

Mitä sinä näet tässä?



**SRV**

Rakentavasti erilainen

Vuosikertomus

2007





## Sisällys

### SRV

- 2 SRV lyhyesti
- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 6 Strategia
- 7 Rakentamisen näkymät
- 9 Hankekehitys

### Liiketoiminta-alueet

- 13 Toimitilat
- 17 Asunto- ja alueliiketoiminta
- 21 Kansainvälinen toiminta
- 25 Rakennustermistö

### Vastuullisuus

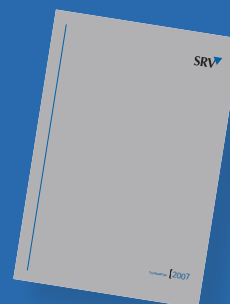
- 26 Henkilöstö
- 28 Yritysturvallisuus
- 29 Ympäristövastuu
- 30 Vastuullisuus

### Hallinnointi

- 31 Hallinnointi
- 35 Riskienhallinta
- 36 Tietoa osakkeenomistajille
- 37 Hallitus
- 38 Johtoryhmä

### Tilinpäätös

on erillinen julkaisu





...me näemme sinut  
palvelemassa asiakkaita.



SRV toteutti pääkau-  
punkilaisille tyylikkään  
ostoskeitaan

Vanhasta toimistorakennuksesta saa ideoimalla viihtyisän atriumpihan kauppoineen ja kahviloineen. Kallion sisälle voi luoda valoisan kylpyläkeitaan ja hylätystä tehtaasta saa vaikka yksilöllisiä asuntoja lapsiperheille. Hotelliksi muutetussa vankilassakin on mukava yöpyä ihan vapaaehtoisesti.

**Ideoita ja mahdollisuuksia on rajattomasti  
— jonkun on vain toteutettava ne.**



## SRV lyhyesti

SRV on rakentavasti erilainen. Se on asiakaslähtöisen projektinjohtototeuttamisen edelläkävijä.

SRV:n toimintaa ohjaavat arvot ovat:

- ▶ vastuullisuus
- ▶ avoin yhteistyö
- ▶ rohkeus kehittää
- ▶ innostus tekemiseen

Laajojen aluerakennuskohteiden lisäksi SRV on erikoistunut liike- ja toimitilojen, toimistojen ja logistiikkakeskusten sekä maanalaisen infrastruktuurin hankekehitykseen ja rakentamiseen. SRV toimii Suomessa pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa sekä kansainvälisesti Venäjällä ja Baltian maissa. SRV:n vahvuutena on kyky vastata asiakkaiden tarpeisiin ennakkoluulottomilla ja innovatiivisilla ratkaisuilla. SRV ottaa kokonaisvastuun toteuttamistaan hankkeista ja toteuttaa ne tehokkaasti ja systemaattisesti. Kansainvälisessä toiminnassa vahvuuksina ovat paikallisten olojen ja kulttuurien tuntemus sekä paikalliset yhteistyökumppanit.

Asuntoliiketoiminnassa SRV on erikoistunut kaupunkien keskustojen korkeatasoisiin kerrostaloihin, suuriin rivi-, pari- ja erillistalokohteisiin sekä ympärivuotisiin vapaa-ajan asuntoihin. Aluerakentamisen osaaminen, omat tuotekonseptit sekä tonttivaranto ovat asuntorakentamisen vahvuuksia. Hyvä palvelu ja hyvät asiakassuhteet ovat ominaisia SRV:n toiminnalle. Kaikilla toimialueilla SRV:n hankekehitys yhdistyy paikalliseen markkinatuntemukseen ja suhdeverkkoon.

### SRV:n toiminnan keskeinen ydinosaaminen liittyy tapaan toimia – SRV Malliin. Sen osat ovat:

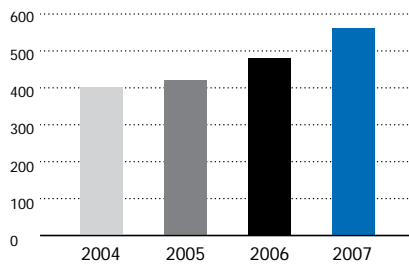
- ▶ **Ylivertainen asiakkaiden tarpeista lähtevä innovatiivinen hankekehitys sekä siihen liittyvän laajan sidosryhmäverkoston hallinta.** SRV:n innovatiivisuus perustuu pitkäaikaiseen kokemukseen ja ammattitaitoon monimuotoisten hankkeiden kehittämisessä. Yrityksen laaja asiakassidosryhmäverkosto koostuu kiinteistöjen käyttäjistä, kiinteistösjoihtajista, maan- ja kiinteistönomistajista sekä rakentamiseen liittyvistä viranomaistaistoista.
- ▶ **Ylivertainen projektijohtamisen malli hankkeiden toteutuksessa ja ammattitaitoisen alihankkijaverkoston tehokas hyödyntäminen.** SRV:ssä on kehitetty oma toimintamalli, joka käyttää tehokkaasti hyödykseen luotettavista ja ammattitaitoisista erityisasiantuntijoista, suunnittelijoista, alirakojtsijoista ja materiaalitointajista koostuvaa alihankkijaverkosta.

### Ydinosaaminen tuo seuraavat kilpailuedut:

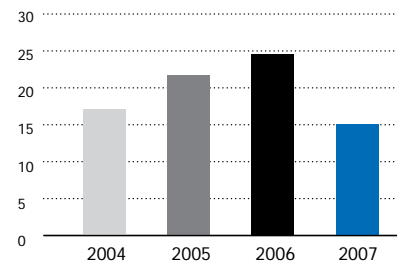
- ▶ **Kokonaisedullisuus ja nopeampi toteutus.** SRV hakee kaikissa hankkeissaan toimivaa kokonaisratkaisua, jossa otetaan huomioon kohteen sijainti, käyttäjät, tilat, rahoitus ja rakenteet. Toteutusaikaa lyhennetään koko hankkeen läpi ulottuvalla yhtenäisellä projektinhallinnalla sekä limittämällä joustavasti suunnittelu ja rakentaminen.
- ▶ **Parempi vastaavuus asiakkaan tarpeisiin.** Hankkeiden lähtökohtina ovat aina asiakkaiden tarpeet. Toimitilla hankkeissa asiakkaat voivat tulla jo alkuvaiheessa mukaan ohjaamaan hanketta yhteistyössä SRV:n kanssa. Myös asuntokohteissa otetaan tulevien asukkaiden tarpeet ja toiveet huomioon aina suunnitteluvaiheesta lähtien.

Avainluvut	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 FAS
Liikevaihto, milj. euroa	561,4	479,5	422,0	403,2
Liikevoitto, milj. euroa	15,1	24,6	21,8	17,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,7	5,1	5,2	4,3
Oman pääoman tuotto, %	6,9	27,3	34,0	35,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	9,7	15,9	19,1	26,2
Omavaraisuusaste, %	55,4	31,7	19,8	22,6
Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa	528,7	453,7	251,8	345,9
Henkilöstö keskimäärin	761	668	671	603

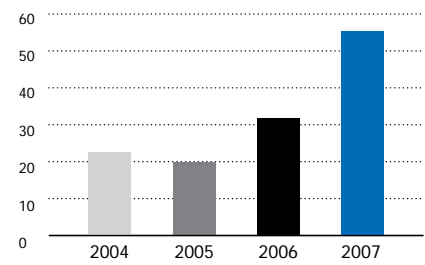
Liikevaihto, M€



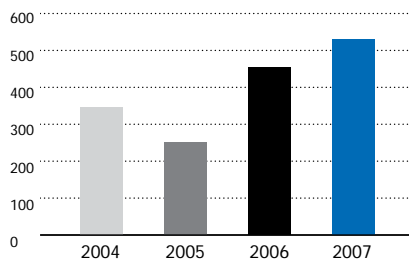
Liikevoitto, M€



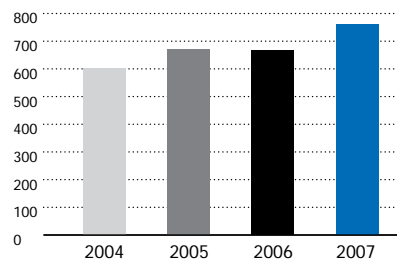
Omavaraisuusaste, %



Tulouttamaton tilauskanta, M€



Henkilöstömäärä







Muista 2007

- o liistautuminen ✓
- o yksi vahva brändi ✓
- o panostus Venäjälle ✓
- o hankkeiden kammatus ✓

# Rakentavasti erilainen kaksikymppinen

SRV:n strategian kulmakivet muurattiin jo 20 vuotta sitten. Alkukesästä 2007 yhtiö teki useiden vuosien aikana kypsyneestä unelmasta totta ja listasi osakkeensa Helsingin Pörssiin. SRV Malli osoitti toimivuutensa myös muuttuvassa markkinatilanteessa.

Vuosi 2007 jää historiaan haastavasti kaksijakoisena. Alkuvuonna talouden pyörät pyörivät väkevästi. Useita toimitilahankkeiden tilauksia tehtiin kuukausittain ja asuntokauppa kävi ennätystasolla. Julkisuudessa puhuttiin resurssipulasta ja materiaalien hintojen noususta, jopa keskeisten materiaalien saatavuusongelmista uutisoitiin. Kesän jälkeen varovaisuus kuitenkin lisääntyi nopeasti. USA:n markkinoilta alkanut rahoitusalan epävarmuus levisi lopulta myös Suomeen. Tosin toistaiseksi se on ilmennyt vain kuluttajien ja yritysten pidentyneenä päätöksentekona ja sijoittajien lievästi kohonneena tuottovaatimuksena.

SRV:n keskeinen kilpailukyky liittyy sen tapaan toimia. Innovatiivinen hankkeiden kehittäminen yhdistettynä yhtiön projektijohtamisen mallilla toteutettuun rakentamiseen on ainutlaatuinen toimintatapa, josta olemme ylpeitä. Se tarkoittaa asiakkaille nopeampaa hankkeiden toteuttamista, kokonaisedullisuutta, parempaa vastaavuutta tavoitteisiin sekä mahdollisuutta vaikuttaa hankkeeseen toteuttamisen eri vaiheissa. Monet luulivat, että SRV Malli ei toimisi korkeasuhdanteessa. SRV on luonut pienille aluuraajoille markkinan toimia ja pystyy toteuttamaan vaativat kohteet silloinkin, kun työvoimapula näyttäisi ilmeiseltä.

## SRV Malli on osoittanut voimansa

Ei ole sattuma, että SRV:n monet projektit on toteutettu etuajassa ja usein kustannustavoitteet alittaen. Vuoden työmaana palkittu viihdekeskus Flamingon suuri hanke Vantaalla on erinomainen esimerkki siitä, mihin SRV Malli yhdistettynä parhaisiin henkilöresursseihin ja uudenlaiseen tietokoneavusteiseen projektinhallintaan parhaimmillaan pystyy. Hanke luovutetaan tilaajalle kaksi kuukautta etuajassa. Muutkin suuret hankkeet, niin HTC Keilaniemi Espoossa kuin Eiran Kommodorin asuntohanke Helsingissä, ovat suunnittelultaan ja toteutukseltaan huippuluokkaa.

Viimeisen kahden vuoden aikana olemme täsmentäneet strategiaa, muuttaneet johtamisjärjestelmää ja kiteyttäneet brändiajattelun. SRV:laiset ovat ylpeitä brändilupauksestaan olla "rakentavasti erilaisia". SRV aloitti edelläkävijyytensä jo 20 vuotta sitten. Hankkeiden kehittäminen yhdistettynä SRV Mallilla tapahtuvaan toteuttamiseen on muodostanut kilpailuedun, jota muut markkinassa toimivat ovat pyrkineet seuraamaan. Yhä suurempi osa isoista rakentamisen hankkeista toteutetaan projektijohtamisen mallilla.

## Listautuminen toi uusia mahdollisuuksia

Listautuminen loi SRV:lle pääsyn pääomamarkkinoille, mikä mahdollistaa niin kannattavuuden parantamisen kuin kasvunkin. Erityisesti keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä uskomme asuntorakentamisen kasvuun Suomessa, minkä lisäksi Venäjän markkina luo SRV:lle pitkän aikavälin merkittävimmän kasvumahdollisuuden.

SRV on toiminut Venäjän markkinoilla koko olemassaolonsa ajan. Olemme toteuttaneet Venäjällä yhteensä yli 60 menestyksellistä projektia ja tälläkin hetkellä toteutamme kuutta projektia. Venäjän kasvava talous luo valtavan mahdollisuuden SRV:lle. Maan nopeaa talouskasvua on ylläpitänyt öljyn hinnannousun siivittävä kulutuksen kasvu.

Venäjällä tarvitaan edelleen runsaasti investointeja talouden monipuolistamiseksi. Oikeastaan kaikki rakentamisen sektorit ovat Venäjällä myötätuulessa. SRV toteuttaa Venäjällä erityisesti ydinosaamisalueensa toimitilarakentamisen projekteja. Listautumisannilla kerätty pääoma mahdollistaa painopisteen siirtämistä puhtaasti asiakkaiden kehittämistä projekteista omakehittäisiin hankkeisiin.

## Matriisiohjaus lisää joustavuutta resursointiin

Kuluvan vuoden alussa SRV siirtyi monien toimintojen osalta konsernitasoiseen matriisiohjaukseen. Erityisen merkityksellistä tämä on rakentamisen resurssien kohdalla. SRV pyrkii kehittämään Venäjän markkinoille merkittäviä kohteita. Näiden toteuttamiseen tarvitaan SRV:n kokeneiden tuotannon osaajien panosta. Pidän täysin realistisena, että SRV:n aktiivinen kotimarkkina-alue kattaa lähivuosina myös Pietarin talousalueen.

SRV:n joukkue on tehnyt jälleen hyvää työtä vuonna 2007. Vahvuutemme on ainutlaatuinen toimintamallimme. Voimme toimia joustavasti eri markkinoilla ja erilaisissa kohteissa. Tilauskantamme on hyvällä tasolla ja laadukas. Meillä on hyvä pohja kannattavalle kasvulle niin Suomessa kuin Venäjälläkin.

Eero Heliövaara  
Toimitusjohtaja

## SRV:n strategiset tavoitteet

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja, joka vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittamisestä, rakentamisesta ja kaupallistamisesta.

SRV:n toiminta on jaettu toimitilaliiketoimintaan, asunto- ja alueliiketoimintaan sekä kansainväliseen liiketoimintaan. Hankekehitysyksikkö kehittää uusia laajoja hankkeita kaikille liiketoiminta-alueille.

Suomessa SRV:n toiminta painottuu pääkaupunkiseudulle ja tärkeimpiin kasvukeskuksiin. Venäjällä SRV toimii pääasiassa Moskovassa, Pietarissa ja Jekaterinburgissa sekä projektien mukaan valituissa muissa miljoonakaupungeissa. Virossa ja Latviassa keskitytään pääkaupunkialueille sekä suurimpiin kasvukeskuksiin.

Toimitilaliiketoiminta toteuttaa toimisto-, liiketila-, logistiikka- ja kallioliiketoimintahankkeita. Asunto- ja alueliiketoiminnan tavoitteena on rakentaa ensisijaisesti korkeatasoisia keskustakohteita sekä laajoja asuntoalueita. Kansainvälisessä liiketoiminnassa painopiste on liikekeskus-, toimisto-, logistiikka- ja hotellihankkeissa.

SRV rakentaa kaikki hankkeensa SRV Mallin mukaisesti.

Hankkeet voidaan toteuttaa eri tavoin. Omakehitteinen hanke käynnistetään joko omaperusteisena tai valitun yhteistyökumppanin kanssa. Avoimet yhteistoimintahankkeet toteutetaan laskutyö- tai tavoitehintaperusteisina. Kiinteähintaista kilpailu-urakointia tehdään vain valikoiduissa kohteissa.

Toimitilaliiketoiminnassa SRV hankkii tontteja omakehitteisten hankkeiden käynnistämisen turvaamiseksi. Asunto- ja alueliiketoiminnassa hankitaan kaavoittamatonta maata ja kaavoitettuja tontteja pääkonseptien toteuttamiseksi. Venäjällä hankkeissa sidotaan pääomaa tonttien hankintaan sekä rakentamiseen. Baltiassa investointiperiaatteet ovat samat kuin Suomessa.

### SRV:n strategiset tavoitteet

- ▶ **Kannattavuuden parantaminen** liiketoiminnassa omakehitteisiä hankkeita lisäämällä, toimintaa ja asiakashallintaa tehostamalla sekä kehittämällä SRV:tä toiminnallisesti yhtenä kokonaisuutena ja brändinä.
- ▶ **Kasvun turvaaminen** panostamalla asuntotuotantoon, Suomen aluetuotantoon ja Venäjälle, lisäämällä harkitusti oman taseen käyttöä liiketoiminnassa sekä kehittämällä yritystä haluttuna työnantajana.
- ▶ **Kilpailukyvyyn lisääminen** kehittämällä yrityksen pääasiakasryhmien liiketoimintaosaamista sekä konseptiomalla asiakkaille tarjottavat innovatiiviset palvelukokonaisuudet.



## SRV:n toimialueiden suhdanteet eri vaiheissa

- ▶ Toimitilarakentamisen kasvu jatkuu
- ▶ Asuntorakentaminen vähenee varsinkin kasvukeskusten ulkopuolella
- ▶ Baltiassa väliaikainen voimakas hidastuminen
- ▶ Venäjällä runsaasti hyviä mahdollisuuksia

Maa-ilmantalon kasvu jatkui katsauskaudella kohtuullisen hyvänä Yhdysvaltain talouden hidastumisen kompensoituessa talouskasvulla muilla alueilla. Tulevan suhdannekuvan arviointia vaikeuttavat kuitenkin talouden voimakkaasti kasvaneet epävarmuudet ja rahoitusmarkkinoiden luottamuspulla. Euroalueella korkeasuhdanteen huippu lienee jo ohitettu. Euroopan komissio arvioi helmikuussa 2008 alueen tuotannon kasvun hidastuvan katsauskauden 2,5 prosentista 1,8 prosenttiin. SRV:n markkina-alueilla talous kasvoi vahvasti, vaikka kasvu hidastui katsauskauden loppupuolella.

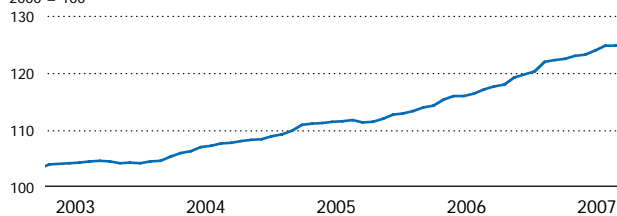
Suomessa talous kasvoi 4,4 prosentin vuosivauhtia. Vuonna 2008 talouden kehityksen odotetaan selkeästi hidastuvan, mutta ylittävän edelleenkin selvästi Euroopan kasvuluvut. Alkuvuoden 2008 arvioiden mukaan Suomen BKT:n kasvu jää alle kolmen prosentin. Rakentamisen ja kiinteistömarkkinoiden tilanteen odotetaan säilyvän kohtuullisen hyvänä, vaikka kasvuvauhti hidastuukin tänä vuonna. USA:sta alkanut rahoitusmarkkinoiden häiriö lisää myös Suomen rakennusmarkkinoiden epävarmuutta.

Vahvan rakentamisen seurauksena rakentamisen kustannukset nousivat Suomessa katsauskaudella selvästi. Kustannusindeksi nousi vuodessa 5,6 prosenttia. Suurin yksittäinen nousija oli rahoitus, joka kallistui 24 prosentin verran. Materiaalien saatavuus parani vuoden loppua kohti ja kuluvana vuonna ammattitaitoisen työvoiman sekä materiaalien saatavuuden ennakoidaan kehittyvän lähemmäksi normaalia markkinatilannetta.

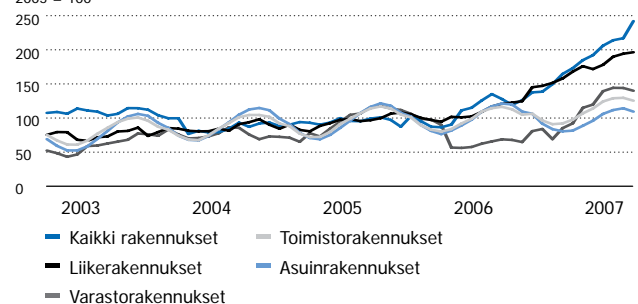
### Toimitilat

Uusien toimistojen rakentamisen volyyymi-indeksi kasvoi Suomessa katsantokaudella lähes 65 prosentin ja liikerakentamisen 55 prosentin verran. Toimistojen vajaakäyttöasteet ovat hieman laskeneet ja toimistojen vuokrat ovat pysyneet hyvällä tasolla. Hyvä suhdannetilanne, vuonna 2007 tehdyt aloitukset sekä rakennusyritysten täydet tilauskirjat viittaavat liike- ja toimistorakentamisen jatkuvan vahvana myös kuluvana vuonna. Myös logistiikka- ja varastorakentaminen oli katsauskaudella selvässä kasvussa. Vuosaaren sataman valmistumi-

Kustannusindeksi  
2000 = 100



Uudisrakentamisen volyyymi-indeksi Suomessa  
2005 = 100



nen tulee pitämään myös näiden alojen rakentamisen vilkkaana etenkin pääkaupunkiseudulla.

**Asunnot**

Asuntorakentaminen oli vilkkaimmillaan vuonna 2006 ja lähti katsauskaudella laskuun. Uusien asuntolainojen määrän kasvu hidastui ja huippumatalat korot ovat toistaiseksi historiaa. Myyntiä jätettyjen valmiiden asuntojen määrä on jonkin verran kasvanut ja myyntiajat ovat pidentyneet, erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Talouden nykytilasta huolimatta kuluttajien näkemys omasta taloudellisesta tilanteestaan on pysynyt valoisana eikä asunnonostoaikeissa ole ollut suuria muutoksia katsauskaudella. Kaupungistumisen, väestön ikääntymisen ja vaurastumisen, vapaa-ajan lisääntymisen sekä yleisen väljyyden ja laatuvaatimustason nousun arvioidaan ylläpitävän uusien asuntojen tarvetta noin 30 000 asunnon tasolla aina vuoteen 2020 asti. Suurissa kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntotuotanto jatkuu muuta maata vilkkaampana.

**Baltia**

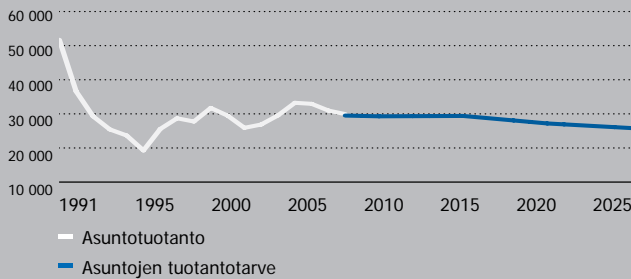
Viron talous oli viime vuonna rauhoittumassa kahden yli 10 prosentin vuosittaisen kasvun jälkeen. Viron keskuspankki arvioi talouskasvun katsauskaudella olleen 7,3 prosenttia ja ennustaa kasvuluvuiksi 4,3 prosenttia vuodelle 2008 ja 5,7 prosenttia vuodelle 2009. Kiinteistöjen hinnat ovat laskeneet noin 10 prosenttia helmikuun 2007 huippuluvuista ja kauppojen määrä on puolittunut. Latvian keskuspankin mukaan Latvian talouskasvu jatkui katsauskaudella vahvana näyttä-

en yli 10 prosentin kasvulukuja. On kuitenkin nähtävissä, että myös Latvian talouden kasvu hidastuu. Baltian maiden talouskasvun hidastumisesta huolimatta Viron ja Latvian talouksien odotetaan kasvavan vielä pitkään selvästi yli Euroopan keskiarvon. Vahva talous yhdessä uusien kiinteistöjen tarpeen kanssa tulee pitämään uudisrakentamisen volyymin merkittävänä Baltiassa useita vuosia.

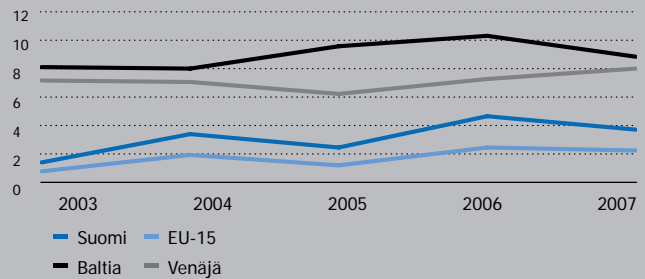
**Venäjä**

Venäjän bruttokansantuote lisääntyi katsauskaudella arviolta 7,8 prosentin vauhtia ja Venäjän rakennusmarkkinoiden arvioidaan kasvavan lähitulevaisuudessa noin 10 prosentin vuosivauhtia. Rakennusbuumista huolimatta pula laadukkaista toimistotiloista vaivaa edelleen – Moskovassa toimistoalaa on asukasta kohden alle kolmasosa siitä kuin Euroopan kaupungeissa keskimäärin. Vuokrat ovat katsauskaudella nousseet nopeasti ja vuokrausasteet ovat parantuneet. Energiasektoriin pohjautuva talouden kasvu ruokkii myös muita sektoreita. Kansalaisten tulojen kasvu kiihdyttää muun muassa vähittäiskaupan kasvua ja ostoskeskusten määrän odotetaan kaksinkertaistuvan muutamassa vuodessa. Tämä tarkoittaa merkittäviä satsauksia myös logistiikkarakentamiseen. Kustannustason nousu, pula ammattitaitoisesta henkilöstöstä, lupakäytännöt sekä tonttimaan saatavuus asettavat toiminnalle haasteita. SRV:lle Venäjä tarjoaa hyvän mahdollisuuden hyödyntää rakennushankkeiden kokonaistoteutusosaamistaan. Moskovan ja Pietarin alueiden lisäksi myös muissa ns. miljoonakaupungeissa on kysyntää hotelli-, liike- ja toimintatiloille.

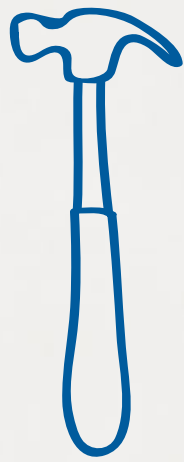
Asuntotuotanto



BKT Volyymin muutos, %







Tärkein työkalumme...



...on tässä:

## SRV Malli

### Asiakasverkosto

- ▶ Käyttäjät
- ▶ Sijoittajat
- ▶ Maanomistajat
- ▶ Viranomaiset

Tiivis ja avoin yhteistyö hankkeen alusta alkaen tuo lisäarvoa kaikille osapuolille.

**Yrityspalvelujohtaja**  
**LEE A MARKKULA-HEILAMO**  
Vantaan kaupunki



### Hankkeen kulku

Toimintaympäristön  
tarpeet ja muutokset

#### Hankekehitys

Rakennushankkeen innovatiivinen kehittäminen ja perusominaisuuksien määrittäminen  
**Hankekehitysjohtaja**  
**JOUKO PÖYHÖNEN**



#### Suunnittelu

Suunnitteluprosessin kokonaisvaltainen hallinta  
**Suunnittelupäällikkö**  
**LIISA MÄKINEN**



### Alihankkijaverkosto

- ▶ Erityisasiantuntijat
- ▶ Suunnittelijat
- ▶ Aliurakoitsijat
- ▶ Materiaalintoimittajat



Kaikki osapuolet tekevät sitä, mitä parhaiten osaavat.

< **Arkkitehti**  
**ANTTI-MATTI SIIKALA**  
SARC Architects Ltd

Yhdessä löydämme varmasti tehokkaimmat ratkaisut vaativissa projekteissa.

> **Yksikön johtaja, DI**  
**TEUVO MERILÄINEN**  
Aaro Korhonen Oy





Rakennuttaja, sijoittaja ja käyttäjät voivat luottaa onnistuneeseen lopputulokseen, näin myös Flamingon rakennusprojektissa.

**Sijoitusjohtaja**  
**JORMA KUOKKANEN**  
Varma



## Rakentaminen

Rakentaminen pääurakoitsijan vastuulla projektin johtototeutuksella  
**Työpäällikkö**  
**AUNO MUTIKAINEN**



Kiinteistön käyttö tiloina ja investointina

Selkeät pelisäännöt ja pitkä kumppanuus takaavat laadukkaan toteutuksen.

**Asennuspäällikkö**  
**PEKKA LAINE**  
Normek Oy



## Tavoitteena omakehitteisten hankkeiden lisääminen

Hankekehitys on yksi SRV:n liiketoiminnan peruskivistä. Innovatiivinen ja samalla realistinen hankekehitys erottaa SRV:n toiminnan kilpailijoiden toiminnasta.

Hankekehityksen tehtävänä on tunnistaa markkinoilla olevia mahdollisuuksia ja kehittää näistä uusia hankkeita SRV:n eri liiketoiminnoille. Yksikkö toimii innovaatiokeskuksena kehittämällä laajoja, pitkäkestoisia hankkeita. Hankekehitys tuottaa myös toimivat maanhankinta-, rahoitus- ja sijoitusratkaisut. Hankekehitysvaiheen jälkeen hankkeet siirtyvät operatiivisille liiketoiminta-alueille, jotka tekevät lähempänä rakennusvaihetta olevien hankkeiden projektikehitystyön ja toteuttavat varsinaisen rakentamisen.

Hankekehityksen tavoitteena on omakehitteisten hankkeiden osuuden voimakas kasvattaminen - vähintään puoleen kaikista konsernin hankkeista. SRV:n listautuminen pörssiin mahdollistaa maanhankinnan lisäämisen omaperusteisiin hankkeisiin Suomessa ja Venäjällä.

Hankekehitysyksikkö hoitaa myös SRV:n asiakassuhteita erityisesti maanomistajien ja kiinteistöjen omistajien kanssa. Yhteistyö kuntien kanssa on tiivistä.

### Konseptoituja ratkaisuja alusta loppuun

Hankekehitys tuottaa tietyille käyttäjäryhmille suunnattuja tuotekonsepteja. SRV:n kehittämiä tuotekonsepteja ovat muun muassa HTC (High Tech Center), STC (Smart Tech Center) sekä LBC (Logistics Business Center). SRV:llä on myös osuus WTC-konseptin käyttöoikeuksista Helsinki-Vantaan lentoaseman alueella. Tuotekonseptit mahdollistavat SRV:n hankkeiden toteutuksen standardoimisen ja tehokkuuden parantamisen.

SRV:n hankekehityksen vahvuutena on laaja sidosryhmäverkosto, sekä yhtiölle tyypillinen asiakaslähtöinen, innovatiivinen, kyseenalaistava ja pitkäjänteinen toiminta. Hankekehityksellä on hyvä toimialaosaminen asiakkaiden liiketoiminnasta. Hankekehityksen avulla SRV hallitsee kiinteistö- ja rakennushankkeen koko arvoketjun alusta loppuun.

### Hankkeita monessa vaiheessa

Hankekehityksellä oli vuoden 2007 lopussa kehitteillä noin 80 hankeaihiota. Merkittävimpiin hankkeisiin kuuluvan Porvoon Kuninkaanportin rakentaminen jatkui. Keravan kaupungin kanssa toteutettavan logistiikkakeskus Kercan kehittäminen eteni esirakentamisen valmisteluun. HTC Keilaniemen rakentaminen jatkui ja kolme Keilaniemen kiinteistöä myytiin vuonna 2007 saksalaiselle MEAG:lle ja yksi Neste Oilin Eläkesäätiölle.

HTC Vermoa kehitetään Leppävaaraan.

Jyväskylän valtioneuvoston kehittäminen eteni kaupunginvaltuuston hyväksytyä esisopimuksen teon. Tapiolaan Karhusaarentien päälle suunnitelluista tornitaloista on saatu Espoon kaupungilta suunnitteluvaraus tammikuussa 2008.

Helsingin kaupunki varasi tontin rakennuksineen Länsisatamaan suunnittelulle Tallinkin pääkonttorille ja hotellille.

Lisäksi SRV osti kesällä Vantaalta SanomaWSOY Oyj:lle kuuluneen 6,3 hehtaarin suuruisen maa-alueen, joka mahdollistaa monipuolisen toimitilarakentamisen Vantaankosken kehittyvälle alueelle.

### Prosessien tulee tukea toimintaa

Hankekehitys tehostaa toimintaansa lisäämällä edelleen käyttäjäasiakkaiden liiketoimintaosaamistaan, parantamalla entisestään asiakkuuksien hallintaa sekä tehostamalla hankkeiden käyttäjä- ja sijoittajamyyntiä.

Hankekehityksen menestykselle on tärkeää, että prosessit on mallinnettu tukemaan toimintaa. Markkina-analysointia kehitetään luomalla uusia toimintamalleja ja kehittämällä apuvälineitä. Kaupan ja logistiikan hankkeisiin luodaan uusia konsepteja.



SRV:n asiantuntija

### Hankekehitys ylittää rajoja

Hankekehityksen johtaminen lähtee usein pelkän ajatuksen tasolta. Tunnistetusta mahdollisuudesta syntyy idea, ja idea kasvaa hankkeeksi. Hanketta varten on osattava koota ryhmä, joka pystyy jalostamaan siitä rakennushankkeen. Hankkeen kaupallistaminen edellyttää loppukäyttäjien ja tarvittaessa myös sijoittajien löytämistä.

SRV:n ja Keravan kaupungin yhteistyöhanke Kerava Cargo Center eli Kerca on yksi suurista hankkeista, joita hankekehitysjohdaja **Jouko Pöyhönen** on vetänyt. Rautatie- ja maantiiliikenteen yhdistävä logistiikkakeskus palvelee myös Vuosaaren sataman liikennettä. Hankkeen kehittäminen alkoi kesällä 2005 ja asemakaavan lainvoimaisuuden myötä esirakentaminen alkoi tänä vuonna. Rakennusoikeutta 130 hehtaarin alueella on 270 000 kerrosneliometriä.

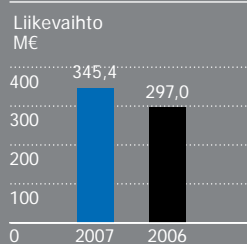
Tilojen markkinointi tuleville käyttäjille käynnistettiin alkuvuodesta 2007. Logistiikkakeskus palvelee niin pääkaupunkiseudun kuin laajemminkin koko Etelä-Suomen alueella toimivia jakelutoimintaa ja muita logistiikkapalveluja tuottavia yrityksiä. Rautatieyhteys Venäjälle on Kercan lisävaltti.

Kerca on hyvä esimerkki SRV:n hankekehityksestä. Tässäkin tapauksessa on tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa kehitetty toimiva alue yhä lisääntyvän tavaraliikenteen tarpeisiin. Eikä SRV:n hankekehityksosaaminen rajoitu ainoastaan Suomeen. Tie jatkuu myös Venäjälle, jonne on tarkoitus kehittää vastaavanlaisia hankkeita.

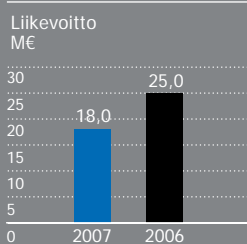




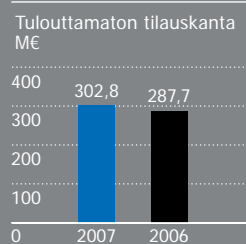
## Toimitilojen avainluvut



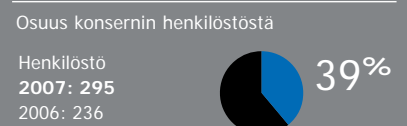
Muutos vuodesta 2006:  
16,3 %



Muutos vuodesta 2006:  
-27,7 %



Muutos vuodesta 2006:  
5,2 %







## Toimitiloja asiakkaan tarpeisiin

Vuosi 2007 oli SRV:n toimitilaliiketoiminnalle menestys. Tilauskanta kasvoi ja sen kannattavuus parani entisestään. SRV Mallin pitkäaikainen kehitystyö ja panostus asiakkaiden liiketoimintaan perehtymiseen tuottivat tulosta.

SRV toimitilat toteuttaa asiakkailleen toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliotilahankkeita. Toimitilaliiketoimintaan kuuluu myös valittujen erityiskohteiden, kuten julkishallinnon opetus- ja tutkimustilojen sekä hotellien rakentaminen.

SRV on projektijohtamisen edelläkävijä Suomessa. Se tuottaa käyttäjän yksilöllisiä tarpeita vastaavia toimitilaratkaisuja. SRV toimitilojen kilpailuvalltina on kiinnostavia sijoituskohteita luomalla saavutettujen sijoitusten arvonnousu sekä tarvelähtöinen käyttäjäsuunnittelu.

Toiminnan ytimenä on asiakkaiden tarpeista lähtevä innovatiivinen toiminta sekä laajan sidosryhmäverkoston hallinta. Ammattitaitoinen henkilökunta ja alihankkijaverkosto toteuttavat rakennushankkeet tehokkaasti SRV Mallilla. Toimintamalli mahdollistaa myös joustavuuden ja nopean päätöksenteon. SRV:n toimintamalli on parhaimmillaan erityisen vaativissa kohteissa: mitä vaativampi kohde, sitä paremmin mallin edut tulevat esiin.

### Jatkuvuutta suhteissa, tunnustusta työstä

Jatkuvuus ja kumppanuus ovat SRV toimitilaliiketoiminnan peruselementtejä. Vuosia tehty asiakasyhteistyö kantaa tulosta. Valtaosa kauden töistä tehtiin vanhoille asiakkaille.

Jatkuvuus ja kumppanuus ovat avainasioita myös suhteissa aliurakoitsijoihin. SRV toimitiloilla on kaikki rakentamisen eri osa-alueet

kattava 3500 urakoitsijan verkosto. Kaikki aliurakoitsijat ovat sitoutuneet toimimaan SRV:n ohjauksessa ja valvonnassa SRV Mallin edellyttämällä tavalla.

Mittavin SRV:n vuonna 2007 käynnissä olevista omaperusteisista hankkeista on HTC Keilaniemi. Alueelle rakennetaan kuusi korkeatasoista toimistorakennusta. Edellisenä vuonna solmittujen sopimusten jatkoksi SRV myi alkuvuodesta Neste Oilin Eläkesäätiölle kolmannen, niin sanotun D-talon. Elokuussa saksalainen kiinteistösiirtoyhtiö MEAG osti HTC Keilaniemen loput kolme kiinteistöä.

Yhteistyössä Keravan kaupungin kanssa toteutettavan logistiikka-keskus Kercan kaava vahvistettiin syksyllä ja hankkeen esirakentamisen valmistelu käynnistyi. Porvoon Kuninkaanportissa valmistui viisi liikerakennusta ja kahden muun liikerakennuksen työt olivat käynnissä vuoden lopussa. Kuninkaanportin niin sanotun keskialueen kaava vahvistettiin ja rakennustyöt aloitettiin loppuvuodesta.

SRV:n Vantaalle rakentama viihdekeskus Flamingo valittiin Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa vuoden 2007 parhaaksi rakennustyömaaksi Suomessa. Perusteluna oli koko rakennusprosessin hallinta suurella ja vaativalla työmaalla. Tuotannosuunnittelu ja tuotemallin hyödyntäminen sekä työturvallisuus ja työmaan siisteys olivat huipputasolla. Erityismaininnan työmaa sai tilaajavastuulain toteutumisesta, missä menttiin paljon lain minimivaatimuksia pidemmälle.



#### Etola Technologies center, Vantaa

Helsingin Meilahdessa jatkuivat Biomedicum in toisen vaiheen rakennustyöt.

SRV:llä oli käynnissä myös isoja, vaativia peruskorjaushankkeita. Helsingin yliopistolle tehty Ratakatu 6:n koulukiinteistön peruskorjaus jatkui. Hakaniemessä aloitettiin Senaatti-kiinteistöille entisen Opetushallituksen talon peruskorjaus.

Kalliorakentamisessa SRV on kasvanut viidessä vuodessa merkittäväksi tekijäksi pääkaupunkiseudulla. Merkittävimmät kalliorakentamisen hankkeet vuonna 2007 olivat Keskustan huoltotunnelin louhinta ja Kamppiparkin laajennus. SRV toteuttaa myös Keskustan huoltotunnelin läntisen osan sisustusurakan. SRV toimitilat tekikin vuoden aikana uusia investointeja kalliorakennuskalustoon.

Vaasassa SRV osti Suomen Rehu Oy:n tehdaskiinteistön. Kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa aluetta kehitetään kaupan ja muiden toimitilojen alueeksi. SRV myös valittiin Spondan yhteistyökumppanina jatkokehittämään Vaasan käytöstä poistuvan linja-autoaseman paikalle kaavailtua kauppakeskusta. Kauppa-alueen kehittäminen on käynnissä myös Pedersöressä. Lahdessa Kauppakeskus Trion peruskorjauksen ensimmäinen vaihe valmistui marraskuussa.

#### **Omakehitteisten hankkeiden osuutta lisätään**

Alkuvuodesta SRV:n talotekniikkayksikkö siirrettiin lähemmäksi konsernin liiketoimintayksiköitä ja liitettiin osaksi toimitilaliiketoimintaa. SRV Talotekniikka palvelee myös konsernin asunto- ja aluerakentamisen sekä kansainvälisen liiketoiminnan projekteja.

Vuonna 2007 toimitilaliiketoiminnan kehitystyö keskittyi rakennushankkeen alkuvaiheen asiakasyhteistyön ja toimintaprosessien jatkokehittämiseen, kolmiulotteisten suunnittelumallien hyödyntämiseen sekä talotekniikan ja elinkaariasioiden hallintaan.



SRV:n asiantuntija

### Suunnittelun-ohjaus pitää projektin tilanteen tasalla

Porvoon Kuninkaanportissa suunnittelupäällikkö **Liisa Mäkinen** tehtävänä on luoda puitteet ryhmän yhteistyölle ja pitää se yhteisessä suunnassa. Asiakkaan toiveet ja tarpeet on selvitettävä, samoin kuin hankkeen maksajalle sopiva kustannustaso. Tilanteen tasalla pysyminen hankkeen edetessä vaatii jatkuvaa tehtyjen ja tulevien töiden sekä tavoitteiden kartoittamista.

Kuninkaanporttiin on rakennettu vuodesta 2001 alkaen laajaa kaupan aluetta yhteistyöinnassa Porvoon kaupungin kanssa. Maaliskuussa 2007 allekirjoitettiin Etola-yhtiöiden kanssa urakkasopimus pääosin Etra Megacenterille rakennettavasta 4700 m<sup>2</sup>:n liike- ja tuotantokiinteistöstä Kuninkaanporttiin.

Tilaaajan toiveet rakennuksen toimintojen, ulkonäön ja näkymisen suhteen asettivat tiukat kehykset suunnittelulle ja kustannuksille. Kaikkia osapuolia tyydyttävä ja kustannuksiltaan toteutettava ratkaisu luotiin tilaajan, käyttäjän ja suunnittelutiimin yhteistyönä. Rakennustyöt käynnistettiin huhtikuussa 2007 ja rakennus luovutetaan Etra Megacenterin käyttöön helmikuussa 2008.

Kuninkaanportin liikerakennuksen suunnittelun aikana Etola-yhtiöiden kanssa aloitettiin jo toistakin rakennusprojektiä, joten menestyksekkäällä yhteistyöllä on edessään valoisat näkymät.



Vuoden 2008 kehityshankkeilla pyritään edelleen tehostamaan toimintaa syventämällä yhteistoimintaa konsernin eri toimintojen kanssa. Omakehiteisten hankkeiden osuuden lisääminen tuo mukanaan suunnittelunohjauksen, erityisesti käyttäjäsuunnittelun sekä projektin alkuvaiheen hallinnan jatkokehittämistä. Hankintatoimen kehittämiseen panostetaan erityisesti kansainvälisten hankintojen osalta.

SRV toimitilat ennakoivat kasvua myös vuonna 2008. Liiketilarentamiselle on edelleen runsaasti kysyntää, samoin hotelleille. Logistiikkatilojen kysyntä on pääkaupunkiseudulla vahvassa kasvussa ja kalliorakentamisen näkymät ovat lupaavat. Asetettujen kasvutavoitteiden saavuttaminen edellyttää kuitenkin voimakasta rekrytointia ja organisaation määrätietoista vahvistamista.

### Vuoden 2007 merkittäviä hankkeita

Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisaika
Keskustan huoltotunneli ja Kamppi-parkin laajennus		Helsinki	2008
Kaukokuoliinta		Tuusula	2007
Kuninkaanportti IBI II, Hong Kong Isku, Hirvox Autosalpa Porvoo IBI, Porvoo I Etra IBI III		Porvoo	2007–2008
Biomedicum 2		Helsinki	2008
Sähkötalo*		Helsinki	2007
Kauppa- ja palveluskeskus TRIO, 1. vaihe*		Lahti	2007
Nokia Kara Mid Point		Espoo	2008
Hakaniemenranta 6*		Helsinki	2008
Viihdekeskus Flamingo		Vantaa	2008
HTC Keilaniemi ja NesteOil HQ		Espoo	2008–2009

 Toimisto  
  Liiketila  
  Hotelli ja kylpylä  
  Kalliorakentaminen  
 Logistiikkakeskus  
  Tutkimus- ja opetustiloja  
 \*peruskorjaus

## Millainen on tulevaisuuden toimitila?



**Yritysten toimitila-ajattelu muuttui** 1990-luvulla paljon. Käytävistä ja niiden varrella olevien kappikonttorien rivistöistä luovuttiin. Keskeiseksi muodostui tilojen toiminnallisuus ja taloudellisuus. Yrityksen toimitila muuttui välineeksi, jolla vaikutetaan tiedonkulkuun, tehdään hierarkiat tai niiden puuttuminen näkyväksi ja synkronoidaan toimintoja toistensa yhteyteen.

Tietoyrityksessä työntekijät ovat keskeisin resurssi. Työntekijöiden tyytyväisyys, pitkäjänteinen sitoutuminen ja työn tuottavuus ovat organisaatiolle tärkeitä. Työympäristö on tässä merkittävä tekijä.

Millainen sitten on suomalainen tulevaisuuden toimitila? Ennustaminen on vaikeaa, mutta yhden ennusteen uskallan tehdä. Viisitoista vuotta sitten uskottiin telekommunikaation kehityksen irrottavan työn ja sen tekemisen paikan vuosituhantisen kahleeseen. Sen uskottiin hävittävän toimiston. Toisin kuitenkin kävi. Kärkiyritykset eivät suinkaan hajasijoittaneet työntekijöitään mummon mökkeihin, vaan päinvastoin keskittivät väkensä suuriin keskuksiin, muiden saman alan yritysten naapuriksi.

Ennusteeni on, että toimisto ei tule katoamaan. Syy tähän on se, että tietotyö ei ole bittien näpläämistä. Kasvokkaisella vuorovaikutuksella on suuri merkitys innovaatioiden synnylle, ja Suomen menestyminen riippuu mitä suurimmassa määrin kyvystämme innovoida.

Toimitilat tulevat kuitenkin muuttamaan. Henkilökohtaisista työpaikoista tuskin luovutaan, mutta ne sijaitsevat avoimemmissa tiloissa kuin

yhden hengen huoneissa. Ne heijastelevat voimakkaasti haltijansa persoonallisuutta. Työn liikkuvuus lisääntyy. Työtä tehdään paljon muuallakin kuin oman yrityksen tiloissa.

Aikaisemmin koti ja työpaikka pidettiin tiukasti erillään. Näin ei ole tulevaisuudessa. Lapset ja lemmikkieläimet otetaan mukaan työpaikalle. Pääosa ruokailusta tapahtuu työpaikalla. Talo tarjoaa gourmet-ruokaa eikä ravintoloissa ole kassoja.

Keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu Suomessa. Keskukset myös laajenevat. Helsingin vaikutusalue ulottuu jo nyt Hämeenlinnaan ja Lahteen asti. Kodin ja työpaikan väliset etäisyydet kasvavat ja myös liikenteen ruuhkautuminen pidentää työmatka-aikoja.

Kärkiyritykset vastaavat tähän haasteeseen kahdella tavalla. Työntekijät haetaan kotoa ja heidät viedään kotiin yrityksen pikkubussilla, joka on sisustettu toimistoksi. Työmatkat luetaan työajaksi. Satelliittitoimistot lisääntyvät. Voin järjestää Porvoon neuvotteluni tietyksi päiväksi ja työskennellä niiden väliset tunnit Porvoon satelliittissamme.

Kilpailu nuorista osaajista tulee olemaan todella kovaa. Tärkeimpänä kilpailuvalttina ei tule olemaan raha vaan se, että työpaikalle on kiva tulla.

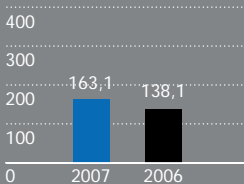
**Hannu I. Miettinen**, dosentti, projektijohtaja, SRV





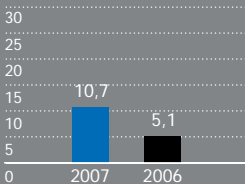
## Asunto- ja alueliiketoiminnan avainluvut

Liikevaihto  
M€



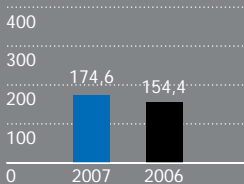
Muutos vuodesta 2006:  
18,1 %

Liikevoitto  
M€



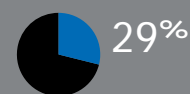
Muutos vuodesta 2006:  
109,1 %

Tulouttamaton tilauskanta  
M€



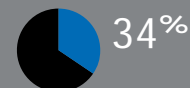
Muutos vuodesta 2006:  
13,1 %

Osuus konsernin liikevaihdosta



Osuus konsernin henkilöstöstä

Henkilöstö  
2007: 275  
2006: 293







## Kasvua ja kehitystä asunto- ja alueliiketoiminnassa

SRV:n asunto- ja alueliiketoiminta on asiakaslähtöisten, omaperusteisten rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se on myös arvostettu kumppani yhteistyö- ja neuvotteluprojekteissa sekä luotettava urakoitsija. Perusajatuksena on tarjota oikea tuote oikealle asiakkaalle, oikealla hinnalla ja oikealla tontilla.

Asunto- ja alueliiketoiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle sekä tärkeimpiin kasvukeskuksiin. Alueyhtiöt toimivat Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Joensuussa. Ouluun perustettu alueliiketoimisto SRV Pohjois-Suomi aloitti toimintansa maaliskuun 2008 alussa.

Vuonna 2007 SRV:n asunto- ja alueliiketoiminta kasvoi voimakkaasti ja tulos parani huomattavasti. Tulospäätöksen vaikuttivat erityisesti isojen kerrostalokohteiden hyvä menekki sekä painopisteen siirtyminen suurempiin projekteihin ja tasokkaisiin kerrostalokohteisiin.

### Painopiste pääkaupunkiseudulla

Vuonna 2007 myytiin yhteensä 288 omaperusteista asuntoa ja käynnistettiin 363 omaperusteisen asunnon rakentaminen. Vuoden lopussa rakenteilla oli 415 asuntoa. Valmistuneita myymättömiä asuntoja oli 80.

Korkeatasoinen Eiran Kommodori valmistui joulukuussa Helsingin Eiranrantaan. Vantaan Marsalkan 113 asuntoa valmistuivat marraskuussa Martinlaaksossa. SRV osti kesäkuussa Helsingin Töölön Oscarin tontin Leppäsuon korttelista. 65 korkeatasoisen keskusta-asunnon rakentaminen aloitettiin loppuvuodesta. Espoon Vallikallioon Kehä 1:n varteen näkyvälle paikalle rakennettavan 67 asunnon Vallikallion Helmen ensimmäinen vaihe käynnistyi syksyllä.

Urakkakohteina SRV rakentaa Näyttelijöiden vanhuudenkotisäätiö ry:lle senioriasuntoja Munkkiniemeen sekä toteuttaa Kiinteistö Oy Arkadiankatu 28:n ja Kylericampuksen peruskorjauksen ja uudisrakennuksen.

SRV teki kesäkuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Parker Hannifin Oy:n rakennuksista ja tontista Vantaan Pakkalassa. Tavoitteena on toteuttaa alueelle 5 800 kerrosneliömetriä asuntoja.

SRV on mukana Espoon Perusmäessä luonnonläheisen kaupunkikylän suunnittelussa, kehittämisessä ja rakentamisessa yhdessä Espoon kaupungin, Asuntosäätiön ja muiden rakentajien kanssa. Martinlaaksoon on suunnitteilla liikekeskus ja asuntoyhtiö Martinmuuri. SRV:llä on lisäksi kehityshankkeita Marja-Vantaan alueella.

### Asiakaskeskeisyyttä ja tuotteiden konseptointia kehitetään

Asunto- ja alueliiketoiminnan tavoitteena on oman tuotannon osuuden lisääminen ja hankekoon kasvattaminen erityisesti pääkaupunkiseudulla. SRV tehostaa asuntorakentamistaan konseptuomalla tuotteensa. Myös asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuntojen ratkaisuihin lisätään.





Eiran Kommodori, Helsinki

Vuonna 2008 kehitetään edelleen asiakaspalvelua ja jalkautetaan kehitetyt konseptit. SRV on mukana asumisen tutkimuksen ja asumisen liiketoiminnan 24Living-innovaatioprojektissa.

### Aluetoiminta on monipuolista

#### SRV Keski-Suomi

Vuoden 2007 aikana valmistuivat Jyväskylän Seudun Nuorisoonnoille rakennetut Asemapäällikön Talo ja Häkkisen käsityöläiskylä, Oriveden Puistolanhoivi, Jyväskylän Yliopiston Ylioppilaskunnan Q-Talon peruskorjaus sekä UPM-Kymmenelle rakennettu kuidun talteenoton laajennus. Perustajaurakointikohteina aloitettiin 50 kerrostaloasunnon rakentaminen.

Jyväskylän Valtiontalon hankkeen kehittäminen sisältää kaupungin ydinkeskustassa laajan hankekokonaisuuden, johon tulee liiketiloja, toimitiloja ja asuntoja. Seppälään toteutettava liikerakennus sekä ensimmäisen vaiheen asuntorakentaminen on tarkoitus käynnistää loppuvuodesta 2008.

#### SRV Lounais-Suomi

Perustajaurakointikohteina rakennettiin Kaarinaan 31 rivitaloasuntoa, joista osa valmistuu vuoden 2008 alussa. Turun keskustaan rakennettiin 52:n asunnon kerrostaloa. YH Länsi Oy:n kanssa solmittiin urakasopimus Asunto Oy Turun Perennakadusta, johon valmistuu 88 asuntoa. Urakkakohteista valmistuivat Mako Oy:n teollisuustalo, Sato Rakennuttajat Oy:n Perennapiha ja Turun Autohalli.

#### Pirkanmaan Projektitoimi

Vuonna 2007 valmistui 122 asuntoa Pirkkalaan, Kangasalle ja Ylöjärvelle. Pirkanmaan AVO-Asunnot Oy:lle rakennettiin Tampereen Rahoilaan 17 asunnon pari/rivitalokohde ja Orivedelle 20 asunnon kerrostalokohde ja käynnistettiin 98 asumisoikeusasunnon rakentaminen. Kangasalla käynnistyi 12 rivitaloasunnon perustajaurakointikohde. Vuoden lopussa myytiin Pirkanmaan Osuuskaupalle maa-alue liikerakentamista varten ja solmittiin sopimus kohteen rakentamisesta.



**SRV:n asiantuntija**

**Keskustarakentamisessa korostuu logistiikan hallinta**

Vantaan Martinlaaksoon rakennettu As Oy Vantaan Marsalkka oli haluttu asuinpaikka jo ennen valmistumistaan. **Auno Mutikainen** vastasi työpäällikön ominaisuudessa kohteen työmaasta, hankinnoista sekä aikataulun ja kustannusten valvonnasta.

SRV Westerlund Oy:n perustajaurakointikohteen työt käynnistyivät marraskuussa 2005, kun Työterveyslaitoksen pitkään tyhjillään seissyt toimistorakennus oli ensin purettu alta pois. Varsinaiset rakennustyöt aloitettiin tammikuussa 2006. Erityiseksi haasteeksi osoittautui tontin pieni koko, joka asetti vaatimuksia logistiikalle. Tavaraa ei voinut varastoida kohteessa, joten tavaratoimitukset edellyttivät tarkkaa suunnittelua ja juuri oikeaan aikaan tehtäviä toimituksia.

Vantaan Marsalkka on neliportainen, 5–8 kerroksinen talo. Siihen kuuluu lisäksi erillinen pysäköintikansi. Sijainti rautatieaseman ja muiden palveluiden läheisyydessä on erinomainen.

Kohde otettiin käyttöön syyskuussa 2007. Asuntojen myynti eteni rakentamisen aikana niin ripeästi, että kohteen valmistuessa vapaita asuntoja oli jäljellä ainoastaan kolme.

### Rakennusliike Erkki Huhdanpää

Vuonna 2007 rakennettiin 128 asuntoa Tampereelle, Nokialle ja Ylöjärvelle sekä huolto- ja varastotilat Niinisalon varuskuntaan. Lisäksi käynnistyi seitsemän asuntohankkeen suunnittelu Tampereelle, Nokialle ja Kangasalle. Rakennusliike Erkki Huhdanpää on myös mukana kaavoitushankkeissa Tampereen kaupungin ja Kangasalan kunnan kanssa.

### Rakennusliike Purmonen

Joensuussa valmistui 8 omaperusteista asuntoa ja Marjalan Saunarannan 18 asunnon rakentaminen käynnistyi. Tahkolle valmistui 26 huoneiston kerrostalo ja käynnissä oli kymmenen hirsisen lomarakennuksen rakentaminen. Talvivaara Projekti Oy:lle rakennettiin Sotkamoon kaivoskonttoria, joka valmistuu toukokuussa 2008. Käynnissä olivat myös Keslan pääkonttorin laajennustyöt.

**SRV Kaakkois-Suomi** rakensi vuonna 2007 pääasiassa urakkakohteina toimitiloja. Merkittävimmät olivat lasikuituveneitä valmistavan Esmarin Oy:n tuotantohalli Savonlinnassa, Oy Etola Ab:n Lahden toimintakeskus, John Nurmisen Vainikkalan terminaali sekä teollisuustiloja Finnsementti Oy:lle. Valki-projektiin rakennettiin Valkeakoskelle valkaisimon laajennus ja Onnisselle liiketila Lahteen. Lappeenrannassa SRV rakensi kalankäsittelylaitoksen sekä Laattapisteen liiketilan. Lauressalasta SRV osti tontin kerrostalon rakentamiseen.

### Vuoden 2007 merkittäviä hankkeita

Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisaika
As Oy Vierumäen Summertime		Vierumäki	2007
As Oy Vantaan Marsalkka		Vantaa	2007
As Oy Helsingin Eerikinkatu 41*		Helsinki	2007
As Oy Eiran Kommodori		Helsinki	2007
Ulrikanpuisto		Vantaa	2007–2009
As Oy Espoon Vallikallion Helmi		Espoo	2009
As Oy Vantaan Kapteeni		Vantaa	2008
As Oy Helsingin Toolön Oscar		Helsinki	2009
As Oy Helsingin Thalianrinne		Helsinki	2008

Kerrostaloasuntoja   
 Rivitaloja   
 Paritaloja  
 Vapaa-ajan asuntoja   
 \*peruskorjaus

## Tulevaisuuden koti toimii kaikissa elämänvaiheissa



**Individualismi on ihmisen perusoikeus**, myös asumisessa. Tarpeet vaihtelevat eri elämäntilanteiden mukaan ja tulevaisuuden asunnot ovat pelkkien seinien sijaan tukikohtia ihmisten yksilöllisten tarpeiden toteuttamisessa. Kodeista tulee vuorovaikutteisia tukikohtia, joissa asukkaat voivat kerätä voimia.

Kaupungistumisen kuumina vuosina, 1960–70 -luvulla rakennettiin suuria nukkulalähiöitä kaupunkien yhteyteen. Pelkkään asumiseen keskittyneistä alueista ei kehkeytnyt virkeitä urbaaneja kyläyhteisöjä kuten kuviteltiin, vaan alueet olivat tyhjinä päivisin, palveluita ei käytetty, ostokset tehtiin työmatkan varrella automarketeissa ja niin palvelurakenne kului vähitellen pois.

– Lähtökohta oli väärä, toteaa professori Juhani Suominen Taideteollisesta korkeakoulusta. – Asuinlähiöiden sijaan tulisi suunnitella asuin-yhteisöjä, joissa sekoittuvat työpaikat ja asunnot sekä erilaisia palveluja tarvitsevat ihmiset. Palveluvalikoiman täytyy olla monipuolinen, koska tarpeet vaihtelevat iästä ja elämäntilanteesta riippuen.

Tällainen ajattelu on tavallaan paluuta kyläyhteisöihin, joissa ihmiset ja palvelut tukevat toisiaan ja joissa yhteisö tukee asukkaidensa identiteettiä. Myös monimuotoiset kaupungit ovat eräänlaisia suuria ja suvaitsevaisia yhteisöjä – olisi tärkeää säilyttää ne sekä asumis- että toimintokäytössä. Liikekustojen voisi piristää vaikka Tukholman malliin, esimerkiksi rakentamalla toimistorakennusten katoille rivitaloja.

Myös energiankäytön hillitsemisellä on merkitystä tulevaisuuden rakentamisessa. Tekniset ratkaisut veden- ja sähkönkulutuksen vähentämiseksi ovat jo olemassa ja itse rakentamisessa tarvitaan "vain enem-

män villoja", kuten Juhani Suominen toteaa.

– Ehkä vieläkin enemmän säästettäisiin energiaa jo sillä, että ei kannustettaisi ihmisiä ajamaan tavaransa perässä kilometrikaupalla, vaan palvelut tosiaan löytyisivät läheltä kuluttajia. Esimerkiksi nettikauppa on erittäin ympäristöystävällinen ostosväline ja sen käyttö lisääntyy toivottavasti vielä paljon nykyistä enemmän.

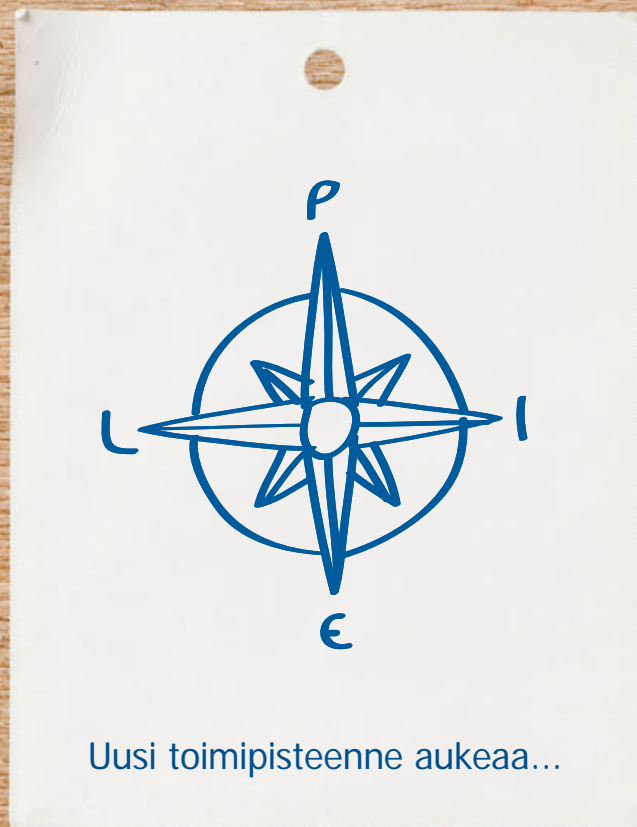
Asunto on ihmisille tärkeä tukikohta, jossa rentoudutaan ja kerätään voimia tuleviin koitoksiin. Asunnoista tulee tulevaisuudessa entistä yksilöllisempiä, käyttäjiään kuvastavia ja myös elämyksellisiä. Jokainen saa raholleen vastinetta räätälöityjen ratkaisujen muodossa, asunnot muuntuvat tarpeen mukaan ja niiden on ymmärrettävä paremmin käyttäjiään.

Tulevaisuuden asuntotuotanto on holistista, asukkaille tarjotaan teknologiaa, palvelut ja ympäristö – siis koko paketti sen sijaan, että tarjotaisiin vain asuntoja ja taloja. Esimerkkejä tällaisesta suunnittelusta on Suomen mukaan erityisesti tulevaisuuden asumisen mallimaissa Yhdysvalloissa ja Etelä-Koreassa, joissa kaavoitus- ja maankäyttöviranomaiset ovat ymmärtäneet muuttuvan maailman ja yksilön tarpeet.

– Tällaista viranomaisista kumpuavaa kaukonäköisyyttä toivoisin myös Suomeen.

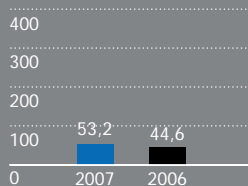
**Professori Juhani Suominen**, Taik/MIT, johtaa Taideteollisen korkeakoulun alullepanemaa 24Living -projektia, jossa pohditaan tulevaisuuden asumista elinkaariajattelun pohjalta. Yksi projektiin osallistuvista yrityksistä on SRV.





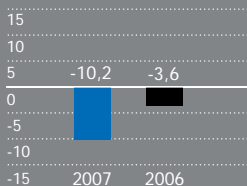
## Kansainvälisen toiminnan avainluvut

Liikevaihto  
M€

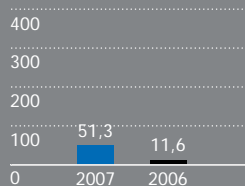


Muutos vuodesta 2006:  
19,4 %

Liikevoitto  
M€



Tulouttamaton tilauskanta  
M€



Muutos vuodesta 2006:  
341,3 %

Osuus konsernin liikevaihdosta



Osuus konsernin henkilöstöstä

Henkilöstö  
2007: 114  
2006: 87







## Verkostoja ja nopeutta kansainvälisessä toiminnassa

SRV International on luotettava hankkeiden kokonaistoteuttaja, jonka kilpailuetuna on paikallisten markkinoiden ja liiketoimintaympäristön syvälinen tuntemus sekä innovatiiviset ratkaisut.

SRV International toimii kiinteistöhankeiden kehittäjänä ja projektinjohtourakoitsijana Venäjän ja Baltian markkinoilla. Venäjällä SRV on erikoistunut kauppakeskusten, toimistojen, hotellien sekä erilaisten tuotanto- ja logistiikkatilojen kehittämiseen ja rakentamiseen. Baltiasa SRV toimii lisäksi asuntomarkkinoilla.

SRV International toteuttaa hankkeet asiakaslähtöisesti räätälöityinä tai omina kehityshankkeinaan. SRV:n kansainvälinen toiminta perustuu verkostoitumiseen paikallisten yhteistyökumppaneiden kanssa. Tämä mahdollistaa hankkeiden nopean käynnistämisen. Paikalliset yritykset toimivat rakentamisen alihankkijoina ja suunnittelukumppaneina. Toimintamallin ansiosta SRV Internationalin toiminta ei myöskään rajoitu tietyllä maantieteelliselle alueelle. Hankkeita voidaan käynnistää lyhyessä ajassa myös uusilla alueilla.

### Hankkeita Venäjällä, Virossa ja Latviassa

Moskovassa aloitettiin tilikaudella Etmia II -hankkeen rakennustyöt. Moskovan keskustaan rakennettava toimisto- ja pysäköintitalo on jatkoa samalle tontille vuonna 2002 valmistuneelle ensimmäiselle vaiheelle. SRV

toimii hankkeessa osaomistajana ja projektinjohtourakoitsijana. SRV:n omistusosuus on 50 prosenttia.

Pietarissa SRV saneerasi tilikaudella pitkäaikaisen yhteistyökumppaninsa Rezidor-konsernin operoimia Pulkovskaja ja Pribaltiskaja -hotelleja.

Vuoden 2007 merkittäviä hankkeita Venäjällä oli myös LenExpon erittäin tiukalla aikataululla tehty laajennus Pietarissa. Hanke oli ensiarvoisen tärkeä Pietarin 11. kansainvälisen talousfoorummin onnistumiseksi. SRV valittiin laajennuksen toteuttajaksi erinomaisten referenssien ja vakiintuneiden liikesuhteiden ansiosta.

Papulanmiemen asuntoalueen rakentaminen Viipurissa alkoi kesäkuussa ja asuntojen myynti käynnistyi loppuvuodesta. Vuoden 2010 loppuun mennessä alueelle on suunniteltu rakennettavan seitsemän kerrostaloa, kaksi neljän asunnon rivitaloa, kaksi paritaloa ja neljä omakotitaloa – yhteensä noin 300 asuntoa. Ensimmäisessä vaiheessa alueelle rakennetaan 38 asuntoa.

SRV laajensi tilivuoden aikana kauppakeskusosaamistaan myös Moskovan alueelle. SRV osti yhdessä Kiinteistösijoitusyhtiö Vicus Oy:n kanssa Mytischin kaupungista liike- ja toimistorakennustontin. Yli



Mytischin monitoimikauppakeskus, Moskovan alue

100 000 neliämetrin monitoimikauppakeskuksen suunnittelu tontille, rakentamisen valmistelu ja vuokralaisten haku käynnistyivät vuoden 2007 aikana. Kahdessa vaiheessa toteutettavan rakentamisen on arvioitu alkavan vuonna 2008.

Virossa SRV toimii myös asuntorakentajana. Vuoden 2007 aikana Virossa käynnistettiin 48 uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen.

Tartossa aloitettiin yhteisprojekti Facio Ehitusen kanssa. SRV:llä on kaupungissa tontti seitsemälle kerrostalolle, joista ensimmäisen rakentaminen aloitettiin kesällä. Talojen arkkitehtuuri on poikkeuksellisen modernia.

Virossa rakennettiin Oriola KD:lle vuokrattu logistiikkakeskus, joka valmistui vuoden vaihteessa. Kohde myytiin Evlin kiinteistö pääomarahasto EPI Baltic I Oy:lle loppuvuodesta. Inchcape Motorsille rakennettiin autotaloa Tallinnassa. Veikko Laine Oy:n toimitilat valmistuivat alkuvuonna.

Latviassa toteutettiin hankkeita HRX:lle, Beweshipille sekä Latvijas Finierikselle. Kesko Agro -myymälä Riikassa valmistui alkuvuonna.

Baltian merkittävimmät kehityshankkeet ovat Liepaja Trade Park Latviassa ja logistiikkakeskus Saue Virossa.

### **Venäjällä kasvu jatkuu, Baltiassa markkinatilanne ohjaa toimintaa**

Venäjän talouden voimakkaan kasvun ennustetaan jatkuvan. Kansantalouden kasvu on johtanut myös kulutusksynnän kasvuun. Venäjällä ja muissa IVY-maissa avautuvat kaupungit ja markkinat muodostavat suomalaisille yrityksille uusia houkuttelevia alueita. SRV selvittää myös mahdollisuuksia laajentaa toimintaansa maantieteellisesti uusille alueille. Venäjällä SRV on varautunut lisäämään investointeja hankkeisiin.



**SRV:n asiantuntija**

**Kokemus ja verkostoituminen ovat valttia Venäjällä**

SRV Russia Oy:n toimitusjohtaja **Veli-Matti Kullas** on työskennellyt päätoimisesti Venäjällä hankekehityksessä ja rakentamisessa yli 10 vuotta, joista viimeiset neljä SRV:n palveluksessa. Toimintaympäristö on tullut tutuksi, mutta pysyäkseen mukana lainsäädännön ja markkinoiden nopeassa kehityksessä on myös jatkuvasti opittava uutta.

Käytäntönä on luoda hankkeita varten omat projektiyhtiöt, joten yhteistyökumppanit vaihtuvat projekteittain. Venäjällä kerätyn laajan ja pitkän kokemuksen myötä paikallisia yhteistyökumppaneita onkin kertynyt mittava verkosto, josta löytyvät oikeat tekijät kuhunkin projektiin.

Yhdessä näistä projekteista rakennetaan parhailaan Moskovan keskustan välittömään läheisyyteen noin 14 000 m<sup>2</sup>:n toimisto- ja parkkitalokompleksia. Kullas istuu projektiyhtiön hallituksessa ja vastaa kokonaisvaltaisesti hankkeesta. Haastavinta projektissa oli Kullaksen mukaan projektin lupavaihe, joka kesti yli kaksi vuotta.

Venäjällä rakentamisessa on nähtävissä edelleen voimakasta kasvua, kun suomalaisyhtiöt ja muut länsimaiset yritykset lisäävät toimintaansa maassa. Toisaalta kohteiden vuokralaisiin kuuluu myös yhä enemmän venäläisiä yrityksiä. Yksi Kullaksen seuraavista haasteista odottaa Moskovassa: Mytischin monitoimikeskus on mittava ja mielenkiintoinen hanke.



Baltian pitkä ja voimakas taloudellinen nousu on taittunut erityisesti kiinteistömarkkinoilla. Varsinkin asuntokauppa hiljeni vuoden aikana merkittävästi. Liiketilärakentaminen sen sijaan jatkuu edelleen vilkkaana.

SRV onnistui hyvän markkinatuntemuksensa ansiosta ennakoimaan Baltian asuntomarkkinoiden hiljenemisen, eikä suuria asunto-kohteita ollut rakenteilla vuoden 2007 aikana. SRV seuraa alueen asuntorakentamisen kehitystä ja aloittaa uusia kohteita vasta markkinoiden vilkastuessa uudelleen. Liiketilöjen rakentamista jatketaan aktiivisesti. SRV on saanut hyvän jalansijan Baltiassa ja panostusta markkinoille jatketaan niin keskipitkällä kuin pitkälläkin tähtäimellä.

### Vuoden 2007 merkittäviä hankkeita

Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisaika
<b>Venäjä</b>			
Etmia II		Moskova	2008
Park Inn Pribaltijskaja *		Pietari	2008
Mytischin kauppa-, viihde- ja toimistokeskus		Mytischi, Moskovan alue	2010
Papula		Viipuri	2008–2010
<b>Viro</b>			
Oriola		Tallinna	2007
Jöekaare, I-vaihe		Tarto	2008
<b>Latvia</b>			
Latvijas Finieris, II-vaihe		Rezekne	2007
Beweship		Marupe	2007

Toimisto  
 Liiketila  
 Hotelli  
 Logistiikkakeskus  
 Asuntoja  
 Teollisuuskohde  
 \*peruskorjaus

## Venäjä. Menestyksen suunta



**Jotta voitaisiin ennustaa** Venäjän taloudellisen kehityksen näkymiä, täytyy ensin vastata kysymykseen, mikä on sen rooli maailmantaloudessa luonnonvarojen tuottajan osan lisäksi. Mielestäni kahta globaalia strategista trendiä voidaan korostaa Venäjän taloudessa: energia- ja kuljetusinfrastruktuuria.

Energiatalouden kehittäminen käsittää kaksi kustannuksiltaan ennennäkemättömän suurta megaprojektia:

- nykyisten, Venäjän energiatalouden perustan muodostavien tuotantolaitosten ja siirtoverkkojen tekninen modernisointi ja peruskorjaus
- ydinvoiman kehitysohjelma, joka käsittää vähintään 100 uuden ydinvoimalaitosyksikön rakentamisen seuraavien 12 vuoden aikana.

Yllä mainittujen ohjelmien tarkoituksena on varmistaa Venäjän talouden tarpeiden tyydyttäminen ja tuottaa korkealaatuista energiaa vientiin muihin maihin.

Liikenneinfrastruktuurin kehittäminen tarkoittaa mannertenvälisen liikennereittien luomista, jotka yhdistäisivät maitse Euroopan ja Aasian markkinat ja mahdollistaisivat myös Siperian ja Kaukoidän etäisten alu-

eiden ja niiden luonnonvarojen saavutettavuuden. Liikennereittien tulisi käsittää – perinteisten putkiinjojen lisäksi – pääkaapeliverkot ja mikä vielä tärkeämpää väylät, jotka mahdollistavat nopeat kansainväliset kuljetukset.

Näemme Venäjän mahdollisen roolin olevan liikenteen ja energian yhdistäjä toisaalta Euroopan Unionin ja toisaalta Aasian maiden, ennen kaikkea Kiinan, Japanin, Korean ja Intian välillä. Energia- ja kuljetusalojen talouskeskittymät ovat kone-, vuori- ja muun teollisuuden tuotteiden suurkuluttajia. Näiden keskittymien modernisointi muodostaa vahvan perustan sijoittajien houkuttelemiseksi tälle aluks Venäjän sisäisille markkinoille keskittyvälle teollisuuden alalle.

Täten maailmantalouden trendeistä riippumatta Venäjällä voidaan odottaa valtavaa investointiboomia vuosina 2010–2020. Boomi on ennennäkemätön sen historiassa.

**Y. Derevianko**, Taloustieteiden lisensiaatti, rehtori/IBI (International Banking Institute), Pietari

# Rakennusermistö

**Perinteinen kilpailu-urakointi** — rakennuttaja suunnitteluttaa hankkeen itse ja valitsee rakennusurakoitsijan tarjouskilpailun perusteella.

**Perustajaurakointi tai omaperusteinen tuotanto** — rakentava yhtiö hankkii tontin, suunnittelee, rakentaa ja markkinoi kohteen itse.

**Projektinjohtourakointi** — projektinjohtourakoitsija toimii kohteessa pääurakoitsijan vastuulla. Rakentaminen jaetaan pääosin aliorakoihin ja suunnittelua ja rakentamista toteutetaan usein samanaikaisesti limittäin.

**Yhteistoimintarakentaminen** — toimintatapa, jossa rakennuskohdetta suunnitellaan ja toteutetaan jatkuvasti asiakkaiden tarpeiden mukaan yhteistyössä asiakkaan kanssa.

**Omakehitteiset hankkeet** — rakentava yhtiö kehittää hankkeen alusta lähtien ja toteuttaa sen asiakkaiden tarpeiden mukaan.

**TR-mittaus ja TR-luku** — Talonrakentamisen turvallisuusmittaus ja mittausindeksi (max. 100 %).







## Osaavan henkilöstön kehittämiseen panostetaan

SRV:n menestyksen avaimena ovat innostuneet, osaavat ja sitoutuneet ihmiset. Henkilöstötoiminnon tehtävänä on löytää ja pitää pätevimmät osaajat, ja toisaalta myös kasvattaa ja kehittää uusia ammattilaisia oman talon sisällä.

Hankkeiden kehittämiseen osallistuvat henkilöt, projektien johtohenkilöt ja erilaiset rakentamisen erikoisammattilaiset muodostavat yhden tärkeimmistä SRV:n ydinosaajien joukoista. SRV aikoo saada ja pitää pätevimmät osaajat riveissään olemalla alansa edelläkävijä ja kehittämällä organisaatiota sekä johtamisjärjestelmiä, panostaen samalla yksilöllisyyden huomioimiseen johtamisessa. Asiantuntijaorganisaation menestys on vahvasti riippuvainen henkilöstön osaamisesta ja tahdosta.

SRV:n tehtävänä on varmistaa ammattitaitoisen henkilöstön saatavuus ja osaamistaso niin, että SRV pystyy vastaamaan hankkeiden vaihtuvaan resurssi- ja osaamistarpeeseen. Haasteena on osata ennakoita myös sellaisen osaamisen tarve, jota tarvitaan innovatiivisessa ja asiakkaiden tarpeita ennakoivassa hankkeiden kehittämisessä.

### Asiantuntijat omasta talosta

Kun tavoite SRV:n henkilöstötoiminnolle oli vuonna 2006 resurssien varmistus, asetettiin vuonna 2007 päämääräksi osaamisen kehittämisen SRV:n aidoksi kilpailutekijäksi.

Konserni haluaa itse kasvattaa ja löytää osaajia vaativiin ja tulosvastuullisiin asiantuntijatehtäviin SRV:n sisällä. Vaikka SRV on pörs-siyhtiönä suhteellisen pieni, haluaa se olla houkutteleva työnantaja niille, jotka tähtäävät alansa parhaiksi, muista erottuviksi asiantuntijoiksi. Matala organisaatio, nopea päätöksenteko ja yrittäjähäki kuvaavat SRV:tä työnantajana. Henkilöstöllä on mahdollisuus olla mukana kehittämässä ja vaikuttamassa lopputulokseen enemmän kuin perinteisessä urakoinnissa. SRV:n arvot täsmennettiin yhteistyössä henkilöstön edustajien kanssa vastaamaan yrityksen strategiaa ja ne julkistettiin vuoden 2007 lopussa. Arvot ovat mukana ohjaamassa työssä kehittymistä ja ammattiympäystä.

### Henkilöstötyötä yhtenäistettiin

Organisaatorakenteen kehittämisen myötä johtamiskäytäntöjä on voitu yhdenmukaistaa entisestään. Liiketoiminta-alueisiin pohjautuva organisaatorakenne luo uusia mahdollisuuksia myös hyvien käytäntöjen siirtämiseen konsernin sisällä. Muun muassa koulutustarpeiden kartoitusta on keskitetty ja yhdenmukaistettu siten, että koulutusten organisointi palvelee entistä paremmin koko konsernia.

Vuoden 2006 henkilöstökyselyn tulokset käytiin alkuvuodesta läpi pienryhmissä ja niiden pohjalta on laadittu yksikkökohtaiset toimintasuunnitelmat vuodelle 2007. Vuoden 2007 henkilöstökysely toteutettiin loppuvuonna ja se laajeni kattamaan konsernin koko henkilöstön niin Suomessa, Venäjällä kuin Baltiassakin. Tutkimus osoitti, että henkilöstö on erittäin sitoutunut työhönsä ja korkeasti motivoitunut. Arviot ilmapiiristä parantuivat, samoin kuin tyytyväisyys esimiehiin.

### Nuoria SRV-uralle – konkari työkykyisinä

Koko rakennusalan haasteena on saada nuoret ja kyvykkäät hakeutumaan alalle. Oppilaitosyhteistyö onkin SRV:lle erittäin tärkeää. Viime kesänä SRV:n harjoittelijaohjelmissa työskenteli yhteensä 119 harjoittelijaa. Entistä useamman harjoittelijan kanssa tehtiin myös suunnitelma hänen tulevaisuudestaan konsernin palveluksessa. Yksi luonteva tie SRV:n asiantuntijauralle on opiskeluun liittyvän lopputyön tekeminen.

Vuoden aikana SRV oli ensimmäistä kertaa mukana myös Rakenusteollisuuden Koulutuskeskus RATEKOn järjestämässä ”Työntekijästä työnjohtajaksi” -muutokoulutuksessa.



SRV:n asiantuntija

### DI-työ vei asiantuntijauralle

Property and Concept Development Engineer **Minna Kantola** on työskennellyt SRV Internationalissa alkuvuodesta 2007. Teknillisessä korkeakoulussa rakentamis- ja ympäristötekniikan osastolla opiskellut Minna tuli oikeastaan taloon jo kesällä 2006 tekemään diplomityötä Baltian alueen kiinteistömarkkinoista.

Diplomityön sisältö antoi näkemystä alasta ja osoitti sen kiinnostavuuden. Puolivuotinen yhteistyö vakuuttikin molemmat osapuolet jo ilmassa olleesta työpaikkaoptiosta, ja valmistumisen jälkeen Minna vaihtoi oppinäytetyön päivätyöhön kehitysinsinööriksi.

Nyt, vuoden vierähdettyä, Baltia on edelleen Minnan työaluetta, mutta enemmän painoa on vahvasti kasvavilla Venäjän kiinteistömarkkinoilla. Minnan työpaikka on Espoon pääkonttorissa, mutta ulkomaan kohteissa tulee käytyä melko usein. Viime syksynä hän kävi esimerkiksi Venäjällä joka toinen viikko.

#### Mikä on parasta työssäsi?

- Vaihtelevuus. Työ on monipuolista ja siihen sisältyy tehtäviä aivan laidasta laitaan. Voin kehittää omaoimisesti työtehtäviäni ja pääsen näin vaikuttamaan omaan työkuvaani. Venäjällä ja Baltiassa nousee jatkuvasti esiin uusia investointimahdollisuuksia, joihin pääsen tutustumaan.

#### Kenelle SRV sopii työpaikaksi?

- Kollegoinani on esimerkiksi diplomi-insinöörejä ja kauppatieteilijöitä. Kansainvälisellä puolella Venäjä-asiantuntemus on arvokasta ja kielitaidosta on tietysti suurta hyötyä. Suosittelen SRV:tä kaikille omatoimisesta ja monipuolisesta työstä kiinnostuneille, joita motivoi hyvällä työnteolla saavutettu eteneminen.

Nuorten lisäksi SRV panosti vuoden aikana myös jo pidemmän työuran tehneeseen henkilöstöön. Työmailla työskenteli paljon kokeneita henkilöitä, joiden tietotaidon siirtäminen koetaan SRV:ssä erityisen tärkeäksi. Tähän osaamisen siirtämiseen halutaankin kiinnittää erityistä huomiota. Toisaalta rakennusosalalla tulevaisuuden ongelmana nähty suurten ikäluokkien massaeläköityminen ei välttämättä koettele SRV:n projektinjohtomallilla toimivaa konsernia yhtä voimakkaasti kuin perinteisiä rakennusurakoitsijoita.

Henkilöstön aktiivisuutta tuetaan henkilökuntakerho SRV Viihdytyksen kautta järjestetyllä monipuolisella ohjelmalla kulttuurin ja liikunnan saralla. Vuonna 2007 SRV pääsi mukaan myös työ- ja toimintakyvyn edistämiseen tähtäävään Aslak-kuntoutukseen. Ennaltaehkäisevän kuntoutuksen ensimmäiset kurssijaksot käynnistyivät tammikuussa 2008.

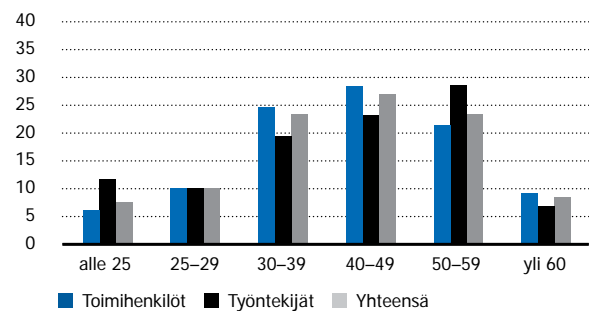
### Numeroiden valossa

SRV:läisiä oli 752 (707) vuoden lopussa ja 761 (668) vuoden aikana keskimäärin. Henkilöstöstä oli toimihenkilöitä 73 prosenttia ja työntekijöitä 27 prosenttia. Henkilöstön keski-ikä oli 43,0 (42,2) vuotta. Naisia oli 19 prosenttia (17) henkilöstöstä.

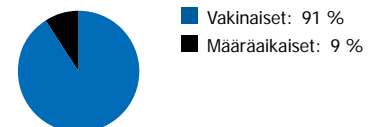
Avainluvut	2007	2006	Muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	761	668	14
Henkilöstö 31.12.	752	707	6
Joista vakinaisessa työsuhteessa	686	605	13
Naisia, %	19	17	

Henkilöstö liiketoiminnoinnoin 31.12.	2007	2006	Muutos, %
Toimitilat	295	236	25
Asunto- ja aluerakentaminen	257	293	-12
Kansainvälinen liiketoiminta	114	87	31
Muut	86	91	-5
<b>Yhteensä</b>	<b>752</b>	<b>707</b>	<b>6</b>

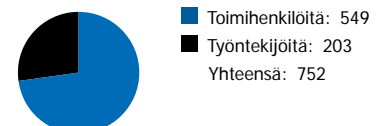
#### Ikäjakama, %



#### Työsuhteen rakenne



#### Toimihenkilöt / työntekijät







## Yritysturvallisuudessa on pyrittävä nollatoleranssiin

Viihtyisä ja turvallinen työpaikka on jokaisen ammattilaisen oikeus, myös rakennustyömailla. Oikealla asenteella, suunnittelulla ja tarkoituksenmukaisilla turvavälineillä saadaan tapaturmat eliminoitua lähes kokonaan — SRV:ssä tähdätään onnettomuuksien osalta nollatoleranssiin.

SRV:n yritysturvallisuustoiminnan tehtävänä on luoda häiriöttömät toimintaedellytykset tuotannon ja palvelujen turvaamiseksi. Toiminnalla suojataan SRV:n sekä sen alihankkijoiden ja asiakkaiden henkilöstöä, tietoa, omaisuutta, ympäristöä ja mainetta tapaturmilta ja rikolliselta toiminnalta. Yritysturvallisuus on organisoitu osaksi SRV:n riskienhallintatoimintaa, jota johtaa varatoimitusjohtaja. Turvallisuustoiminnan jatkuvasta kehittämisestä vastaa turvallisuuspäällikkö, jolle raportoivat eri liiketoiminta-alueiden turvallisuustoiminnasta ja järjestämisestä vastaavat henkilöt.

Turvallisuustoiminnan tavoitteena on tuottavuuden parantaminen ja kilpailukyvyyn varmistaminen. Tämä onnistuu vain sitouttamalla oma henkilöstö, alihankkijat ja asiakkaat voimassaoleviin turvallisuuskäytäntöihin ja niiden johdonmukaiseen kehittämiseen.

### SRV Turva ja turvataustaryhmät ennaltaehkäisevät tapaturmia ja häiriöitä

Viime vuosina on SRV:ssä panostettu yritysturvallisuuteen toden teolla. Tapaturmia ja häiriöitä, kuten murtoja ja varkauksia, seurataan SRV Turva -seurantajärjestelmässä, jonka avulla pyritään ennaltaehkäisemään riskejä. Työntekijöille suunnattava turvallisuuskoulutus on tuottanut jo tulosta, sillä tapaturmien määrä on vähentynyt merkittävästi. Koulutuksen lisäksi henkilökohtaiset suojavarusteet ovat kehittyneet. Niiden käyttöä valvotaan myös tarkemmin ja poikkeamista raportoidaan eteenpäin. Yhteistyö eri viranomaisten kanssa sekä tekniset apuvälineet ja valvontalaitteet estävät omalta osaltaan onnettomuuksia ja varkauksia.

Muutamia vuosia sitten aloitettu turvataustaryhmäkäytäntö valvoo ja tukee kaikilla suurilla työmailla aktiivisesti työmaan turvallisuusriskien

hallintaa ja tunnistamista. Vuoden aikana on keskitytty turvallisuuskäytäntöjen ja seurantamallien vahvistamiseen Suomessa sekä turvallisuustoiminnan kehittämiseen kansainvälisessä toiminnassa. SRV on tämän lisäksi aktiivisesti mukana oman toimialan ja turvallisuusalan järjestöissä, mm. RT/Turvallisuusasiantuntijoissa, RaTuKe-hankkeen johtoryhmässä, FinnSecurity ry:ssä ja ASIS Finlandissa, edistäen alan parhaiden käytäntöjen kehittämistä ja jalkauttamista omassa toiminnassaan.

### Turvallisuus on myös osa viihtyvyyttä

Turvallisessa työympäristössä on helppo viihtyä. SRV:ssä on kiinnitetty vuonna 2007 erityistä huomiota esimerkiksi taukotilojen ja työmaaparakkien viihtyisyyteen. Karulla rakennustyömaalla on tärkeää päästä tauoille viihtyisään ympäristöön. Työmaatilojen on myös oltava tarkoituksenmukaiset ja siistit. Viihtyvyyden ylläpitämiseksi on hyvästä järjestyksestä huolehtimisesta pyritty tekemään kaikille yhteinen asia.

## Ympäristöajattelua kaikissa toiminnan vaiheissa

Ympäristöajattelu nivoutuu osaksi SRV:n toimintatapaa jo hankkeiden kehittämis- ja suunnitteluvaiheessa. Ympäristötekijät otetaan huomioon myös rakentamisessa eri työvaiheiden yhteydessä ja käytäntöjä kehitetään jatkuvasti yhdessä henkilöstön ja muiden sidosryhmien kanssa.

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen vastuullisen toiminnan kehittämiseen. Yhtiön tavoitteena on minimoida rakennuksen koko elinkaaren liittyviä ympäristövaikutuksia. SRV seuraa ja vähentää rakentamisesta aiheutuvia ympäristörisoituksia sekä kehittää ja ottaa käyttöön menetelmiä, joilla voidaan hallita rakennusten käytön aikaisia ympäristövaikutuksia.

Ympäristövastuu on merkittävä osa SRV:n riskien- ja laadunhallintaa. Vastuullinen toiminta edistää yhtiön kilpailukykyä tilanteissa, joissa ympäristöongelmat kasvavat, kuluttajien ympäristötietoisuus lisääntyy ja asiakkaiden sekä sidosryhmien raportointivelvoitteet kiristyvät. Yrityksen hyvä maine ympäristöasioissa on kilpailuetu yhteistyökumppaneita hankittaessa sekä henkilöstöä rekrytoitaessa.

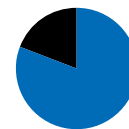
### Valvonta ja raportointi lisäävät tietoisuutta

SRV:n ympäristövastaavat valvovat työmaiden jätehuoltoa, energian ja veden käyttöä, vaarallisten aineiden käsittelyä ja säilytystä sekä alihankkijoiden ympäristötoimintaa. Henkilöstöä ja alihankkijoita koulutetaan sisäistämään yrityksen ympäristötavoitteet. Työmaille on kehitetty yhteiset ympäristösuunnitelmamallit, jotka on otettu käyttöön kaikilla uusilla kotimaisilla työmailla.

### Enemmän kierrätystä – vähemmän jätettä

SRV:n konkreettisenä tavoitteena on vähentää työmailla syntyvää jätettä lajittelemalla ja kierrättämällä. Hyötykäyttöastetta seurataan kaikilla suurimmilla työmailla ja sitä pyritään johdonmukaisesti kasvattamaan. Rakennustyömaiden jätehuoltoon erikoistuneiden yritysten kanssa tehdään jatkuvasti tiivistä yhteistyötä toiminnan kehittämiseksi edelleen.

#### Jätteiden hyötykäyttö



■ Hyötykäyttöön 81 %  
■ Kaatopaikalle 19 %





## SRV toimii vastuullisesti kaikilla alueilla

SRV tuntee vastuunsa ympäristöstään ja henkilöstöstään. Lisäksi yhtiö haluaa ylläpitää hyvää mainettaan reiluna ja luotettavana yhtiökumppanina. SRV katsoo valitsemansa strategian olevan paras keino pitkäaikaisen ja tuloksellisen toiminnan turvaamiseksi. Samalla kasvatetaan myös omistaja-arvoa.

Vastuullinen toiminta on pitkällä tähtäimellä kannattavaa. Se vaikuttaa positiivisesti yrityskuvaan. Siten hyvä maine luotettavana työnantajana tai yhteistyökumppanina takaa yhtiölle menestystä tulevaisuudessakin.

Osaava henkilöstö on yritykselle perustoimintaedellys. SRV:n tavoitteena onkin kehittää henkilöstöään, parantaa työssä viihtymistä ja kiinnittää erityishuomiota työturvallisuuteen. SRV noudattaa toiminnassaan lakeja ja säädöksiä sekä tekee jatkuvaa tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa esimerkiksi harmaan talouden torjunnassa.

SRV haluaa olla luotettava yhteistyökumppani kaikille alihankkijoilleen ja muille sidosryhmille. Myös pienemmät yritykset tarvitsevat työtilaisuuksia toimintansa jatkamiseen. Toisaalta SRV odottaa alihankkijoiltaan sääntöjen noudattamista muun muassa henkilöstön palkkauksessa sekä sitoutumista SRV Mallin mukaiseen valvotun toimintaan.

Ympäristöstä SRV huolehtii pyrkimällä minimoimaan oman toimintansa sekä rakennuskohteiden koko niiden elinkaaren aikana syntyvät ympäristövaikutukset. Yhtiö kehittää ja ottaa käyttöön jatkuvasti uusia menetelmiä yhdessä asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. SRV:n kehittämät ja rakentamat logistiikkakohteet tehostavat liikenteen sujuvuutta, lyhentävät ajomatkoja ja vähentävät siten liikenteen aiheuttamia ympäristöhaittoja. Asuntorakentamisessa SRV panostaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä sijaitseviin asuntoalueisiin ja keskusta-asuntoihin.

SRV:n toiminta vaikuttaa suoraan tai välillisesti monien sidosryhmien taloudelliseen hyvinvointiin. Merkittävimmät välittömät taloudelliset vaikutukset kohdistuvat asiakkaisiin, alihankkijoihin ja henkilöstöön. Kannattavuutta, kasvua ja kilpailukyvyyn kehittymistä tavoittelemalla yhtiö pyrkii edistämään sidosryhmiensä intressejä myös jatkossa. Asiakkaista merkittävimpiä ovat kiinteistöjen käyttäjäyritykset, kiinteistöjen ja maanomistajat, sijoittajat ja rahoittajat sekä yksityiset asunnonostajat. Asiakkailta saadut tuotot vuonna 2007 olivat 561,4 miljoonaa euroa ja liikevoitto 15,1 miljoonaa euroa.

Yhtiöllä oli vuoden 2007 lopussa yhteensä 752 (707) työntekijää. Yhtiön suorittamat palkat, korvaukset ja välilliset työnantajakustannukset olivat yhteensä 41,6 miljoonaa euroa. Konserni kokonaisuudessaan maksoi vuonna 2007 veroja 5,5 (5,2) miljoonaa euroa.



SRV:n asiantuntija

Harmaa talous nakertaa yhä rakentamisen peruspilareita

**Vaikka harmaata taloutta edelleen esiintyy rakennusbisneksessä, on SRV ottanut tärkeän roolin sen johdonmukaisessa kitkemisessä. Yhteistyö viranomaisten ja liittojen kanssa on saanut aikaan jo hyviä tuloksia.**

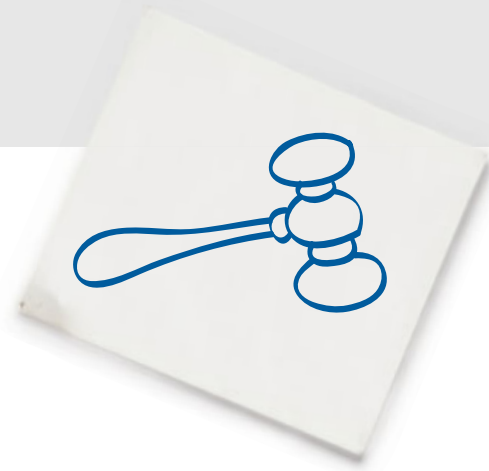
Vuoden 2007 alusta voimaan tullut tilaajavastuulaki velvoittaa rakennusurakoiden tilaajien selvittämään aliurakoitsijoidensa toiminnan laillisuuden. Uusi säännös ei kuitenkaan ole tuntuvasti vähentänyt harmaan talouden toimintaa.

– Keskeisin ongelma on siinä, että tilaajat eivät aina hallitse nk. virallisten yritysdokumenttien pyytämistä tai pysty muutoin resurssipulan takia kontrolloimaan alihankintaketjua, toteaa SRV:n turvallisuuspäällikkö **Jari Korpisaari**. – Lisäksi harmaalla sektorilla operoi yhä ammattimaisempia toimijoita, joiden paljastaminen on monimutkaista ja aikaa vievää.

– Harmaan talouden vaikutuksia vastaan taistellaan SRV:llä tosissaan. Laaja-alainen ja pitkäaikainen yhteistyö eri viranomaisten ja ammattiliittojen kanssa on jo saanut aikaan hyviä tuloksia. SRV:n hallinnoimista urakoista harmaan talouden ”yrittäjät” ovat hävinneet lähes kokonaan. Urakoitsijoiden kontrollijärjestelmien rakentamiseen on panostettu ja se näkyy selvästi, Korpisaari kertoo.

SRV haluaa ottaa tilaajana kokonaisvastuun, jolloin sen vastuu jatkuu myös alihankkijoiden työntekijöistä huolehtimiseen.

– Tarvittaessa SRV opastaa kumppaneitaan esimerkiksi työterveyshuollon osalta. Pitkällä aikavälillä tämänkaltaiset toimet maksavat aina itsensä takaisin, Korpisaari kiteyttää.



## Hallintoperiaatteet

SRV Yhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä perustuu Suomen lainsäädäntöön ja yhtiön yhtiöjärjestykseen. SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet on listattu Helsingin Pörssissä ja yhtiö noudattaa sen antamia, listattuja yhtiöitä koskevia sääntöjä ja määräyksiä. Hallitus hyväksyi 17.4.2007 SRV Yhtiöt Oyj:n hyvää hallintotapaa koskevan Corporate Governance -ohjeistuksen, joka noudattaa 1.4.2004 voimaan tullutta suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä lukuun ottamatta suosituksen kohtia 28 ja 29, jotka koskevat tarkastusvaliokunnan jäsenten lukumäärää ja riippumattomuutta. Yhtiön hallituksen rakenteesta ja pienestä koosta johtuen tarkastusvaliokunnassa on kaksi jäsentä, joista toinen on riippumaton yhtiöstä.

### Hallintoelimet

SRV Yhtiöiden hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa yhtiön ylin johto ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja yhtiön johtoryhmän avulla.

### Yhtiökokous

Korkein päätöksentekuelin on yhtiökokous. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan yhdessä valtakunnallisessa lehdessä aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta. Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan on tehtävä osallistumisilmoitus yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat ja päätetään mm. hallituksen jäsenen, hallituksen puheenjohtajan ja tilintarkastajien valinnasta, tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, voiton käyttämisestä, osakepääoman korottamisesta tai alentamisesta, uusien osakkeiden antamisesta, omien osakkeiden hankkimisesta sekä yhtiöjärjestyksen muutoksista.

Toimitusjohtaja ja riittävä määrä hallituksen jäseniä on läsnä yhtiökokouksissa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnastaan päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaolollaan ole painavia syitä.

### Hallitus

Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Osakeyhtiölaissa asetettujen tehtävien lisäksi hallitus hyväksyy yhtiön vision, toiminta-ajatuksen ja arvot sekä vahvistaa niiden saavuttamiseksi asetetut strategiat, budjetit ja toimintasuunnitelmat. Lisäksi hallitus valitsee toimitusjohtajan sekä ohjaa ja valvoo hänen toimintaansa. Hallitus varmistaa yhtiön johtamisjärjestelmän toiminnan ja hyväksyy sekä riskienhallinnan että sisäisen valvonnan periaatteet. Hallitus päättää myös yhtiön toiminnalle merkittävistä asioista, kuten keskeisistä investoinneista ja sitoumuksista, yritys- ja liiketoimintakaupoista sekä operatiivisen johdon ja henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä.

Yhtiökokous valitsee osakkeenomistajien ehdottamista henkilöistä hallitukseen vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Hallitukseen ei valita varajäseniä. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hänet on valittu ja päättyy vaalia ensiksi seuraavaan varsinaiseen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan ja hallitus keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen puheenjohtajan tehtäviin kuuluu kokousten valmistelu ja johtaminen, yhtiön toiminnan seuraaminen ja yhteydenpito keskeisiin sidosryhmiin. Hallitus on laadittu toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty tarkemmin hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen puheenjohtaja huolehtii ja valvoo, että hallitus täyttää sille lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat tehtävät.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousohjelman mukaisesti ja sen lisäksi tarpeen mukaan. Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä ja näistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain.

Vuoden 2007 varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.4. hallitukseen valittiin neljä jäsentä: Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Eero Heliövaara, Matti Mustaniemi ja Markku Sarkamies. Samassa yhtiökokouksessa hallitukseen valittiin lisäksi Jukka Hienonen ja Lasse Kurkilahti, joiden toimikausi alkoi 13.6.2007, kun yhtiön osakkeet oli otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä. Samasta päivästä alkaen toimitusjohtaja Eero Heliövaara erosi yhtiön hallituksen jäsenyydestä.

### Hallitus 13.6.2007 alkaen:

- ▶ Ilpo Kokkila (s. 1947) DI, hallituksen puheenjohtaja
- ▶ Lasse Kurkilahti (s.1948) ekonomi, hallituksen varapuheenjohtaja
- ▶ Jukka Hienonen (s. 1961) KTM, jäsen
- ▶ Matti Mustaniemi (s. 1952) KTM, jäsen
- ▶ Markku Sarkamies (s. 1946) DI, ekonomi, jäsen



Hallituksen jäsenistä Jukka Hienonen, Lasse Kurkilahti ja Matti Mustaniemi ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila. Hallitus valitsi 13.6.2007 varapuheenjohtajaksi Lasse Kurkilahden.

Hallitus kokoontui 19 kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 95,2.

### Hallituksen valiokunnat

Hallitus päätti kokouksessaan 17.4.2007 perustaa kaksi pysyvää valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat raportoivat hallitukselle.

### Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta toimii hallituksen vahvistaman työjärjestyksen mukaisesti. Tarkastusvaliokunta on hallituksen valmisteluelin, jonka tarkoituksena on keskittyä yhtiön taloudellista raportointia ja valvontaa koskevien asioiden käsittelyyn. Sen tehtävänä on avustaa yhtiön hallitusta seuraamalla ja valvomalla yhtiön taloudellista tilannetta ja raportointia sekä varmistamalla, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta, sisäinen valvonta, riskienhallinta, tilintarkastus sekä yhtiön toiminta on järjestetty lakien, määräysten ja yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista jäsenistä. Yhtiön hallituksen rakenteesta ja pienestä koosta johdun valiokunnassa on kaksi jäsentä. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimi vuonna 2007 Matti Mustaniemi ja jäsenenä Markku Sarkamies. Jäsenistä Matti Mustaniemi on riippumaton yhtiöstä.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2007 aikana kaksi kertaa.

### Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta toimii hallituksen vahvistaman työjärjestyksen mukaisesti. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta on hallituksen valmisteluelin, joka valmistelee hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat asiat yhtiökokoukselle sekä käsittelee johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista jäsenistä. Valiokunnan puheenjohtajana toimi vuonna 2007 Ilpo Kokkila ja jäseninä Jukka Hienonen ja Lasse Kurkilahti. Jäsenistä Jukka Hienonen ja Lasse Kurkilahti ovat riippumattomia yhtiöstä.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2007 aikana yhden kerran.

### Hallituksen palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa vuosittain hallituksen jäsenten palkkiot. Varsinaisen yhtiökokous 23.4.2007 vahvisti seuraavat kuukausi- ja kokouspalkkiot hallituksen jäsenille, varapuheenjohtajalle ja puheenjohtajalle. Valiokuntien jäsenille maksetaan hallituksen kokouspalkkio.

euroa	2007	2006
Vuosipalkkio 30.4.2007 saakka	15 000	15 000
Hallituspalkkiot 1.5.2007 alkaen		
hallituksen puheenjohtaja	5 000	-
hallituksen varapuheenjohtaja	4 000	-
hallituksen jäsen	3 000	-
Kokouspalkkio/kokous 30.4.2007 saakka	350	350
Kokouspalkkio/kokous 1.5.2007 alkaen	500	-

### SRV:n hallitukselle maksamat kokonaispalkkiot

euroa	2007	2006
Hallituksen puheenjohtaja	53 600	19 900
Hallituksen varapuheenjohtaja	30 500	-
Muut jäsenet	109 200	43 000

### Toimitusjohtaja

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja on DI, KTM Eero Heliövaara (s. 1956) 1.3.2006 lähtien. Toimitusjohtaja vastaa yhtiön operatiivisesta toiminnasta sekä juoksevasta hallinnosta. Hän vastaa hallitukselle sen asettamien tavoitteiden, suunnitelmien, linjausten ja päämäärien toteutumisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Hän valmistelee hallituksessa päätettävät asiat ja panee toimeen hallituksen päätökset. Toimitusjohtaja on myös yhtiön johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa tehtävästään toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajat.

SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtaja ovat DI Timo Nieminen ja ekonomi, OTK Hannu Linnoinen. Toimitusjohtajan sijainen on Timo Nieminen.

### Johtoryhmä

Johtoryhmä koostuu SRV Yhtiöiden ylimmästä johdosta. Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Johtoryhmän jäsenet raportoivat toimitusjohtajalle. Johtoryhmässä on 11 jäsentä.

### Johtoryhmän kokoonpano:

- ▶ Toimitusjohtaja Eero Heliövaara (puheenjohtaja)
- ▶ Varatoimitusjohtaja Timo Nieminen (varapuheenjohtaja)
- ▶ Varatoimitusjohtaja, Hannu Linnoinen
- ▶ Toimitilaliiketoiminnan johtaja Juha Pekka Ojala
- ▶ Asuntoliiketoiminnan johtaja Juha-Veikko Nikulainen
- ▶ Kansainvälisen liiketoiminnan johtaja Ari Beilinson
- ▶ Lakiasiaintoiminnan johtaja Marja Sarnela
- ▶ Talusjohtaja Anu Hämäläinen
- ▶ Henkilöstöjohtaja Pirjo Ahanen
- ▶ Viestintäjohtaja Jussi Ollila
- ▶ 11.2.2008 alkaen maajohtaja SRV Russia Veli-Matti Kullas
- ▶ Johtoryhmän sihteerinä toimii kehitysjohtaja Matti Kärnä

### Johdon palkitseminen ja toimitusjohtajan ehdot

Yhtiön hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmään kuuluvi- en johtajien palvelussuhteen ehdoista ja muusta kompensatiosta. Palkitsemisessa samoin kuin rekrytoinnissa noudatetaan ”yhden yli” -periaatetta ts. esimiehen esimies hyväksyy ja päättää asian.

### SRV:n maksamat toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkkiot

euroa	2007	2006
<b>Palkka ja luontaisedut</b>		
Toimitusjohtaja	269 053	332 842
Muut johtoryhmän jäsenet	1 041 893	1 266 278
<b>Tulospalkkiot</b>		
Toimitusjohtaja	0	120 000
Muut johtoryhmän jäsenet	78 290	563 695
<b>Yhteensä</b>		
Toimitusjohtaja	269 053	452 842
Muut johtoryhmän jäsenet	1 120 183	1 829 973

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta. Mikäli SRV irtisanoo toimitusjohtajan, tämä on oikeutettu saamaan irtisanomisaajan palkan lisäksi 6 kuukauden kokonaispalkan (ei sisällä mahdollisia bonuksia) suuruisen erokorvauksen. Mikäli irtisanominen tapahtuu ennen 1.1.2010, on irtisanomiskorvauksena maksettava lisäksi 6 kuukauden palkkaa vastaava määrä. Mikäli yhtiö irtisanoo toimitusjohtajan omistajanvaihdoksen seurauksena, on toimitusjohtaja oikeutettu saamaan irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden palkan suuruisen irtisanomiskorvauksen. Toimitusjohtajan eläkeikä ja maksettava eläke määräytyvät lain mukaan.

Toimitusjohtaja Eero Heliövaara omistaa 1 909 483 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita, joista hänellä on oikeus myydä 438 154 kpl 1.1.2008 alkaen ja loput 1 471 329 kpl 1.1.2010 alkaen. Lisäksi mikäli yhtiö irtisanoo toimitusjohtajan ennen 1.1.2010, tällä on oikeus myydä omistamansa osakkeet välittömästi.

### Tulospalkkiojärjestelmä

Yhtiön johto ja toimihenkilöt kuuluvat konsernin tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän periaatteet vuodeksi kerrallaan. Tulospalkkion määrään vaikuttavat konntorihenkilöstön osalta konsernin tulos, tytäryhtiön/liiketoiminta-alueen tulos sekä henkilökohtainen suoriutuminen. Projektihenkilöstön osalta palkkion suuruus määräytyy projektille asetettujen tavoitteiden saavuttamisen mukaan. Vuonna 2007 tulospalkkioita maksettiin yhtiön johdolle ja henkilöstölle yhteensä 1,4 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa).

Lisäksi kahdella liiketoiminta-alueen johtajalla on voimassaoleva osakekannustinsopimus, jonka mukaisesti henkilöllä on oikeus osakepalkkioon, joka perustuu yhtiön osakkeen arvon kehityksen vuosina 2006–2013 enintään 100 000 osakkeen osalta. Palkkiota voidaan käyttää vuosina 2010–2013 vuosittain 25 000 osakkeen osalta.

### Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan osakeomistus

Ilpo Kokkila omistaa suoraan ja omistamansa Kolpi Investments Oy:n kautta 18 700 129 kpl (50,94 %) SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista. Toimitusjohtaja Eero Heliövaara omistaa 1 909 483 osaketta (5,19 %) ja varatoimitusjohtaja Hannu Linnoinen 615 566 osaketta (1,67 %) sekä varatoimitusjohtaja Timo Nieminen 418 266 osaketta (1,14 %). Hallituksen jäsenistä Matti Mustaniemi omistaa 70 822 osaketta, Markku Sarkamies 65 322 osaketta, Jukka Hienonen 20 000 osaketta ja Lasse Kurkilah- ti 2 200 osaketta.

### Henkilöstön osakeomistus

Syksyllä 2005 SRV Henkilöstö Oy suuntasi SRV Yhtiöt -konsernin henkilökunnalle ja hallituksen jäsenille osakeannin, jonka tarkoituksena on sitouttaa henkilöstö yhtiön pitkän aikavälin tavoitteisiin. SRV Yhtiöt Oyj:n listautumisen yhteydessä SRV Henkilöstö Oy sulautui SRV Yhtiöt Oyj:öön ja sen osakkaat saivat sulautumisvastikkeena SRV Yhtiöt Oyj:n uusia osakkeita. Sulautumisvastike määräytyi listautumishinnan perusteella siten, että kutakin omistamaansa SRV Henkilöstö Oy:n osaketta kohden osakkeenomistaja sai noin 16,33 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta.

Listautumisannin yhteydessä järjestettyyn henkilöstöantiin osallistui 168 henkilöä. Sulautumisen ja henkilöstöannin jälkeen 220 henkilöstöön kuuluvaa omistaa SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita (32 % vakinaisesta henkilökunnasta).

Sulautumisvastikkeena saatujen SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden omistaminen on sidottu työsuhteen jatkumiseen ja osakkeiden luovuttamista on rajoitettu siten, että osakkeenomistaja on oikeutettu myymään osakkeistaan 20 % 1.1.2008 alkaen, 20 % 1.1.2010 alkaen, 20 % 1.1.2011 alkaen, 20 % 1.1.2012 alkaen ja 20 % 1.1.2013 alkaen. Mikäli henkilön työsuhte lakkoo muutoin kuin kuoleman tai eläkkeelle jäämisen johdosta, hän on velvollinen luovuttamaan eroamishetkellä luovutusrajoituksen alaiset osakkeensa yhtiölle tai sen määräämälle taholle niiden hankintahinnasta. Hallituksen jäsenten, puheenjohtajaa lukuun ottamatta sulautumisvastikkeena saamia osakkeita koskee luovutusrajoitus, jonka mukaan osakkeita ei saa myydä tai muuten luovuttaa niin kauan kuin ao. henkilö on SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsen, eikä ennen 31.12.2007. Henkilöstöannissa merkittävät osakkeita koski luovutusrajoitus, jonka mukaan osakkeita ei saa luovuttaa ennen 1.1.2008.

### Sisäpiiri

SRV Yhtiöt Oyj:n sisäpiiri koostuu Suomen arvopaperimarkkinain mukaisesti ilmoitusvelvollisista sisäpiiriläisistä, pysyvistä yrityskohtaisista sisäpiiriläisistä sekä hankekohtaisista sisäpiiriläisistä. Ilmoitusvelvollisia sisäpiiriläisiä ovat asemansa perusteella hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtajat, merkittävimpien tytäryhtiöiden hallitusten jäsenet ja toimitusjohtajat, konsernin johtoryhmän jäsenet, tilintarkastaja ja varatilintarkastajan edustaja, jolla on päävastuu yhtiön tilintarkastuksesta. Pysyviä yrityskohtaisia sisäpiiriläisiä ovat sisäpiirihojjeessa erikseen määritellyt henkilöt.

SRV Yhtiöt Oyj noudattaa Helsingin Pörssin sisäpiirihojjetta, jonka mukaisesti SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on vahvistanut yhtiön sisäpiirihojjeen 17.4.2007. Sen mukaisesti pysyvän sisäpiiriläisen on suositeltavaa ajoittaa kaupankäynti yhtiön osakkeilla ajankohtiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto osakkeen arvoon vaikuttavista seikois-



ta. Tämän perusteella SRV Yhtiöt Oyj:n pysyvään sisäpiiriin merkityt henkilöt eivät saa käydä kauppaa yhtiön liikkeeseen laskemilla arvopapereilla 14 vuorokauden aikana ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuosikatsauksen julkistamista.

SRV Yhtiöt Oyj:n sisäpiirirekisterejä ylläpitää konsernin lakiasian yksikkö, joka päivittää ilmoitusvelvollisia sisäpiiriläisiä koskevat julkiseen sisäpiiriin merkittävät tiedot Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään NetSire-palveluun, joka on nähtävillä Internetissä.

Alla on ilmoitettu julkiseen sisäpiirirekisteriin kuuluvien henkilöiden omistukset SRV Yhtiöt Oyj:ssä 31.12.2007. Päivitetyt omistustiedot löytyvät yhtiön internet-sivuilta osoitteesta [www.srv.fi](http://www.srv.fi) kohdasta sijoittajat, osake, sisäpiiri.

Ilmoitusvelvollinen	Osakemäärä kpl
Ahanen Pirjo	1 700
Beilinson Ari	5 500
Heliövaara Eero	1 909 483
Hienonen Jukka	20 000
Hämäläinen Anu	2 000
Kokkila Ilpo*	18 730 129
Kurkilahti Lasse	2 200
Linnoinen Hannu	615 566
Lohi Jarmo	-
Mustaniemi Matti	70 822
Nieminen Timo	418 266
Nikulainen Juha-Veikko	2 000
Ojala Juha Pekka	99 984
Ollila Jussi	1 000
Rytilahti Mikko	-
Sarkamies Markku	65 322
Sarnela Marja	103 984

\*suoraan ja yhtiön kautta omistetut yhteensä

## Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta ja tuloksellista, liiketoimintariskien hallinta riittävää ja asianmukaista ja tuotettava informaatio luotettavaa. Valvontajärjestelmän avulla myös valvotaan määriteltyjen toimintaperiaatteiden ja annettujen ohjeiden noudattamista. Hallituksen tarkastusvaliokunta tarkastelee sisäisen valvonnan toimivuutta.

Yhtiöllä on operatiivisesta johdosta erillään oleva sisäinen tarkastus. Sisäinen tarkastus on konsernin toimitusjohtajan alainen toiminto. Sisäiset tarkastukset suorittaa ulkoisen palveluntoimittajan tarkoitukseen osoittama sisäisen tarkastuksen ryhmä, joka raportoi hallinnollisesti varatoimitusjohtajalle. Yksittäiset tarkastukset perustuvat tarkastusvaliokunnan vuosittain hyväksymään tarkastussuunnitelmaan. Suoritetuista tarkastuksista raportoidaan johdon lisäksi kirjallisesti tarkastusvaliokunnalle sekä vuosittain yhtiön hallitukselle.

## Tilintarkastus

Konsernitiilin päätös laaditaan IFRS-standardien mukaisesti.

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Molemmat tilintarkastajat ovat Keskuskauppakamarin hyväksymiä henkilöitä tai yhteisöjä.

Tilintarkastajat valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 23.4.2007 varsinaiseksi tilintarkastajaksi KHT Jarmo Lohen ja varatilintarkastajaksi Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Rytilahti.

Vuonna 2007 tilintarkastajille maksettiin tilintarkastuspalkkioita 252 185 euroa. Lisäksi tilintarkastajille maksettiin muista palveluista 435 556 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

# SRV:n riskienhallinta

SRV:n riskienhallinnan systemaattisella toteutuksella kontrolloidaan tekijöitä, joilla voi olla negatiivista vaikutusta asetettujen liiketoimintatavoitteiden saavuttamiseen. Lisäksi tehokas riskienhallinta edesauttaa yrityksen mahdollisuuksien tunnistamisessa ja hyödyntämisessä. Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestelmää. Se tukee yrityksen arvoja, visiota ja strategiaa sekä tulostavoitteiden saavuttamista.

## Riskienhallintastrategia

Riskienhallinnan tehtävä on varmistaa, etteivät SRV:n hallittavissa olevat riskit vaaranna liiketoimintaa. Tämä toteutetaan siten, että yrityksessä varmistetaan systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin.

## Riskienhallinnan vastuut

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Yhtiön hallitus hyväksyy riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön toiminnan kattavan riskienhallinnan viitekehysten. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä riskienhallinnan toteutuksesta sekä johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista sekä kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

## Keskeiset riskit

SRV:n toimintaan kohdistuu sekä strategisia että toiminnallisia riskejä. Seuraavassa on esitetty keskeisimmät riskit kyseisillä alueilla:

### Strategiset riskit

#### ► Yleinen talouskehitys

Muutokset taloussuhdanteissa tai konsernin asiakkaiden toimintaympäristössä voivat vaikuttaa olennaisesti SRV:n liiketoimintaan ja sitä kautta myös taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Keskeinen suhdanneriskien hallinta perustuu SRV:llä jatkuvaan ympäristön muutosten ja markkinatilanteiden ennakointiin, systemaattiseen toiminnan suunnitteluun ja valvontaan, eri toimintalueiden painopisteiden hallintaan sekä yrityksen toimintamallista johtuvaan joustavaan organisaatorakenteeseen ja nopeaan reagointikykyyn.

#### ► Kannattavuus

Toiminnan kannattavuutta parantava omakehitteisten hankkeiden lisääminen perustuu hankkeiden huolelliseen analysointiin sekä niiden kehittämisvaiheessa että rakentamisen aloituspäätöksiä tehtäessä. Lisäksi pääoman osalta pyritään lyhytaikaisiin sitoumuksiin sekä käyttäjien ja omistajien varmistamiseen ennen rakentamisen aloitusta.

#### ► Kasvu

SRV hakee markkinoiden kasvua eniten asuntoliiketoiminnasta, Suomen aluetoiminnasta sekä Venäjältä. Samalla vahvistetaan toiminnan tasapainottumista paremmin eri liiketoiminta-alueille, mikä omalta osaltaan parantaa myös riskien hallintaa.

Suomessa asuntorakentamisen suhdanneriski on lisääntynyt. Vaikka aloitettavien asuntojen määrät ovat hieman pienentyneet, asuntorakentamisen tarpeen uskotaan kuitenkin säilyvän ennallaan vielä

useita vuosia. SRV panostaa toiminnassaan erityisesti korkeatasoiseen keskusta-asumiseen sekä houkutteleviin asuntoaluehankkeisiin.

SRV:n liikevaihdosta noin 10 % tulee Baltiasta ja Venäjältä. Eriyisesti koti- ja ulkomaisten kiinteistösijoittajien kiinnostus kyseisten alueiden kiinteistömarkkinoihin on kasvanut nopeasti. Pitkäaikaisen markkinatuntemuksen, vakiintuneiden käytäntöjen sekä hyvien talousnäkömien ansiosta on mahdollista laajentaa merkittävästi toimintaa varsinkin Venäjän kasvavilla toimitilamarkkinoilla.

Kasvavien toimialueiden riskien hallintaa kehitetään edelleen panostamalla osaavaan henkilökuntaan, laajentamalla luotettavia paikallisia yhteistyökumppaniverkostoja, yhtenäistämällä toiminnan valvontaa ja raportointia sekä soveltamalla hyviä kehitettyjä käytäntöjä uusille toiminta-alueille.

## Toiminnalliset riskit

### ► Resurssien hallinta

Konsernin keskeisiä kilpailuetuja ovat johdon ja koko henkilöstön pitkä kokemus ja vahva osaaminen. Toiminnan laajentuessa ja kilpailun hyvästä työvoimasta yhä kiristyessä yrityksen oman organisaation merkittävimmät riskit liittyvät olemassa olevan henkilökunnan pysyvyyteen sekä tarvittavien uusien ammattitaitoisten henkilöiden saatavuuteen. Näiden asioiden toteutumista edistään konsernissa hyvällä henkilöstöpolitiikalla, jossa panostetaan suunnitelmalliseen koulutukseen ja osaamisen siirtoon, aktiiviseen yhteistyöhön koulujen ja oppilaitosten kanssa sekä positiiviseen ja kilpailukykyiseen työnantajakuvaan.

Yrityksen toiminnassa merkittävänä resurssina ovat myös toteutuksen yhteistyöverkostoon kuuluvat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, alirakoitsijat sekä materiaalitoyttajat. Uusia luotettavia ja hyviä yhteistyökumppaneita haetaan jatkuvasti mukaan yrityksen verkostoon. SRV:n alihankinta- ja toteutusprosessi on toimiva kokonaisuus, joka sisältää useita eri kontrolloita laadun varmistamiseksi. Yritys on, ja haluaa jatkossakin olla edelläkävijä mm. työturvallisuuden hallinnassa sekä harmaan talouden torjunnassa. Alihankintaprosessissa tehdään jatkuvasti tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa.

### ► Projektien hallinta

Hankkeiden teknisiä ja toiminnallisia riskejä hallitaan keskeisesti suunnittelun ohjauksella, projektiakohtaisilla laatusuunnitelmillä sekä toteutuksen valvonnalla. Osaamista kehitetään jatkuvasti. Tällä hetkellä panostetaan koko konsernin liiketoiminnan synergioiden hyödyntämiseen erityisesti hankekehityksessä, hankintatoimissa ja projektien hallinnassa.

Lisätietoja SRV:n riskienhallinnasta löytyy myös sivuilta 28–30.



# Tietoa osakkeenomistajille

## Osakkeen perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan Helsingin Pörssissä. Kaupankäynti pre-listalla alkoi 12.6.2007 ja pörssilistalla 15.6.2007.

Osakkeet on listattu OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä Keski-suurissa yhtiöissä Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009015309.

## Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimen- ja osoitteenmuutokset sen pankin tai pankkiiriliikkeen konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan.

## Taloudellinen informaatio vuonna 2008

Varsinainen yhtiökokous 14.4.2008

Osavuositarkastus 1–3/2008 13.5.2008 klo 8.30

Osavuositarkastus 1–6/2008 19.8.2008 klo 8.30

Osavuositarkastus 1–9/2008 18.11.2008 klo 8.30

## Hiljaiset jaksot

SRV Yhtiöt ei anna lausuntoja yhtiön taloudellisesta kehityksestä eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia kahden viikon aikana ennen vuosituloksen tai osavuositarkastusten julkistamista.

## Sijoittajasuhteiden yhteyshenkilöt

### Varatoimitusjohtaja

Hannu Linnoinen

Puhelin 0201 455 990

Sähköposti: hannu.linnoinen@srv.fi

### Viestintä- ja markkinointijohtaja

Jussi Ollila

Puhelin 0201 455 275

Sähköposti: jussi.ollila@srv.fi

## Julkaisujen tilaukset

SRV:n vuosikertomuksia ja muita taloudellisia tiedotteita voi tilata konserniviestinnästä

SRV Yhtiöt Oyj/viestintä

PL 500

02201 Espoo

Puhelin: 0201 45 5200

Internet: [www.srv.fi/julkaisujentilaus](http://www.srv.fi/julkaisujentilaus)

# Hallitus

31.12.2007



Takana vasemmalta oikealle: Markku Sarkamies, Matti Mustaniemi, Jukka Hienonen. Edessä vasemmalta oikealle: Ilpo Kokkila, Lasse Kurkilahti.

## **Ilpo Kokkila s. 1947, VUORINEUVOS, DI**

Hallituksen puheenjohtaja ja perustajajäsen vuodesta 1987 lähtien.

**KESKEINEN TYÖKOKEMUS:** Perusyhtymä Oy johtaja (1974–1987).

**MUUT KESKEISET HALLITUSJÄSENYKSET KOTIMAISISSA YHTIÖISSÄ JA YHTEISÖISSÄ:** Kesko Oyj, hallituksen jäsen; Johtamistaidon opisto JTO ry ja JTO-Palvelut Oy, hallituksen puheenjohtaja; Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja; Suomalais-Venäläinen kauppakamariyhdistys SVKK ry, hallituksen jäsen.

## **Lasse Kurkilahti s. 1948, VUORINEUVOS, EKONOMI**

Hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja 13.6.2007 lähtien.

**KESKEINEN TYÖKOKEMUS:** Kemira Oyj, pääjohtaja (2004–2007); Elcoteq Network Oyj (2001–2004); Raisio Yhtymä Oyj (2000–2001); Nokian Renkaat Oyj (1988–2000); Are Oy (1985–1988), toimitusjohtaja.

**MUUT KESKEISET HALLITUSJÄSENYKSET KOTIMAISISSA YHTIÖISSÄ JA YHTEISÖISSÄ:** Elisa Oyj, hallituksen jäsen; Lassila & Tikanoja Oyj, hallituksen jäsen.

## **Jukka Hienonen s. 1961, KTM**

Hallituksen jäsen 13.6.2007 lähtien.

**KESKEINEN TYÖKOKEMUS:** Finnair Oyj, toimitusjohtaja (2006–); Stockmann Oyj Abp, tavarataloryhmän johtaja, konsernin varatoimitusjohtaja (2000–2005), ulkomaantoimintojen johtaja (1995–2000).

**MUUT KESKEISET HALLITUSJÄSENYKSET KOTIMAISISSA YHTIÖISSÄ JA YHTEISÖISSÄ:** Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallituksen jäsen; Helsingin kauppakamari, valtuuskunnan jäsen.

## **Matti Mustaniemi s. 1952, KTM**

Hallituksen jäsen 24.10.2005 lähtien.

**KESKEINEN TYÖKOKEMUS:** Tempo CSF Oy, Partner (2006–); Wihuri Oy, toimitusjohtaja (2004–2005), varatoimitusjohtaja (1999–2003), talousjohtaja (1994–1999); Amer-yhtymä, taloushallinnon johtotehtäviä (1990–1994).

**MUUT KESKEISET HALLITUSJÄSENYKSET KOTIMAISISSA YHTIÖISSÄ JA YHTEISÖISSÄ:** Tempo CSF Oy, hallituksen puheenjohtaja; Tempo Group Oy, hallituksen jäsen; Petromaa Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen; Comptel Oyj, hallituksen jäsen; Astrum Invest Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen; Isamot Capital Oy, toimitusjohtajan sijainen ja hallituksen varajäsen.

## **Markku Sarkamies s. 1946, DI JA EKONOMI**

Hallituksen jäsen 24.10.2005 lähtien.

**KESKEINEN TYÖKOKEMUS:** SRV Yhtiöt Oyj ja Pontos Oy, hallituksen neuvonantaja ja projektirahoituksen vastuuhenkilö (1998–2005); Polar-rakennusyhtiöt, eri taloushallinnon ja rahoituksen johtotehtävät sekä hallituksen jäsen (1971–1992).

**MUUT KESKEISET HALLITUSJÄSENYKSET KOTIMAISISSA YHTIÖISSÄ JA YHTEISÖISSÄ:** Oy Sanil Europe Ltd, hallituksen jäsen; Oy MSC Consulting Ltd Oy, hallituksen jäsen; Elielin Pysäköinti Oy, toimitusjohtaja; TM Management Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen varajäsen.

- Yksityiskohtaisemmat tiedot hallituksen jäsenten sidonnaisuuksista sekä osakeomistus näkyvät Suomen Arvopaperikeskuksen NetSire-järjestelmässä yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.srv.fi/sisapiiri](http://www.srv.fi/sisapiiri).



# Johtoryhmä

31.12.2007



Vasemmalta oikealle: Eero Heliövaara, Timo Nieminen, Hannu Linnonen.

**Eero Heliövaara** S.1956, DI, KTM

Toimitusjohtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

**Timo Nieminen** S. 1958, DI

Varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen vuodesta 2002 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 1987.

**Hannu Linnonen** S. 1957, EKONOMI, OTK

Varatoimitusjohtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.



Vasemmalta oikealle: Ari Beilinson, Juha-Veikko Nikulainen, Juha Pekka Ojala.

**Ari Beilinson** S. 1963, KTM

International-liiketoiminta-alueen johtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

**Juha-Veikko Nikulainen** S.1961, DI

Asunto- ja alueliiketoiminnan johtaja vuodesta 2007 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

**Juha Pekka Ojala** S. 1963, RI

Toimitilaliiketoiminnan johtaja vuodesta 2002 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.

11.2.2008 alkaen

**Veli-Matti Kullas** S.1956, DI

Maajohtaja, SRV Russia vuodesta 2004 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2004.



Takana vasemmalla: Jussi Ollila, takana oikealla: Marja Sarnela.  
Keskellä: Anu Hämäläinen, vasemmalla edessä: Pirjo Ahanen.

**Jussi Ollila** s. 1967, VTM

Viestintä- ja markkinointijohtaja vuodesta 2007 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

**Marja Sarnela** s. 1945, OTK

Lakiasiaintohtaja ja konsernin päälakimies vuodesta 2001 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 1999.

**Pirjo Ahanen** s. 1958, KTM

Henkilöstöjohtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

**Anu Hämäläinen** s. 1965, KTM

Talusojohtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

► Osakeomistukset löytyvät osoitteesta [www.srv.fi/sisapiiri](http://www.srv.fi/sisapiiri).

- ▶ Suunnittelu: Miltton Oy
- ▶ Valokuvat: Anna Huovinen ja SRV
- ▶ Paino: Lönnberg Painot Oy
- ▶ Paperi, kansi: Novatech Ultimatt 1.1, 300g
- ▶ Paperi, sisus: Novatech Ultimatt 1.1, 150g





