkin kuin omakotitalojen osalta, meillä on jo valmiita referenssejä ja olemme siten myös vahvoilla kun neuvotellaan uusista vastaavavista hankkeista. Allianssihankeissa oli aikaan sama ilmiö", muistelee Aaltonen.

"Suuri osa hyvistä ja toimivista rakennuksista on materiaaleiltaan niin sanottuja hybrideitä."



Antti Aaltonen, projektipäällikkö

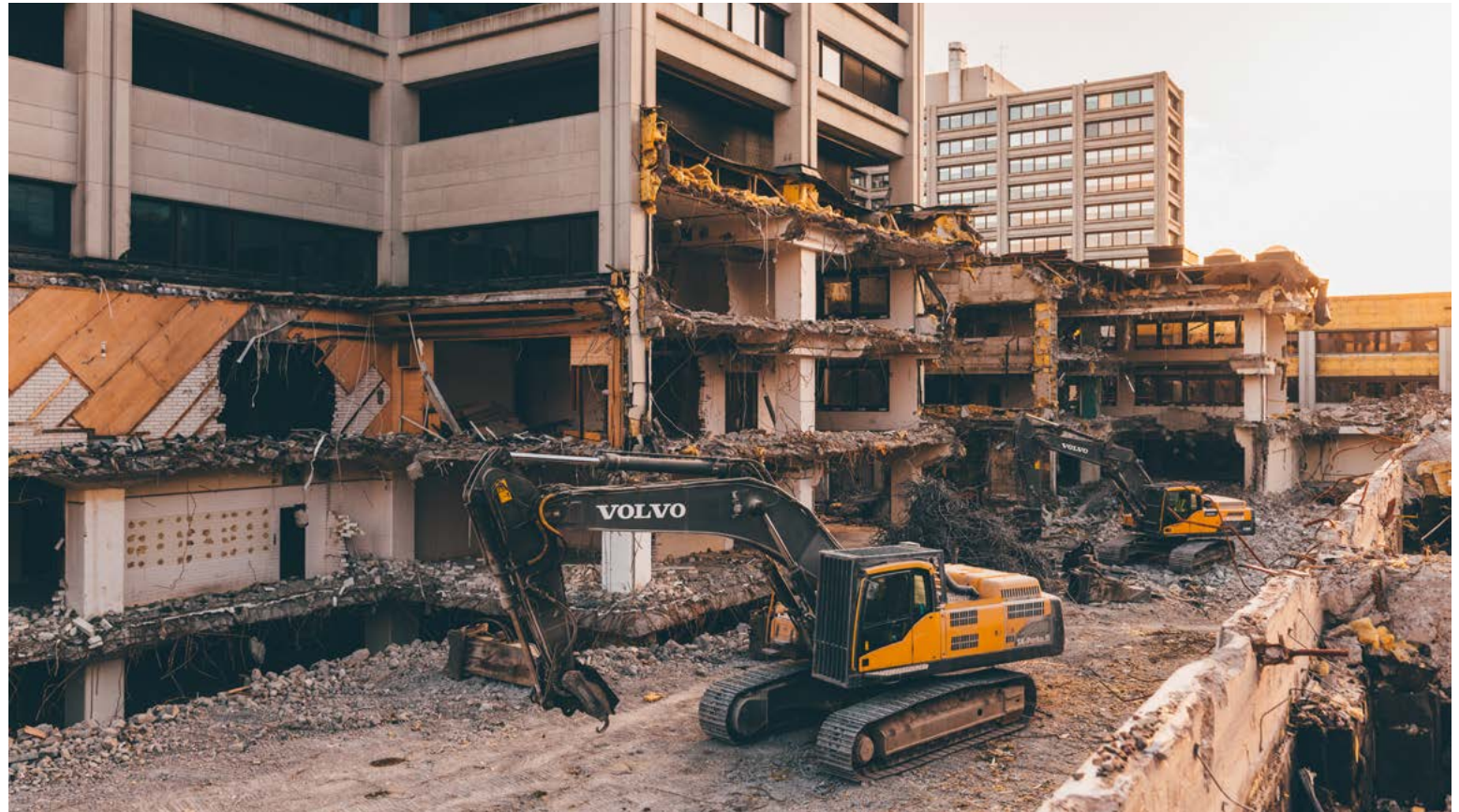
CASE: Lapinmäentien graniittilevyjä hyödynnetään uusissa julkisivuissa

SRV:n Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke lähti vauhdilla liikkeelle akuussa mittavalla purku-urakalla. Tavoitteena on hyötykäyttää 95 prosenttia purkujätteistä.

Pohjola-talona tunnettu vanha päärakennus, eli A-torni jalustaosineen, jää paikalleen ja saneerataan. Muut osat puretaan suurelta osin kellarin pohjalaattaa myöten ja säilyvien tilojen kuten uima-allastilan osalta puiston tasoon asti, yhteensä lähes 45 000 neliömetrin alueelta. Tontille nousee seuraavien vuosien aikana yhteensä 7 asuintornia.

Purku-urakan odotetaan valmistuvan kesällä 2018. Siihen mennessä alueelta on poistettu esimerkiksi betoni- ja tiilijätettä noin 130 000 tonnia.

”Vaikka purkujätettä ajetaan suurilla, 50 kuution konteilla, sitä ajetaan yhteensä yli 1000 kuormaa”, pohtivat suunnittelupäällikkö Henri Nyroos ja projektipäällikkö Kimmo Hyyry.



Lapinmäentien purkutööt ovat käynnissä.

Muita jättejakeita kertyy vajaan 20 000 tonnia.

”Julkisivun graniittilevyjä irrotetaan ehjänä noin 1500 kuutiota. Niitä hyödynnetään säilyvän osan uusissa julkisivuissa ja pihalla porttiaiheessa”, kertoo Nyroos.

Suurimman osuuden purkujätteen muodostaa betoni- ja tiilijäte, joka murskataan ja käytetään erilaisissa maanrakennuskohteissa. Hankkeen

alussa tutkittiin mahdollisuutta hyödyntää purkujätettä paikan päällä, jolloin kuljetusten tarvetta olisi voitu vähentää. Ongelmaksi muodostui lopulta tontin logistiikka ja aikataulu. Ahtaalla alueella ei ole tilaa varastoida murskettua tarpeeseen asti.

Purkuprosessissa lajitellaan materiaalit jatkokäsittelyyn mukaan. Raudat erotellaan betonista ja betonimateri-

aali pulveroidaan, magnetoidaan ja kuormataan. Ongelma- ja asbestijäte toimitetaan Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy:lle. Metallit menevät kierrätykseen Kuusakoski Oy:lle, samoin puhdas puu ja rakennusjäte. Purku-urakoitsija raportoi ja toimittaa siirtoasiakirjat SRV:lle viikoittain.

TURVALLISUUDESSA TÄRKEINTÄ ON ASENNE JA VASTUUN KANTAMINEN

SRV:n turvallisuustyön lähtökohtana on aina lain vaatimusten ylittäminen ja rakentamisen turvallisuuden edelläkävijänä toimiminen. Samaa toiminnan tasoa edellytetään myös alihankkijoilta ja muilta yhteistyökumppaneilta.

SRV:n toimintaa ohjaa konsernin terveyst- ja turvallisuuspolitiikka. Työmaiden turvallisuus perustuu ennakointiin, perehdyttämiseen ja ohjeiden noudattamiseen. Jokaisella työmaalla työskentelevällä on oikeus ja velvollisuus huolehtia omasta ja muiden turvallisuudesta. Harmaa talous ja talousrikollisuus heikentävät työturvallisuusriskien hallintaa, joten toiminnan läpinäkyvyys ja yhteistyökumppaneiden tunteminen on tärkeä edellytys myös työturvallisuuden edistämiseksi.

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso, ja yhtiö on sitoutunut tavoitteen mukaisiin käytäntöihin omassa toiminnassaan.

SRV on vuoden turvallinen organisaatio

SRV:n pitkäjänteinen turvallisuustyö sai kiitosta, kun SRV palkittiin Vuoden turvallisenä organisaationa 2017. Turvallisuus- ja riskienhallinta -lehden myöntämä Finnish Security Awards -turvallisuuspalkinto myönnetään yritykselle tai muulle organisaatiolle, joka on esimerkillisesti järjestänyt turvallisuutensa ja luonut positiivisen turvallisuuskulttuurin.

Käytännön tasolla turvallisuus tarkoittaa esimerkiksi siistiä työmaata, jolloin epäkohdat on helpompi havaita. Aktiivisella turvallisuushavaintojen tekemisellä taas ehkäistään vakavammat seuraukset. Myös SRV:n yhteistyössä verohallinnon kanssa kehittämä

Verkostorekisteri lisää konkreettisesti työmaiden ja työntekijöiden turvallisuutta sekä edistää harmaan talouden torjuntaa.

Johdon turvallisuuskatselmukset tukevat jalkauttamista

Turvallisuus on SRV:n johdossa ja turvallisuusorganisaatiossa ykkösasia ja johdon jatkuvan kiinnostuksen ja valvonnan kohteena. Työmaan valvonta on jatkuvaa ja viikoittain suoritetaan työmaan lakisääteinen viikkotarkastus, TR-mittaus (talonrakennusala) tai MVR-mittaus (maa- ja vesirakennusala). Kaikki turvallisuuspoikkeamat tutkitaan ja raportoidaan.

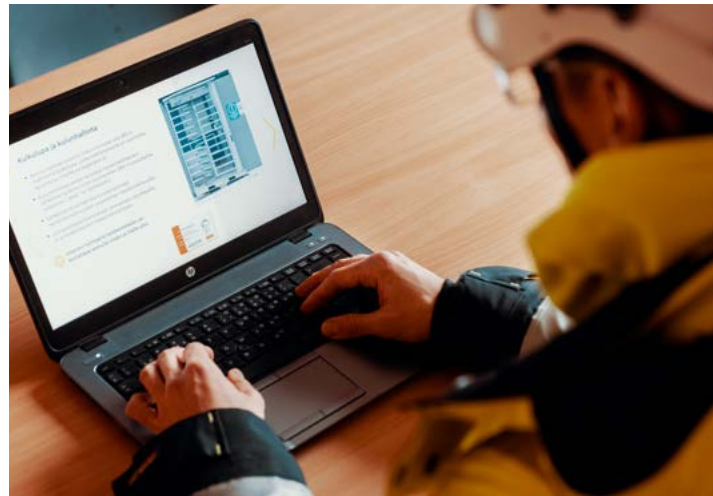
CASE: Etäperehdytys yhtenäistää laatua ja tuo sujuvuutta

SRV otti vuonna 2017 käyttöönsä sähköisen etäperehdytysjärjestelmän, jonka tarkoituksena on yhtenäistää perehdytyskäytäntöjä sekä helpottaa työntekijöiden ja työnantajayritysten tietojen keruuta. Etäperehdytys koostuu kahdesta osasta; yleisestä turvallisuusperehdytyksestä sekä työmaakohtaisesta osiosta, jotka työntekijän tulee suorittaa hyväksytysti ennen työmaalle saapumista.

"Etäperehdytys on yksi laadunvarmistuksemme työkaluista. Aiemmin oli yhtä

monta tapaa toimia kuin oli työmaistakin, mutta etäperehdytyksen avulla varmistamme perehdytysprosessin tasalaatuisuuden", toteaa turvallisuuspäällikkö Jari Korpisaari.

Järjestelmä on helppokäyttöinen ja toimii kaikilla päätelaitteilla. Valmiit materiaalit varmistavat tasalaatuisuuden ja tekevät SRV:n toimintatavat tutuksi. Uudelle työmaalle tulevat voivat luottaa siihen, että ohjeet ja säännöt ovat samanlaiset työmaalta toiselle siirryttäessä. Vuoden 2017 loppuun mennessä jo kaksi kolmasosaa



työmaista on saatu käyttäjiksi, ja etäperehdytystä tehtiin yli 1100 kappaletta. Vuoden 2018 tavoitteena on tehdä 25 000 etäperehdytystä.

Vuonna 2018 etäperehdytys julkaistaan myös rakennusalan yleisimmillä kielillä; englanniksi, viroksi, venäjäksi ja puolaksi. Vieraskielisten työntekijöiden osuus 2017 oli 24,9 prosenttia.

"Perehdytyksen haasteena on ollut epävarmuus siitä, ymmärretäänkö perehdytyksen sisältö tai välittykö SRV:n turvallisuuskulttuuri kääntäjän kautta riittävästi. Kaikille yhtenäinen järjestelmä poistaa tällaiset epävarmuudet", Korpisaari kertoo.

Johdon turvallisuuskatselmuksat ovat osa jalkauttamista ja kaikki johtoryhmäläiset tekevät vuodesta 2018 alkaen vähintään neljä turvallisuuskatselmusta vuodessa. Tavoitteena on osoittaa turvallisuustyön tärkeyttä kaikille ja samalla johto pääsee itse näkemään toiminnan tason työmaalla.

Johdon katselmuksen aikana havainnoidaan työskentelytapoja, koneisiin ja laitteisiin liittyviä riskejä, työympäristöä ja työmaan siisteyttä, ohjeiden selkeyttä ja saatavuutta sekä yleistä turvallisuustasoa ja turvallisuuden johtamista. Vuoden 2017 aikana tehtiin kymmenen johdon turvallisuuskatselmusta eri työmailla.

Perehdytyksessä hyödynnetään uutta teknologiaa

Laadukkaalla perehdyttämisellä on merkittävä vaikutus työturvallisuuden parantamisessa. Perehdytyksessä olennainen tieto yhtiöstä, työmaasta ja sen erityismääräyksistä annetaan jokaiselle työmaalla työskentelevälle. Vuonna 2017 SRV:n työmailla Suomessa perehdytettiin 64 508 henkilöä.

SRV otti vuonna 2017 käyttöönsä sähköisen etäperehdytysjärjestelmän, jonka tarkoituksena on yhtenäistää perehdytyskäytäntöjä sekä helpottaa työntekijöiden ja työnantajayritysten tietojen

keruuta. Vuonna 2017 toteutettiin yhteensä 1100 etäperehdytystä. Lisää etäperehdytyksestä voi lukea vuosikatsauksen sivulta 43.

Työturvallisuus kehittyi suotuisaan suuntaan

Vuonna 2017 työturvallisuustyön teemoina olivat edelleen turvallisuushavaintojen keräämisen ja analysoinnin kehittäminen, sähköiset ratkaisut, johdon sitouttaminen ja turvallisuustyön tehokas jalkauttaminen. Työturvallisuusjohtamisen koulutus aloitettiin osana laajempaa SiteSTEP-tuotannon koulutusohjelmaa, uudelle sähköiselle havaintotyökalulle valittiin toimittaja ja johdon turvallisuuskatselmuksat käynnistettiin suunnitelmien mukaisesti. Vuosittaiseen sisäiseen työturvallisuuskilpailuun osallistuivat kaikki työmaat. Lisäksi SRV:n Suomen liiketoiminta uusi tason 3 luokituksen (”Suuntana maailman kärki”) Nolla tapaturmaa -foorumilla.

Työturvallisuus kehittyi vuoden 2017 aikana suotuisasti. Turvallisuushavaintojen määrä pysyi suunnilleen samana kuin edellisenä vuonna, ja niitä kirjattiin noin 3 600.

Tapaturmataajuus laski SRV:n omien työntekijöiden osalta vuodesta 2016 noin 60 prosenttia. SRV:n omien työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli vuonna 2017 5,6 kpl/mh (miljoonaa työtuntia) (14,6) ja urakoitsijoiden työntekijöiden osalta 17,6 kpl/mh (20,8).

TYÖTURVALLISUUS	2017	2016
Tapaturmataajuus (SRV:n työntekijät, kpl/miljoonaa työtuntia)	5,6	14,6
Tapaturmataajuus (aliurakoitsijat, kpl/miljoonaa työtuntia)	17,6	20,8
Työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	8	11
Vakavat työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	2	2
Työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	118	103
Vakavat työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	6	11
TR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	93,6	94,6
Tehdyt TR-mittaukset (kpl)	2 332	2 500
Turvallisuushavainnot (kpl)	3 594	3 500

CASE: Turvallisuus on kaikkien asia

Espoon Piruetin työmaalla päivä on jo käynnistynyt, kun Suomen liiketoiminnan johtaja **Juha Toimela** astuu iloisesti tervehtien työmaatoimistoon. On aika suorittaa johdon turvallisuuskatselmus. Kaikkien johtoryhmäläisten edellytetään tekevän vähintään neljä turvallisuuskatselmusta vuodessa. Tavoitteena on sitouttaa johto entistä vahvemmin turvallisuustyöhön ja osoittaa turvallisuustyön tärkeyttä kaikille.

”Työmaidemme turvallisuustaso on parantunut vuosien saatossa. Kuitenkin yksikin

työtapaturma on aina liikaa. Turvallinen työskentely on kaiken toiminnan lähtökohta. Työvaihekohtainen riskien arviointi siten, että koko työryhmä suunnittelee ja valmistautuu työvaiheen toteutukseen on selkeästi lisännyt turvallisen työskentelyn edellytyksiä. Olemme myös saaneet turvallisuushavaintojen määrän kasvuun”, Juha Toimela kertoo.

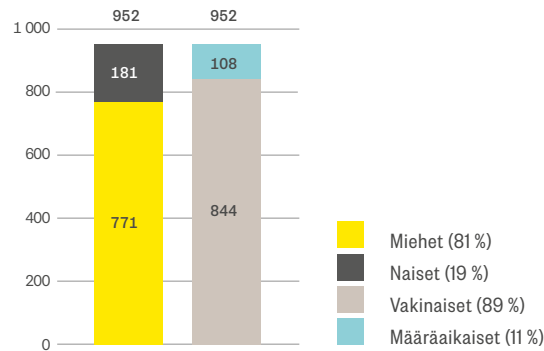
Piruetin työmaapäällikkö **Timo Lavikainen** laittaa kypärän päähän, ja lähtee kierrättämään Toimelaa työmaalla. Katselmuksen aikana havainnoidaan työskentelytapoja,

koneisiin ja laitteisiin liittyviä riskejä, työympäristöä ja työmaan siisteyttä, ohjeiden selkeyttä ja saatavuutta sekä yleistä turvallisuustasoa ja turvallisuuden johtamista. Kaikki havainnot kirjataan sähköiseen raportointisovellukseen. Vuoden 2017 aikana tehtiin 10 johdon turvallisuuskatselmusta eri työmailla.

”Keskustelut työmaan kanssa ovat aina antoisia, koska johto saa palautteen turvallisuusjohtamisesta työn varsinaisten tekijöiden näkökulmasta”, Toimela jatkaa.



Henkilöstö¹ Suomessa 2017 (henkilöä)



¹Henkilöstö 31.12.2017.

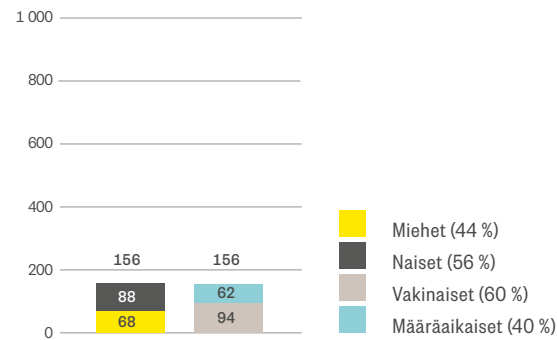
Yhteensä SRV:n työmailla tapahtui vuoden aikana 126 sairaslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 8 oli vakavia tapaturmia. Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikotarkastuksen TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2017 oli 95 prosenttia. Tavoitteesta jäätin niukasti, TR-mittausten keskiarvo oli vuonna 2017 93,6 prosenttia. Vuoden 2017 yleisimmät tapaturmat kohdistuivat yli puolessa tapauksista sormiin ja käsiin. Näistä suurin osa oli sormien viiltohaavoja tai puristumisia. Seuraavaksi suurin ryhmä oli jalat, joista yleisin tapaturmatyyppi oli nilkan nyrjähdys.

Tavoitteellinen ja kunnianhimoisen turvallisuustyö jatkuu vuonna 2018 kohti nolla tapaturmaa -tavoitetta. Etäpohdintojen ja johdon turvallisuuskatselmusten määrää lisätään. Uuden teknologian hyödyntämisestä jatketaan suunnitelmien mukaisesti. Nolla tapaturmaa -foorumilta tavoitellaan tason 2 luokitusta. Kumppanitapaamisia ja UPA-arviointia (ulkopuolisen palveluntarjoajan turvallisuusarviointi) jatketaan ja käyttöön otetaan uusi SRV Turva -järjestelmä Turvallisuustyön saavutuksista ja tavoitteista on esitetty yhteenveto sivun 44 taulukossa.

Yhteisöllinen ja innostava työpaikka

SRV:n henkilöstömäärä on ollut vahvassa kasvussa. Vuonna 2017 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 134 (1 089) henkilöä. Vuoden lopussa Suomen liiketoiminnassa työskenteli 853 (806) henkilöä ja

Henkilöstö¹ kansainvälisesti 2017 (henkilöä)



kansainvälisessä liiketoiminnassa 156 (181) henkilöä. Konsernitoiminnassa ja SRV Kalusto Oy:ssä työskenteli 99 (94) henkilöä. SRV:läisistä naisista on 24 prosenttia ja miehiä 76 prosenttia.

Henkilöstötyössä panostettiin vuonna 2017 työhyvinvointiin, koulutukseen ja johtamisen laatuun. SRV sijoittui Suomen Innostavimmat Työpaikat -kilpailussa jo kolmatta kertaa kärkiyritysten joukkoon. Tavoitteena on tulevaisuudessa nousta kilpailun kärkiyritysten joukkoon. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti nousi ilahduttavasti 82,1 prosenttiin ja tulokset olivat kauttaaltaan selvästi toimihenkilönormin yläpuolella. Työtä henkilöstön hyvinvoinnin parantamiseksi jatketaan päättäväisesti ja konkreettiset kehitystoimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan yksiköittäin.

Koulutuspäiviä Suomessa kertyi 2,6 päivää per henkilö (2,2) ja yli 270 ihmistä oli SiteSTEP-koulutusohjelman piirissä. Talotekniikan yksiköllä on omassa koulutusohjelmassaan mahdollisuus opiskella ylempään ammattikorkeakoulututkintoon sisällytettäviä opintoja. Johdon Leader 2020 -johtamiskoulutusohjelman suoritti 38 ihmistä, ohjelmaan osallistuivat lisäksi konsernin johtoryhmäläiset.

Uudistettu työterveysyhteistyön johtamismalli uuden kumppanin kanssa otettiin käyttöön. Vuonna 2018 tavoitteena on edelleen lisätä koulutuspäivien määrää. Lisäksi panostetaan esimiestyön ja projektien johtamisen kehittämiseen muun muassa järjestämällä Manager 2020 -ohjelma, johon osallistuu noin 140 SRV:läistä esimiestä.

PITKÄN TÄHTÄIMEN TAVOITE ON HOUKUTELLA SRV:LLE SEN TARPEIDEN MUKAISET PARHAAT OSAAJAT, JOKA TARKOITTAÄ TYÖNANTAJAMIELIKUVAN JA TYÖNTEKIJÄKOKEMUKSEN PARANTAMISTA.

Yhtenä tärkeänä konkreettisena tavoitteena on lisätä ja kehittää oppilaitosyhteistyötä. Pitkän tähtäimen tavoite on houkutella SRV:lle sen tarpeiden mukaiset eri osa-alueiden parhaat osaajat, joka tarkoittaa käytännön tasolla työnantajamielikuvan ja työntekijäkokenemuksen parantamista.

SRV on sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia

SRV:llä kohdellaan yhdenvertaisesti kaikkia henkilöitä eikä syrjintä tai häirintä ole hyväksyttävää missään olosuhteissa. SRV edistää myös alihankkijoidensa ja muiden yhteistyökumppaneidensa sitoutumista ihmisoikeuksien kunnioittamiseen. SRV on sitoutunut toimimaan yhdenvertaisuussuunnitelmansa mukaisesti. Yhdenvertaisuussuunnitelma on SRV:llä osa henkilöstösuunnitelmaa. Henkilöstösuunnitelma päivitetään vuosittain.

Käytännön tasolla tärkeimmät ihmisoikeudet SRV:n omassa toiminnassa ovat oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen ja turvalliseen työympäristöön ja oikeus yksityisyyteen, toimitusketjussa lisäksi oikeus kohtuulliseen ja riittävään palkkaan samanarvoisesta työstä.

Vuonna 2017 SRV:llä käynnistettiin ihmisoikeusvaikutusten arviointityö, ja sen tuloksista kerrotaan lisää kun arviointityö valmistuu keväällä 2018. Tärkeimmät ihmisoikeusvaikutukset, -riskit ja niihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet on kuvattu hallituksen toimintakertomuksessa ja sivun 31 taulukossa.

VERKOSTOSSA TOIMIMINEN EDELLYTTÄÄ YHTEISTYÖTÄ JA LUOTTAMUSTA

SRV tekee yhteistyötä vakiintuneiden aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa, jotka sitoutuvat sovittuihin toimintatapoihin ja joilla on näyttöjä toimintansa vastuullisuudesta.

SRV on mukana hankkeissa, jotka ovat pääosin omaperusteisia, omakehitteisiä tai projektinjohtourakoita. SRV:n omat osajat ja rakentajakumppaniverkosto toteuttavat hankkeet SRV:n projektinjohtomallilla, jonka ansiosta yhtiön työntekijöiden määrä on suhteellisesti kilpailijoitaan pienempi. Toisaalta SRV työllistää merkittävästi enemmän alihankkijoita ja tavarantoimittajia nimenomaan projektinjohtomallin ansiosta.

SRV:n menestys on kiinni myös kumppaniverkoston onnistuneista suorituksista. Yhteistyön on toimittava aukottomasti. Tuhansien ihmisten verkostossa, jossa suurin osa toimijoista on yhteistyökumppaneiden työntekijöitä, yhteisten vastuullisten toimintatapojen jalkauttaminen käytännön tasolle vaatii pitkäjänteistä työtä.

Verkostorekisteri toiminnan takeena

SRV:n uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä, ja sen osana SRV:n kehittämää tietojärjestelmää, Verkostorekisteriä. SRV:n kehittämä Verkostorekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan harmaata taloutta, edistetään viranomaisyhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden kokonaiskuvan säilyminen.

Verkostorekisterin avulla on helppo seurata tilaajavastuudokumenttien tilaa ja varmistaa, että työtehtäviä suorittaa SRV:n hyväksymä urakoitsija. SRV:n alihankkijat sitoutuvat tekemään sovittun urakan itse. Urakoita ei saa myydä tai jakaa eteenpäin ilman SRV:n erillistä lupaa.

Verkostorekisteri auttaa myös ulkomaalaisen työvoiman hallinnassa. Rekisteriin kerätään jokaisesta ulkomaalaisesta henkilöstä häntä koskeva lakisääteinen dokumentaatio kuten passikopio, työllistävän yrityksen tapaturmavakuutus ja tieto työehtosopimuksesta (TES). Ulkomaalaiset yritykset toimittavat myös osaltaan tilaajavastuulain mukaiset dokumentit lähtömaansa mukaisesti.



YHTEISTYÖN KUMPPANIVERKOSTON
KANSSA ON TOIMITTAVA AUKOTTOMASTI.

Vuonna 2017 otettiin käyttöön uusia ominaisuuksia, järjestämään on muun muassa lisätty käyttöoikeuksien tarkistuksia väärinkäyttömahdollisuuksien estämiseksi. Verkostorekisterin käyttöönotto on tuonut toiminnallista hyötyä koko SRV:n organisaatiolle, viranomaisille sekä välillisesti koko toimialalle. Yhteistyöstä verohallinnon kanssa voi lukea vuosikatsauksen sivulta 37.

Hankinnan vastuullisuuden kehittäminen etenee

Hankintatoimissaan SRV on sitoutunut toimimaan vastuullisesti ja kestävin periaattein. Alihankkijat ja urakoitsijat sitoutuvat noudattamaan SRV:n vastuullisuuteen liittyviä vaatimuksia allekirjoittaessaan Urakkaohjelman, joka on aina sopimuksen liitteenä. Urakkaohjelmassa edellytetään, että myös urakoitsijan aliorakoitsijat ja alihankkijat sitoutuvat noudattamaan Urakkaohjelman vaatimuksia. Urakkaohjelman vaatimukset on päivitetty niin, että ne ovat yhdenmukaiset SRV:n eettisten toimintaohjeiden kanssa. Tulevaisuudessa vastuullisuusvaatimuksia viedään myös osaksi sopimuksia tai erillisiä toimittajavaatimuksia. Asiaa pohditaan osana hankinnan kokonaisvastuullisuuden kehittämistä.

Vastuullisen hankinnan kehittäminen otti harppauksen eteenpäin kun sen edistämiseksi perustettiin työryhmä. Ryhmä koostuu hankinnan ja vastuullisuuden asiantuntijoista, ja sen toiminnan tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuusvaatimukset todella jalkautetaan käytännön toimintaan, sekä palvelujen (työn) hankintaan, että materiaalien hankintaan. Prosesseja kehitetään ja alihankkijoiden tavantoinnintajien arviointia ja seuranta tehostetaan sekä laajennetaan kattamaan muitakin kuin taloudellisen vastuun elementtejä. Yhtenä esimerkkinä tästä on Asiakastiedon kanssa aloitettu yhteistyö, jossa SRV saa käyttöönsä aikaisempaa laajemmin taustaselvityksen toimittajasta. Yhteistyö tehostaa valvontaa ja vapauttaa resursseja muualla toimittajien (vastuullisuus)riskien hallintaan.

Vuoden 2018 tavoitteena on, että alihankkijoista 100 prosenttia on Tilaajavastuu.fi -rekisterin jäseniä. Myös säännöllisiä kumppanitapaamisia jatketaan vuoden 2017 tapaan. Lisäksi laaditaan ohjeistus riskiluokkien tarkastuksesta. Pidemmän aikavälin tavoitteena on parantaa jatkuvasti (todennetusti) vastuullisuuden tasoa kumppaniverkostossa ja ottaa sopimuskumppaniriskien hallinta vastuullisuudenkin osalta osaksi normaalia prosessia. Tämä tukee myös tavoitetta vastuullisen toiminnan tietoisuuden lisäämisestä kumppaniverkostossa.

CASE: Kansainvälistä moniosaamista työmailla

SRV:n työmailla työskentelevistä 24,9 prosenttia on ulkomaalaisia työntekijöitä. Heistä suurin osa on töissä aliorakoitsijoilla. Yksi yrityksistä on puolalainen rakennusaputöitä tarjoava Real Construct, joka on tehnyt yhteistyötä SRV:n kanssa jo 10 vuoden ajan muun muassa Biomedicum, Helsingin kaupunginteatterin sekä Aalto-yliopiston uuden kampusrakennuksen työmaalla.

”Projektista riippuen keräämme kokoon porukan, joka pystyy tekemään mahdollisimman monipuolisesti erilaisia rakennustöitä. Esimerkiksi muurarin tulee pystyä tekemään ammattitaitoisesti myös tasoitusta ja raudoitusta. Kun henkilö lähtee ulkomaille töihin, hän on siellä pari kuukautta kerrallaan”, Real Constructin Suomen aluejohtaja **Andrzej Daszynski** kertoo.

Yritys on saanut hyvää palautetta erityisesti turvallisuusasioiden hyvästä huomioimisesta. ”Työmiesten turvallisuus on kyllä yksi pääasioista, sillä kukaan ei halua loukkaantua. Kotitoimistolla Krakovassakin työturvallisuusasiat ovat esillä joka päivä. On tärkeää, että työmiehet ymmärtävät kaikki

”Oma paikka työmaalla lunastetaan hyvän työn kautta.”

Maciek Florek, Real Construct



Real Construct on tehnyt yhteistyötä SRV:n kanssa jo 10 vuoden ajan.

turvaohjeet käytännössä. Huomautamme heti, jos näemme turvallisuusrisin”, Daszynski jatkaa.

Työmaalle tultaessa jokainen Real Constructin työntekijä perehdytetään porukan nokkamiehen **Maciek Florekin** avulla. Hän tulkkaa työmaaperehdytyksen ja työn riskien arvioinnin puolaksi ja samalla varmistaa, että ohjeet on varmasti ymmärretty. Florek itse kommunikoi työmaalla englanniksi. Varsinaisia kieliongelmiä työmailla ei ole syntynyt. ”Aina olemme päässeet yhteisymmärrykseen”, Florek naurahtaa.

SRV:n työmailla kaikkia tulee kohdella yhdenvertaisesti, eikä syrjintää hyväksytä missään muodossa.

”Aina aluksi jokaiselle uudelle työmaalle tultaessa uudet ulkomaalaiset työntekijät joutuvat suurennuslasin alle, ja heidän työnsä jälkeen arvioidaan tarkasti. Uskottavuus ja oma paikka lunastetaan kuitenkin hyvän työn kautta. Tämä voi viedä muutaman kuukauden, mutta sitten yhteistyö sujuu mukavasti”, Florek kertoo.

Vuonna 2017 SRV:llä oli yhteensä 90 työmaata, joilla työskenteli yhteensä 4 857 urakoitsijaa. Henkilöitä työmailla oli kirjoilla 33 954, joista 75,1 prosenttia suomalaisia ja 24,9 prosenttia ulkomaalaisia. Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet työmailla olivat Viro, Puola, Latvia ja Venäjä, yhteensä kansalaisuuksia oli työmailla yli 100.

SIDOSRYHMÄT ODOTTAVAT AVOIMUUTTA JA KÄYTÄNNÖN TEKOJA

Vastuullisuuden perusoletus on, että viestintä on avointa, toiminta läpinäkyvää ja sidosryhmien näkemykset ohjaavat osaltaan toimintaa.

SRV:n viestinnän tehtävänä on tarjota tietoa yhtiön liiketoiminnasta ja toimintaympäristöstä siten, että yhtiön eri sidosryhmät voivat muodostaa oikean ja perustellun kuvan yhtiöstä. Kriisitilanteissa SRV noudattaa kolmea yleistä periaatetta: tiedottamisen pitää olla nopeaa, perustua faktoihin ja siinä on pyrittävä avoimeen keskusteluyhteyteen kriisin osapuolten kanssa.

Vaikka lakisääteiset vaatimukset kasvavat jatkuvasti ja niihin on toki vastattava, on tärkeää kuunnella myös sidosryhmien toiveita ja tarpeita tarkalla korvalla. Mikä tahansa sidosryhmä saattaa olla vuorollaan asiakkaan roolissa ja asiakaskokemus on elintärkeää kun puhutaan maineesta ja luottamuksesta. Vuonna 2018 sidosryhmät odottavat yrityksiltä yhä enemmän käytännön toimia suurimpien vastuullisuushaasteiden ratkaisemisessa.

SRV:n tärkeimmät sidosryhmät ovat oma henkilöstö, SRV:n hallitus ja johto, asiakkaat, osakkeenomistajat, sijoittajat, rahoittajat, yhteistyökumppanit, paikallisyhteisöt, työmaiden naapurusto, viranomaiset, media, kansalaisjärjestöt ja alan yhteistyöjärjestöt. Eri sidosryhmien kiinnostuksen kohteet ja SRV:n tavat kohdata sidosryhmiä on esitelty seuraavan sivun taulukossa.

Sidosryhmien näkemyksiä hyödynnettiin arvonluontimallissa

SRV:n vastuullisuusohjelman (sivu 34) teemat ja näkökohdat perustuvat vuonna 2016 tehtyyn sidosryhmäkyselyyn. Vuonna 2017 sidosryhmistä haastateltiin asiakkaita ja tilaajia, sijoittajia ja rahoittajia sekä päättäjiä ja vaikuttajia. Sidosryhmiltä kysyttiin näkemyksiä muun muassa SRV:n strategiaan liittyen, mutta pääpaino haastattelussa oli vastuullisuuden teemoissa ja päätöksentekokriteereissä, sekä nykyisissä että tulevaisissa. Haastattelujen tuloksia hyödynnettiin SRV:n arvonluontimallin kuvaamisessa. Malli on esitelty vuosikatsauksen sivuilla 20–21.

SRV:n sidosryhmät

SIDOSRYHMÄT	TÄRKEIMMÄT TOIVEET, TARPEET	MITEN KOHTAAMME SIDOSRYHMÄN?
OMA HENKILÖSTÖ	Turvallinen työpaikka, hyvinvointi, koulutus ja kehittyminen, hyvä ilmapiiri, hyvä maine, toimitaan oikein, taloudellinen suorituskyky ja vakaus	Henkilöstökysely, kehityskeskustelut, sisäinen viestintä, esimiestyö, henkilöstötilaisuudet, johtaminen, aloitetoiminta, henkilöstökerhot, neuvottelukunnat, henkilöstön edustus
HALLITUS JA JOHTO	Osakkeen arvon kehitys, maine ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus	Hallituksen kokoukset, johtoryhmän kokoukset, yhtiökokous
ASIAKKAAT (yksityiset asunnonostajat, kiinteistösijoittajat, tilojen käyttäjät, tilaajat, rakennuttajat, maanomistajat)	Asiakaskokemus, laatu, juuri meille oikea, toiminnan joustavuus, ostamisen helppous ja turvallisuus, ennakoitavuus, sijainti, palvelut, tuotto, hyvä brändi, maine, ekologisuus, eettisesti kestävä toiminta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus	Myyntityö, markkinointi, jokapäiväiset kohtaamiset, sisällöntuotanto, yhteinen kehittäminen (mm. palvelut), tutkimukset, osallistaminen, tapaamiset, tilaisuudet, ulkoinen viestintä
OSAKKEENOMISTAJAT, SIOJITTAJAT, RAHOITTAJAT, ANALYYTIKOT	Osakkeen arvon kehitys, maine ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, ESG-vaatimukset, taloudellinen suorituskyky ja vakaus	Yhtiökokous, sijoittajaviestintä, sijoittajatapaamiset, vastaaminen (mm. ESG-asioita koskeviin) kyselyihin, sijoittajatilaisuudet, puheenvuorot, ulkoinen viestintä
YHTEISTYÖKUMPPANIT (urakoitsijat, alihankkijat, suunnittelijat, konsultit, muut kumppanit)	Luotettavuus kumppanina, reilu kilpailu, hyvä maine, kiinnostavat hyvät hankkeet, taloudellinen suorituskyky ja vakaus	Tapaamiset, kilpailutukset, koulutukset, infotilaisuudet, ulkoinen viestintä
TOIMIALAN YHTEISTYÖELIMET	Alalle yhteisten asioiden edistäminen, yhteisesti asioista sopiminen ja asioiden linjaaminen, tulevaan lainsäädäntöön vaikuttaminen	Toimintaan ja tilaisuuksiin osallistuminen, tapaamiset, yhteistyöelimet, puheenvuorot
VIRANOMAISET, PÄÄTTÄJÄT	Asiatiieto, perustelut, asiantuntemus, tehokkuus, laadukas toteutus, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen	Jatkuva yhteydenpito, tapaamiset, ulkoinen viestintä
MEDIA	Tieto, kiinnostavat asiat ja aiheet, läpinäkyvyys, avoimuus, nopea vastaaminen, tavoitettavuus, vastaus kysymyksiin, proaktiivinen viestintä	Haastattelut, tapaamiset, tilaisuudet, ulkoinen viestintä
KANSALAIJÄRJESTÖT, SUURI YLEISÖ, YHTEISKUNTA	Asiatiieto, perustelut, asiantuntemus, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen, avoin tiedon jakaminen, eettinen toiminta	Kyselyihin vastaaminen, infotilaisuudet, tapaamiset, ulkoinen viestintä
PAIKALLISYHTEISÖT, TYÖMAIDEN NAAPURIT	Reilu naapuri, vähäiset vaikutukset naapurien elämään, pysyminen ilmoitetuissa työajoissa ja aikataulussa, vaaran, häiriön ja melun minimointi, raskaan liikenteen minimointi, ajantasaisen tiedon aktiivinen jakaminen, siisti työmaa ja sen ympäristö, kulkuväylät vapaina	Infotilaisuudet, jatkuva yhteydenpito työmaan ympäristössä, naapuriviestintä, ulkoinen viestintä

SRV:n tavoitteena on saada sidosryhmät osallistumaan entistä tiiviimmin myös liiketoiminnan kehittämiseen, esimerkiksi osallistamalla heitä jo hankkeen alkuvaiheessa tehtävään suunnitteluun. Esimerkkinä tästä ovat suunnitteilla olevat Keilaniemen tornitalot, joiden asuntoja hiotaan yhdessä eteenpäin asunnoista kiinnostuneiden kanssa. Lisää Keilaniemestä voi lukea vuosikatsauksen sivulta 25.

SRV:n edustajat kohtasivat sijoittajia ja analyytikoita vuoden aikana sekä pienimuotoisissa tapaamisissa että laajoissa yleisötapahtumissa. Esimerkiksi Helsingin Messukeskuksessa pidetyillä Sijoitus Invest -messuilla kohdattiin satoja kotimaisia asunto- ja osakesijoittajia kahden päivän aikana. Lisää tietoa sijoittajille löytyy vuosikatsauksen sivulta 60–61.

Kesäkuussa 2017 juhlittiin SRV:n 30-vuotista taivalta kahden päivän ajan ja usean tuhannen hengen voimin Helsingin Suvilahdessa. Juhliin oli kutsuttu henkilöstöä, yhteistyökumppaneita, REDIn naapurustoa ja kaupunkilaisia.

Yhteistyöllä tuetaan koko alan kehitystä

SRV osallistuu alan kehittämiseen tekemällä tiivistä yhteistyötä muiden alan toimijoiden kanssa muun muassa Rakennusteollisuus RT ry:ssä. SRV on myös Finnish Business and Society:n aktiivinen jäsen. Vuonna 2017 SRV osallistui muun muassa FiBS:n Ihmisoikeusvaikutusten arviointiin liittyvään koulutusohjelmaan. Ohjelmaan osallistui SRV:ltä edustajia vastuullisuudesta, hankekehityksestä, viestinnästä, lakiasastolta ja tutkimus ja kehitys-yksiköstä.

SRV on aktiivinen erityisesti ympäristövastuun osa-alueella. Vuonna 2017 vietiin loppuun FiBS:in Hiilineutraali bisnes -koulutus, osallistuttiin sidosryhmien työpajoihin, tapahtumiin ja koulutuksiin, sekä pohdittiin biodiversiteettiasioita rakennusalan näkökulmasta Rakennusteollisuus Ry:n toimintaryhmässä.

Vuoden aikana on myös tutkittu energiatehokkuusinves-tointeja ja osallistuttu vuotuisen Energiänsäästöviikkoon. SRV:n edustajat ovat toimineet aktiivisesti Rakennusteollisuus Ry:n Ympäristö ja Energia -ryhmässä ja Green Building Council Finland -yhdistyksessä. Vuoden 2018 tavoitteena on osallistua muun muassa ympäristösuorituskykyä ja -raportointia koskevan Levels-viitekehityksen pilotointiin yhdessä muiden alan yritysten kanssa.



Nina Ebeling LähiTapiolasta, Seppo Kopsa SRV:ltä, Jari Korpisaari SRV:ltä, Harri Leinikka T-Media:sta ja Anne-Maria Flanagan SRV:ltä osallistuivat seminaarin päättäneeseen paneelikeskusteluun.

CASE: Kumppanuudet edellä seuraavatkin 30 vuotta

SRV:n 30-vuotisjuhlien kumppaniseminaarissa kesäkuussa pohdittiin sijoittajien vaatimuksia vastuullisuudelle ja maineen merkitystä kumppanuussuhteissa. Seminaariin oli kutsuttu SRV:n alihankkijoiden edustajia ja aurinkoisena päivänä paikalle oli saapunut kymmeniä kiinnostuneita.

LähiTapiolan sijoituspäällikkö **Nina Ebeling** korosti ensimmäisessä vierailijoiden puheenvuorossa vastuullisuuden konkreettista merkitystä sijoituspäätöksissä.

”Vastuullisuus on osa sijoitusfilosofiaa kaikissa LähiTapiolan osake- ja yrityslainasijoituksissa ja sijoituspäätökset perustuvat sijoituskohteesta itse tuotettuun analyysiin.

Tärkeitä aiheita sijoittajalle ovat vastuullisuusustekijöiden vaikutus pitkän tähtäimen arvoon, riskienhallinta ja tuottopotentiaali”, summasi Ebeling.

Toimitusjohtaja **Harri Leinikka** T-Medialta avasi maineen merkitystä kumppanuussuhteissa ja sitä, miten yrityksen maine vaikuttaa sidosryhmätukeen yritykselle ja sitä kautta sidosryhmien päätöksiin ja toimintaan.

”Ostetaanko yritykseltä, tullaanko sinne töihin, sijoitetaanko siihen? Vastuullisuuden merkitys liiketoiminnalle ja siihen satsattavat resurssit kasvavat selvästi seuraavan viiden vuoden aikana”, ennusti Leinikka.

Seminaarin päättäneessä paneelikeskustelussa käytiin vilkasta keskustelua pitkälle verkostoituneen toimintamallin haasteista sekä siitä, miten tiiviissä verkostossa toimiminen vaikuttaa maineeseen. Lisäksi pohdittiin työturvallisuuden edistämistä ja harmaan talouden torjuntaa alihankintaverkostossa ja työmaatasolla.

”Hyvät ja asiansa osaavat kumppanit ovat kriittisiä SRV:n menestykselle. Näiden kumppanien asialla on myös SRV, kun se kehittää oman verkostonsa valvontaa. Vastuullinen toiminta hyödyttää kaikkia oikein toimivia yrityksiä koko ketjussa”, summaa SRV:n hankintajohtaja **Seppo Kopsa**.

HALLINTO

Sisältö

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys)	51
Riskienhallinta	57
Hallitus	58
Johtoryhmä	59
Tietoa sijoittajille	60
Lisätietoja	62

SRV:N HALLINTO PERUSTUU SUOMEN LAINSÄÄDÄNTÖÖN, SRV:N YHTIÖJÄRJESTYKSEEN SEKÄ SUOMEN LISTAYHTIÖIDEN HALLINNOINTIKOODIIN 2015. SRV:N OSAKE ON LISTATTU NASDAQ OMX HELSINGISSÄ, JA YHTIÖ NOUDATTA SEN ANTAMIA, LISTATTUJA YHTIÖITÄ KOSKEVIA SÄÄNTÖJÄ JA MÄÄRÄYKSIÄ SEKÄ FINANSSIVALVONNAN MÄÄRÄYKSIÄ.



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ (CG-selvitys)

Johdanto

SRV Yhtiöt Oyj (myöhemmin SRV tai Yhtiö) noudattaa kulloinkin voimassa olevaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hyväksymää Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) on laadittu 1.1.2016 voimaan tulleen hallinnointikoodin mukaisesti. Yhtiö on lisäksi julkistanut hallinnointikoodin mukaisen erillisen palka- ja palkkioselvityksen. Hallinnointikoodi on kokonaisuudessaan saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla www.cgfinland.fi.

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt selvityksen ja hallitus on hyväksynyt sen.

Yhtiön päätöksenteossa ja hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia

säännöksiä, SRV:n yhtiöjärjestyksestä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä sekä Nasdaq Helsinki Oy:n sääntöjä ja ohjeita.

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Hallintorakenne

SRV:n hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja konsernin johtoryhmän avulla.

Yhtiökokous

SRV:n ylin päätöksentekoeelin on yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä ajankohta-

na kesäkuun loppuun mennessä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään muun muassa hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta, näille maksettavien palkkioiden määrästä, tilinpäätöksen ja konserniti-linpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä taseen osoittaman voiton käyttämisestä. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita tai asioita, joita joku osakkeenomistajista on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Osakkeenomistajien ja yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyselyoikeuden toteuttamiseksi yhtiökokouksessa ovat läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet. Hallituksen jäseneksi ehdolla olevan henkilön on oltava läsnä valinnasta päättävässä yhtiökokouksessa.

Jokainen Yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen. Vuonna 2017 Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2017. Kokoukseen osallistui yhteensä 57 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 63 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla yhtiön internetsivuilla, [linkki](#).

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

SRV:n hallitukseen kuuluu yhtiökokouksen valitsemat viidestä kahdeksaan jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä sen puheenjohtajaksi. Hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee ehdotuksen yhtiökokoukselle koskien hallituksen jäsenmäärää sekä hallitukseen valittavia henkilöitä ja puheenjohtajaa. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä.



Vuoden 2017 varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiön hallitukseen valittiin seuraavat kuusi jäsentä:

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Päätoimi
Ilpo Kokkila (pj)	1947	Diplomi-insinööri	Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
Olli-Pekka Kallasvuo (vpj)	1953	Varatuomari, Oikeustieteen tohtori h.c.	Sijoittaja
Minna Alitalo	1962	Kauppätieteiden maisteri	Alko Oy, ostojohtaja
Juhani Elomaa	1960	Valtiotieteiden maisteri, eMBA	Taaleri Oyj, toimitusjohtaja ja partneri
Juhani Hintikka	1966	Diplomi-insinööri	Ficolo Oy, hallituksen puheenjohtaja
Timo Kokkila	1979	Diplomi-insinööri	Pontos Oy, toimitusjohtaja

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi **Ilpo Kokkilan**. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi **Olli-Pekka Kallasvuon**.

Vuonna 2017 hallitukseen ovat lisäksi kuuluneet **Arto Hiltunen** ja **Risto Kyhälä**. Heidän jäsenyytensä päättyivät vuoden 2017 varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän tietonsa on alla esitetty 23.3.2017 tilanteen mukaisina.

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Päätoimi
Arto Hiltunen	1958	Ekonomi	Hallitusammattilainen
Risto Kyhälä	1963	Diplomi-insinööri	Avara Oy, hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden vuosittain. Arvion tekemiseksi kukin hallituksen jäsen antaa riippumattomuutensa arvioimiseksi riittävät tiedot sekä esittää oman arvionsa riippumattomuudestaan. Tämän jälkeen hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenistä **Minna Alitalo**, **Juhani Elomaa**, **Juhani Hintikka** ja **Olli-Pekka Kallasvuo** ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. **Ilpo Kokkila** ja **Timo Kokkila** ovat ei-riippumattomia yhtiöstä, ja he ovat merkittäviä osakkeenomistajia.

Hallituksen jäsenten osakeomistukset 31.12.2017

Nimi	Osakeomistus 31.12.2017
Ilpo Kokkila määräysvaltayhteisön Kolpi Investments Oy:n omistus	- 11 505 457
Olli-Pekka Kallasvuo	133 332
Minna Alitalo	-
Juhani Elomaa	10 000
Juhani Hintikka	-
Timo Kokkila	7 617 216

Osakeomistuksissa on huomioitu hallituksen jäsenten ja heidän mahdollisten määräysvaltayhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet. Hallituksen jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Tietoa hallituksen jäsenten palkkioista on annettu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkaistavassa palkka- ja palkkio-selvityksessä, [linkki](#).

Hallituksen tehtävät ja työjärjestys

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen puheenjohtaja huolehtii ja valvoo, että hallitus täyttää tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti sille lain, yhtiöjärjestyksen ja työjärjestyksen mukaan kuuluvat tehtävät.

Hallituksen tehtävänä on johtaa ja valvoa Yhtiön toimintaa osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja muun sovellettavan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaatteellisesti merkittävistä asioista, joita ovat muun muassa:

- konsernin strategian hyväksyminen ja valvonta;
 - vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman hyväksyminen ja valvonta;
 - riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan periaatteiden hyväksyminen ja valvonta;
 - merkittävimmistä liiketoiminnallisista asioista päättäminen (kuten yrityskaupat sekä merkittävät urakkasopimukset, investoinnit ja divestoinnit);
 - toimitusjohtajan ja muiden konsernin johtoryhmän jäsenten nimittäminen sekä näiden toimi- ja työsuhteen ehtojen ja palkitsemisjärjestelmien hyväksyminen; ja
 - muiden henkilöstön palkitsemisjärjestelmien hyväksyminen.
- Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla, [linkki](#).

Hallituksen kokoukset

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousohjelman mukaisesti ja sen lisäksi tarpeen mukaan. Hallitus on päätösvaltainen, kun kokouksessa on läsnä enemmän kuin puolet jäsenistä, ja heistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja ja lakiasianjohtaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella.

Vuonna 2017 hallitus kokoontui 17 kertaa. Hallituksen jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 97. Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Ilpo Kokkila (pj)	100	17/17
Olli-Pekka Kallasvuo (vpj)	94	16/17
Minna Alitalo	100	17/17
Juhani Elomaa*	100	10/10
Juhani Hintikka*	100	10/10
Timo Kokkila	100	17/17
Arto Hiltunen**	86	6/7
Risto Kyhälä**	86	6/7

* Hallituksen jäsen 23.3.2017 alkaen
 ** Hallituksen jäsen 23.3.2017 saakka

Hallituksen monimuotoisuus

Yhtiö on laatinut hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen, joka koskee hallituksen jäsenmäärää, jäseneksi valittavia henkilöitä sekä hallituksen palkkioita. Valiokunnan on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus valmistellessaan ehdotusta yhtiökokoukselle. Valmistelussa on arvioitava Yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset ja arvioitava hallituksen riittävää monimuotoisuutta ottaen huomioon muun muassa hallituksen jäsenten kokemus, Yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä kompetenssi sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitustyöskentelyyn huomioiden Yhtiön nykyiset ja suunnitellut tarpeet. Hallituksen jäsenmäärän tulee olla riittävä.

Hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat Yhtiön kulloistenkin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Toimialaosamisen lisäksi tällaisia osaamisalueita ovat muun muassa talous ja rahoitus, digitaalisuus, liiketoiminnan johtaminen, strategioiden kehittäminen ja johtaminen sekä kansainvälinen liiketoiminta. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä koulutus, joka tukee Yhtiön toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista.

Yhtiö on toteuttanut hallituksen kokoonpanossa monimuotoisuuden vaatimuksia. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto. Heistä kolme on koulutukseltaan diplomi-insinööri, yksi valtiotieteen maisteri ja eMBA, yksi kauppatieteiden maisteri ja yksi oikeustieteen kandidaatti, varatuomari. Kaikki hallituksen jäsenet toimivat tai ovat aiemmin urallaan toimineet merkittävien yritysten johto- tai hallitustehtävissä eri aloilla. Hallituksessa on myös edustettuna hyvä rakentamisen ja kiinteistösijoittamisen asiantuntemus. Vuonna 2017 hallituksen jäsenten ikä oli 38–70 vuotta. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta, viisi miestä ja yksi nainen. Yhtiö pyrkii tulevaisuudessa edistämään nykyistä tasapainoisempaa hallituksen jäsenten sukupuolijakaumaa. Tavoite huomioidaan hallituksen jäseniltä edellytettävien kompetenssien ohella hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.

Hallituksen valiokunnat

Yleistä

Hallitus on perustanut kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä HR- ja nimitysvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on tehostaa hallitustyöskentelyä valmistelemalla asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta sen tehtäviin kuuluvien taloudellisten raportointi- ja valvontatehtävien sekä tilintarkastusta koskevien asioiden valmistelussa. Tarkastusvaliokunta valvoo yhtiön taloudellista raportointia ja valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita. Tarkastusvaliokunta seuraa yhtiön taloudellista ja rahoituksellista asemaa, kuulee tilintarkastajia, käsittelee tilinpäätös- ja osavuosikatsausluonnokset sekä seuraa ja arvioi sisäisen

valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla, [linkki](#).

Vuonna 2017 tarkastusvaliokunnan kokoonpano yhtiökokoukseen 23.3.2017 saakka oli Minna Alitalo, Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila sekä yhtiökokouksesta 23.3.2017 lukien Minna Alitalo, Juhani Elomaa ja Timo Kokkila. Minna Alitalo on toiminut tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2017 aikana neljä kertaa. Tarkastusvaliokunnan jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 100. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Minna Alitalo	100	4/4
Juhani Elomaa*	100	3/3
Timo Kokkila	100	4/4
Olli-Pekka Kallasvuo**	100	1/1

* Tarkastusvaliokunnan jäsen 23.3.2017 alkaen
 ** Tarkastusvaliokunnan jäsen 23.3.2017 saakka

HR- ja nimitysvaliokunta

HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen koskien hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valintaa ja palkitsemista. Lisäksi valiokunta käsittelee toimitusjohtajan ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja valvoo seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa henkilöstötyytyväisyyttä ja työkykyasioita.

HR- ja nimitysvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. HR- ja nimitysvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla, [linkki](#).

HR- ja nimitysvaliokunnan kokoonpano yhtiökokoukseen 23.3.2017 saakka oli Ilpo Kokkila, Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä sekä yhtiökokouksesta 23.3.2017 lukien Ilpo Kokkila, Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo. Ilpo Kokkila on toiminut HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajana.

HR- ja nimitysvaliokunta kokoontui vuoden 2017 aikana neljä kertaa. HR- ja nimitysvaliokunnan jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 92. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Ilpo Kokkila	100	4/4
Juhani Hintikka*	100	3/3
Olli-Pekka Kallasvuo*	67	2/3
Arto Hiltunen**	100	1/1
Risto Kyhälä**	100	1/1

* HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen 23.3.2017 alkaen
 ** HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen 23.3.2017 saakka

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa SRV:n liiketoiminnan käytännön johtamisesta ja hallinnon järjestämisestä. Hän vastaa asioiden valmistelusta hallituksen käsiteltäväksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta sekä hallituksen asettamien tavoitteiden saavuttamisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtaja on myös konsernin johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

Yhtiön toimitusjohtajana on 1.1.2015 alkaen toiminut rakennusinsinööri **Juha Pekka Ojala** (s. 1963). Toimitusjohtajan omistustiedot on kuvattu jäljempänä konsernin johtoryhmän omistustietojen yhteydessä. Toimitusjohtajan toimitusjohtajasopimuksen ehtoja sekä palkitsemista on kuvattu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkaistavassa palkka- ja palkkioselvityksessä, [linkki](#).

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan sijainen on diplomi-insinööri **Timo Nieminen** (s. 1958).

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös Yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita.

Konsernin johtoryhmällä ei ole muodollista yhtiöoikeudellista asemaa. Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä Yhtiön hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa. Johtoryhmän sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat tämän selvityksen päivämääränä seuraavat henkilöt:

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Vastuualue
Juha Pekka Ojala	1963	Rakennusinsinööri	Toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
Timo Nieminen	1958	Diplomi-insinööri	Varatoimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen Johtaja, Hankekehitys johtoryhmän varapuheenjohtaja
Juha Toimela	1963	Diplomi-insinööri, MBA	Varatoimitusjohtaja Johtaja, Suomen liiketoiminta
Pirjo Ahanen	1958	Kauppatieteiden maisteri	Henkilöstöjohtaja
Päivi Kauhanen	1975	Ylioppilas	Viestintäjohtaja
Veli-Matti Kullas	1956	Diplomi-insinööri	Johtaja, Kansainvälinen liiketoiminta
Johanna Metsä-Tokila	1977	Oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Lakiasiaintohtaja
Antero Nuutinen	1963	Rakennusinsinööri	Johtaja, Asunnot ja alueyksiköt
Ilkka Pitkänen	1966	Kauppatieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja (CFO)

Konsernin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2017

Nimi	Osakeomistus 31.12.2017
Juha Pekka Ojala	259 205
Timo Nieminen	676 310
Juha Toimela	17 158
Pirjo Ahanen	2 832
Päivi Kauhanen	1 331
Veli-Matti Kullas	208 930
Johanna Metsä-Tokila	32 016
Antero Nuutinen	98 560
Ilkka Pitkänen	18 000

Osakeomistuksissa on huomioitu konsernin johtoryhmän jäsenten ja heidän mahdollisten määräysvalta-yhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet. Konsernin johtoryhmän jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Tietoa konsernin johtoryhmän jäsenten palkkioista on annettu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkaistavassa palkkija palkkioselvityksessä, [linkki](#).

Kuvaukset riskienhallinnasta, sisäisen valvonnan menettelytavoista ja sisäisestä tarkastuksesta

Riskienhallintajärjestelmä

SRV:n systemaattisella riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen sekä edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Kun strategiset ja toiminnalliset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan kannattavuutta ja vakautta. Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestelmää. Se tukee yrityksen arvoja, visiota, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, etteivät SRV:n hallittavissa olevat riskit vaaranna liiketoimintaa. Keinona on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin. SRV:n konsernitason riskienhallintaprosessi käsittää yrityksen toimintaan liittyvien oleellisten riskien määrittämisen, riskien tilannearvioinnin sekä riskien eliminoimiseen tai niiden vaikutusten vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelun. Prosessissa havaitut riskit pisteytetään eri kriittisyysluokkiin.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus hyväksyy riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön riskienhallinnan viitekehityksen. Hallituksen tarkastusvaliokunta käsittelee toiminnan riskejä koskevan raportin neljännesvuosittain, ja raportoi asiasta edelleen hallitukselle. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä riskienhallinnan toteutuksesta sekä johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Sisäisen valvonnan yleiskuvaus

SRV valvoo jatkuvasti toimintojaan varmistaakseen liiketoimintansa tuloksen luotettavuuden. Sisäisen valvontajärjestelmän tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on luotettavaa ja että lakeja ja säännöksiä noudatetaan. Sisäinen valvontajärjestelmä ei kuitenkaan voi antaa täyttä varmuutta siitä, että riskien toteutuminen voidaan estää.

SRV:n liiketoimintaa ohjaavat konsernin laajuisesti noudatettavat yhtenäiset liiketoimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet sekä Yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritystys- ja johtamiskulttuurista sekä määrittelystä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin. Yrityksen keskeistä toimintaa ohjataan laadittujen sisäisten ohjeiden, toimintapolitiikkojen ja -tapojen avulla. Hallitus on hyväksynyt konsernin sisäiset päätöksentekovaltuudet.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä, liiketoimintojen johtoryhmät sekä taloushallinto. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi konsernin taloudellisen raportoinnin tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden varmistamisessa on kuukausittainen johdon talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävän ennusteen välillä.

Liiketoimintojen sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa liiketoiminnan johtoryhmä sekä controller-toiminto SRV:n konserniperiaatteiden ja -ohjeiden mukaisesti. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi toimintojen tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden varmistamisessa on kuukausittainen talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävien rakennushankkeiden ja liiketoiminnan tuloksen ennusteen välillä.

Taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja SRV:n liiketoimintojen controller-organisaatio. SRV on laatinut konsernitason raportointimallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi.

Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

Taloudellisen valvonnan toimenpiteet ovat myös johdon jatkuvaa liiketoiminnan valvontaa ja ohjausta. Talousraporteissa on määriteltä keskeiset valvontamittarit, joiden tarkoitus on mitata ja tukea liiketoiminnan tehokkuutta ja yhdenmukaistamista sekä valvoa annettujen tavoitteiden saavuttamista.

Taloudellisen raportoinnin luotettavuus

Taloudellisen raportoinnin luotettavuuden valvonta perustuu SRV:n määrittelemiin taloudellisen raportointiprosessin periaatteisiin ja ohjeistukseen. Tilinpäätösstandardien tulkinta, soveltaminen ja noudattaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon. Budjetointi- ja raportointiprosessit perustuvat SRV:n sisäiseen ohjeistukseen, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpitämisestä vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus on osa SRV:n sisäisen valvonnan viitekehitystä. Sisäinen tarkastus on itsenäinen, objektiivinen ja konsultoiva toiminto. Sisäisen tarkastuksen tarkoituksena on tukea hallitusta ja johtoa hyvän hallinnoinnin, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuuden seurannassa. Sisäinen tarkastus suorittaa itsenäisiä tarkastuksia liiketoimintoihin, konserniyhtiöihin, prosesseihin ja erityisesti valittuihin kohteisiin varmistaakseen sisäisen valvonnan toimivuuden. Sisäisen tarkastuksen toiminnolla pyritään varmistamaan sisäisten politiikkojen, ohjeistusten ja säännösten noudattaminen.

Sisäinen tarkastus toimii tarkastusvaliokunnan valvonnan alaisena ja raportoi havaintonsa tarkastusvaliokunnalle. Tarkastusvaliokunta raportoi edelleen hallitukselle. Tarkastusvaliokunta vahvistaa sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman. Sisäisen tarkastuksen painopistealueena ovat liiketoiminnan tunnistetut riskit. Hallinnollinen vastuu sisäisen tarkastuksen toimivuudesta on konsernin talous- ja rahoitusjohtajalla (CFO).

Sisäistä tarkastusta on vuonna 2017 hoitanut konsernin sisäisen tarkastuksen päällikkö yhteistyössä valitun ulkoisen palveluntuottajan, Ernst & Young Oy:n kanssa. Sisäisiä tarkastuksia on vuonna 2017 suoritettu sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti.

Muuta tietoa

Sisäpiirihallinto

Yhtiössä noudatetaan Yhtiön hallituksen hyväksymää sisäpiiriohjetta. Sisäpiiriohjeessa kuvataan rahoitusmarkkinoiden väärinkäytön ja erityisesti sisäpiiritiedon käytön kiellon ja markkinoiden manipuloinnin kannalta olennaiset säännöt ja ohjeet sekä menettelytapaohjeet.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) mukaisiksi johtohenkilöiksi Yhtiössä kuuluvat SRV:n hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Johtohenkilöiden ja heidän lähipiirinsä on ilmoitettava Yhtiölle ja Finanssivalvonnalle jokaisesta heidän lukuunsa tehdystä Yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suoraan tai välillisesti Yhtiön rahoitusvälineillä 30 kalenteripäivän pituisen suljetun ajanjakson aikana ennen Yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai jokaisen osavuosikatsauksen julkistamista, eivätkä Yhtiön osavuosikatsauksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamispäivänä ("suljettu ikkuna"). Kielto on voimassa siitä riippumatta, onko kyseisellä henkilöllä sisäpiiritietoa hallussaan tänä aikana.

Yhtiö ylläpitää ja päivittää lisäksi listaa henkilöistä, joilla on asemansa tai oikeuksiensa perusteella säännöllinen pääsy julkistamattomaan taloustietoon ("taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvat henkilöt"). Suljettu ikkuna sekä velvollisuudet liittyen salassapitoon ja kieltoon ilmaista tietoa tai neuvoa toista henkilöä kaupankäyntiin liittyen soveltuvat myös näihin henkilöihin.

Yhtiö laatii luettelon kaikista henkilöistä, joilla on pääsy sisäpiiritietoon ja jotka työskentelevät Yhtiölle työsopimuksen perusteella tai muuten suorittavat tehtäviä, joiden kautta heillä on pääsy sisäpiiritietoon. Yhtiö ei ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiiriluettoa, vaan kaikki sisäpiirihankkeisiin osallistuvat henki-

löt lisätään hankekohtaisiin sisäpiirilueteloihin. Sisäpiirilueteloon lisätty henkilö ei saa käydä kauppaa Yhtiön rahoitusvälineillä ennen kuin henkilölle on ilmoitettu kaupankäyntirajoituksen päättymisestä.

Yhtiö suosittelee, että kaupankäynti rajoitetaan tilanteisiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto Yhtiön rahoitusvälineiden arvoon vaikuttavista tekijöistä, eli osavuosikatsauksen tai tilinpäätöksen julkistamisen jälkeiseen jaksoon. Yhtiö suosittelee, että johtohenkilöt ja taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvat henkilöt eivät käy aktiivisesti kauppaa Yhtiön (tai Yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä vaan tekevät niihin pitkäaikaisia sijoituksia. Edellä mainituilta henkilöiltä on sisäpiiriohjeen mukaan kielletty lyhyen aikavälin kaupankäynti ja spekulatiiviset liiketoimet Yhtiön (tai Yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä.

Yhtiössä on sisäpiirihallinnon organisaatio, johon kuuluvat lakiasiaainjohtaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirirekisterin hoitaja. Sisäpiirihallinto vastaa MAR:n ja sisäpiirisääntöjen noudattamisen päivittäisestä hallinnoinnista ja valvonnasta sisältäen esimerkiksi sisäpiirilueteloiden ylläpidon ja sisäpiiriasioiden valvonnan, ilmoitusten toimittamisen johtohenkilöille, sisäpiiriläisille ja muille asiaankuuluville tahoille samoin kuin koulutuksen ja neuvonnan järjestämisen. Sisäpiirihallinto toimii yhteistyössä Yhtiön viestintän kanssa, joka huolehtii johtohenkilöiden liiketoimien julkistamisesta.

Tilintarkastus

Tilintarkastaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 23.3.2017 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT **Samuli Perälä**.

Vuonna 2017 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 287 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 93 000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

RISKIENHALLINTA

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2017 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden 2017 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät REDI-hankkeeseen, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 11 miljoonaa euroa.

SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskien pienentämiseksi merkittävä osa osakkuusyhtiöiden lainoista on tarkoitus muuttaa vuoden 2018 alkupuolella ruplamääräiseksi sekä jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Vastaavasti 10 prosentin kurssimuutos vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin 13 miljoonaa euroa.

Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi ”operatiivisen liikevoiton” -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot, ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Vastuullisuuteen liittyvät riskit

Lainsäädännön muutokset, kuten muun muassa kirjanpitolain uudistus, vaativat yrityksiltä entistä tarkempaa kuvausta myös vastuullisuuteen liittyvien riskien tunnistamisesta ja hallinnasta.

SRV:n riskienhallinnan viitekehystä ja riskien arviointiprosessia kehitettiin vuonna 2017 niin, että se kattaa entistä paremmin myös vastuullisuusasioista nousevat riskit. SRV:n tunnistetut vastuullisuusriskit liittyvät muun muassa ympäris-



töasioihin, työturvallisuuteen ja urakoitsijoiden asianmukaiseen toimintaan.

Yhtenä riskiarvioinnin kohteena ovat olleet muun muassa ihmisoikeuksien kunnioittaminen omassa toiminnassa ja hankintaketjussa. Lisää ihmisoikeusvaikutusten arvioinnista voi lukea vuosikatsauksen sivulta 45. Myös hallituksen toimintakertomuksessa on annettu tiivis selvitys vastuullisuusriskeistä ja niiden hallinnasta.

HALLITUS



Minna Alitalo
s. 1962, KTM
Ostojohtaja, Alko Oy (2014-)
Hallituksen jäsen (2012-)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2013-)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2012-)



Juhani Hintikka
s. 1966, Diplomi-insinööri
Hallituksen puheenjohtaja,
Ficolo Oy (2017-)
Hallituksen jäsen (2017-)
HR- ja nimitysvaliokunnan
jäsen (2017-)



Ilpo Kokkila
s. 1947, Diplomi-Insinööri,
vuorineuvos
Hallituksen puheenjohtaja,
SRV Yhtiöt Oyj (1987-)
Hallituksen puheenjohtaja,
Pontos Oy
HR- ja nimitysvaliokunnan
puheenjohtaja (2007-)



Juhani Elomaa
s. 1960, VTM, eMBA
Toimitusjohtaja ja partneri,
Taaleri Oyj (2007-)
Hallituksen jäsen (2017-)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2017-)



Olli-Pekka Kallasvuo
s. 1953, OTK, Varatuomari
Hallituksen jäsen ja
varapuheenjohtaja (2011-)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2012-2013)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2011-2017)
HR- ja nimitysvaliokunnan
jäsen (2017-)



Timo Kokkila
s. 1979, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Pontos Oy
Hallituksen jäsen (2010-)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2010-)

Lisätietoa hallituksen jäsenistä yhtiön sivuilla:
www.srv.fi > Sijoittajat > Johto ja hallinto > Hallitus

JOHTORYHMÄ



Juha Pekka Ojala
s. 1963, Rakennusinsinööri
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1997.



Päivi Kauhanen
s. 1975
Viestintäjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2015.



Antero Nuutinen
s. 1963, Rakennusinsinööri
Johtaja, Asunnot ja
alueyksiköt
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1988.



Timo Nieminen
s. 1958, Diplomi-insinööri
Varatoimitusjohtaja,
toimitusjohtajan sijainen,
Johtaja, Suomen
hankekehitys
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1987.



Veli-Matti Kullas
s. 1956, Diplomi-insinööri
Johtaja, Kansainvälinen
liiketoiminta
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2004.



Ilkka Pitkänen
s. 1966, Kauppateiden
maisteri
Talous- ja rahoitusjohtaja
(CFO)
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2014.



Pirjo Ahanen
s. 1958, Kauppateiden
maisteri
Henkilöstöjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2006.



Johanna Metsä-Tokila
s. 1977, OTK, varatuomari
Lakiasiaintohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2016.



Juha Toimela
s. 1963, Diplomi-insinööri,
MBA
Varatoimitusjohtaja,
Johtaja, Suomen
liiketoiminta
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2009.

Lisätietoa hallituksen jäsenistä yhtiön sivuilla:

www.srv.fi > SRV yhtiönä > Yhtiön johto > Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

TIETOA SIJOITTAJILLE

SRV:n edustajat kohtasivat vuoden 2017 aikana lukuisia sijoittajia ja analytikoita sekä pienimuotoisissa tapaamisissa että laajoissa yleisötapahtumissa, kuten messuilla. Helsingin Messukeskuksessa marraskuussa pidetyillä SijoitusInvest -messuilla kohdattiin satoja kotimaisia asunto- ja osakesijoittajia kahden päivän aikana. Messuilla toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala kertoi, miten kaupungistuminen vaikuttaa SRV:n toimintaan. Tämän lisäksi SRV oli mukana yksityissijoittajille suunnatuilla, kaksi päivää kestäneillä Tampereen Sijoitusmessuilla. SRV:n pääteemana messuilla oli Tampereen Kansin ja Areena -hanke.

Vuoden 2017 syksyllä SRV isännöi Suomen Osakesäästäjien matkaa Venäjällä. SRV esitteli osaomistamansa kauppakeskuksen, Okhta Mallin, toimintaa Pietarissa noin sadalle suomalaiselle osakesijoittajalle. Samalla käytiin läpi Venäjän markkinatilannetta ja SRV:n tulevaisuuden suunnitelmia Venäjän markkinoiden suhteen.

SRV on tavannut kymmeniä osake- ja bondisijoittajaa erillisissä road show-tilaisuuksissa Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa.

Yhtiötä seuraavat analytikit kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyjen osavuosikatsaus tilaisuuksien lisäksi myös SRV:n 30-vuotisjuhlaan ja kumppaniseminaariin. Lisäksi analytikoille ja sijoittajille on esitelty Living Labia ja REDIn työmaata.

SRV:N OSAKE

SRV Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsingissä.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

- Listaus: Nasdaq OMX Nordic Helsinki
- Listautumispäivä: 12.6.2007
- Osakkeiden lukumäärä: 60 499 575
- Kaupankäyntivaluutta: euro
- Listaus: Mid Cap Helsinki
- Kaupankäyntitunnus: SRVIV
- ISIN-koodi: FIO009015309

Mitä sijoittajat kysyvät meiltä vuoden varrella?

Vuoden aikana keskusteltiin paljon sekä SRV:n 30-vuotisesta historiasta, mutta ennen kaikkea vuoden päätapahtumista ja yrityksen tulevaisuudesta. Oheiseen listaan on kerätty vuoden kysytyimmät kysymykset.

Miksi SRV:hen kannattaisi sijoittaa?

SRV:n liiketoiminnan painopiste on Suomessa. Haemme pitkällä tähtäimellä tuottavaa kasvua toimitila- ja asuntorakentamisessa Suomen kehittyvissä kaupunkikeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien äärellä erityisesti raideliikenteen varrella. Tilauskantamme Suomessa onkin ollut jo pitkään hyvällä tasolla.

Megatrendit, kuten kaupungistuminen, kasvukeskusten muuttovoitto, väestön ikääntyminen ja vaurastuminen, toimivat ajureina SRV:n Suomen hankkeille. Pitkään jatkunut määrätietoinen työ kaupunkien ydinkeskustojen, hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevien tonttien ja kiinteistöjen parissa tuo laajuudeltaan suuria aluerakennushankkeita. Esimerkkeinä monimuotoinen REDI-hanke on lähtenyt kohoamaan kohti taivasta Helsingin Kalasatamassa ja Espoon korkein asuintorni, Niittyhuippu, saatiin valmiiksi vuoden 2017 aikana.

Kaupungistumisen myötä kasvukeskuksiin tarvitaan runsaasti uusia asuntoja. SRV:n tavoitteena onkin kasvattaa asuntorakentamisen liikevaihdon osuutta, ja olemme jo tällä hetkellä yksi pääkaupunkiseudun suurimmista rakentajista.

Venäjällä toimimme hyvin pitkän- teisesti. Keskittyminen selkeärajaiseen kauppakeskusliiketoimintaan suuressa markkinassa antaa meille monipuolisen ansaintamahdollisuuden hankekehittäjänä, kaupallistajana, sijoittajana ja rakentajana. Venäjän taloustilanne on ollut tuulinen ja Venäjän talouskehityksen enustaminen on vaikeaa. Haastavaan markkinatilanteeseen nähden Venäjän hankkeemme ovat edenneet hyvin. Pietarissa sijaitsevan, SRV:n osaomistuksessa olevan kauppakeskus Pearl Plazan myynti- ja kävijämäärät kasvoivat uuteen ennätykseen -sä vuoden 2017 aikana. Toisen Pietarin kauppakeskuksen, Okhta Mallin, avajaiset pidettiin syyskuussa 2016, ja sen toimintaa ajettiin ylös suunnitellusti läpi vuoden. Myös Moskovaan rakennettu 4Daily avattiin vuoden 2017 aikana.

Olemme suunnitellusti laajentaneet toimintaamme siten, että toteutamme nykyisin eri yritysten ja organisaatioiden tar-

peisiin sopivia toimitilahankkeita, asumisen arjessa toimivia kerrostalokohteita, vetovoimaisia kauppakeskuksia sekä kokonaisia aluerakentamishankkeita – unohtamatta maa- ja kalliorakentamista sekä erityiskohteita, kuten sairaaloita ja julkisia rakennuskohteita.

Osallistu osakeantiinne yli kymmenen vuotta sitten ja olen pettynyt SRV:n osakekurssin kehitykseen. Mitä aiotte tehdä asian eteen?

Kuten olemme jo itsekin todenneet, nykyinen tulostasomme ei ole todellakaan sellainen kuin pitäisi ja teemme jatkuvasti töitä kannattavuuden parantamiseksi. Olemme onnistuneet viime aikoina parantamaan lukuisien hankkeidemme kannattavuutta ja asuntorakentamisen osuuden selkeä kasvu on myös osaltaan parantanut lukujamme. Työ strategian mukaisen kannattavuustason tavoitteluksi jatkuu edelleen ja tulemmme kommunikimaan työn etenemisestä avoimesti kaikille sidosryhmille, myös osakkeenomistajille.

MEGATRENDIT, KUTEN KAUPUNGISTUMINEN, TOIMIVAT AJUREINA SRV:N SUOMEN HANKKEILLE. OLEMME TÄLLÄ HETKELLÄ YKSI PÄÄKAUPUNKISEUDUN SUURIMMISTA ASUNTORAKENTAJISTA.

Miksi SRV:llä on niin paljon velkaa?

SRV ei ole pelkkä rakennusyhtiö, vaan myös kiinteistösijoittaja ja -kehittäjä. Meillä on parhaillaan rakenteilla useita hankkeita, joissa olemme mukana myös omistajan roolissa, mikä sitoo pääomaamme. Eniten pääomaa sitovat suuret kauppakeskushankkeemme Suomessa ja Venäjällä. Olemme jo aiemmin kertoneet, että tavoitteenamme on luopua Venäjän kauppakeskuksista siinä vaiheessa, kun markkina on otollinen ja kauppakeskukset ovat täyteen vuokrattuja ja niiden toiminta sujuu hyvin. Kerroimme helmikuussa 2018, että SRV:n hallitus on päättänyt selvittää Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä yhdessä toisen kauppakeskuksen omistajan kanssa. Suurin kotimaassa käynnissä oleva hankkeemme on Helsingin Kalasatamaan toteutettava REDI. Kyseessä on yli miljardin euron suuruinen hanke, jossa SRV on yksi omistajista. Kun REDin kauppakeskus avaa ovensa syksyllä 2018 ja ensimmäiset asunnot ovat tuloutuneet keväällä 2019, pääsemme varmasti lunastamaan osittain meihin kohdistuvia odotuksia ja samalla taseemme kevenee.

Tietysti pääomaamme sitoo myös se, että rakennamme tällä hetkellä todella paljon omaperusteisia asuntoja kasvukeskuksiin. Ne sitovat rahaa suunnittelun ja rakentamisen ajan. Vaikka myymme asuntoja jo niiden rakennusvaiheen aikana, niin kaikki myydyt asunnot tuloutuvat meille aina vasta siinä vaiheessa, kun rakennus on valmis. Harkitsemme muuttavamme segmenttiraportointiamme vuoden 2019 alusta siten, että raportoisimme rakentamis- ja kiinteistösijoitusliiketoiminnat erikseen nykyisen maantieteellisen segmenttijaon sijasta. Näin sijoittajat saisivat nykyistä

paremmin kuvan muun muassa siitä, miten erityyppinen liiketoiminta tuottaa tulosta, ja mihin pääoma on sitoutunut.

Puhutte raportoinnissa nykyään operatiivisesta liikevoitosta. Mitä tämä tarkoittaa?

Meillä on Venäjällä toiminnassa kolme kauppakeskusta. Aiemmin toimintavaluuttamme Venäjällä oli euro, mutta koska kauppakeskusten vuokramarkkina on muuttunut Venäjällä entistä vahvemmin ruplahajaiseksi, myös SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muutettiin ruplaksi vuonna 2016. Tämä kirjanpidollinen muutos altistaa meidät entistä enemmän ruplan kurssivaihteluilta, ja siksi ruplan kurssimuutokset ovat heiluttaneet tulostamme välillä rajustikin.

Jotta pystymme kertomaan liiketoimintamme todellisen tilanteen ilman valuuttakurssivaikutuksia, otimme vuoden 2017 aikana käyttöön operatiivisen liikevoiton käsitteen. Tavoitteena on tuoda paremmin esille se, miten me hoidamme varsinaisen liiketoimintamme. Operatiivinen liikevoitto eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu vain Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Kaikki muut ruplan kurssimuutoksista johtuvat tulosvaikutukset ovat liikevoitossa, johon ne kuuluvatkin.

Pääkaupunkiseudun asuntotarve kasvaa entisestään. Tarkoittaako tämä sitä, että SRV:kin keskittyy asuntotuotannonsa jatkossa lähinnä vain pääkaupunkiseutuun? Paljonko asuntoja pitäisi vuosi-

tasolla rakentaa, jotta koko asuntotarve täyttyisi?

Juuri näin on. Tulemme keskittämään asuntorakentamisen sinne, missä markkina on. Tällä hetkellä Helsingin seudun asukasmäärän (1,5 miljoonaa asukasta) ennustetaan kasvavan noin 10–15 prosenttia vuoteen 2040 mennessä, ja tämä puolestaan tarkoittaa 10–15 000 uutta asuntoa vuodessa. Todellinen asuntotuotantomäärä on jäänyt jälkeen vuosittain lähes 5 000 asuntoa.

Jos asuntojen kysyntä jatkuu vilkkaana, onko teillä tarpeeksi hyviä tontteja tiedossa?

Hankekehityksemme tekee työtään pitkäjänteisesti ja tonttitilanteemme on hyvä. Vaikka-

kin uusia kohteita myös kartoitetaan koko ajan. Esimerkiksi Länsimetron kohteita ryhdyttiin hankkimaan yli kymmenen vuotta sitten, joten nyt katseemme on jo seuraavan kymmenen vuoden päässä. Hankimme itse tontteja, mutta osallistumme myös erilaisiin kilpailuihin. Lisäksi tarjolla on myös uusia tapoja tontin hankintaan, kuten valinnaiset vuokratontit.

Missä kaikissa sairaalahankkeissa olette mukana ja uskotteko sairaalarakentamisen buumin jatkuvan vielä pitkään?

Kaikkien tämänhetkisten sairaalahank-

keidemme sopimusten yhteisarvo on noin 830 miljoonaa euroa. Parhaillaan käynnissä olevista suurimmista sairaalaprojekteista mainittakoon Sairaala Nova Jyväskylässä sekä Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke. HUS:n historian suurimman rakennushankkeen Siltasairaalan työmaa käynnistyi vuoden 2018 alussa. Tuoreimpana Helsingin Kalasatamaan toteutettu terveys- ja hyvinvointikeskus luovutettiin tilaajalle lokakuussa 2017, ja se otettiin käyttöön helmikuussa 2018.

Ilkka Pitkänen, CFO

”SAIRAALAHANKKEIDEN YHTEISARVO ON NOIN 830 MILJOONAA EUROA.”



LISÄTIETOJA

Yhteystiedot

Sijoittajasuhteet:

CFO

Ilkka Pitkänen

p. 040 667 0906

ilkka.pitkanen@srv.fi

Viestintäjohtaja

Päivi Kauhanen

p. 050 598 9560

paivi.kauhanen@srv.fi

Twitter: [@PaiviKauhanen](https://twitter.com/PaiviKauhanen)

Viestintäpäällikkö

Tiina Niemi

p. 040 5027549

tiina.niemi@srv.fi

Twitter: [@tiiniemi](https://twitter.com/tiiniemi)

viestinta@srv.fi

Osoite: Derby Business Park,
Tarvonsalmenkatu 15,
02600 Espoo, Suomi

Puhelin: 358 (0)20 145 5200

Internet: www.srv.fi

Vuosikertomus verkossa:
vuosikertomus2017.srv.fi

