



SRV

VUOSIKATSAUS 2019

SISÄLTÖ

SRV LYHYESTI	1
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 2019	2
VUOSI 2019 LUKUINA	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	5
LIIKETOIMINNOT	6
Rakentaminen	6
Sijoittaminen	8
VUODEN 2019 TAPAHTUMIA	10
STRATEGIA	11
Megatrendit ja kriittiset menestystekijät	12
SRV:n strategia	13
Riskit ja riskienhallinta	16
ARVONLUONTI	17
Arvonluontimalli	18
Vastuullisuuden johtaminen	20
Arvoa asiakkaalle	25
Arvoa henkilöstölle	27
Arvoa kumppaneille	31
Arvoa yhteiskunnalle	33
Arvoa ympäristölle	36
Arvoa sijoittajille	41
HALLINNOINTI	43
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys)	45
Hallitus	51
Johtoryhmä	52
Tietoa sijoittajille	54
Lisätietoja	55

SRV on rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Haluamme tarjota parhaan asiakaskokemuksen kaupunkikeskusten rakentajana ja olla alan innostavin työpaikka. Tuomme aidon yhteistyön ja innostuksen jokaiseen kohtaamiseen. Vastuullisuus näkyy kaikessa toiminnassamme.

Olemme vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörssissä vuodesta 2007 listattu yhtiö. Toimimme kasvukeskuksissa Suomessa ja Venäjällä. Liikevaihtomme vuonna 2019 oli 1 061 miljoonaa euroa ja meillä työskentelee yli 1 000 ihmistä. Lisäksi työllistämme hankkeissamme lähes 4 000 alihankkijan verkoston.

SRV LYHYESTI



Tilaukanta (31.12.2019)

1,3
MILJARDIA
EUROA

Liikevaihto (2019)

1 061,9 MILJOONAA
EUROA

Mitä meillä on rakenteilla?



Koteja
36 %
liikevaihdosta



Toimitiloja
32 %
liikevaihdosta



Sairaaloita
19 %
liikevaihdosta



Kouluja ja oppilaitoksia
7 %
liikevaihdosta



Infrarakentamista
4 %
liikevaihdosta



Korjausrakentamista
2 %
liikevaihdosta

SRV – ELÄMÄSI RAKENTAJA

- Yli **30 vuoden** kokemus
- Noin **1 000 SRV:läistä**
- Vuosittain noin **4 600 alihankkijaa**
- Työmailla vuosittain **30 000 työntekijää**
- Aktiivisia **työmaita 78**

Rakennamme Tampereelle uutta kaupunginosaa:

TAMPEREEN KANSI

Uusi areena valmistuu vuonna 2021. Kannen päälle valmistuu myös toimisto- ja liiketiloja, asuntoja ja hotelli.



Ainutlaatuiseen

WOOD CITY

-puukortteliin valmistui alkuvuonna 2019 kaksi kerrostaloa, joissa on yhteensä 98 asuntoa. Syksyllä 2020 kortteliin valmistuu Supercellin pääkonttori ja pysäköintitalo. Kokonaisuuteen on suunnitteilla myös hotelli. Wood City on suomalaisen puurakentamisen kansainvälisesti kiinnostava lippulaiva.

4 KAUPPAKESKUSTA

- kolme toiminnassa Venäjällä
- yksi toiminnassa Suomessa

TAVOITE JA ARVOT

Missio

SRV:n tehtävä on elämänlaadun parantaminen rakennetun ympäristön kestäville ratkaisuille.

Visio

SRV luo parhaan asiakaskokemuksen kaupunkikeskusten rakentajana.

Arvot

Toimintaamme ohjaavat yhteiset arvomme:

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

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 2019

Aloitimme vuoden 2019 lopussa tervehdyttämisohjelman, joka keskittyy organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, rahoitusaseman ja suoritustason vahvistamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen. Osana ohjelmaa kerroimme suunnittelevalle omistussuostemme alentamista eri yhteistyöhankkeissa. Tervehdyttämisohjelma etenee rivakasti, kaikki toimenpiteet on pääosin tehty ja helmikuussa 2020 julkaistu kokonaisratkaisu tuo lisää taloudellista vakautta yhtiön suunnan muutokseen.

SRV ilmoitti 6. helmikuuta 2020 myyvänsä omistuksensa kauppakeskus REDlstä, vähentävänsä omistustaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta sekä aloittavansa toimenpiteet oman pääoman vahvistamiseksi. Samalla SRV sopi keskeisten lainantajiensa kanssa nykyisen 100 miljoonan euron luottolimitin muuttamisesta kahdeksi erilliseksi, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron, luottolimitiksi. Laajan kokonaisratkaisun ansiosta pystymme aiempaakin vahvemmin vastaamaan asiakkaidemme tarpeisiin ja toiveisiin sekä kaupungistumisen haasteisiin.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä jouduimme kirjaamaan useamman arvonalentumisen, joista merkittävin oli REDl-kauppakeskuksen arvoon myynnin johdosta kohdistunut 71,5 miljoonan euron arvonalentuminen. Rakentaminen jatkui pääosin terveenä ja operatiivisen tuloksenteon epäonnistumiset kohdistuivat muutamaankin yksittäiseen kohteeseen.

Vaikka tulos- ja kannattavuusmielessä vuosi 2019 oli meille suuri pettymys, on meillä ollut monia upeita hankkeita. Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalit 2:n laajennushankkeen ja maan alle rakennettavan Espoonlahden metroaseman työt etenevät suunnitellusti. Espoon Keilaniemeen valmistui Suomen pisin betonirakenteinen tunneli, joka avattiin liikenteelle kesäkuussa. Vuoden lopussa valmistui tunnelin päällä oleva puistokansi.

”TERVEHDYTTÄMIS-
OHJELMA ETENEE
RIVAKASTI.”



Tampereen Kansi ja Areena-hankkeessa rakennustyöt ovat hyvässä vauhdissa. Kannen tukirakenteet ja kuorilaatta valmis-
tuivat kesän aikana ja työt etenivät hyvässä vauhdissa syksyllä.

Asuntorakentaminen keskittyy yhä enemmän kasvukeskuksiin

Rakentaminen jatkui vahvana ja asuntoja valmistui ja tuloutui edellisvuotta enemmän. Vuoden aikana tuloutui yhteensä 833 omaperusteista asuntoa. Suomen ensimmäinen asuin-pilvenpiirtäjä Majakka sai uudet asukkaansa marras-joulukuussa. Asuntorakentaminen muodostaa SRV:n liikevaihdosta 36 prosenttia. Valmiita, myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa ennätysellisen vähän, 87 asuntoa. Tällä hetkellä meillä on rakenteilla 2 142 asuntoa.

Asuntojen kysyntä on edelleen hyvä pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Erityisesti sijoittajakysyntä on jatkunut vahvana. Sijoittajat ostavat ison osan asunnoista edellä mainituilla alueilla, ja lisäksi mukana on myös kansain-

välisiä sijoittajia. Aiommekin jatkossa siirtää asuntotuotantomme painopistettä omaperusteisen asuntotuotannon sijaan omakehiteisiin kohteisiin, jotka myydään kokonaisuksina sijoittajille jo ennen rakentamisen aloittamista. Sijoittajille oli vuoden lopussa rakenteilla 1 032 asuntoa lähinnä Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle.

SRV on sairaalarakentamisen johtava osaaja

Sairaala- ja hyvinvointirakentamisesta on muodostunut meille viime vuosina toimitilarakentamisen vahva tukijalka. Sen osuus liikevaihdosta vuonna 2019 oli 19 prosenttia. Ammattitaitomme ja vankka kokemus vaativasta rakentamisesta näkyy uusissa sairaaloissa, kuten Tampereen yliopistollisen sairaalan etupihassa, Keski-Suomen Sairaala Novassa ja vuonna 2018 valmistuneessa Uudessa lastensairaalassa. Siltasairaala Helsingissä etenee hyvin ja valmistuu vuoden 2022 lopussa.

Sairaaloiden lisäksi meillä on meneillään monia isoja kouluhankkeita kuten Suomalais-venäläinen koulu Helsingissä, Jokirinteen oppimiskeskus Kirkkonummella sekä koulukeskus Monikko ja Jousenkaaren koulu Espoossa. Vuoden aikana valmistuivat Jämsänkosken yhtenäiskoulu, Kurittulan koulu Maskussa sekä Jätkäsaaren peruskoulu ja Lauttasaaren koulu Helsingissä.

SRV luopui REDI-kauppakeskuksesta

Helmikuussa 2020 SRV myi 40 prosentin omistusosuutensa Helsingin Kalasatamassa sijaitsevasta REDI-kauppakeskuksesta kanssasijoittajilleen. SRV luopui REDIn omistusosuudesta ennen aikaisesta ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista, ja tästä syystä myyntihinta heijastaa ennenaikaisen luovutuksen mukaista alhaisempaa arvoa.

SRV operoi kauppakeskuksia myös Venäjällä. Kävijämäärät ja myynti kasvoivat kaikissa Venäjän kauppakeskuksissa. Venäjän Pietarissa sijaitsevan Okhta Mallin kävijämäärät kasvoivat reiluun 9 miljoonaan kävijään ja Moskovassa

sijaitsevan 4Dailyn vuokrausaste saatiin 83 prosenttiin vuoden aikana. Pearl Plazan kävijämäärä kasvoi 5 prosenttia 10 miljoonaan vuonna 2019. Myös myynnin kasvu oli vahvaa. Pearl Plazan kauppakeskuksen myyntiprosessi etenee. Tämä kertoo siitä, että olemme Venäjällä onnistuneet sekä luomaan toimivia kaupallisia palveluita että tekemään oikeita asioita operoinnissa ja markkinoinnissa.

Tervehdyttämishjelman toimenpiteet nyt pääosin tehty

Tilinpäätöksen yhteydessä julkistamamme kokonaisratkaisun ansiosta SRV pystyy aiempaakin vahvemmin vastaamaan asiakkaidensa tarpeisiin ja toiveisiin sekä kaupungistumisen haasteisiin. Yhtiön taloudellinen asema vahvistuu merkittävästi. Tämä antaa SRV:lle selkeän uuden alun ja luo vahvan pohjan yhtiön kehittämiselle.

Uudistimme organisaatiotamme ja johtoryhmäämme vuoden 2020 alussa. Muutos selkeyttää vastuita ja vahvistaa uuden toimintakulttuurin luomista. Tavoitteenamme on parantaa toiminnan tehokkuutta ja laatua sekä samalla varmistaa tuloksentekokykymme tulevaisuudessa. Uudessa organisaatiorakenteessa on neljä liiketoimintayksikköä ja niitä tukevat konsernipalvelut. Liiketoimintayksiköt ovat Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Investoinnit sekä Venäjän ja Viron liiketoimintayksikkö.

Tervehdyttämällä liiketoimintamme luomme tukevan pohjan tulevaisuudelle ja palautamme sidosryhmiemme luottamuksen meihin. Seuraava askel on toimintakulttuurin muutoksen aloittaminen yhtiössämme. Tavoittelemme yhtenäistä, tavoiteorientoitunutta ja puutteisiin napakasti reagoivaa tapaa toimia.

Kiitän kaikkia asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja henkilökuntaamme kuluneesta vuodesta. Alkavaan vuoteen lähdemme uusista, vahvistuneista asetelmista.

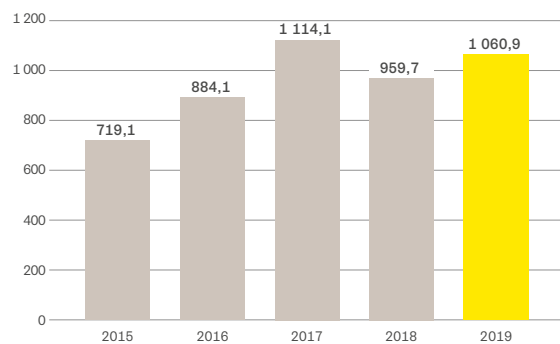
Saku Sipola, toimitusjohtaja

”ALKAVAAN VUOTEEN
LÄHDEMME UUSISTA,
VAHVISTUNEISTA
ASETELMISTA.”

VUOSI 2019 LUKUINA

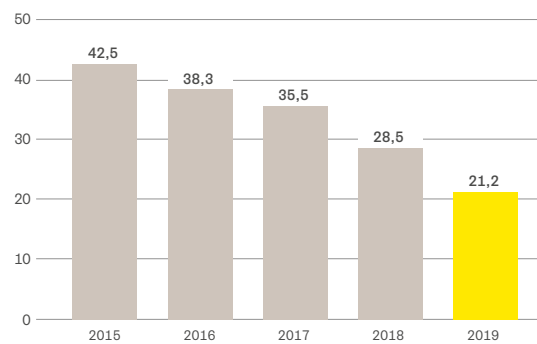
Vuosi 2019 oli yhtiön historian toinen tappiollinen vuosi. Liikevaihto nousi 1 060,9 miljoonaan euroon. Operatiivinen liikevoitto oli -96,8 miljoonaa euroa. Tilauskanta pieneni hieman vuoden takaiseen ollen 1,3 miljardia euroa.

Liikevaihto (milj. euroa)



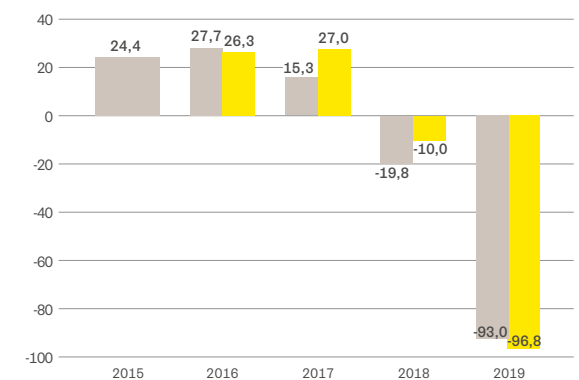
Muutos vuodesta 2018: 10,6 %

Omavaraisuusaste (%)



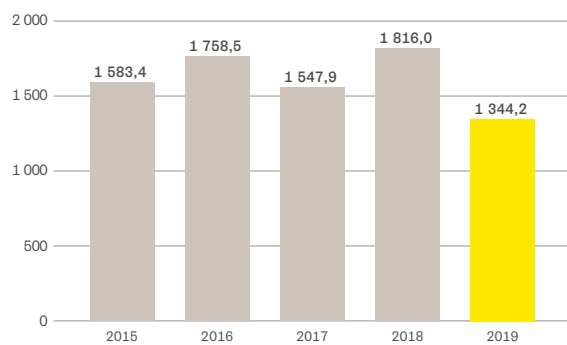
Muutos vuodesta 2018: -34,0 %

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)



Operatiivinen liikevoitto Liikevoitto

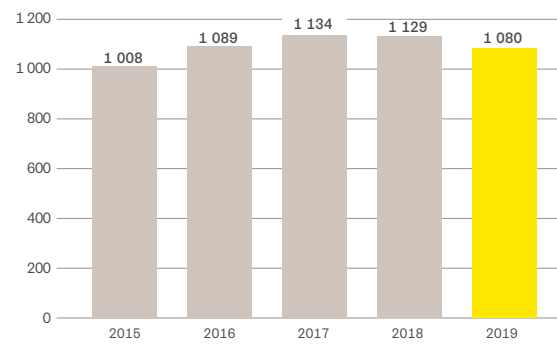
Tulouttamatonta tilauskanta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2018: -26,0 %

¹ Kauden lopussa.

Henkilöstö (henkilöä)



Muutos vuodesta 2018: -4,3 %

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvu vaimentui vuoden aikana. Suhdannekyselyt ja ennakoivat indikaattorit viestivät talouden vauhdin olevan yhä maltillisesti hidastumassa. Talouden riskit ovat kuitenkin hieman vähentyneet. Lisäksi Yhdysvaltain ja Kiinan kauppasota ei ole laajentunut niin nopeasti kuin kesällä oli uhkana.

Suomen talouskasvu on hidastunut. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 1,6 prosenttia vuonna 2019, ja ennuste vuodelle 2020 on noin 1 prosenttia. Rakennusinvestointien huippusuhdanne alkaa olla takana. Rakentamisen arvioidaan vähentyneen vuonna 2019 noin 1 prosentin ja laskevan 3 prosenttia 2020. Vuonna 2019 sekä asuinrakentamisen että toimitilarakentamisen aloitukset vähenivät hieman. Julkinen rakentaminen kehittyi puolestaan hyvin. Rakentamisen kasvun hidastuminen tuo toivottua helpotusta rakennuskustannusten nousuun sekä paikoittaiseen työvoimapulaan.

Sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on säilynyt hyvällä tasolla. Erityisesti asuntojen kiinnostavuus kiinteistösijoitusluokana on viimeisten vuosien aikana kasvanut voimakkaasti ja on edelleen korkealla tasolla.

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, ja joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Esimerkiksi Helsingin seudun 14 kunnan tekemän yhteisen MAL-suunnitelman mukaan seudun kuntien yhteinen tahtotila on, että vuonna 2050 Helsingin seudulla on kaksi miljoonaa asukasta ja yli miljoona työpaikkaa. Tämä tarkoittaisi vuoteen 2018 verrattuna noin 500 000 asukkaan ja 300 000 työpaikan kasvua.

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Öljyn hinta vaihteli vuoden 2019 aikana ja rupla vahvistui. Inflaatio on pysynyt kurissa. Venäjän bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan olleen noin 1 prosenttia vuonna 2019 ja vuodelle 2020 ennustetaan 1,8 prosentin kasvua. Kotitalouksien kulutus elpyy edelleen hitaasti. Keskeisinä ennusteriskinä pysyvät öljyn hinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys.

(Lähteet: Helsingin seudun suunnat 1/2019 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016, RT Suhdannekatsaus, 10/2019, VM talouskatsaus Talvi 2019, OP suhdannekatsaus 11/2019, KTI Markkinakatsaus syksy 2019, BOFIT Venäjä-ennuste 10/2019)



RAKENTAMINEN

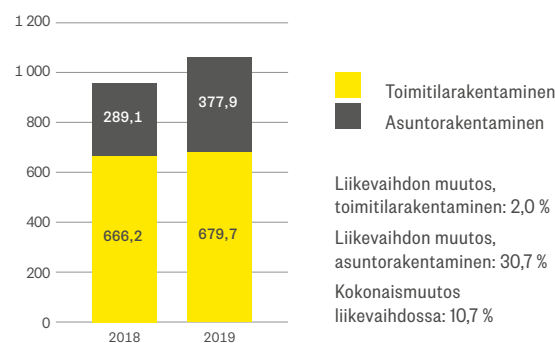
Vuoden 2019 alusta toiminut Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Rakentamiseen kuuluvat asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen, tekniikkayksiköt, hankintatoimi sekä sisäiset palvelut. Rakentaminen työllistää noin 900 henkilöä eli valtaosan koko SRV:n henkilöstöstä.

Rakentaminen-liiketoiminta keskittyy tuottamaan tarvelähtöistä, laadukasta ja tehokasta rakennushankkeen toteutuspalvelua sekä yrityksen omiin hankkeisiin että ulkopuolisille rakennuttaja-asiakkaille. Lisäksi liiketoiminta vastaa omien asuntokohteiden rakennuttamisesta, asuntomyynnistä ja asumisen palveluista sekä elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

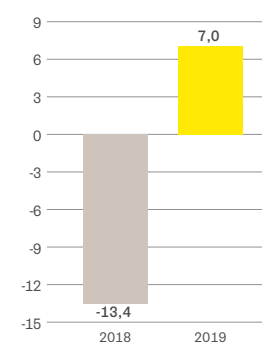
Rakentamisen keskeisenä tavoitteena on tuottaa projektinhallintaan ja tuotannon toteutukseen erikoistuvalla osaamisellaan erinomaista asiakaskokemusta sekä kehittää omalta osaltaan SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen yrityksen strategian mukaan valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

Vuoden 2020 alusta tehdyn organisaatiomuutoksen myötä Rakentaminen-liiketoiminta jaettiin kahdeksi erilliseksi liiketoimintayksiköksi: Asunnot sekä Toimitilat, alueyksiköt ja infra. Aiemmin osana Rakentamista olleet sisäiset palvelut kuuluvat jatkossa konsernipalveluihin. Sisäiset palvelut sisältävät myös tekniikkayksiköt ja hankintatoimen.

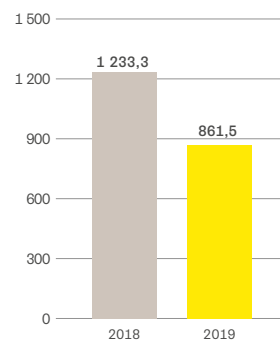
Liikevaihto, Rakentaminen (milj. euroa)



Liikevoitto, Rakentaminen (milj. euroa)



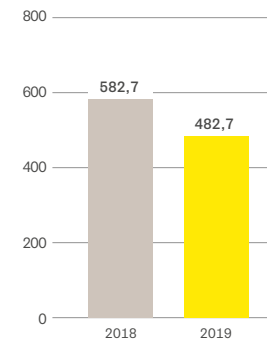
Tulouttamaton tilauskanta, toimitilarakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: -30,1 %

¹ Kauden lopussa.

Tulouttamaton tilauskanta, asuntorakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen: -17,2 %

¹ Kauden lopussa.

KESKITYMME
ASUNTO-,
TOIMITILA- JA
INFRARAKENTAMISEEN
KASVAVISSA
KAUPUNKI-
KESKUKSISSA.

Asuntorakentaminen

SRV rakentaa strategiansa mukaan koteja erityisesti kasvukeskuksiin ja hyvien kulkuyhteyksien läheisyyteen. Yhtiö on ollut viime vuosina yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:lla oli vuoden lopulla koko maassa rakenteilla yhteensä 2 142 asuntoa, näistä merkittävä osa pääkaupunkiseudulla. Omaperusteisia asuntoja on rakenteilla yli 800 kappaletta ja sijoittajille myytyjä asuntoja 1 032 kappaletta.

SRV:n asuntorakentamisen tammi-joulukuun liikevaihto nousi hieman vuonna 2019. Tilaukanta on edelleen korkealla tasolla. Asuntorakentamisen liikevaihdon kasvuun vaikutti omaperusteisten asuntojen rakentamisen kasvu ja suurempi uusien asuntojen valmistumisen määrä. Myymättömiä uusia asuntoja oli vuoden lopussa vähän, 87 kappaletta.

SRV:n historian suurimmassa rakennushankkeessa Helsingin Kalasatamassa valmistui vuoden lopulla ensimmäinen asuintorni Majakka. Asukkaat muuttivat 134 metriä korkeaan torniin marras-joulukuussa tarkkaan suunnitellun muuttoaikataulun mukaisesti. Kalasataman Tornien toisen asuintornin, Loiston, rakentaminen on hyvässä vauhdissa ja sen asunnoista on myyty tai varattu yli 50 prosenttia. Loisto valmistuu vuonna 2021. Kalasatamaan on suunnitteilla yhteensä kahdeksan tornia.

SRV:n tavoitteena on rakentaa 10 000–15 0000 uutta kotia seuraavan 10 vuoden aikana. SRV:n asuntotuotannosta valtaosa on omakehitteisiä tai omaperusteisia asuntoja, joissa SRV hallitsee koko ketjun alkaen maanhankinnasta rakentamiseen ja myyntiin. Tulevaisuudessa kysynnän ennakoidaan kohdistuvan enemmän sijoittaja-asuntoihin. Tätä ajaa erityisesti vuokralla asumisen yleistäminen.

SRV rakentaa hyvien yhteyksien ja varsinkin raideyhteyksien varten. Esimerkiksi Länsimetron varrelle on vuosina 2015–2019 rakennettu yli 1 000 asuntoa. Lähivuosina metron varten on suunnitteilla yli 2 500 asuntoa.

SRV:n suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet ovat Kalasataman Tornien Loiston lisäksi Vantaalla sijaitseva Neulansilmä, Fyry Oulussa ja Wallesmanni Tampereella.

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:lla on rakenteilla monia toimitilahankkeita, kuten toimistoja, oppilaitoksia ja sairaaloita. Vuoden aikana valmistuneista projekteista merkittävimpiä olivat Ainoan kauppakeskuksen 3. osa, Kehä I:n tunneli Keilaniemessä ja Tampereen yliopistollisen sairaalan etupihahanke. Kehä I:n tunneli on Suomen pisin betonirakenteinen liikennetunneli, 440 metriä pitkä. SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto nousi hieman vuonna 2019.

SRV:n toimitilarakentamisesta iso osa tehdään avoimella projektinjohtourakamuodolla tai allianssimallilla. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet perustuen projektin onnistumiseen normaalin tuloutuksen lisäksi. Merkittävin rakenteilla oleva allianssihankkeena toteutettava toimitilahanke on Finavian Helsinki-Vantaan terminaalii 2:n laajennus, jonka arvioidaan valmistuvan uudisrakentamisen osalta alkuvuonna 2022.

Konsernin liikevaihdosta noin 36 prosenttia muodostuu sairaala- ja koulurakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla Keski-Suomen Sairaala Nova ja HUS:n Silta sairaala. Sairaaloiden lisäksi SRV rakentaa tai saneeraa useampaa oppilaitosta, kuten Suomalaisvenäläistä koulua Helsingissä, Koulukeskus Monikkoa Espoossa, ja Jokirinteen oppimiskeskusta Kirkkonummen Vesitorninmäellä. Jokirinteen oppimiskeskus toteutetaan elinkaarimallilla siten, että rakentaminen tehdään kokonaisvastuu-urakkana ja kiinteistöylläpidon palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Vuoden aikana valmistuivat Lauttasaaren koulu Helsingissä, Jätkäsaaren peruskoulu, Kurittulan koulu Maskussa ja Jämsänkosken yhtenäiskoulu.

SRV:llä on ollut useita hankkeita Länsimetron varrella. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlahden metroasemaa. Projektinjohtourakkana toteutettavan Espoonlahden metroaseman maanalaisten tilojen työt etenevät hyvin. Rakentaminen päättyy ja rakennuttajan käyttöönotto alkaa kesällä 2022. Hybridihanke Kansi ja Areena Tampereella sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Vuoden aikana valmistui kannen rakenteet, jonka päälle rakennetaan parhaillaan areenaa ja hotellia. Wood Cityn toimisto on Helsingin Jätkäsaaressa sijaitseva rakennuskohde, joka käsittää kahdeksankerroksisen puutoimistorakennuksen sekä kolmekerroksisen, 170 autopaikan parkkitalon. Toimistoon tulee Supercellin uusi pääkonttori. Kohde toteutetaan niin, että jokaisen talon alin kerros sekä kellari ovat betonirakenteisia ja 2–8 kerrokset puurunkoisia.

SRV:n infrarakentaminen on kasvanut viime vuosina. Kehä I:n tunnelin lisäksi merkittävin käynnissä oleva infrahanke on Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamon viemäritunnelin rakentaminen. Blominmäen tunneli valmistuu vuonna 2020.

**MYYMÄTTÖMIÄ UUSIA ASUNTOJA
OLI VUODEN LOPUSSA VÄHÄN,
87 KAPPALETTA.**

SIJOITTAMINEN

Vuoden 2019 alusta toiminut Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin.

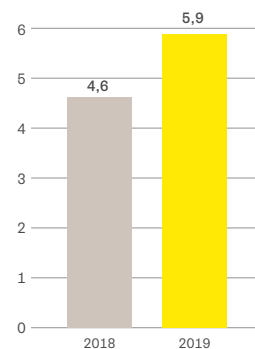
Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomaiskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissa. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyyppejen, kuten asuntojen, toimistojen ja kauppan tilojen rakentamista ja omistamista.

Sijoittamiseen kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään, ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Liiketoiminnan tammi-joulukuun liikevaihto kasvoi hie- man vuonna 2019. Valtaosa Sijoittamisen liikevaihdosta muodostuu kauppakeskusten operoinnista. Operatiivista liikevoittoa heikensi merkittävästi vuoden lopussa kirjatut arvonalentumiset.

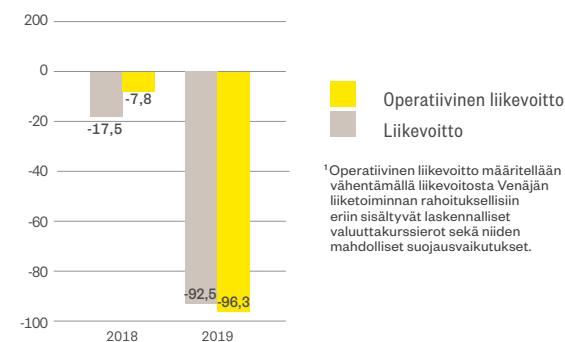
Sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 245,7 miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät arvonalennukset sekä rahoituskustannuksiin kirjatut rahoitussaamisten arvonalennukset ja poikkeukselliset kuluerät. Sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin vahvistuminen. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 92,1 milj. euroa. Valtaosa sijoitetusta pääomasta koostuu osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista.

Liikevaihto, Sijoittaminen (milj. euroa)



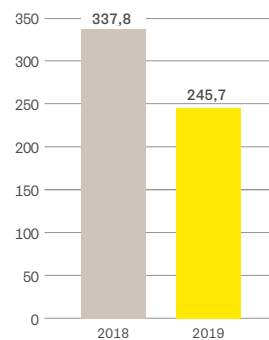
Muutos vuodesta 2018: 27,8 %

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto, Sijoittaminen (milj. euroa)



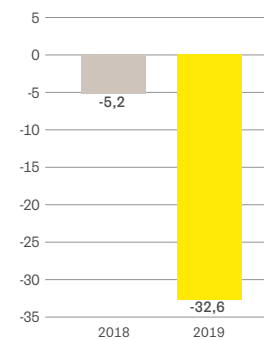
¹Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Sijoitettu pääoma



Muutos vuodesta 2018: -27,3 %

Sijoitetun pääoman tuotto (%)



KAKSI KAUPPA-
KESKUSTAMME
PALKITTIIN VENÄJÄLLÄ.

Osaaminen kauppakeskusten operoinnissa vahvaa

SRV osaomistaa ja operoi Venäjällä kolmea kauppakeskusta, jotka sijaitsevat Pietarissa ja Mitischissä lähellä Moskovaa. Lisäksi SRV osaomisti ja operoi kauppakeskus REDIä Helsingin Kalasatamassa helmikuuhun 2020 asti.

SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vuoden 2019 aikana SRV on selvittänyt Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen myyntiä yhdessä toisen omistajan, kiinalaisen Shanghai Industrial Investment Holdingsin kanssa.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi Venäjällä vuoden aikana 1,6 prosenttia. SRV:n kauppakeskuksissa sekä myynti-että kävijämäärät kasvoivat. Moskovon lähellä sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 83 prosenttia. Liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 76 prosenttia.

Pearl Plazan kävijämäärä kasvoi 5 prosenttia 10 miljoonaan vuonna 2019. Myös myynnin kasvu oli vahvaa. Pearl Plaza on ollut täyteen vuokrattu jo vuodesta 2017. Pearl Plaza sai paras kauppakeskus -palkinnon keskusurten kauppakeskusten sarjassa. Vuosittaisen palkinnon myöntää Venäjän kauppakeskusyhdistys RCSC.

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noussut noin 97 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 93 prosenttia. Myynti kasvoi tammi-joulukuussa 19 prosenttia ja kävijämäärät 10 prosenttia. Myös Okhta Mall sai paras kauppakeskus -palkinnon suurten kauppakeskusten sarjassa.



Kauppakeskukset

Pearl Plaza, Pietari	Okhta Mall, Pietari	4Daily, Moskova	REDI, Helsinki
SRV:n omistusosuus 50 %	SRV:n omistusosuus 45 %, SRV on myös toisen omistajan eli Russia Investin osakkaana 27 %:n osuudella	SRV:n omistusosuus 18,68 %	SRV:n omistusosuus 40 % (Helmikuu 2020 asti)
Avattu vuonna 2013	Avattu vuonna 2016	Avattu vuonna 2017	Avattu vuonna 2018
Pearl Plaza on ollut täyteen vuokrattu vuodesta 2017	Vuokrausaste joulukuun lopussa 97 %	Vuokrausaste joulukuun lopussa 83 %	Vuokrausaste joulukuun lopussa 88 %
Vuonna 2019 Venäjän kauppakeskusyhdistys RCSC palkitsi Pearl Plazan parhaana kauppakeskuksena keskusurten kauppakeskusten sarjassa	Suurin vuokralainen on venäläinen päivittäistavaraketju Lenta	Ankkurivuokralaiset ovat elektroniikkaliike DNS ja päivittäistavarakauppa Perekrostok	Suurin vuokralainen on K-Supermarket
Pearl Plaza -kauppakeskuksen myyntiprosessi etenee	Vuonna 2019 Venäjän kauppakeskusyhdistys RCSC palkitsi Okhta Mallin parhaana kauppakeskuksena suurten kauppakeskusten sarjassa		SRV ilmoitti helmikuussa 2020 suunnitelmistaan myydä osuutensa kanssasijoittajille, kaupat tehtiin 7. helmikuuta 2020

VUODEN 2019 TAPAHTUMIA



4.6.2019

Kehä I:n tunneli avattiin liikenteelle

Kehä I:n tunneli avattiin liikenteelle kesäkuussa 2019. Tunneli on Suomen pisin betonirakenteinen tunneli, 440 metriä.

Urakka oli teknisesti vaativa ahtaalla työmaa-alueella kiertotielle viedyn Kehä I:n liikenteen ja työmaan vieressä olevan asutuksen ehdoilla. Työmaan läpi ajoi päivittäin noin 40 000 ajoneuvoa ja työmaan alla kulki metrolinja.



25.6.2019

Helsinki-Vantaan lentokentän T2-hanke

Päätoteuttaja SRV käynnisti lentoaseman terminaalii 2:n laajennus-osan toteutusvaiheen osalta tärkeät valmistelevat työt alkuvuodesta. Toteutussopimus allekirjoitettiin kesäkuussa.



27.9.2019

Taysin etupihalla juhlittiin avajaisia

Tampereen yliopistollisen sairaalan etupihahankkeen rakennustyöt valmistuivat ja avajaisia juhlittiin syyskuun lopussa.

Kolmen uudisrakennuksen ja maanalaisen parkkihallin rakennustyöt valmistuivat vaiheittain; N-rakennus (Sydänsairaala) otettiin käyttöön vuonna 2018, pysäköintihalli ja L-rakennus (lasten ja nuorten sairaala) otettiin käyttöön syksyn aikana ja D-rakennus tammikuussa 2020.



25.11.2019

Majakkalaiset muuttivat marraskuussa

Tornitalo Majakka sai marraskuun lopussa ensimmäiset asukkaansa. 134 metrin korkeudellaan Suomen ensimmäiseksi pilvenpiirtäjäksi yltävän rakennuksen muutot kestivät neljä viikkoa.

Majakka on osa kahdeksan tornitalon kokonaisuutta, jota rakennetaan Helsingin suosituimmalle uudistuvalla asuinalueella Kalasatamaan.

1.9.2019

Saku Sipola aloitti toimitusjohtajana

SRV Yhtiöt Oy:n hallitus nimitti diplomi-insinööri Saku Sipolan, 50, SRV:n toimitusjohtajaksi kesäkuussa. Sipola aloitti tehtävässään syyskuun alussa.

30.8.2019

Kojamon kanssa sopimus vuokra-asuntojen rakentamisesta

Asunnot rakennetaan Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Sopimus sisältää kuusi omakehitteistä asutuskohdetta, joihin valmistuu yhteensä 527 asuntoa.



**”SRV:N STRATEGIAN
KULMAKIVET OVAT
KAUPUNGISTUMINEN
JA YLIVOIMAISEN
ASIAKASKOKEMUKSEN
TUOTTAMINEN.”**

MEGATRENDIT JA KRIITTISET MENESTYSTEKIJÄT

Megatrendit ja kriittiset menestystekijät muodostavat strategian perustan. Niiden kautta arvioidaan, miten yrityksen tulisi toimia ja kehittää liiketoimintaansa pystyäkseen vastaamaan näihin muutoksiin ja rakentamaan strategiansa tukemaan tulevaa kehitystä.

KAUPUNGISTUMINEN ON KASVUN MOOTTORI

Yhä useampi meistä haluaa asua kaupungeissa, sillä työpaikkojen ja palveluiden myötä elämä siellä koetaan helpommaksi. Meille kaikille pitää löytää koti myös kaupungista – siinä uudisrakentaminen on usein paras ratkaisu. Lisäksi energian käyttöä säädellessä entistä enemmän laeilla, ja yhdessä ilmastopäästöjen hillitsemisen kanssa energiatehokkaan elämän tavoittelu ajaa meitä myös asumaan tiiviimmin.

TALouden JA LIIKETOIMINNAN PAINOPISTEET SIIRTYVÄT GLOBAALISTI

Verkostojen merkitys korostuu, ja jatkuvat globaalit muutokset, oli sitten kyse rahasta, raaka-aineista tai ihmisten tarpeista, vaikuttavat hetkessä kaikkialle. Yritysten täytyy suunnitella tulevaisuutta, mutta elää koko ajan myös hetkessä. On oltava hyvä reagoitokyky pysyä mukana vauhdissa ja pystyä ennakoimaan tulevia tarpeita.

DIGITAALISUUS ON LÄSNÄ KAUKKIALLA

Digitalisaation myötä liiketoimintaa voidaan tehdä missä vain ja milloin vain. Digitalisaatio haastaa meidät kyseenalaistamaan olemassa olevat toimintatavat ja luomaan ne uudelleen entistä toimivammiksi ja joustavammiksi. Digitalisaatio on lisännyt palveluiden käyttöä arjessamme. Myös kaupunkiemme ja liikenteemme rakenne tulee muuttumaan olennaisesti. Datan kerääminen ja hyödyntäminen kasvavat voimakkaasti.

YHTEISÖLLISYYS, HYVINVOINTI SEKÄ VALINNANVAPAAUS KOROSTUVAT

Arvomaailmaamme ohjaa entistä vahvemmin valinnanvapaus. Kaikessa korostuu palvelujen saatavuus, helppous ja nopeus. Jakamistalous ja alustatalous kasvavat. Omistaminen ei ole meille enää niin tärkeää kuin edellisille sukupolville, jolloin esimerkiksi vuokra-asuminen on hyvä vaihtoehto. Yhteisöjen merkitys kasvaa jälleen ja haluamme tarpeisiin sopivia tiloja.

KESTÄVYYSKRIISI – ILMASTONMUUTOS JA UUDET TEKNOLOGIAT VALOKEILASSA

Ilmastonmuutos on kiihdyttänyt hiilineutralisuuden ja kiertotalouden vaatimuksia. Ne toimivat päätöksenteon pohjana ja toimintaa arvioidaan uusilla mittareilla. Kiinteistöjen tulee olla kestäviä, tarkasteltiin niitä sitten hiilineutralisuuden, kiertotalouden tai taloudellisen arvon säilymisen näkökulmasta. Sijoittajat ja rahoittajat ovat heränneet kestävyyskriisin todellisuuteen ja asettavat yrityksille suuria muutospaineita.

TIIVISTYVÄ YHTEISKUNTA

RESURSSIT JA MARKKINAT

TYÖSKENTELEY JA LIIKKUMINEN

ENEMMÄN ELÄMISTÄ

ENERGIA JA VASTUULLISUUS

KAUPUNGISTUMINEN

DEMOGRAFiset JA SOSIAALiset MUUTOKSET

ILMASTONMUUTOS JA RESURSSien NIUKKUUS

GLOBALISAATIO

TEKNOLOGIAN KEHITTYMINEN

SRV:N STRATEGIA

Vuoden 2019 lopussa aloitettu tervehdyttämisohjelma tähtää kannattavuuden merkittävään parantamiseen. SRV:n strategiaa ja taloudellisia tavoitteita tullaan tarkastelemaan vuoden 2020 aikana.

SRV:n keskeisenä tavoitteena on kannattavuuden merkittävä parantaminen sekä talouden vakauttaminen. Yrityksessä aloitettiin vuoden lopussa tervehdyttämisohjelma, joka keskittyy taseen keventämiseen ja kustannussäästöihin, tuloksen ja kassavirran vahvistamiseen sekä organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen.

SRV:n strategisena tavoitteena on kehittää ja rakentaa tiloja, koteja ja ympäristöjä, joissa ihmisten on hyvä asua ja elää. Yrityksen keskeisiä vahvuuksia ovat pitkäjänteinen toiminnan kehitystyö ja syvälinen perehtyminen asiakkaiden tarpeisiin. SRV toimii Suomen vetovoimaisissa kasvukeskuksissa, joissa kysyntä on riittävää, sekä Venäjällä Pietarissa ja Moskovassa. Kaikella toiminnalla pyritään kannattavuuden ja asiakaslähtöisyyden lisäksi vahvistamaan edelleen SRV:n roolia vastuullisena ja uusia digitaalisia ratkaisuja hyödyntävänä rakennushankkeiden toteuttajana ja kiinteistöjen kehittäjänä sekä houkuttelevana työpaikkana.

Osana käynnissä olevaa tervehdyttämisohjelmaa SRV vähentää omaan taseeseen rakentamista siirtämällä hankkekehitystoiminnan painopistettä omaperusteisista hankkeista omakehiteisiin hankkeisiin, jotka SRV myy sijoittajille ennen rakentamisen aloittamista. Hankkeiden valintaa tiukennetaan ja urakoinnissa keskitytään projektinjohtoteutukseen yhteistoimintamallilla. Uusia liiketoimintamahdollisuuksia haetaan elinkaarihankkeista sekä kiinteistöjen palveluista. SRV omistaa kauppakeskuksia ja kehittää niitä realisoitua varten.



SRV:n toimintamalli perustuu pitkäjänteiseen yhteistyöhön eri toteutuskumppaneiden, kuten kaupunkien, sijoittajien, tilojen käyttäjien, asunnon ostajien, suunnittelijoiden, osaurakoitsijoiden ja materiaalitoimittajien kanssa. SRV:läisiä on noin 1 000, ja lisäksi SRV työllistää hankkeissaan henkilöitä lähes 4 000 kumppaniyrityksestä ainutlaatuisen verkostonsa kautta.

YRITYKSEN KESKEISIÄ VAHVUUKSIA OVAT PITKÄJÄNTEINEN TOIMINNAN KEHITYSTYÖ, VERKOSTOITUMINEN JA SYVÄLINEN PEREHTYMINEN ASIAKKAIEN TARPEISIIN.

STRATEGISET KEHITYSOHJELMAT

Vuonna 2019 jatkettiin töitä erityisesti kannattavuuden parantamiseksi ja taseen keventämiseksi.

Kannattavuuden ja projektien kustannustehokkuuden parantaminen

Toiminnan tehostamisessa on panostettu lisä- ja muutostöiden hallintaan, tuntitöiden systemaattiseen vähentämiseen sekä keskeisten urakasuoritusten entistä kilpailukykyisempään hankintaan.

Prosessien osalta vuoden 2019 pääpainopisteet ovat olleet hankintatoimen suorituskyvyn tehostamisessa sekä tuotannon ennakosuunnittelun kehittämisessä. Hankinnan suorituskkyä on parannettu virtaviivaistamalla hankintaprosessia. Laadukkaat hankinnat syntyvät huolellisella suunnittelulla yhdessä hankintatoimen sekä tuotannon kanssa. Ennakosuunnittelun prosesseja on täsmennetty projektien aikataulujen, työmaiden logistiikan sekä hankkeiden riskien hallinnan osalta.

Vuoden 2019 aikana järjestettiin kaksi innovaatiohaastetta, joissa haettiin koko SRV:n henkilöstöltä uusia ratkaisuja kannattavuuden edistämiseksi. Ensimmäisessä haasteessa etsittiin ideoita aikaisemmin mainitun tuotannon ennakosuunnittelun parantamiseen ja voiton vei idea työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksia tehostavasta työpajasta, joka otettiin välittömästi käyttöön. Toisessa haasteessa jatkettiin innovointia edelleen kustannushallinnan kehittämisessä. Loppusuoralle valikoitui neljä hyvää ehdotusta, joista parhaan valinta siirtyi vuoden 2020 puolelle.

Organisaation ja prosessien uudistaminen on jatkunut osana tervehdyttämisohjelmaa. Keskeisiä osa-alueita tu-



VUODEN 2019
AIKANA
JÄRJESTETTIIN
KAKSI INNOVAATIO-
HAASTETTA, JOISSA
HAETTIIN SRV:N
HENKILÖSTÖLTÄ
UUSIA RATKAISUJA
KANNATTAVUUDEN
EDISTÄMISEKSI.

loksen parantamisessa muun muassa hankintatoimen osalta olivat asuntotuotannon hankintojen keskittäminen edelleen, toimitilarakentamisen hankintakategorioiden johtamisen vahvistaminen sekä kansainvälisen hankinnan osuuden lisääminen kokonaisvolyymista. Myös hankkeiden valintaa terävöitettiin lisäämällä riskienhallintatoimenpiteitä hankkeiden kehittämisessä ja tarjoamisessa.

Ylivoimaisen asiakaskokemuksen tuottaminen

SRV:n tavoitteena on tarjota alan paras asiakaskokemus kaupunkikeskusten rakentajana. Päämääränä on jokaisen kohtaamisen onnistuminen

niin, että asiakas on valmis suosittelemaan SRV:tä eteenpäin. Tämä koskee niin asunnon ostajia, toimitilojen käyttäjiä, kuin kiinteistösijoittajia.

Töitä jatkettiin tulevaisuuden asiakastarpeiden tunnistamiseksi niin asunto- kuin toimitilapuolella. Vuoden aikana uudistettiin muun muassa kuluttaja-asiakkaiden segmentointi pohjautuen laajaan selvitykseen siitä, mitä asunnon ostajat kodeiltaan tulevaisuudessa haluavat. Myös asuntojen takuukorjausprosessi uudistettiin. Uudistusten tavoitteena on asiakaskokemuksen parantaminen, takuutöiden nopeuttaminen sekä aliurakoitsijoiden tiiviimpi sitouttaminen takuukorjauksiin.

Asiakaskokemusta mitataan SRV:ssä säännöllisesti NPS (Net Promoter Score) -kyselyn avulla. Esimerkiksi asunnostajilta kerätään tietoa kaupanteon jälkeen, muuton yhteydessä sekä kahden vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. Kysyttäviä asioita ovat muun muassa tyytyväisyys asuntoon ja SRV:n toimintaan yleisesti, myyjän toiminta, muutostöiden onnistuminen ja perussisustusmateriaalien taso. SRV:n asuntojen koko vuoden 2019 NPS-luku oli 34 (2018: 40,5) ja toimitilapuolen NPS-luku 69 (2018: 42). Asunnostajien asiakastyytyväisyyttä laski erityisesti takuukorjauksissa ilmenneet aikataululliset ja laadulliset ongelmat. Jotta takuukorjaukset sujuisivat jatkossa paremmin, uudistimme takuukorjausprosessimme vuoden aikana. Toimitilapuolella asiakaskokemuksen mittaaminen useamassa vaiheessa aloitettiin vuonna 2017.

Digitalisaation ja uuden teknologian hyödyntäminen

Digitalisaatiota hyödynnetään hankkeiden kehittämisessä ja suunnittelussa, talotekniikassa, rakennustyömaiden hallinnassa, viestinnässä ja markkinoinnissa sekä yrityksen tuotteissa ja palveluissa. Tämän strategisen kehitysohjelman tavoitteena on hakea uusia digitaalisia ratkaisuja sekä systematisoida digitalisaation edistämistä ja uusien teknologioiden käyttöönottoa yrityksessä.

Yhtenä keskeisenä kehityssaiheena on uusi tietomallinuksen kokonaiskonsepti, jonka myötä SRV:n tietomallinuksen ohjeistus, prosessit sekä tietomallien hyödyntäminen viedään uudelle tasolle. Vuoden 2019 aikana tietomalliympäristön kehitys-, tuki- ja käyttöönottokoulutustyö eteni vauhdilla ja uudet ohjeistukset, prosessit sekä useat modernit tietomallien hyödyntämisen työkalut ovat levinneet jo laajasti projektien käyttöön. Seuraavaksi siirrymme työskentelemään päätavoitteen saavuttamiseksi: rakentamaan dynaamista tietomalli-informaation hyödyntämisympäristöä SRV:n kaikille projektitoiminnoille.

SRV:n tietomallikonseptin päätarkoituksena on luoda helpokäyttöinen tietomallien ja niihin liittyvän informaation käyttöympäristö päätöksenteon tueksi kaikissa projektivaiheissa. Uuden ympäristön avulla jokainen voi keskittyä omaan substanssiosaamiseensa, jota roolin mukainen tietomalliympäristö rakennetaan tukemaan ja palvelemaan. Työkaluja tarjotaan niin hankekehitys-, suunnittelu- kuin tuotantovaiheeseen.

Vuoden aikana myös digitaaliset palvelukanavat sekä projektin- ja kiinteistönhallinnan järjestelmät ottivat askeleen eteenpäin. Digitaalisten palvelukanavien keskiössä oli erityisesti Kalasataman ensimmäisen asuintornin, Majakan, asukkaiden päivittäisiin tarpeisiin suunnitellun digitaalisen palvelukokonaisuuden kehittäminen. Järjestelmän on valmis, ja palveluja on päästy kokeilemaan laajemmin Majakan asukkaiden kanssa. Palvelu on saanut hyvän vastaanoton.

Tulevaisuuden kasvun rakentaminen

Kaupungistuminen jatkuu Suomessa. Esimerkiksi Helsingin seudun 14 kunnan tekemän yhteisen MAL-suunnitelman mukaan seudun kuntien yhteinen tahtotila on, että vuonna 2050 Helsingin seudulla on kaksi miljoonaa asukasta ja yli miljoona työpaikkaa. Tämä tarkoittaisi vuoteen 2018 verrattuna noin 500 000 asukkaan ja 300 000 työpaikan kasvua.

Asumiseen liittyvät palvelut yleistyvät ja suomalaiset ovat entistä kiinnostuneempia korvaamaan asioiden omistamisen erilaisilla yhteiskäyttötuotteilla ja ostetuilla palveluilla. Palvelun taustaksi teetettiin ”Mikä arjessa harmittaa” -kysely, jonka tulokset puoltavat myös lisääntyneitä kysyntää erilaisille asumiseen liittyville palveluille.

Rakennuskannan vanheneminen lisää tarvetta kiinteistöjen kunnossapidolle ja korjausrakentamiselle. Kaupungistumisen myötä kasvukeskuksissa tarvitaan myös lisää päiväkotia ja kouluja. Julkisessa palvelurakentamisessa painopisteen uskotaan muuttuvan entistä vahvemmin kohti yksityisen rahoituksen kautta tuotettua rakentamista ja elinkaarirakentamista. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa

hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä ylläpidosta pitkän sopimuskauden (tyypillisesti 15–25 vuotta) ajan.

SRV lanseerasi Energia- ja elinkaaripalvelun toukokuussa 2019. Yksikkö tuottaa palvelua, joka sisältää rakennuksen suunnittelu- ja toteutusvaiheen sekä elinkaaren aikaiset kiinteistön käyttö- ja ylläpitopalvelut. Pyrimme edistämään energiaomavaraista rakentamista, joka tarkoittaa muun muassa kohteessa tuotetun uusiutuvan energian tuotannon lisäämistä. Suunnittelemme ja rakennamme kiinteistön myös mahdollisimman energiatehokkaaksi. Palvelumme tarkoitus on löytää juuri oikeat ratkaisut kullekin kiinteistölle. Ensimmäinen elinkaarihankkeemme on Jokirinteen oppimiskeskus Kirkkonummella. Se valmistuu ja otetaan käyttöön vuonna 2021.

Konsernin strategiset taloudelliset tavoitteet

SRV aloitti vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä tervehdyttämishojelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite on varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia, sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle.

Osana tervehdyttämishojelmaa jatketaan taseen keventämistä myymällä muun muassa valmiita asuntoja, tontteja ja sijoituksia nopeutetussa tahdissa. Tämän lisäksi yhtiö selvittää mahdollisuuksia alentaa omistussuuttaan eri yhteistyöhankkeissa. Tavoitteena on keventää tasetta 40 miljoonalla eurolla vuoden 2020 aikana. Omaan taseeseen rakentamista vähennetään siirtämällä tuotannon painopistettä omaperusteisista hankkeista omakehitteisistä hankkeisiin, jotka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloittamista.

Yhtiön strategisena tavoitteena on merkittävästi parantaa kannattavuuttaan sekä laskea sidotun pääoman tasoa asteittain 250–300 miljoonaa euroa nykyisten kauppakeskusinvestointien tultua realisoiduksi arviolta vuoden 2024 loppuun mennessä.

Strategiaa ja SRV:n toimintaa ohjaavia strategisia taloudellisia tavoitteita tullaan täsmentämään vuoden 2020 aikana.

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Vuoden 2019 vastaavat selvitykset annetaan 2. maaliskuuta 2020 yhtiön julkaistessa vuoden 2019 tilinpäätöksen.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suuriin pääomaa sitoviin toimitilahankkeisiin, SRV:n tulosekehitykseen, hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, lyhyen ajan likviditeetin riittävyyteen sekä Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa tai tuotanto on kääntymässä jopa vähenemisen suuntaan. Tämän arvioidaan hitaasti parantavan alihankintojen saatavuutta ja hellittävän materiaali- ja alirakointikustannusten hintapaineita sekä johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn paranemiseen. Pitkäaikaisten hankintasopimusten johdosta panoshintojen lasku voi näkyä kuitenkin vasta viiveellä SRV:n tuloksen paranemisena.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhdistettynä yhtiön heikenevään tulosekehitykseen yhtiöllä on ollut vaikeuksia emitoida yritystodistuksia, jonka vuoksi yhtiö on joutunut nostamaan 60 miljoonaa euroa olemassa olevasta 100 miljoonan euron valmiusluotosta. Samasta syystä valmiusluoton sekä joidenkin rahoitus- ja takausliimitien määrä on vähentynyt tai niiden käyttöön on tullut rajoitteita. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Yhtiö sopi valmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun lopussa valmiusluottoon liittyvien lainakovenanttien väliaikaisesta järjestelystä

jonka aikana niitä ei testata (standstill). Edellä mainitut seikat ovat pienentäneet yhtiön rahoitusreservejä ja vaikuttaneet yhtiön rahoituksen saatavuuteen. Yhtiö ennakoii lisäksi, että vuoden 2020 aikana uusia RS-lainoja nostetaan korkeintaan vähäinen määrä, ja uusien hankkeiden rahoitus pyritään varmistamaan hyödyntäen yhtiön yleisiä rahoitusreservejä sekä kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saadun limiitin puitteissa, joka on tilinpäätöshetkellä käytössä kokonaisuudessaan.

SRV:n rahoitusaseman arvioidaan lievästi paranevan positiivisen kassavirran ja taseen sidotun pääoman pienemisen myötä, mikäli yhtiö saa rahoituksen suunniteltuihin rakennushankkeisiin. Mikäli 6. helmikuuta julkistetut merkittävät myynnit ja muut omaa pääomaa parantavat toimenpiteet toteutuvat suunnitellusti, paranee yhtiön taseasema, likviditeetti ja taloudellinen tilanne merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä.

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat muun muassa talouden yleinen kehitys, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä Venäjällä myös ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen hankintameno- pohjaista arvoa taseessa. Yhtiö teki päätöksen luopua REDI-kauppakeskuksen omistusosuudesta ennakkoaisesti ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista. Tästä syystä myyntihinta heijastaa ennenaikaista luovutushetkeä ja yhtiö teki arvonalennuksen todennäköiseen myyntihintaan. Yhtiö kirjasi tämän arvonalennuksena 2019 tilinpäätökseen.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -9,5 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin

kurssin heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin -6,2 miljoonaa euroa. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muutettiin alkuvuoden 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä on pienentänyt SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Taserakenteen vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi myös vuoden 2019 ajan tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Vastuullisuusriskit

Tunnistetut vastuullisuusriskit liittyvät muun muassa vakaviin tapaturmiin, harmaaseen talouteen, koko toimitusketjun työoloihin, ilmastonmuutokseen ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Työtä riskien hallitsemiseksi ja niiden vähentämiseksi tehdään jatkuvasti sekä omassa toiminnassa että alihankkijaverkostossa. Tästä esimerkkinä ovat vuonna 2019 henkilöstövuokrausyritysten ja siivouspalveluyritysten kanssa käydyt keskustelut ihmisoikeusvaikutuksista.

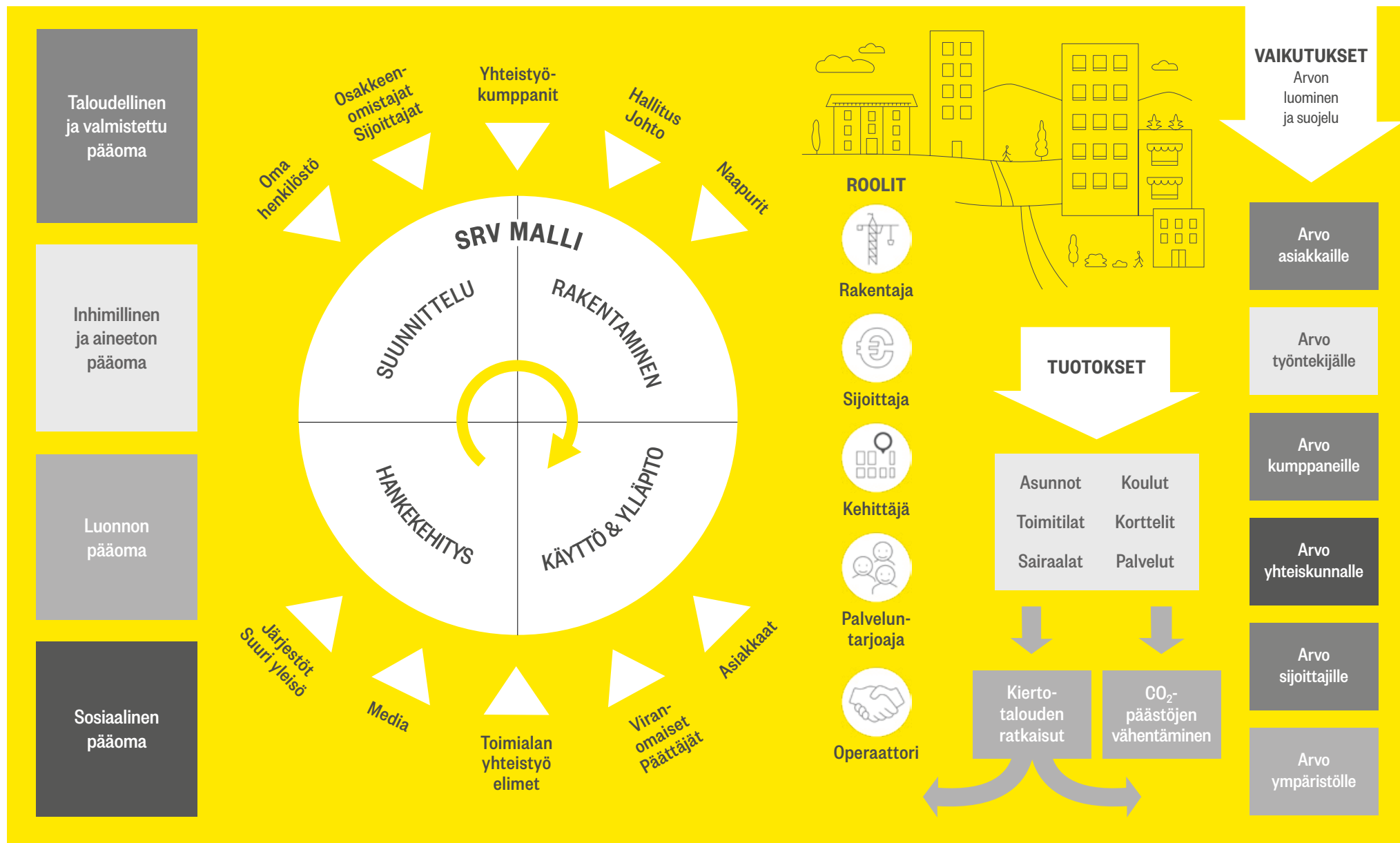
SRV:n urakkaohjelmassa, jossa on määritelty vastuullisuuden perusvaatimukset ja eettiset toimintaohjeet kumppaneille, alihankkijoille ja alirakojen sijoille, on otettu aktiiviseen käyttöön. Tavoitteena on jatkaa työtä ottamalla käyttöön toimittajien itsearviointiprosessi osana toimittajajohdantaa. Myös Asiakastiedon kanssa tehtävää taustaselvitysyhteistyötä on jatkettu vuonna 2019.

Vuonna 2020 jatketaan edelleen ihmisoikeusvaikutusten arviointia ja mietitään käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa. Ilmastonmuutokseen liittyvät fyysiset ja liiketoimintaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet kartoitetaan entistä kattavammin ja pohditaan mitä muuttuva ilmasto tarkoittaa toimialan ja SRV:n kehitykselle. Ilmatoriskien analysoinnin pohjalta rakennetaan tavoitteet ja mittarit.

**”ARVONLUONTI-
MALLI OTTAA
HUOMIOON KAIKKI
PÄÄOMALAJIT.”**



ARVONLUONTIMALLI



ENEMMÄN JA PAREMPAA INFORMAATIOTA

SRV on rakentaja, kiinteistöjen kehittäjä, sijoittaja ja omistaja.

SRV palvelee asiakkaitaan muun muassa rakennuspaikan valinnassa, kohteen kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa. Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvomuodostuksessa. SRV:n oman rahoituskapasiteetin lisäksi hankkeisiin haetaan projekti-kohtaista rahoitusta pankeilta, sijoittajilta, asiakkailta ja yhteistyökumppaneilta. SRV toteuttaa omaperusteisia asuntohankkeita, omakehittäisi hankkeita ja rakennusurakoita.

SRV:llä rakennettiin vuonna 2017 arvonaluontimalli, jonka alle koottiin eri pääomalajeja ja määriteltiin tuotoksia ja vaikutuksia. Yritys luo arvoa liiketoimintamallinsa kautta, joka käyttää erilaisia pääoman muotoja ja muuntaa ne liiketoimintojen ja vuorovaikutuksen kautta tuotoksiksi. Tuotokset lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä joko tuhoavat arvoa tai luovat sitä yritykselle, sen sidosryhmille, yhteiskunnalle ja ympäristölle.

Kuvaus arvonaluonnista on jatkuvassa kehitystilassa ja päivittyä sitä mukaa, kun sidosryhmien tiedontarpeet ja toisaalta myös arvostukset muuttuvat. SRV luo arvoa paitsi itselleen myös koko yhteiskunnalle, ja ne kriteerit, joilla sidosryhmät SRV:tä arvioivat ja arvottavat, ovat uudenlaisia. Sijoittajien kyselyt koskevat yhä useammin tuotteiden ja palveluiden positiivisia ympäristö- ja yhteiskunnallisia vaikutuksia, mutta myös kokonaisten ekosysteemien arvontuottoa. Sijoittajien toimiva positiivisten vaikutusten selvittäminen luo perustyn rinnalle tarpeen kehittää aivan uusia mittareita.

Arvonaluonti ja yritysten edellytykset arvonaluonnille ovat taloudessa ja yhteiskunnassa tapahtuneiden muutosten myötä olennaisesti muuttuneet. Mallin avulla voidaan luoda kokonaiskuvaa yrityksen liiketoimintamallista, strategiasta,

toiminnoista ja kehityksen näkökohdista, asioista, joilla on merkitystä yrityksen kykyyn luoda arvoa pitkällä aikavälillä. Arvonaluontimalli kertoo, miten yritys toiminnallaan luo arvoa ja käyttää erilaisia toimintaympäristössään olevia pääomia omassa arvonaluontiprosessissaan. Se maalaa osaltaan realistista kuvaa yrityksen vuorovaikutusmalleista sekä olennaisista riskeistä.

SRV:n arvonaluonti

SRV Mallin ympärille on rakennettu kuvaus SRV:n arvonaluonnista. Kuvauksen taustaksi on haastateltu asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia sekä päättäjiä ja vaikuttajia. SRV:n sisällä on pohdittu tärkeitä pääomalajeja, panoksia, arvonaluonnan roolia hankkeissa sekä sitä, millaista arvoa SRV tuottaa sidosryhmilleen, yhteiskunnalle ja ympäristölle ja millaisia tuotoksia ja vaikutuksia toiminnan tuloksena syntyy.

Arvonaluontimalli tarjoaa uudenlaisen tavan kuvata ja esittää SRV:n arvonaluontia ja vastaa osaltaan myös sijoittajien uusiin tiedontarpeisiin. SRV:n tavoitteena on, että sen kanssa halutaan toteuttaa hankkeita ja että kumppanit kokevat saavansa yhteistyöstä kestävää arvoa omalle liiketoiminnalleen. Mallia voidaan käyttää yhtenä työkaluna, kun liiketoimintaa kehitetään yli yksikkö- ja toimintorajojen. Malli ottaa huomioon kaikki pääomalajit, ei ainoastaan taloudellista pääomaa ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset laajasti.

SRV:llä pääomalajeista korostuvat inhimillinen, aineeton ja sosiaalinen pääoma. Me luomme arvoa erilaisten osaamisen lajien avulla. Inhimillisen pääoman osalta tärkeinä näyttäytyvät erityisesti asiakkaaseen liittyvät osaaminen, vuorovaikutus, suunnitteluosaaminen, kaavoitusosaaminen, toimittajapoolin hallinta ja johtamisosaaminen.

Aineettomassa pääomassa korostuvat SRV Malli, verkostorekisteri, referenssit, brändi, konseptit ja toimintamallit. Sosiaalisen pääoman avainalueet ovat sidosryhmäsuhteet kaupunkeihin, sijoittajiin ja lähiympäristöön, työnantajakuva ja kumppanuudet.

ARVONLUONTI JA YRITYSTEN
EDELITYKSET ARVONLUONNILLE OVAT
TALOUDESSA JA YHTEISKUNNASSA
TAPAHTUNEIDEN MUUTOSTEN MYÖTÄ
OLENNAISESTI MUUTTUNEET.

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Vastuullisuus ja liiketoiminnan kestävyys ovat nousseet nopeasti vieläkin merkittävämpään rooliin kuin aikaisemmin arvioitiin.

Ilmastonmuutoksen torjunta ja kiertotalouden ratkaisut puhuttavat, ja ihmisten aito hätä heijastuu koko yhteiskuntaan. Keskeinen kysymys on, mikä on kestävää liiketoimintaa ja kuka sen määrittelee.

Yrityksen johdolle kestävä liiketoiminta tarkoittaa lisäarvon luomista liiketoiminnalle vastuullisuuden kautta. Johdon on luettava toimintaympäristön muutoksia ja varmistettava, että yrityksen tuote- ja palveluportfolio vastaavat tuleviin ilmastovaatimuksiin ja ovat kilpailukykyisiä esimerkiksi puolen-toista asteen skenaariossa. Henkilöstö taas pohtii, miten hyvin yrityksen toiminta sopii omiin arvoihin. Varsinkin nuorempien kohdalla arvoissa korostuvat yhä useammin vastuullisuus ja kestävyys ja sitä edellytetään myös työnantajalta.

Sijoitus- ja rahoitussektori vaatii yrityksiltä yhä kattavampaa ja luotettavampaa ESG-raportointia ja EU-tason taksonomia tulee määrittelemään, mikä on kestävää liiketoimintaa. Rahoituksen hintaan ja saatavuuteen tulee vaikuttamaan kohteen kestävyysluokitus. Nämä vaatimukset ja lopulta myös sääntelyn lisääntyminen pakottavat yritykset laajentamaan raportointiaan myös muilla kuin sijoitus- ja rahoitussektorilla.

Osana arvoketjua asiakkaan vaatimukset jalkautuvat koko ketjuun. Suurin ja vaikutusvaltaisin toimija vaikuttaa ketjussa vaatimuksineen aina eniten. Toimitusketjun toimijoiden osalta koko ketjun on täytettävä kestävyysvaatimukset, ketjun heikoin lenkki määrittelee koko ketjun tason.

Sidosryhmät yhdessä ja erikseen punnitsevat jatkuvasti, onko yrityksellä heidän silmissään yritykseltä lupaa toimia.

SIDOSRYHMIEN ODOTUKSET SRV:LLE

OMA HENKILÖSTÖ

Turvallinen työpaikka, hyvinvointi, koulutus ja kehittyminen, hyvä ilmapää, hyvä maine, toimitaan oikein, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

HALLITUS JA JOHTO

Osakkeen arvon kehitys, maine ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

OSAKKEENOMISTAJAT

Osakkeen arvon kehitys, maine ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, ESG-vaatimukset, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

TOIMIALAN YHTEISTYÖELIMET

Alalle yhteisten asioiden edistäminen, yhteisesti asioista sopiminen ja asioiden linjaaminen, tulevaan lainsäädäntöön vaikuttaminen

MEDIA

Tieto, kiinnostavat asiat ja aiheet, läpinäkyvyys, avoimuus, nopea vastaaminen, tavoitettavuus, vastaus kysymyksiin, ratkaisu ongelmiin

KANSALAI SJÄRJESTÖT, SUURI YLEISÖ

Asiatieto, perustelut, asiantuntemus, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen, avoin tiedon jakaminen, eettinen toiminta

VIRANOMAISET, KUNNALLISET JA POLIITTISET PÄÄTTÄJÄT

Asiatieto, perustelut, asiantuntemus, tehokkuus, laadukas toteutus, eettisesti kestävä toiminta, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen

ASIAKKAAT

Asiakaskokemus, laatu, juuri meille oikea, toiminnan joustavuus, ostamisen helppous ja turvallisuus, ennakoitavuus, sijainti, palvelut, tuotto, hyvä brändi, maine, ekologisuus, eettisesti kestävä toiminta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

YHTEISTYÖKUMPPANIT

Luotettavuus kumppanina, reilu kilpailu, hyvä maine, kiinnostavat hyvät hankkeet, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

PAIKALLISYHTEISÖT JA TYÖMAIDEN NAAPURIT

Reilu naapuri, vähäiset vaikutukset arkeen, pysyminen ilmoitetuissa työajoissa ja aikataulussa, vaaran, häiriön, melun ja raskaan liikenteen minimointi, ajantasaisen tiedon aktiivinen jakaminen, siisti työmaa ja ympäristö, vapaat kulkuväylät



Maine on jo itsessään tärkeää, mutta vieläkin tärkeämpää on se, millaisista elementeistä maine koostuu ja johtaako maine yrityksen näkökulmasta sidosryhmien positiiviseen toimintaan.

SRV tavoitteena on varmistaa, että ympäristönäkökulman huomioon ottamisen lisäksi toimimme sosiaalisesti ja eettisesti kestäväällä tavalla. Sertifioituneet johtamisjärjestelmät ISO 9001 (laatu), ISO 14001 (ympäristö) ja ISO 45001 (työterveys ja työturvallisuus) varmistavat osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta ja luovat uskottavan pohjan vastuullisuustyölle. Vastuullisuusohjelma ja siihen sisältyvät kestävä liiketoiminnan konseptit ovat osa tätä työtä.

Vastuullisuusohjelma

Toimintaympäristö ja siihen liittyvät riskit ja mahdollisuudet muuttuvat nopeasti ja myös vastuullisuusohjelman tulee heijastaa tilannetta. Ohjelma päivitettiin vuonna 2019 ja teemat on nyt rakennettu arvonaluonin ympärille. Myös vuosikatsauksessa teemat esitellään ohjelman rakenteen mukaisesti. Vuonna 2020 tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuusohjelman teemat nivoutuvat tiukasti päivitettävään strategiaan ja tukevat parhaalla mahdollisella tavalla liiketoiminnan kehitystä ja SRV:n strategisia tavoitteita.

Vastuullisuudesta vastaa SRV:llä viime kädessä konsernin toimitusjohtaja ja käytännön työstä liiketoiminnan kehitysyksikössä toimiva vastuullisuusjohtaja. Vastuullisuusohjelman koostamisesta ja päivittämisestä vastaa vastuullisuusjohtaja yhdessä liiketoiminnan ja eri toimintojen edustajista koostuvan verkoston kanssa. Linjaukset hyväksyy konsernin johtoryhmä, joka esittelee asiat tarvittaessa SRV:n hallitukselle. Liiketoiminnan johtoryhmät käsittelevät vastuullisuusasioita osana normaalia liiketoiminnan johtamista.

Tavoitteissa edistytettiin vuonna 2019 kohtuullisesti. Vastuullisuusohjelma on päivitetty, kilpailualueiden verkko- kurssi on otettu käyttöön ja koulutukset pidetty. Ihmisoikeusvaikutusten arviointia jatkettiin ja toimitusketjun tietoisuutta eettisestä kanavasta parannettiin. Yhteistyö-



kumppanien ja toimittajien eettiset toimintaohjeet on otettu käyttöön. Sidosryhmien osallistumisen kehittäminen, toimittajien itsearviointilomakkeen käyttöönotto ja arvonaluontimallin edelleen jalostaminen eivät toteutuneet ja tavoitteet siirtyvät vuodelle 2020.

Tarkoituksenmukaista tietoa päätöksenteon tueksi

Vastuullisuusraportoinnin odotetaan täyttävän sidosryhmien kasvavia tiedontarpeita. Erityisesti sijoittaja- ja rahoittajarajapinnan tarve vastuullisuustiedolle on nousussa. Vastuullisuuden teemat, kuten ilmastonmuutos, ovat tänä päivänä osa normaalia liiketoimintaa ja vastuullisuustietoa tarvitaan kasvavassa määrin myös liiketoiminnan päätösten tueksi. Vastuullisuus ei ole enää erillinen osa raportointia vaan yksi raportoinnin kantavista teemoista. Kun raportointi sidotaan liiketoiminnan kestäviin konsepteihin, sillä on mahdollisuus

tuottaa aikaisempaa enemmän lisäarvoa niin SRV:lle kuin sidosryhmillekin.

SRV:n vastuullisuusraportoinnin ohjenuorana on edelleen tarkoituksenmukaisuus. Lakisääteisiä ja alan yhteisiä raportointivaatimuksia noudatetaan, ja niin sisäisille kuin ulkoisillekin sidosryhmille tarjotaan ajantasaista ja ymmärrettävää tietoa. Vastuullisuusraportoinnin rajaukset noudattavat taloudellisen raportoinnin rajoituksia, ellei raportoitavan tiedon yhteydessä muuta mainita.

Raportoinnin kehittäminen jatkuu erityisesti ilmatoriskien ja ihmisoikeusriskien sekä ESG-mittareiden ja YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden osalta. Kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristö- ja ilmastoasioihin sekä lahjontaan ja korruptioon liittyvistä asioista löytyy Hallituksen toimintakertomuksesta osana tilinpäätöstä. Yhteenvedo selvityksestä on esitetty myös oheisessa taulukossa.

Henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ilmasto- ja ympäristöasioihin ja lahjonnan ja korruption torjuntaan liittyvät riskit

OSA-ALUE	TÄRKEIMMÄT TUNNISTETUT RISKIT	RISKIEN TUNNISTAMINEN JA RISKIENHALLINTA
KAIKKI OSA-ALUEET		- Eettiset toimintaohjeet - Eettinen kanava - Eettiset toimintaohjeet toimittajille - ESG-raportoinnin kehittäminen - Vastuullisen hankinnan ryhmän työ - Sisäinen tarkastus - Compliance-työ, jatkossa myös Compliance-ryhmän työ - Riskien tarkastelu ja toimenpiteiden läpikäynti puolivuositain
HENKILÖSTÖASIAT, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET	- Tapaturmat - Työssä jaksaminen - Työehtojen, työsuhteen oikeuksien laiminlyönti - Työperäinen syrjintä ja häirintä - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti - Lähialueen asukkaiden turvallisuus ja terveys - Tuotevastuu asiakkaiden suuntaan	- OHSAS18001 johtamisjärjestelmä - ISO 9001 laatujärjestelmä - Johdon katselmukset - Ulkoiset auditoinnit - Turvataustaryhmä ja turvatiimi - TURVA-järjestelmä - Turvavartit - Turvallisuushavainnot - TR-mittaukset - Sisäiset auditoinnit - Toimintaprosessi ja -ohjeet häirintä- tai syrjintätilanteille - Turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituskokous - Työmaaohjeistus - Henkilöstökysely - Urakkaohjelma - Hankinnan taustaselvitykset - Verkostorekisteri - Keskustelut toimittajien kanssa - Asiakaspalautteen kerääminen ja käsittely
ILMASTO- JA YMPÄRISTÖASIAT	- Ympäristövahingot ja -onnettomuudet - Laiton tai epäasiallinen toiminta - Ilmastoriskit, fyysiset - Ilmastoriskit, sopeutuminen ja liiketoiminta - Ilmastoriskit, sijoittajiin ja rahoittajiin liittyvät vaatimukset	- ISO 14001 johtamisjärjestelmä - Ulkoiset auditoinnit - Projektiriskienhallinnan prosessi - Prosessiriskien tunnistaminen ja hallinta - Ympäristösuunnitelma - Turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituskokous - Työmaaohjeistus - Sisäiset auditoinnit - Elinkaarimallit, LCA-laskenta - Kestävät konseptit
LAHJONNAN JA KORRUPTION TORJUNTA	- Laiton tai epäasiallinen toiminta - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti	- Kilpailuoikeudelliset koulutukset - Harmaan talouden torjuntapäivät - Verkostorekisteri - Hankinnan taustaselvitykset



SRV:N ARVOT, VASTUULLISUUS, INNOSTUS TEKEMISEEN, ROHKEUS KEHITTÄÄ JA AVOIN YHTEISTYÖ OVAT VANKKA PERUSTA, JOLLE ON HYVÄ RAKENTAA JATKOSSAKIN.

Eettinen toiminta perustuu avoimuuteen

SRV:n arvot, vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tuloksellisuus ja avoin yhteistyö ovat vankka perusta, jolle on hyvä rakentaa jatkossakin. Eettiset toimintaohjeet luovat kestävä perustan kaikelle tekemiselle. Velvollisuus noudattaa eettisiä toimintaohjeita koskee kaikkia SRV:n yhtäyhtiöitä, hallituksen jäseniä, johtoa ja työntekijöitä asemasta riippumatta. SRV pyrkii sitouttamaan myös kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit, eettisiin toimintaohjeisiin.

SRV:llä on kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta voi ilmoittaa eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa koskevista havainnoista tai epäilyistä myös anonyymisti. Eettisen kanavan kautta vastaanotettiin vuonna 2019 yksi (4) ilmoitus. Kaksi ilmoitusta tuli muiden kanavien kautta. Kaikki ilmoitukset tutkittiin sovitun prosessin mukaisesti. Vuonna 2020 on tavoitteena perustaa SRV:lle Compliance-ryhmä tehostamaan vaatimustenmukaisuuden toteutumista. Ryhmä tulee toimimaan lakiasiaintohtajan johdolla.

SRV:n riskienhallinta vastaa vastuullisuusriskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä yhdessä vastuullisuusjohtajan kanssa.

Sidosryhmien tarkka kuunteleminen on tärkeää

SRV haluaa olla luotettava ja haluttu kumppani. Sidosryhmät odottavat yrityksiltä yhä enemmän käytännön toimia suurimpien vastuullisuushaasteiden ratkaisemisessa. Tulevaisuudessa SRV:n tavoitteena on saada sidosryhmät osallistumaan entistä tiiviimmin myös liiketoiminnan kehittämiseen, esimerkiksi osallistamalla heitä jo hankkeen alkuvaiheessa tehtävään suunnitteluun.

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat lukuisia sijoittajia ja analyytikkoita erilaisissa tapaamisissa ja tapahtumissa. Median edustajille järjestettiin useita vierailuja SRV:n kohteisiin. Suurinta kiinnostusta vuonna 2019 herätti Suomen ensimmäinen pilvenpiirtäjä Majakka ja siihen liit-

SRV:N TAVOITTEENA
ON SAADA
SIDOSRYHMÄT
OSALLISTUMAAN
ENTISTÄ
TIIVIIMMIN MYÖS
LIIKETOIMINNAN
KEHITTÄMISEEN.



tyvät uudet asumisen palvelut. Vuoden aikana tehostettiin mediaviestintää ja joulukuussa otettiin käyttöön uusi Uutishuone-palvelu. Alihankkijoita ja toimittajia tavattiin kahdenkeskisissä neuvotteluissa muun muassa henkilöstövuokrauksen eettisiin kysymyksiin liittyen.

SRV osallistuu alan kehittämiseen tekemällä tiivistä yhteistyötä muiden alan toimijoiden

kanssa. SRV on aktiivinen erityisesti ympäristö- vastuun ja työturvallisuuden osa-alueilla. Alan yhteistyötä tehdään Rakennusteollisuus RT ry:n puitteissa. SRV on myös Finnish Business and Society:n jäsen. SRV:n edustajat ovat toimineet Rakennusteollisuus Ry:n Ympäristö ja Energia-ryhmässä ja Green Building Council Finland-yhdistyksessä.

UUSI VASTUULLISUUSOHJELMA 2020

TEEMA		LAADULLISET TAVOITTEET		NUMEERISET TAVOITTEET	
VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN - Arvonluontimalli - Sidosryhmäsuhteet - Raportointi - Eettinen toiminta - Riskienhallinta		- Parannetaan tuloksia Luottamus & Maine -tutkimuksessa - Hyödynnetään Nuorisopaneelin näkemyksiä kehitystyössä - Arvioidaan ilmasto- ja ihmisoikeusriskit - Tehostetaan Compliance-työtä (erillisen ohjelman mukaisesti) - Päivitetään riskienhallinnan viitekehys - Tehdään SDG-analyysi		100 % henkilöstöstä suorittanut Eettiset toimintaohjeet -koulutuksen 100 % kohderyhmästä suorittanut kilpailualueudellisen koulutuksen	
ARVOA ASIAKKAALLE - Asumisen palvelut - Kestävät konseptit - Laadukkaat tuotteet ja palvelut		- Kehitetään asumisen palvelujen vastuullisuussisältöä - Tarjotaan kestävän konseptin mukaisia ratkaisuja toimitila- ja asuntokohteissa - Laadun kokonaisvaltainen kehittäminen koko arvoketjussa - Asiakaspolkujen kehittäminen - Hankekehitys vastaamaan entistäkin paremmin asiakkaiden tarpeisiin		- NPS tavoite 40 (asunnot) - Asiakastyytyväisyys keskiarvo 4	
ARVOA HENKILÖSTÖLLE - Työterveys ja työturvallisuus - Osaamisen kehittäminen - Yhteisöllisyys, hyvinvoiva henkilöstö - Ihmisoikeudet		- Jatketaan Nolla tapaturmaa- tavoitteen ja ISO 45001 työterveys- ja turvallisuusstandardin mukaista työtä - Katkaistaan laskeva trendi työtyytyväisyydessä - Kehitetään koulutuksen tavoitettavuutta ja peittävyyttä - Rakennetaan yhdenvertaista työyhteisöä - Kehitetään alan houkuttelevuutta - Hyödynnetään ihmisoikeusriskien arvioinnin tuloksia		- TR-mittausten tulos 96 % 10 % alempi tapaturmataajuus vuosittain - Nolla tapaturmaa 18 000 turvallisuushavaintoa/vuosi, 25 kpl/työmaa/kk, 1 kpl/hlö/kk - Turvavartit 2 kpl/kk/työmaa - Johdon katselmukset 10 kpl/vuosi - Koulutuspäivät tasolla 3 per henkilö/vuosi	
ARVOA KUMPPANEILLE - Urakkaohjelma - Vastuullinen hankinta		- Parannetaan materiaalien jäljitettävyyttä - Kehitetään kumppaniyhteistyötä - Tehostetaan ympäristönäkökulmaa hankinnoissa (materiaalit ja toimittajat) - Otetaan käyttöön kattavat auditointikoulutukset - Jatketaan ihmisoikeus- ja vastuullisuuskeskusteluja suurissa palveluhankinnoissa (epäsuorat)		- Kumppanien riskiluokka on vähintään 4 (Asiakastieto), riskiluokka 4 vain poikkeustapauksissa - Vähintään 90 % työmaiden hankinnoista tehdään Profion kautta 100 % keskitetyistä hankinnoista Profion kautta - Toimittaja-auditointeja 200 vuodessa	
ARVOA YHTEISKUNNALLE - Harmaan talouden torjunta - Verkostorekisteri - Verojalanjälki - Työllistäminen		- Kehitetään viranomaisyhteistyötä viranomaistarpeet huomioiden - Harmaan talouden torjuntapäivien tavoitteet erillisen ohjelman mukaisesti - Selvitetään verkostorekisterin hyödyntämistä kestävien konseptien rakentamisessa		4 harmaan talouden torjuntapäivää vuodessa	
ARVOA YMPÄRISTÖLLE - Ilmastonmuutoksen torjunta - Kiertotalouden ratkaisut - Energia- ja elinkaaripalvelut		- Asetetaan SRV:n vuositoinnalle ympäristötehokkuus-tavoite ("tehokkuuskori") - Kehitetään ympäristötyön laadun mittaamista osana auditointeja - Lasketaan kohteille elinkaarenaikainen hiilijalanjälki suunnittelun ja päätöksenteon tueksi - Päivitetään puurakentamisen linjaukset - Valmistaudutaan vastaamaan ympäristövaatimuksiin tontinluovutuksessa - Energia- ja elinkaaripalvelujen kasvu (erillisen ohjelman mukaisesti) - Kehitetään kiertotalouden käytännön ratkaisuja - Työmaat noudattavat energia- ja materiaali-tekijästä toimintatapaa ja tehokkuutta seurataan		- Hyötykäyttöastetavoite kaikille alkaaville työmaille 92 % - Rakennusjätetavoitteet rakennustyypeittäin (esim. toimisto: tavoite syntypaikkalajittelusta 65 %, tavoite ominaisjätemäärälle 8,5 kg/rm³) - Vuonna 2020 rakennus- ja purkujätteestä hyödynnetään materiaalina vähintään 70 painoprosenttia (pl. maa- ja kallioperästä irrotetut maa- ja kiviainekset & vaaralliset jätteet	
ARVOA SIOJITTAJALLE - ESG-vaatimukset - Ilmatoriskien analysointi - Vihreä rahoitus		- Ilmatoriskit arvioidaan ja analysoidaan ja laaditaan toimenpide-ehdotukset - Vastataan ESG-raportointivaatimuksiin - Selvitetään vihreän rahoituksen mahdollisuudet			



ARVOA ASIAKKAALLE

Hyvä asiakaskokemus on SRV:n toiminnan keskeinen tavoite. Haluamme olla asiakkaidemme luottamuksen arvoinen toimimalla avoimesti sekä rakentamalla turvallisesti ja laadukkaasti. Asiakaskokemus sisältää käsityksen tuotteen tai palvelun vastuullisuudesta. Hyvän laadun merkki on tyytyväinen asiakas, jonka tarpeet on ymmärretty ja toteutettu.

Ylivoimaisen asiakaskokemuksen tuottaminen

Asiakaskokemus on kaikkien niiden kokemusten summa, joka asiakkaalle muodostuu SRV:stä erilaisten kohtaamisten kautta. SRV:n tavoitteena on tarjota alan paras asiakaskokemus, joten jokaisen kohtaamisen pitää sujua niin hyvin, että asiakas on valmis suosittelemaan SRV:tä eteenpäin.

Kuluttaja-asiakkaiden asiakaspalveluprosessia on viety eteenpäin lisäämällä muun muassa asukkaiden osallistamista hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloitusta ja selvittämällä, mitä asunnon ostajat kodeiltaan tulevaisuudessa haluavat. SRV mittaa asiakaskokemusta NPS:llä eli Net Promoter Scorella. NPS-kyselyn avulla asunnonostajilta kerätään tietoa kaupanteon jälkeen, muuton yhteydessä sekä kahden vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. SRV:n asuntojen koko vuoden 2019 NPS-luku oli 34 (2018: 40,5). Takuukorjaukset vaikuttivat asuntojen NPS lukuun laskevasti.

Toimitilapuolella asiakaspalaute on auttanut ymmärtämään, kuinka suuri merkitys yhteisesti määritellyllä tavoite-tilalla ja oikein ajoitetulla viestinnällä on asiakaskokemuksen kannalta. Tietoa hyödynnetään nyt koko organisaatiossa. Toimitilapuolella saimme tulokseksi NPS-luvun 69 (42).

Kestävät konseptit

SRV lanseerasi vuonna 2019 uudet asumisen palvelut helpottamaan arkea. Digitaalinen ja helppokäyttöinen palvelualusta Asumi tuodaan aluksi Kalasataman tornien asukkaiden käyttöön. Lanseerasimme myös uudet energia- ja elinkaaripalvelut, jotka laajentavat palvelumme myös rakennuksen käytön ja ylläpidon puolelle.

SRV:n viestii aktiivisesti kestävien toimitilojen hyödyistä, jotka omalta osaltaan tukevat asiakasyrityksiä vastuullisen liiketoiminnan tavoitteiden täyttämisessä. SRV esimerkiksi tarjoaa kohteistaan monipuolista dataa, jota vuokralaiset voivat hyödyntää toiminnan kehittämisessä ja raportoinnissa.

SRV:n tavoitteena on rakentaa asiakkaalle mitattavaa lisäarvoa tuovia kestäviä konsepteja. Konsepti ohjaa prosessia jo aluekehitysvaiheesta lähtien jatkuvaan käyttöön ja ylläpitoon. Toimintatapa tarjoaa mahdollisuuden viestiä lisäarvosta muun muassa loppukäyttäjille, mutta myös SRV:n kestävästä hankeportfoliosta kiinnostuneille sijoittajille ja rahoittajille. Isoissa hankkeissa kehitettäviä kestäviä toimintatapoja hyödynnetään tulevaisuuden hankkeissa.

Laatua valvotaan jatkuvasti

Laadukkaan ja kestävänn rakennustuotannon perusta on henkilökunnan riittävä ammattiosaaminen, laadun edellytysten luominen ja tahto tehdä asiat hyvin. Toimivat johtamisjärjestelmät liittyvät oleellisesti laadukkaaseen toimintaan, tuotannon tehokkuuteen, häiriöttömään toteutukseen ja lopputuotteen tasalaatuisuuteen. Vuoden 2019 aikana riskienhallinnan prosesseja kehitettiin paitsi hanketasolla, myös prosessitasolla. Prosessien hallinnan toimintamalleja ja vastuita selkeytettiin ja vuonna 2020 toiminnan yhtenäistämiseksi koulutetaan vastuuhenkilöitä prosessien kehittämisessä, ylläpidossa ja riskienhallinnassa.

SRV:n rakennustuotannon laatujärjestelmä koostuu hankekohtaisesta laadun suunnittelusta, laadun toteutuksesta ja valvonnasta, tulosten seurannasta, toimintamallin kehittä-

misestä sekä järjestelmää toteuttavan henkilökunnan koulutuksesta ja tietoisuuden ylläpitämisestä. Laatujärjestelmän tukena käytännön toteutuksessa on malliasiakirjoja ja toimintatapakuvaus.

Työvaiheet valmiin rakennuksen luovutukseen ja käyttöönottoon asti suunnitellaan huolellisesti etukäteen. Myös hankkeen riskipaikat selvitetään ja niihin varaudutaan. Toteutuksen aikaista tekemistä ja lopputuotteen laatua varmennetaan tarkastuksin.

LAADUKKAAN JA KESTÄVÄN RAKENNUS-
TUOTANNON PERUSTA ON HENKILÖKUNNAN
RIITTÄVÄ AMMATTIOSAAMINEN, LAADUN
EDELLYTYSTEN LUOMINEN JA TAHTO
TEHDÄ ASIAT OIKEIN.

CASE

Asumisen palveluilla lisää aikaa hyvään arkeen

Parantaaksemme suomalaisten koettua elämänlaatua ja ihmisten arkea lanseerasimme asumisen palvelut, joita on kehitetty yhdessä Kalasataman tornien asukkaiden kanssa.

Ihmiset ovat aiempaa valmiimpia käyttämään erilaisia palveluita hakiesaan helpotusta arkeensa, elämyksiä tai mahdollisuutta kehittää itseään. Myös jakamistalouden suosio kasvaa ja omistamisen merkitys vähenee ekologisuuden ja helppouden arvostuksen lisääntyessä.

"Moni näkee isona lisäarvona asumismukavuutta lisäävät yhteiskäyttötilat, -autot ja tavarat. Yhteiskäytössä elämäntapaan voi tuoda arjen luksusta samalla kun resursseja käytetään tehokkaasti. Esimerkiksi oman kuntopyörän sijaan voit käyttää talon monipuolista kuntoilutilaa tai vajaalla käytöllä olevan saunan sijaan varata talon saunan maisemilla ja porealtaalla. Yhteisomistaminen on myös vastuullista – jakamalla tiloja ja hyödykkeitä säästetään resursseja", kertoo asumisen palveluiden kehityspäällikkö **Lotta Toivonen**.

Selvitimme vuoden alussa tilaamassamme "Mikä arjessa harmittaa" -kyselytutkimuksessa, mikä suomalaisia arjessa harmittaa ja toisaalta, mitkä asiat tuovat arkeen iloa ja energiaa. Tutkimuksen tulokset tarjosivat hyvän pohjan asumista helpottavien palveluiden suunnitteluun.

"Haluamme, että arki meidän kohteissamme on mahdollisimman sujuvaa ja kestävää. Rakennamme laadukkaita asuntoja kaupunkien parhaille sijainneille, jolloin aikaa säästyy työmatkoilta ja kauppareissuilta. Tähän kun lisätään vielä arkea helpottavat asumisen palvelut, voivat asukkaat keskittyä arjessa siihen, mikä heille tuottaa eniten iloa ja hyvinvointia", painottaa Toivonen.

Asumisen palvelut tuodaan aluksi Kalasataman tornien asukkaiden käyttöön, ensimmäisenä marraskuussa 2019 valmistuneen Majakan asukkaille. Tiivis kaupunkikeskittymä, kuten REDI, on hyvä paikka uusien innovaatioiden synnylle ja palvelukeiluille.



Asumisen palveluiden kehityspäällikkö Lotta Toivonen

Arkea helpottavat palvelut parin klikkauksen päässä

Digitaalisen ja helppokäyttöisen palvelualustan, Asumin, kautta Kalasataman tornien asukkaat voivat varata tiloja ja tilata arkea helpottavat palvelut yhdestä paikasta.

"Palvelut on kehitetty tiiviisti yhdessä Kalasataman tornien asukkaiden ja kauppakeskus REDIn toimijoiden kanssa, jotta ne palvelevat mahdollisimman hyvin asukkaiden tarpeita. Myös Majakan yhteiskäyttötilojen käyttö-

tarkoitusta ja -sääntöjä on suunniteltu rakennusvaiheesta asti yhdessä. Asukkaiden yhteiset suunnitteluillat ovat luoneet hyvää yhteishenkeä naapurustoon. Yhteistä kehittämistä jatketaan myös tulevaisuudessa", kertoo Toivonen.

Asumisen palvelujen ytimen muodostaa talotiimi, johon kuuluu aulapalvelu, huolto ja siivous. Lisämaksusta asukkaat voivat tilata esimerkiksi kotisiivouksen, huoltomiehen tai koiran ulkoilutuksen. Talotiimiä täydentää kauppakeskus REDIn toimijoiden palve-

luktus, josta asukkaat voivat tilata vaikkapa pesulapalvelun, cateringin, akvaarion puhdistuspalvelun tai yhteiskäyttöauton.

"Laskimme Tilastokeskuksen ajankäyttötutkimuksen pohjalta, että asumalla Kalasataman tornissa ja käyttämällä tarjolla olevia palveluita ihminen säästää 61 minuuttia päivässä arjessa harmittavista asioista. Se tarkoittaa siis jopa seitsemää tuntia viikossa. Tämän ajan voi viettää mieleisensä tekemisen parissa", päättää Toivonen.

ARVOA HENKILÖSTÖLLE

SRV haluaa olla turvallinen, yhteisöllinen ja yhdenvertainen työpaikka. Kun työskentelyn puitteet ovat kunnossa, on helppo keskittyä itse työhön ja siinä kehittämiseen.

Tammi-joulukuussa 2019 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 080 (1 129) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 867 (915) henkilöä ja Si joittamisessa 139 (145) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 74 (68) henkilöä. Yhteensä vuoden lopussa SRV:llä työskenteli 1 044 henkilöä. SRV:läisistä naisia on 26 prosenttia ja miehiä 74 prosenttia.

Yhteistoimintaneuvottelujen tuloksena henkilöstön määrä vähenee enintään 48 henkilöllä, minkä lisäksi toteutetaan lomautuksia ja tehtävien osa-aikaistamisia arviolta 12 henkilötyövuoden edestä. Sopeuttamistoimenpiteiden ja muun poistuman yhteisvaikutus on noin 80 henkilötyövuotta. Yhtiö arvioi alun perin, että henkilöstön sopeuttamistarve on 90 henkilötyövuotta.

Aktiivista koulutusta ja työssä oppimista

SRV tarjoaa mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen ja työssä oppimiseen. Osaaminen kehittyy paitsi koulutusten, myös erilaisten projektien ja urapolkujen kautta. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 2,1 päivää per henkilö (2,4) ja yli 100 ihmistä oli SiteSTEP-tuotannonkoulutusohjelman piirissä. Manager- ja Työpäällikkö 2020 -ohjelmia jatkettiin ja verkostojen johtamisen valmennusohjelma asiantuntijoille toteutettiin. Näihin ohjelmiin osallistui noin 220 esimiestä ja johtavaa asiantuntijaa.

Kilpailuoikeudellisista aiheista luotiin verkkokoulutus ja järjestettiin kolme koulutustilaisuutta kohderyhmille. Myös hankinnan ja tuotannon uudesta yhteistyömallista luotiin verkkokoulutus toimintamallin oppimisen tueksi. SRV

SRV:N
TAVOITTEENA
ON PIENENTÄÄ
TAPATURMA-
TAAJUUTTA
10 PROSENTILLA
VUOSITTAIN
JA SAAVUTTA
NOLLA TAPATURMAA
-TASO.



Työsuojelupäällikkö -koulutuksia jatkettiin. SRV Trainee -ohjelma jatkui ja sen puitteissa SRV:llä työskenteli kesällä 2019 kaikkiaan noin 90 rakennusalan opiskelijaa. Sisäiseen viestintään panostettiin vuonna 2019 voimakkaasti ja käyttöön otettiin muun muassa toimitusjohtajan videoblogi.

Vuoden 2020 tavoitteena on kehittää koulutuksen tavoitettavuutta ja peittävyttä, rakentaa yhdenvertaista työyhteisöä ja kehittää alan houkuttelevuutta yhdessä muiden alan toimijoiden, kuten RT:n kanssa.

Tavoitteena nolla tapaturmaa

SRV:n turvallisuustyön lähtökohtana on lain vaatimusten ylittäminen ja rakentamisen turvallisuuden

edelläkävijänä toimiminen. Samaa toiminnan tasoa edellytetään myös alihankkijoilta ja muilta yhteistyökumppaneilta. Työturvallisuudessa SRV:n toimintaa ohjaa konsernin terveys- ja turvallisuuspolitiikka. Sertifioitu työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä ISO 45001 varmistaa osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta.

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain. Yhtiö on sitoutunut tavoitteiden mukaisiin käytäntöihin omassa toiminnassaan.

Turvallisuus on SRV:n johdolle ja turvallisuusorganisaatiolle ykkösasia ja johdon jatkuvan kiinnostuksen ja valvonnan kohteena. Johdon turvallisuus-

katselmuksia ovat osa jalkauttamista. Vuoden 2019 aikana tehtiin 37 (64) johdon turvallisuuskatselmusta eri työmaille. Johdon katselmuksen aikana havainnoidaan työskentelytapoja, koneisiin ja laitteisiin liittyviä riskejä, työympäristöä ja työmaan siisteyttä, ohjeiden selkeyttä ja saatavuutta sekä yleistä turvallisuustasoa ja turvallisuuden johtamista.

Työmaiden turvallisuus perustuu riskien ennakointiin, perehdyttämiseen ja ohjeiden noudattamiseen. Jokaisella on oikeus ja velvollisuus huolehtia omasta ja muiden turvallisuudesta. Harmaa talous ja talousrikollisuus heikentävät työturvallisuusriskien hallintaa, joten toiminnan läpinäkyvyys ja yhteistyökumppaneiden tunteminen ovat tärkeitä edellytyksiä työturvallisuuden edistämiseksi.

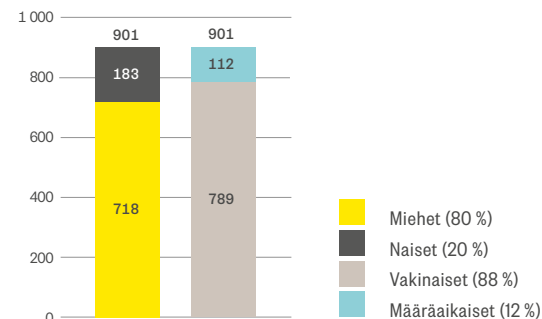
Käytännön tasolla turvallisuus tarkoittaa aina siistiä työmaata, jolloin epäkohdat on helpompi havaita. Aktiivisella turvallisuushavaintojen tekemisellä taas ehkäistään vakavat vammat seuraukset.

Vuonna 2019 työturvallisuuden teemoina olivat turvallisuuskulttuurin ja turvataustaryhmän toiminnan kehittäminen, työkalujen ja toimintaohjeiden päivitykset ja edelleen kehittäminen, ISO 45001 järjestelmän mukaiset sisäiset auditoinnit ja perehdytysmateriaalin päivitykset. TTT-katselmuksissa (työterveys- ja turvallisuuskatselmuksissa) erityisteemoina olivat työn riskien arviointien (TRA) määrien kasvattaminen ja SRV Turvan käytön jalkauttaminen havaintojen ja tapaturmatutkimuksen teon kanavana.

Verkostorekisterin käyttö ja perehdytys merkittävässä roolissa

Myös SRV:n yhteistyössä verohallinnon kanssa kehittämä Verkstorekisteri lisää konkreettisesti työmaiden ja työntekijöiden turvallisuutta sekä edistää harmaan talouden torjuntaa. Työmaan valvonta on jatkuvaa. Viikoittain suoritetaan työmaan lakisääteinen viikkotarkastus, TR-mittaus (talonrakennusala) tai MVR-mittaus (maa- ja vesirakennusala). Kaikki turvallisuuspoikkeamat tutkitaan ja raportoidaan.

Henkilöstö¹ Suomessa 2019 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2019.

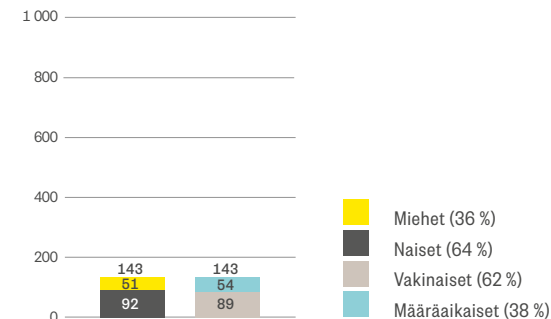
Laadukkaalla perehdyttämisellä on merkittävä vaikutus työturvallisuuden parantamisessa. Perehdytyksessä olennainen tieto yhtiöstä, työmaasta ja sen erityismääräyksistä annetaan jokaiselle työmaalla työskentelevälle. Perehdytysmateriaali on käännetty viidelle kielelle.

Vuonna 2019 SRV:n työmaille Suomessa annettiin henkilöille yhteensä 30 438 (20 406) kulkuoikeutta, joka tarkoittaa, että henkilöt on perehdytetty työmaiden käytäntöihin ja työturvallisuuteen. Sähköisen etäperehdytysjärjestelmän kautta toteutettiin vuonna 2019 yli 20 000 (10 257) etäperehdytystä. Lisäksi kehitettiin toimintamalli mahdollisiin syrjintä- ja häirintätilanteisiin puuttumiselle työmaille. Perehdytysmateriaaliin lisättiin myös osio syrjinnän ja häirinnän nollatoleranssista ja tietä eettisestä kanavasta.

Turvallisuushavaintojen määrä nousi edelleen

Tapaturmataajuus oli vuonna 2019 SRV:n työmaille parem-

Henkilöstö¹ kansainvälisesti 2019 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2019.

malla tasolla kuin edellisellä vuonna. SRV:n omien työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli 4,4 kpl/mh (miljoonaa työtuntia) (10,6). Omien työntekijöiden tapaturmataajuus laski siis selvästi verrattuna edelliseen vuoteen. Urakoitsijoiden työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli 16,8 kpl/mh (16,7) eli suunnilleen samalla tasolla kuin vuonna 2018. Turvallisuushavaintojen määrä nousi ilahduttavasti ja niitä kirjattiin 17 155 kappaletta, nousua edelliseen vuoteen oli 125 prosenttia.

Yhteensä SRV:n työmaille tapahtui vuoden aikana 125 sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 12 oli vakavia tapaturmia. Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen, TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2019 oli 96,0 prosenttia. Tavoitteesta jäätettiin niukasti, TR-mittauksen keskiarvo oli vuonna 2019 95,8 prosenttia. Tavoitteellinen ja kunnianhimoinen turvallisuustyö jatkuu vuonna 2020 päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti kohti Nolla tapaturmaa -tavoitetta.

Turvatiimi täytti 20 vuotta

SRV:llä on yhtenä turvallisuuden hallinnan vakiomenettelynä käytössä turvataustaryhmä eli tuttavallisemmin turvatiimi, jonka tarkoitus on vastata työmaan turvallisuustavoitteisiin ja tilaajan turvallisuusvaatimuksiin. Tämä SRV:n oma käytäntö otettiin käyttöön jo vuonna 1999.

Turvataustaryhmän kautta pystytään jakamaan tietoa, joka auttaa riskien tunnistamisessa ja niiden taklaamisessa. Esimerkiksi tilaaja pystyy jakamaan työmaalle arvokasta tietoa ympäristöstä, jossa rakennamme ja työskentelemme. SRV:n turvatiimi taas pystyy tukemaan työmaata turvallisuustyössä ja jakamaan tietoa ja käytäntöjä myös muilta työmailta.

Merkittävät ihmisoikeudet toimialalla

SRV on eettisten toimintaohjeiden mukaisesti sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia. Ihmisoikeuksien toteutu-

TYÖTURVALLISUUS	2019	2018
Tapaturmataajuus (SRV:n työntekijät, kpl/miljoonaa työtuntia)	4,4	10,6
Tapaturmataajuus (aliurakoitsijat, kpl/miljoonaa työtuntia)	16,7	16,6
Työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	4	9
Vakavat työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	0	2
Työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	121	130
Vakavat työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	12	19
TR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	95,8	94,0
Tehdyt TR-mittaukset (kpl)	1 825	1 675
Turvallisuushavainnot (kpl)	17 161	4 760

mista edistetään parhaiten esimerkin ja toimitusketjun valvonnan avulla. Yrityksen ihmisoikeusvaikutukset ja -riskit riippuvat keskeisesti yrityksen toimialasta ja tuotteista.

SRV:n ja koko rakennustoimialan näkökulmasta merkittäviä ovat oikeus elämään ja oikeus terveyteen. Esimerkiksi työmailta tehdään potentiaalisesti vaarallista työtä, joka voi aiheuttaa uhkaa työntekijöiden hengelle ja terveydelle. Lähialueen asukkaiden oikeus henkeen ja terveyteen pitää varmistaa muun muassa logistiikan osalta. Myös tuotevastuu asiakkaiden suuntaan on osa ihmisoikeuksien toteutumisen varmistamista.

Myös orjatyön ja pakkotyön kielto kuuluvat perustavanlaatuisiin ihmisoikeuksiin. Työperäisen hyväksikäytön ehkäisy on tärkeää myös rakennustoimialalla.

Henkilökohtaisen turvallisuuden suoja suojaa ihmisiä fyysiseen tai henkiseen turvallisuuteen liittyviä uhkia vastaan. Esimerkiksi kiusaaminen ja häirintä (mukaanlukien seksuaalinen häirintä/ahdistelu) työpaikalla tai vähemmistöihin kuuluvien työntekijöiden uhkailu tai häirintä vaarantavat henkilökohtaisen turvallisuuden.

Oikeus oikeudenmukaisiin ja suotuisiin työoloihin koskee asianmukaisia työehtoja ja olosuhteita työpaikalla. Riskinä saattavat olla henkeä tai turvallisuutta uhkaavat työolot tai se, että työntekijälle ei makseta asianmukaista palkkaa.

Tasavertaisuutta ja syrjimättömyyttä koskevat periaatteet läpileikkaavat kaikkia ihmisoikeusnormeja. Periaatteet edellyttävät, että ihmisoikeudet taataan ihmisille ilman heidän henkilökohtaisiin ominaisuuksiinsa (ml. sukupuoli, etninen tausta, uskonto jne.) perustuvaa syrjintää. Esimerkkejä periaatteisiin vaikuttavista tilanteista ovat muun muassa syrjintä rekrytoinnissa, palkkauksessa ja työssä etenemismahdollisuuksissa tai asiakaspalvelussa.

SRV:llä kohdellaan yhdenvertaisesti kaikkia henkilöitä sukupuoleen, kieleen, uskontoon, kansalliseen tai etniseen alkuperään, mielipiteeseen, perhesuhteeseen, ikään, sukupuoliseen suuntautuneisuuteen, ammattiyhdistystoimin-

taan, poliittiseen toimintaan tai terveydentilaan katsomatta. Syrjintä tai häirintä ei ole hyväksyttävää missään olosuhteissa. Yhdenvertaisuussuunnitelma on SRV:llä osa henkilöstösuunnitelmaa. Henkilöstösuunnitelma päivitetään vuosittain.

Ihmisoikeuksien toteutumista edistetään

SRV:llä ihmisoikeusvaikutusten kartoitusta ja arviointia jatkettiin vuonna 2019. Arvioinnin yhteydessä käytiin läpi ihmisoikeusnormeja normeja osin yhdistellen ja listattiin esimerkkejä SRV:n toiminnan ihmisoikeusvaikutuksista. Läpikäytyt normit koskevat erityisesti perustavanlaatuisia ihmisoikeuksia, jotka ovat merkityksellisiä useimmilla toimialoilla Suomesakin, ja ne tulee lähtökohtaisesti ottaa huomioon myös rakennustoimialalla.

Vuonna 2020 tärkeimpien ihmisoikeuksien listausta työstetään lisää sen jälkeen, kun on täsmennetty konkreettisia vaikutuksia esimerkiksi työmaakohteen avulla. Lisäksi mietitään käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa. Tavoitteena on arvioida oman henkilöstön ja kaikkien työmailta työskentelevien kokemusta liittyen mahdolliseen syrjintään ja häirintään, selvittää edelleen ja hallita paremmin työn hankinnan riskejä sekä kartoittaa suorien ostojen riskejä joidenkin merkittävien kategorioiden osalta.

CASE

Turvallisuus on yhteinen asia

Työmaillamme työskentelee omien työntekijöidemme lisäksi tuhansia työntekijöitä aliurakoitsijaverkostostamme. Miten SRV johtaa ja hallitsee työturvallisuutta yhteisellä työpaikalla?

Toteutamme rakennushankeemme SRV Mallin mukaisesti yhdessä laajan, ammattitaitoisen ja huolellisesti valitun kumppaniverkoston kanssa. Tyypillisellä työmaalla työskentelee työntekijöitä aliurakoitsijoilta, heidän aliurakoitsijoiltaan sekä henkilöstövuokrausyrityksiltä. Lisäksi työmaalla vierailee päivän aikana lukuisia henkilöitä, kuten yhteistyökumppaneita tai esimerkiksi kuormaa työmaalle kuljetavia kuljetusyrityksen työntekijöitä. Tämä tarkoittaa lukuisia erilaisia toiminta- ja turvallisuuskulttuureita, mikä luo valtavien mahdollisuuksien lisäksi omat haasteensa turvallisuuden hallintaan.

"Vastuullisten toimintatapojen jalkauttaminen käytännön tasolle vaatii pitkäjänteistä työtä. Olemme jo pitkään kehittäneet verkostojen johtamista. Oppiminen tapahtuu parhaimmillaan kuitenkin molempiin suuntiin. Meillä on monia pitkäaikaisia hyväksi havaittuja

kumppaneita, joilta olemme myös itse saaneet työkaluja toimintamme kehittämiseen", kertoo SRV:n turvallisuuspäälikkö Jari Korpisaari.

Turvallisuus rakentuu yhteistoiminnasta – kaikki ovat velvollisia toimimaan yhteistyössä turvallisuuden varmistamiseksi. Rakennusosalalla puhutaankin usein yhteisestä työpaikasta. Se tarkoittaa työpaikkaa, jolla yksi työnantaja käyttää pääasiallista määräysvaltaa ja jolla toimii samanaikaisesti tai peräkkäin useampi kuin yksi työnantaja tai itsenäinen työnsuorittaja. Jokaisella toimijalla – rakennuttajalla, päätoteuttajalla, itsenäisellä työnsuorittajalla tai urakoitsijalla ja työntekijällä – on lainsäädännölliset velvoitteensa turvallisuuden tekemiseen ja huomiointiin.

"SRV toimii useimmissa hankkeissaan pääurakoitsijan roolissa, ja olemme siten turvallisuuden vastuutaho ja vastaava työnjohtaja, joka varmistaa työturvallisuuden ja -terveyden seurannan. Toki jokainen vastaa myös omalta osaltaan yhteisestä turvallisuudesta huolehtimalla omasta ja työkalurinsasta turvallisuudesta. Jokaisen täytyy



Myös Wood Cityn työmaalla puhalletaan yhteen hiileen.

sitoutua annettuihin ohjeisiin, suunnitelmiin ja turvavarusteiden käyttöön sekä raporttoimaan turvallisuuspuutteet omalle esimiehelleen tai SRV:n työnjohdolle", painottaa Korpisaari.

Pelissäännöt tutuiksi

Jotta yhteinen toiminta- ja turvallisuuskulttuuri voi syntyä, täytyy vastuiden ja toimintatapojen olla selvät. Perehdytyksessä olennainen tieto yhtiöstä, työmaasta ja sen erityismääräyksistä annetaan jokaiselle työmaalla työskentelevälle. Tässä hyvä työkalu on työmail-

lamme vuodesta 2017 asti käytössä ollut sähköinen etäperehdytys, joka yhdenäistää perehdytyskäytännöt ja varmistaa perehdytysprosessin tasalaatuisuuden. Lisäksi työntekijät suorittavat työmaakohtaisen perehdytyksen ennen töiden aloittamista. Keskeisessä roolissa ovat myös keskinäisen tiedotuksen toimivuus, yhteisten vaarojen tunnistaminen ja työsuojelun yhteistoiminta.

Myös vierailijat sitoutetaan turvallisuuteen. Vieraat ilmoittavat ja sopivat tulostaan työmaalle aina ennakolta. Heidät otetaan vastaan työmaatoimis-

tossa, jossa vierailijat täyttävät SRV:n vierailijalomakkeen ja pukevut turvavarusteet ylleen.

ARVOA KUMPPANEILLE

SRV:n menestys on kiinni myös kumppaniverkoston onnistuneista suorituksista. Tärkeää on yhteinen, vastuullinen tapa toimia. SRV valvoo, kouluttaa ja tukee alihankkijoitaan ja yhteistyökumppaneitaan vastuullisten työskentelytapojen vakiinnuttamisessa ja tiedottaa heille esimerkiksi työturvallisuuslainsäädännön muutoksista. Uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä, ja sen osana SRV:n kehittämää tietojärjestelmää, Verkstorekisteriä.

SRV on vastuullinen toimija ja valitsee kumppaneikseen sellaisia yrityksiä, jotka täyttävät SRV:n vaatimukset ja rakentavat osaltaan kestävää toimintaympäristöä ja -kulttuuria. Kumppaniverkoston vastuullisuuden tavoitteellinen kehittäminen tukee oikein ja sääntöjen mukaan toimivien yritysten kilpailukykyä ja torjuu samalla harmaata taloutta.

Alihankkijat ja urakoitsijat sitoutuvat noudattamaan SRV:n vastuullisuuteen liittyviä vaatimuksia allekirjoittaessaan urakkaohjelman, joka on aina sopimuksen liitteenä. Urakkaohjelmassa edellytetään, että myös urakoitsijan alihankkijat ja alihankkijat sitoutuvat noudattamaan urakkaohjelman vaatimuksia.

Vaativuudet osaksi prosesseja

SRV:n vastuullisen hankinnan ryhmä koostuu hankinnan ja vastuullisuuden asiantuntijoista, ja sen toiminnan tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuusvaatimukset todella viedään osaksi käytännön toimintaa, sekä palvelujen (työn) ja urakoiden hankintaan että materiaalien hankintaan. Prosesseja kehitetään, ja alihankkijoiden tavarantoimittajien arviointia ja seuranta tehostetaan sekä laajennetaan kattamaan muitakin kuin taloudellisen vastuun elementtejä.

Vastuullisen hankinnan kehittäminen vaatii vastuullisuusnäkökulmien kartoittamista rakennusalan erityispiirteet huomioiden. SRV:n pitää varmistaa, että omat prosessit ja työkalut ovat kunnossa ja riskit on arvioitu niin, että toimenpiteet on mahdollista kohdistaa sinne, missä ongelmia on ja vaikutusmahdollisuudet ovat suurimmat. Kansainvälisissä

hankinnoissa on omat erityishaasteensa ja juuri siellä esimerkiksi toimittajien itsearviointit ja auditoinnit antavat arvokasta lisätietoa toimittajasta.

Kehitystyössä on pohdittava, miten sopimusteitse on mahdollista varmistaa toimittajan sitoutuminen SRV:n vaatimuksiin. Toimittajayhteistyön parantaminen, osaamisen kehittäminen ja ymmärryksen lisääminen hankinnan roolista vastuullisen toiminnan mahdollistajana ovat kaikki tärkeitä tavoitteita.

Vuonna 2019 käyttöön otetut SRV:n eettiset toimintaohjeet toimittajille ja yhteistyökumppaneille täydentävät urakkaohjelman vaatimuksia. Yhteistyökumppaneiden ja toimittajien itsearviointia varten on laadittu kysymykset, ja itsearviointityökalun jalkautus alkaa vuonna 2020. Asiakastiedon kanssa tehtävää yhteistyötä jatkettiin. Asiakastiedon kautta SRV saa käyttöönsä laajan taustaselvityksen toimittajasta.

Toimitusketjun ihmisoikeuskysymykset

Toimitusketjussa ihmisoikeuksien edistäminen on sitä haastavampaa mitä kauempana ketjussa vaikutukset ovat. SRV:n urakkaohjelmassa ja eettisissä ohjeissa toimittajille ja yhteistyökumppaneille on määritelty perusvaatimukset liittyen myös ihmisoikeuksiin.

Vuoden 2019 aikana toimitusketjussa keskityttiin edelleen työn ostamisen eettisiin kysymyksiin ja tämän asian tiimoilta tavattiin reilut kymmenen henkilöstövuokraukseen keskittyvää toimijaa. Toimijoiden kanssa käytiin läpi ihmisoikeus-

kysymyksiä etukäteen laaditun kysymyslistan mukaisesti. Kysymykset käsitelivät erityisesti ulkomaalaisten työntekijöiden ja haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien haasteita. Työ jatkuu ja kysymyksiä käsitellään myös osana henkilöstövuokrausyritysten kilpailutusta.

Pidemmän aikavälin tavoitteena on parantaa jatkuvasti ja todennetusti vastuullisuuden tasoa kumppaniverkostossa ja ottaa sopimus- ja kumppaniriskien hallinta vastuullisuudenkin osaksi normaalia prosessia. Tämä tukee myös tavoitetta vastuullisen toiminnan tietoisuuden lisäämisestä kumppaniverkostossa.

TOIMITTAJAYHTEISTYÖN PARANTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA YMMÄRRYKSEN LISÄÄMINEN HANKINNAN ROOLISTA VASTUULLISEN TOIMINNAN MAHDOLLISTAJANA OVAT KAIKKI TÄRKEITÄ TAVOITTEITA.

**”SRV:N KESTÄVÄT
PÄÄTÖKSET
PALVELEVAT MYÖS
YHTEISKUNTAA.”**



ARVOA YHTEISKUNNALLE

SRV on merkittävä toimija, jolla on monenlaisia yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Sidosryhmille on yhä tärkeämpää, että yrityksillä on voiton tavoittelun lisäksi tavoitteita, jotka liittyvät myönteisiin vaikutuksiin yhteiskunnalle. Yhtenä esimerkkinä suurista yhteiskunnallisista vaikutuksista on Tampereen Kansi ja Areena-hanke. Sen potentiaaliset työllisyys- ja arvonalisäysvaikutukset nousevat huomattaviksi.

Hyviä tiloja, koteja ja ympäristöjä

Strategiansa mukaisesti SRV rakentaa asuntoja kaupunkikeskuksissa ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Toimitiloissa korostuvat loppukäyttäjän tarpeet, mutta myös tilatehokkuuden ja ekologisuuden merkitys. Tätä toteuttamaan on kehitetty SRV:n STC-konsepti, jossa tilat, palvelut ja logistiset ratkaisut on rakennettu joustavasti ja optimoitu niin, että kiinteistön toimijat muodostavat vertikaalisen tai horisontaalisen ekosysteemin. Tehokkuushyötyjen lisäksi myös ympäristökuormitus on selvästi pienempi.

Yhteiskunnan rakenteet muuttuvat ja myös terveys- ja sosiaalisektori on murroksessa. SRV:n vahva rooli terveyden- ja sairaanhoidon tilojen rakentajana näkyy ympäri Suomen. SRV on toteuttanut muun muassa Tampereen yliopistollisen sairaalan etupihan uudisrakennukset, Uuden lastensairaalan ja Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskuksen. SRV rakentaa parhaillaan Keski-Suomen Sairaala Novaa Jyväskylässä ja Siltasairaala Helsingissä. Kirkkonummen kunta valitsi SRV:n uuden hyvinvointikeskuksen toteuttajaksi. Hyvinvointikeskus valmistuu Jokiniittyyn arviolta kesällä 2022.

Yhä useammalla kunnalla on käsissään vanheneva rakennuskanta, mutta resursseja niiden kunnossa pitämiseen tai uuden rakentamiseen on aiempaa vähemmän. Julkisessa palvelurakentamisessa painopiste muuttuu entistä vahvem-

min kohti yksityisen rahoituksen kautta tuotettua rakentamista ja elinkaarirakentamista. Tämä hankemuodon roolia osana SRV:n liiketoimintaa tulevaisuudessa kehitetään edelleen.

Kouluista vuonna 2019 valmistuivat Lauttasaaren toinen ala-aste ja päiväkot, Jätkäsaaren koulu Helsingissä ja Kurittulan koulu Maskussa. SRV rakentaa tai saneeraa parhaillaan useampaa oppilaitosta. Jokirinteen oppimiskeskusta rakennetaan Kirkkonummella, Monikon koulukeskusta Espoossa ja Suomalais-venäläistä koulua Helsingissä. Jokirinteen oppimiskeskus toteutetaan kokonaisvastuu-urakkana elinkaarimallilla. Palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Suomalais-venäläinen koulu on moderni monitilakoulu, joka rakentuu ekologisesti puusta ja on valmistus- saan yksi Suomen suurimmista puukouluista.

Käynnissä ovat myös Metropolian musiikkioppilaitoksen rakentaminen Helsingissä ja musiikkikampuksen laajentaminen Jyväskylässä. Jousenkaaren koulu Espoossa lähti liikkeelle hankekehitysvaiheella marraskuussa 2019. Mahdollinen toteutusopimus tehdään keväällä 2020.

SRV:n infrarakentamisen merkittävin valmistunut hanke on Kehä I:n tunnelointi Keilaniemessä, joka valmistui kesäkuussa 2019. Lisäksi käynnissä on Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamon viemäritunnelin rakentaminen.

Digitalisaation ja palveluiden merkitys kasvaa

Digitalisaatiolla on syvälliset vaikutukset talouteen ja yhteiskuntaan. Automatisaatio ja robotiikka nostavat tuottavuutta ja vähentävät ihmistyön tarvetta. Digitalisaatio näkyy SRV:n projekteissa esimerkiksi tietomallien käytössä suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Tietomalleja hyödynnetään muun muassa hankkeiden johtamisessa, suunnitelmien tarkaste-

luissa ja yhteensovittamisessa, kustannuslaskennassa ja aikatauluhallinnassa, hankintatoimessa sekä logistiikan ja työn suunnittelussa, ohjauksessa ja valvonnassa. Rakentamisvaiheen jälkeen malli on myös rakennuttajan hyödynnettävissä kiinteistön hallinnassa.

Asuminen on palvelullistumassa ja myös suomalaiset ovat entistä kiinnostuneempia korvaamaan asioiden omistamista erilaisilla yhteiskäyttötuotteilla ja ostetuilla palveluilla. SRV lanseerasikin uudet asumisen palvelut helpottamaan arkea syksyllä 2019.

Rakennuksen koko elinkaarenaikaisen energiankäytön tehostamisella on aidosti merkitystä ilmastomuutoksen torjunnassa. Tätä tavoitetta tukemaan SRV lanseerasi keväällä 2019 uudet energia- ja elinkaaripalvelut, jotka laajentavat SRV:n palvelut myös rakennuksen käytön ja ylläpidon puolelle.

Verokertymää varmistetaan torjumalla harmaata taloutta

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

STRATEGIANSA MUKAISESTI SRV RAKENTAA ASUNTOJA KAUPUNKIKESKUKSISSA JA HYVIEN LIIKENNEYHTYKSIEN LÄHEISYYDESSÄ.

Harmaan talouden torjuntapäivällä nostetaan esille ongelmakohtia ja opastetaan henkilöstöä toimimaan oikein. Vuonna 2019 pidettiin neljä harmaan talouden torjuntapäivää. Torjuntapäivinä työmaat tarkastivat urakoitsijoiden ja näiden aliurakoitsijoiden tilaajavastuuvetoitteisiin liittyvät dokumentit. Lisäksi työmaat tarkastivat kaikkien työmaalla työskentelevien henkilöiden henkilötunnisteet, selvittivät työnantajan, veronumeron ja perehdytyksen statuksen. Torjuntapäivien tulosten perusteella haasteina ovat edelleen leimaamattomat henkilöt, puutteet henkilötunnisteen käytössä sekä perehdytystarjontien käytössä. Leimausastetta parannetaan muun muassa työmaa-alueiden paremmalla aitaamisella, pyöröporttien käytöllä ja verkostorekisterin kulkulupien tehokkaammalla hallinnalla. Aliurakoitsijoiden tilaajavastuuasiossa on saavutettu hyvä taso. Viranomaisten vuonna 2019 tekemissä tilaajavastuuvetoitteisiin liittyvissä tarkastuksissa ei löytynyt poikkeamia ja SRV on edelleen nollavirheyritys.

SRV:n uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä ja sen osana Verkostorekisteriä. Verkostorekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan harmaata taloutta, edistetään viranomaisyhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden kokonaiskuvan säilyminen. Verkostorekisterin avulla on helppo seurata tilaajavastuudokumenttien tilaa ja varmistaa, että työtehtäviä suorittaa SRV:n hyväksymä urakoitsija.

Verkostorekisteri auttaa myös ulkomaalaisen työvoiman hallinnassa. Rekisteriin kerätään jokaisesta ulkomaalaisesta henkilöstä häntä koskeva lakisäätteen dokumentaatio. Ulkomaalaiset yritykset toimittavat myös osaltaan tilaajavastuulain mukaiset dokumentit lähtömaansa mukaisesti.

Verkostorekisteriä kehitetään jatkuvasti palvelemaan käytännön työstä ja viranomaisten vaatimuksista ja toiveista nousevia tarpeita. Vuonna 2019 on muun muassa edelleen kehitetty logistiikkakalenterin toimintaa, tehty

integraatioita, jotka helpottavat tapaturmataajuuksien laskentaa sekä lisätty mahdollisuus allekirjoittaa perehdytyslomake sähköisesti.

Projektinjohtomallilla laaja työllistämisaikutus

SRV:n omat osaajat sekä rakentajakumppaniverkosto toteuttavat projekteja tehokkaasti SRV:n projektinjohtomallilla. SRV:n työllistämisaikutus ulottuu pitkälle arvoketjuun.

SRV työllisti vuonna 2019 keskimäärin 1 080 (1 129) henkilöä. SRV:llä oli vuonna 2019 yhteensä 78 työmaata (103), joilla työskenteli yhteensä 4 623 (4 810) urakoitsijaa. Henkilöitä työmailla oli kirjoilla 30 438 (32 478).

Henkilöistä 73,3 prosenttia (73,3) suomalaisia ja 26,7 prosenttia (26,7) ulkomaalaisia. Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet työmailla olivat Viro, Latvia, Venäjä ja Puola. Yhteensä kansalaisuuksia oli työmailla 101.

Kun yritys tekee työsuhteen ulkomaisen työntekijän kanssa Suomessa tehtävästä työstä, työsuhteessa noudatetaan samoja lakeja ja normeja kuin suomalaisenkin työntekijän kanssa. Rakennusalan eri työehtosopimukset ovat voimassa suomalaiseen yritykseen palkattuihin ulkomaisiin työntekijöihin aivan samoin kuten suomalaisiin.

SRV maksaa veronsa ja veronluonteiset maksut paikallisten lainsäädäntöjen mukaisesti. Merkittävä osuus veronluonteisista maksuista muodostuu tavaroiden ja palveluiden tilitettävästä arvonlisäverosta ja henkilöstön palkkoihin liittyvistä veroista. Lisäksi SRV maksaa muun muassa tuloveroja, varainsiirtoveroja ja kiinteistöveroja. Aliurakoinnin ja vuokratyövoiman kautta syntyy valtiolle välillisesti maksettavia palkkaveroja ja sosiaalikulmaksu, joten myös SRV:n välillinen vaikutus veronmaksajana on merkittävä.

SRV on eettisten toimintaohjeiden mukaisesti sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia. Ihmisoikeuksien toteutuminen varsinkin hankintaketjussa on yhteiskunnan näkökulmasta merkittävä asia. SRV:n ihmisoikeusvaikutusten kartoitusta ja arviointia jatkettiin vuonna 2019.

Harmaan talouden torjuntapäivät 2019

	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
Kyselyssä olevia työmaita, kpl (aktiiviset työmaat)	46	51	46	42
Kyselyssä olevia työmaita, % (aktiivisista työmaista)	100	100	100	100
Työmaiden kokonaisvahvuus, (henkilöitä, aktiiviset työmaat) (Verkostorekisteristä)	3 347	3 582	3 763	3 458
Tarkastettujen henkilöiden määrä, kpl	2 308	2 413	2 701	2 527
Tarkastettujen henkilöiden määrä, %	69,0	67,4	71,8	73,1
Tarkastettujen yritysten määrä, kpl	874	1 221	2 701	2 527

Suomen yhtiöistä tilitettävät verot

SUOMEN YHTIÖISTÄ TILITETTÄVÄT VEROT (MILJ. EUROA)	2019	2018	2017
Palkoista pidettävä ennakonpidätys	17,1	17,8	18,3
Sosiaaliturvamaksut	0,5	0,5	0,6
ALV, netto ¹	98,6	129,2	115,0
Kirjanpidon kustannukset	-0,8	0,6	0,9
Varainsiirtoverot	0,2	0,6	1,0
Kiinteistöverot	1,6	0,7	1,8
Verot yhteensä	117,1	149,4	137,7

Tilitettävissä veroissa ei ole huomioitu osakkuusyhtiöiden osuutta.

CASE

Nuoret mukaan kehittämään kestäviä kaupunkeja

Meidän kaupunki -nuorisopaneelin kautta nuoret pääsevät kehittämään kaupungeista parempia paikkoja asua ja elää. Alkuvuodesta 2020 aloittaneen paneelin puheenjohtajana toimii Girls Takeover -päivässä toimitusjohtaja **Saku Sipolan** paikan vallannut 16-vuotias **Anna Mäkilä**.

YK:n Kansainvälisenä tyttöjen päivänä 11. lokakuuta lasten oikeusjärjestö Plan Internationalin järjestämässä tempauksessa tytöt astuivat johtajien kenkiin. Päivän tavoitteena oli kiinnittää maailman huomio tyttöjen oikeuksiin ja nostaa esiin erityisesti ilmastonmuutoksen vaikutuksia kehittyvien maiden tyttöihin.

"Kaupunkien kehittäjänä ja rakentaja meillä on merkittävä rooli ilmastonmuutoksen torjunnassa. Haluamme omalla esimerkillämme myös parantaa tyttöjen ja naisten asemaa sekä rohkaista heitä hakeutumaan rakennusalalle", sanoo paikkansa vallattavaksi antanut Saku Sipola.

Uusi toimitusjohtajamme saapui valtauspäivänä pääkonttorillemme Derbyyn, jossa häntä odotti joukko

asiantuntijoitamme. Mäkilän viesti oli painava.

"Rakennusallalla tehdään jo toki paljon ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi, mutta se ei riitä. Tulevaisuudessa rakentamisen on oltava kestävämpää, on otettava huomioon siitä aiheutuvat päästöt, materiaalien ympäristövaikutukset ja hiilijalanjälki", sanoo Mäkilä.

Seuraavaksi Mäkilä suuntasi Helsingin Jätkäsaaren Wood Cityyn, jossa vastassa olivat Stora Enson Wood Products -divisioonan johtaja **Jari Suominen**, Helsingin kaupungin projektinjohtaja **Outi Sääntti** ja SRV:n projektijohtaja **Antti Aaltonen**. Suomalaisen puurakentamisen kansainvälisesti kiinnostavana lippulaivana Wood City oli oiva paikka puretua kestäviin kaupunkeihin ja puurakentamiseen. Yhtenä teemana keskustelussa oli myös naisten houkuttelevuus rakennusallalle.

"Näyttäkää, miltä työ näyttää käytännössä. Käykää puhumassa nuorille kouluissa. Ja tämä pitää tehdä tarpeeksi aikaisessa vaiheessa. Yliopistossa



Nuorisopaneelin puheenjohtaja Anna Mäkilä ja SRV:n toimitusjohtaja Saku Sipola

on jo liian myöhäistä saada nuoret mukaan, sillä uravalinnat on siinä vaiheessa jo tehty", korostaa Mäkilä.

Wood Citystä matka jatkui kohti viimeistä etappia eli Kalasataman torneja ja Majakkaa, jossa nuorisopaneelin viimeiset yksityiskohdat hiottiin kuntoon. Valtauspäivä huipentui Majakan 33. kerroksen kattoterassille mykistävien maisemien äärelle.

"Päivä oli todella antoisa ja hienosti suunniteltu! Minua aidosti kuunneltiin, ja SRV:läiset olivat kiinnostuneita pohtimaan keinoja, joilla ilmaston-

muutokseen ja tyttöjen oikeuksiin voidaan vaikuttaa. SRV:stä välittyi kuva yrityksenä, jossa vastuullisuusasiat otetaan tosissaan, asioihin perehdytään ja jossa on kiva olla töissä", kehuu Mäkilä.

Tiivistä yhteistyötä hankekehityksen kanssa

Girls Takeover -päivän yhteydessä lanseerasimme nuorisopaneelin, johon haimme 15-19-vuotiaita nuoria antamaan näkemyksiä ja mielipiteitä SRV:n suunnittelupöydällä olevien rakennus-

hankkeiden kehittämiseen. Kaupunkien kehitys on jo nyt tiivistä dialogia eri sidosryhmien kanssa, ja nuorisopaneeli syventää tätä vuoropuhelua yhden merkittävän sidosryhmän, tulevaisuuden kaupunkilaisten kanssa.

"Odotan innolla tulevaa vuotta ja uskon, että me saadaan nuorisopaneelissa tosi paljon hyvää ja konkreettisia tekoja aikaan. Yhdessä kaupunkien kehittämisestä on varmasti hyötyä niin SRV:lle kuin kaikille meille nuorisopaneelin jäsenillekin", päättää Mäkilä.

ARVOA YMPÄRISTÖLLE

Ilmastonmuutoksen konkreettiset seuraukset yksittäisille ihmisille ja yrityksille näkyvät sidosryhmien kasvaneena kiinnostuksena ympäristöasioihin. SRV vastaa sidosryhmien tarpeisiin varmistamalla, että sen toiminta täyttää aina vaatimukset.

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen ISO 14001 -ympäristöjärjestelmän avulla. SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden ja SRV:n ohjeistuksen mukaisesti.

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

Ympäristötyö vaatii systemaattista suunnittelua

Vuoden 2019 päätavoitteet liittyivät vahvasti järjestelmän ja toimintaohjeiden selkeyttämiseen kerätyn palautteen perusteella. Tarkoituksena on edelleen yhdenmukaistaa toimintaa, jota tekevät monet, jatkuvasti vaihtuvat organisaatiot eri puolilla Suomea. Lisäksi jätetavoitteita päivitettiin ja yhteistyötä hankekehityksen kanssa tiivistettiin.

Iloksemme voimme todeta, että aikaisempina vuosina tehty päätös lisätä koulutusta ja aloittaa jokainen työmaa ympäristö ja turvallisuustoiminnan aloituskokouksella on kantanut hedelmää. Toimintatavat ovat vakiintuneet ja tietoisuuden määrä on viimeisen kahden vuoden aikana kasvanut selvästi paitsi tuotannossa, myös muualla organisaatiossa.

JÄTETAVOITTEITA
PÄIVITETTIIN JA
YHTEISTYÖTÄ
HANKEKEHITYKSEN
KANSSA
TIIVISTETTIIN.



Odotamme ympäristötoimintaan positiivisia vaikutuksia myös vuoden 2019 aikana uudelleen järjestellyltä prosessienhallinnalta. Käytännössä prosessien kuvaukset ja apuvälineet saavat nyt selkeät omistajat, joiden kautta uudistuksia ja muutoksia voidaan viedä hallitusti konsernin kaikkiin toimintoihin.

Työmaiden ympäristövaikutukset aiheutuvat lähinnä rakennusjätteistä, melusta ja pölystä, tärinästä, energian-, veden- ja materiaalien kulutuksesta sekä kuljetuksista. Hulevesien ja kaivantovesien sekä kemikaalien hallinta on avainasemassa

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

Työmaan toiminnan alkaessa pidetään työmaan turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituspalaveri

ja jokaiselle työmaalle nimetään ympäristövastaava. SRV:n omissa rakennushankkeissa määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa. Tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tietoa ympäristövaikutusten kannalta olennaisista tekijöistä päätöksentekoa varten. Ympäristötunnuslukuja seurataan selainpohjaisella järjestelmällä, jonne jäteluvut sekä energian- ja vedenkulutustiedot syötetään. Edellisen vuoden tilastot kootaan ja analysoidaan vuosiraportointia ja johdon katselmuksia varten vuoden alussa. Johdon katselmuksissa määritellään ympäristöjärjestelmän kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet.

Tavoitteet ovat korkealla

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Suunnittelun- ja hankinnanohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja tekniisiin ratkaisuihin, mutta erityisesti suunnittelun tulisi mahdollistaa onnistunut hankinta. Jätteet lajitellaan mahdollisimman pitkälle jo työmaalla ja jokaisella työmaalla tehdään jätehuoltosuunnitelma yhteistyössä jätehuoltourakoitsijan kanssa. Vuodesta 2016 alkaen uudet projektit ovat olleet rakennustyyppikohtaisesti asetettujen ominaisjättemäärän ja synty-paikkalajitteluasteen tavoitteiden piirissä.

Vuonna 2019 jätteen hyötykäyttöastetavoite nostettiin 92 prosenttiin. Suomea kokonaisuutena tarkasteltaessa tavoite saavutettiin, vaikka joidenkin kohteiden ja alueiden osalta uusi tavoite jäi vielä saavuttamatta. Jätetunnuslukujen osalta vuonna 2019 valmistuneiden kohteiden luvuissa on vielä järjestelmän näkökulmasta liikaa vaihtelua. Projektien ominaisuuksien kirjo on toki laaja ja jätehuollon palveluissa on alueellisia eroja. Tärkeää onkin käydä johdon katselmuksissa läpi syyt onnistumisten ja haasteiden takana ja oppia niistä. Tavoitteissa edistymistä ovat edesauttaneet kumppanimme ja koko ketju, joka raaka-ainetta hyödyntää.

Työmailla käytetään suuri määrä energiaa eri muodoissa. Ilmasto-olosuhteista johtuen eniten energiaa kuluu lämmitykseen. Energiatehokkuutta pyritään parantamaan muun muassa laitteistojen optimoinnilla ja päivittämällä laitteistoja nykitekniikan mukaiseksi, sekä tietysti valitsemalla tilanteeseen sopiva lämmitysmenetelmä. Läpivientien huolellisella tekemisellä, aukot peittämällä ja sääsuojauksella voidaan myös vaikuttaa energiantarpeeseen. Energiankulutusta ja ominaiskulutusta seurataan jokaisessa projektissa.

Myös lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huomioon työmaan suunnittelussa. Vaikutukset aiheutuvat muun muassa melusta, pölystä, tärinästä, liikennejärjestelyistä ja ekosysteemin muutoksesta. Työmaa huolehtii raportoinnista ja tiedottamisesta lähiympäristössä. Työmaalla laaditaan olosuhteiden mukaiset hallintasuunnitelmat, ja sekä viranomaisia että lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatauluista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suojeltavat elinympäristöt ja lajit, otetaan huomioon rakentamisen suunnittelussa.

Ympäristöpoikkeamia seurataan paitsi säännöllisillä TR-kierroksilla, myös havaintotyökalulla, jossa tutkitaan paitsi työtapaturmat, myös ympäristövahingot. Suuria vahinkoja ei vuonna 2019 tapahtunut. Yleisimmät poikkeamat liittyvät työkoneista vuotaneisiin öljyihin. Näiden johdosta on edelleen korostettava koneiden kunnosta huolehtimisen ja konetarkastusten tärkeyttä sekä kehoitettava myös aliurakoitsijoita pitämään imeytysainetta koneiden mukana vahinkotilanteiden nopeaksi korjaamiseksi. Myrskytuulten aiheuttamia hankaluuksia raportoidaan aikaisempaa enemmän. Syynä saattavat olla sekä muuttuva ilmasto että lisääntynyt korkea rakentaminen. Joka tapauksessa lumettoman ajan lisääntyminen on muuttanut havaintojen jakaumaa selvästi.

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

Ympäristöluokitukset ja kiinteistöjen suorituskyvyn mittaus lisääntyvät

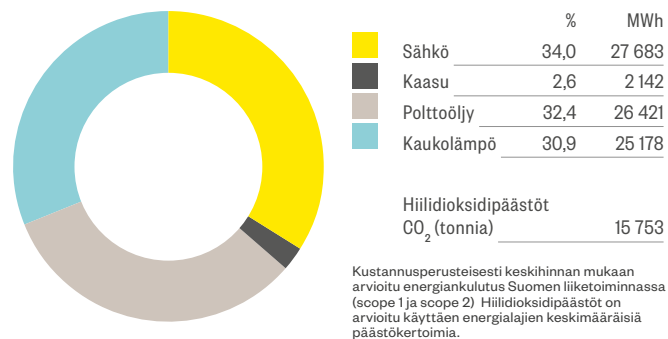
Ympäristöluokitusten merkitys tilaajille ja kiinteistösijoittajille kasvaa jatkuvasti. Kansainvälisten luokitusten rinnalle on tullut suomalainen RTS-ympäristöluokitus ja markkinoille hamuaa myös pohjoismainen ympäristömerkki, jonka tunnus on kaikille tuttu Joutsenmerkki. Lisäksi kiinteistön sertifoinnin jatkoksi on nyt mahdollista hakea sertifikaattia käytössä olevalle tilalle. SRV:llä on pitkä kokemus Leed- ja BreeAm-kohteiden rakentamisessa. Nyt on ensi kertaa käynnissä myös useampi RTS-ympäristöluokituksen piirissä oleva kohde. Toimisto-, opetus- ja majoitusrakennuksissa ympäristöluokitus on jo sääntö enemmän kuin poikkeus.

Kiinteistönomistajien ja -käyttäjien lisäksi kiinteistön ympäristösuorituskyky kiinnostaa jatkossa myös viranomaisia, valtiota ja kansainvälistä yhteisöä. Elinkaarivaikutuksia ja eri vaihtoehtojen vaikutuksia rakennuksen elinkaareen on vertailtu jo pitkään elinkaariarvioinneilla (LCA) ja sen osilla. Tulossa on melkoisella varmuudella EU:n Level(s) -ohjeistuksen lisäksi Suomen kansallinen laskentatapa ainakin hiilijalanjäljelle. Sekä EU:n Level(s)iä että parhaillaan kokeiltavissa ja lausuttavissa olevaa Ympäristöministeriön versiota menetelmästä testataan myös SRV:llä. Lähtötietoihin ja tasapuolisiin menetelmiin liittyy vielä paljon kiistanalaisuuksien ratkaisemista.



SRV:LLÄ ON PITKÄ KOKEMUS LEED- JA BREEAM -KOHTEIDEN RAKENTAMISESSA.

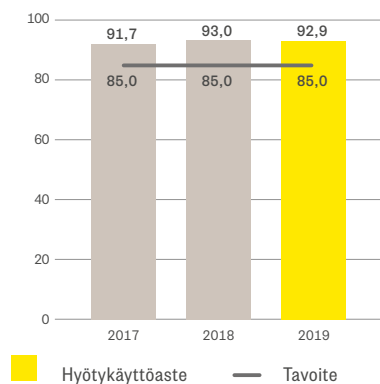
Energiankulutus (%)



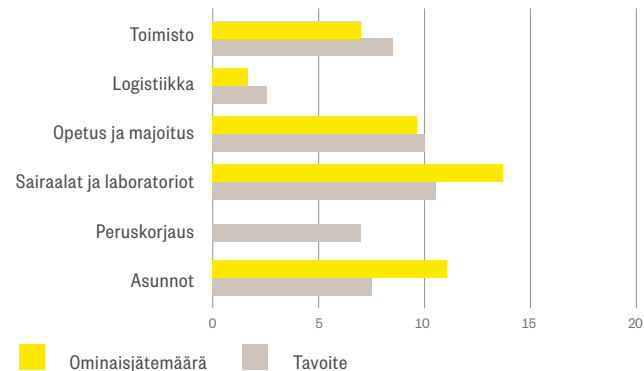
¹ Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätettä.

² Suomen työmailla, 2019 päättyneiden projektien keskiarvo näissä rakennustyypeissä. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätettä.

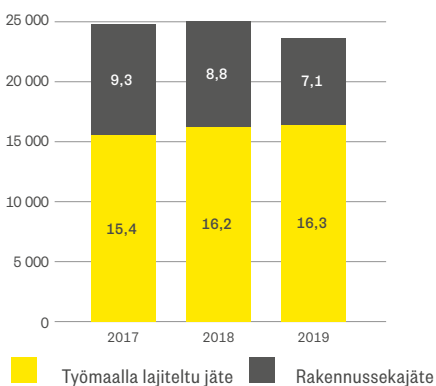
Rakennusjätteen hyötykäyttöaste¹ (%)



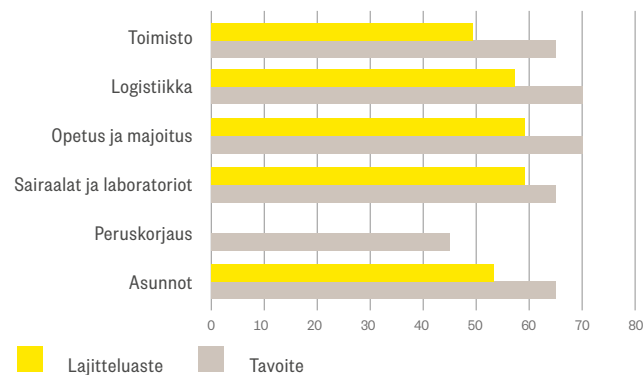
Ominaisjättemäärä rakennustyypeittäin² (kg/rm³)



Rakennusjättemäärä¹ (1 000 tonnia)



Lajitteluaste rakennustyypeittäin² (%)



KIINTEISTÖNOMISTAJIEN JA -KÄYTTÄJIEN LISÄKSI KIINTEISTÖN YMPÄRISTÖSUORITUSKYKY KIINNOSTAA JATKOSSA MYÖS VIRANOMAISIA, VALTIOTA JA KANSAINVÄLISTÄ YHTEISÖÄ.

CASE

Energiatehokas ja hiilineutraali rakennus on ilmastoteko

Rakennusala käyttää maailmanlaajuisesti noin 40 prosenttia kaikista maailman raaka-aineista ja aiheuttaa kolmanneksen kasvihuonekaasupäästöistä. Siksi käytönaikainen energiankulutus sekä rakennusmateriaalit ja niiden hiilijalanjälki ovat merkittävässä roolissa ilmastovaikutusten pienentämisessä. Yhdistimme energiatehokkuuden, hiilineutraaliuden ja miellyttävät sisäolosuhteet uusissa energia- ja elinkaari palveluissamme.

Rakennusten osuus energiankulutuksesta ja hiilidioksidipäästöistä on merkittävä sekä maailmanlaajuisesti että Suomessa. Sillä, että pystymme parantamaan rakennuksen koko elinkaarenaikaista energiankäyttöä, on aidosti merkitystä ilmastomuutoksen torjunnassa.

Laanseerasimme keväällä 2019 uudet energia- ja elinkaari palvelumme, jotka laajentavat palvelumme myös rakennuksen käytön ja ylläpidon puolelle. Vastaamme nyt suunnittelun ja rakentamisen lisäksi kiinteistön koko elinkaaren aikaisesta energian hankinnasta sekä energiasäätelien

ylläpidosta ja huollosta pitkällä vuosisopimuksella.

"Tarjoamme uusia ratkaisuja rakennusten ilmastovaikutusten pienentämiseen ja käyttökavuuden parantamiseen. Lupaamme asiakkaillemme tasaiset ja miellyttävät sisäolosuhteet, energiatehokkaan kiinteistön, alhaiset elinkaarikustannukset ja neutraalin hiilijalanjäljen. Se, että lupaamme huolehtia myös rakennuksen ylläpidosta vuosia eteenpäin, on lupaus siitä, että toteuttamamme kiinteistöt ovat laadukkaita ja kestäviä", painottaa energia- ja elinkaari palveluiden johtaja **Jere Pirhonen**.

Energia- ja elinkaari palvelut ovat herättäneet runsaasti kiinnostusta. Loppuvuodesta järjestettiin myös asiakastilaisuus, jossa pureuduttiin energiasäätelien ja puhtaiden energiasäätelien vaikutukseen kiinteistöjen arvoon.

"Olemme onnistuneet luomaan runsaasti asiakassuhteita ja toteuttaneet jo ensimmäiset toimeksiantomme", iloitsee energia- ja elinkaari palveluiden asiakkuus- ja kehitysjohtaja **Antti Nummi**.



Antti Nummi ja Jere Pirhonen SRV:n energia- ja elinkaari palveluista

Ilmastoviisaasta rakennuksesta hyötyvät kaikki

Energia- ja elinkaari palveluissa tuomme asiakkaan päätöksenteon tueksi näkemämme rakennusten energiasäätelien, järjestelmien ylläpidosta ja energiakustannusten hallinnasta. Tarjoamme asiantuntijuutta niin rakennushankkeiden suunnitteluvaiheeseen kuin käytössä olevien kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen. Toteutamme ja hallinnoimme tarvittaessa myös energiasäätelien sekä

myymme kiinteistölle lämmitys-, jäähdytys- ja sähköenergiaa.

"Kiinteistöjen arvo säilyy paremmin, käyttökustannukset ovat alhaisemmat ja käyttäjät saavat mukavat työskentelyolosuhteet. Työntekijät jaksavat paremmin, työpoissaolot vähenevät ja työn tuottavuus paranee", kiteyttää Pirhonen.

Hyödynnämme energiasäätelien suunnittelussa kerryttämäämme dataa rakentamistamme kiinteistöistä. Toteutuman eli datan avulla tehdyt päätökset jo rakennusvaiheessa ohjaavat

suunnitteluratkaisuja energia- ja kustannustehokkaampaan suuntaan.

"Sovimme asiakkaan kanssa yhteiset, koko elinkaaren mittaiset tavoitteet energiankulutukseen, hiilijalanjälkeen ja sisäolosuhteisiin liittyen. Meidän roolimme kuuluu varmistaa, että rakennus toteutetaan näiden tavoitteiden mukaisesti", päättää Nummi.

* Antti Nummi nimitettiin Liiketoiminnan kehitys -toiminnon johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.1.2020 alkaen.

ARVOA SIOITTAJILLE

Vastuullisuuden suurimmat muutospaineet tulevat tällä hetkellä sijoittaja- ja rahoittajarajapinnan kautta. Vastuullinen sijoittaminen valtavirtaistuu ja rahoituksen vihertyminen valtaa alaa.

Myös EU-tasolta on luvassa ohjeistusta, jonka tavoitteena on tukea kestävästä kasvusta rahoitusta. Ilmaston hyväksi toimivien ja ympäristökuorman pienentäjien kannalta nämä ovat hyviä uutisia.

Yrityksen tasolla sijoittajien ja rahoittajien kiinnostus näkyy uudenlaisen ESG-tiedon tarpeena. Kyselyt koskevat yhä useammin tuotteiden ja palveluiden positiivisia ympäristö- ja yhteiskunnallisia vaikutuksia, mutta myös kokonaisten ekosysteemien arvontuottoa.

Sijoittajien toivoma positiivisten vaikutusten selvittäminen luo perustan rinnalle tarpeen kehittää aivan uusia mittareita. Tuotannon kulutus-, päästö- ja jätetiedot ovat tällä edelleen ehdottoman tärkeitä, mutta tarvetta on myös aivan uusille indikaattoreille. Samalla pitää pohtia, miten uudentyyppinen tieto saadaan järjestelmistä.

Vuonna 2020 tavoitteenamme onkin kehittää varmistaa tuleviin ESG-vaatimuksiin vastaaminen. Lisäksi seuraamme tarkalla korvalla vihreän rahoituksen mahdollisuuksien kehittymistä ja selvitämme ilmastonmuutokseen liittyviä riskejä ja niiden vaikutusta SRV:n liiketoimintaan.

Sijoittajasuhdetoiminta tukee arvonmuodostusta

SRV:n sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on tukea SRV:n osakkeen arvonmuodostusta sekä antaa olennaista ja ajan-kohtaista tietoa tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille.



Sijoittajasuhdetoimintamme vastaa sijoittajaviestinnän suunnittelusta ja toteutuksesta, yhteydenpidosta omistajiin ja analyytikkoihin sekä järjestää sijoittajatapaamiset.

Osavuosikatsausten, tilinpäätöstiedotteen, pörssitiedotteiden ja sijoittajaesitysten tekeminen kuuluvat tärkeimpiin tehtäviimme. Raportoinnin lisäksi sijoittajasuhdetoiminta järjestää analyyttikotilaisuudet, puhelinkonferenssit, roadshow-tapaamiset, osallistumiset sijoittajaseminaareihin ja -tapahtumiin, sijoittaja- ja analyyttikotapaamiset sekä pääomamarkkinapäivän (Capital Markets Day).

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat lukuisia sijoittajia ja analyytikkoita erilaisissa tapaamisissa ja yleisötapahtumissa. Myös sijoittajien kyselyihin on vastattu vuoden aikana.

Yhtiötä seuraavat analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyihin osavuosikatsaustilaisuuksiin paikan päälle Living Labiin tai seuraamaan esitystä webcast-lähetysten välityksellä. Syksyllä 2019 SRV osallistui ensimmäistä kertaa SijoitusSummit online-tapahtumaan, johon osallistui viikon aikana yli 70 000 sijoittamisesta kiinnostunutta. Vuonna 2019 SRV ei järjestänyt pääomamarkkinapäivää eikä julkaissut muutoksia strategiaan tai taloudellisiin tavoitteisiin.

CASE

Vetovoimaisiin kaupunkikeskuksiin sijoittaminen kannattaa

Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kehittäjänä ja rakentajana meidän tehtävämme on luoda mahdollisimman houkutteleva uusi kaupunginosa, joka luo puitteet menestyksellään liiketoiminnalle ja tuottaa siten arvoa kaikille sidosryhmillemme. Vastuullisuus ja yhteistyö ovat avainasemassa, kun kaupungeista tehdään entistä parempia paikkoja elää.

"Tampereen Kansi ja Areena -kokonaisuus luo elämää aitiopaikalle. Uniikisissa kohteissa yhdistyy helppo asuminen, työskentely, elämykset, Daniel Libeskindin kansainvälinen arkkitehtuuri sekä erinomainen sijainti palvelujen ja liikenneyhteyksien varrella", kertoo SRV:n hankejohtaja **Henrik Eklund**.

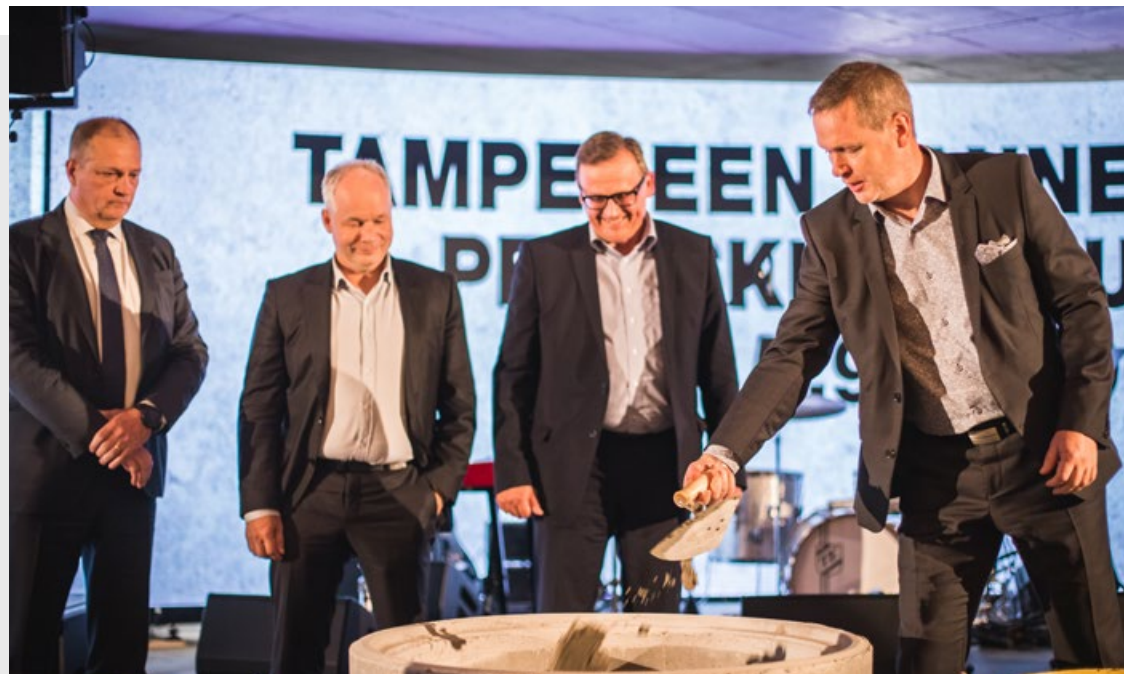
Elämyksellistä kaupunginosaa on kehitetty tiiviissä yhteistyössä omistajatahojen ja pääyhteistyökumppaneiden kanssa jo suunnitteluvaiheesta lähtien. Mukana olevaa monipuolista osaamista hyödynnetään työryhmissä, joissa osapuolet kokoontuvat yhteen varmistamaan hankkeen onnistumisen.

"Kansi ja Areena on Tampereen keskustan kehittämisen kärkihanke,

josta tulee kansainvälisen tason maa-merkki maailmanluokan arkkitehtuurilla. Vastuullisuus ja kestävyys ovat hankkeen ytimessä, sillä hanke toteutetaan keskustaan olemassa olevien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärelle, yhdessä kotimaisen rakennusyrityksen ja vastuullisten sijoittajien kanssa", kertoo hankejohtaja **Tero Tenhunen** Tampereen kaupungilta.

Vastuullisuuden painoarvo on noussut koko ajan tärkeämmäksi hankkeen edetessä, sillä sen on tunnistettu olevan ratkaisevaa myös areenan houkuttelevuuden rakentamisessa. Areenalle tuleva artisti tai yleisö tekee valintoja sen perusteella, miten vastuullista areenan toiminta on. Vastuullisuudella on iso painoarvo sijoittajankin näkökulmasta.

"Tällaisessa kaupungin kehittämissuunnitelmassa luodaan kestäväällä tavalla mahdollisuus uudelle toimeliasuudelle, asumiselle ja vapaa-ajan käytölle. Ammattimaiset institutionaaliset sijoittajat tekevät jo nyt vastuullisuusvalintoja päätöksentekovaiheen sijoituspäätösmentteltyssä, ja vastuullisuuden



Tampereen Kannen areenan peruskivi muurattiin 5. syyskuuta.

painoarvo tulee vain kasvamaan tulevaisuudessa", korostaa OP Kiinteistösijoitus Oy:n kiinteistösijoitusjohtaja **Markku Mäkiäho**.

"LähiTapiolassa vastuullinen sijoittaminen tarkoittaa ympäristöasioiden, sosiaaliseen vastuuseen liittyvien tekijöiden sekä hallintotapa-asioiden huomioimista sijoitustoiminnassa, jotka toteutuvat hyvin tässä hankkeessa. Vastuullisuuskriteerien lisäksi hankkeessa toteutuvat meille tärkeät alueellinen vaikuttaminen ja yhdyskuntarakenteen kehittäminen", sanoo

kiinteistösijoitusjohtaja **Vesa Eskoli** LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:stä.

Hanke luo rakentamisen aikana Tampereelle arviolta noin 4 790 potentiaalista työpaikkaa ja koko Suomeen noin 8 490 työpaikkaa. Valmistuttuaan Kannen potentiaalinen kokonaistaloudellisuusvaikutus Tampereen alueella on noin 1 540 ja koko Suomessa 2 320 työpaikkaa vuodessa. Kannen rakentamisen investointien arvioidaan tuottavan valtiolle kerrannaisvaikutusten kautta kumulatiivisina verotuloina rakentamisen aikana noin 131 miljoonaa

euroa. Kannen valmistuttua arvioitu verotulovaikutus Tampereelle on noin 9,5 miljoonaa euroa vuodessa.

(Lähde: Deloitte Consulting Oy:n Kansi ja areena -hankkeen yhteiskuntataloudellinen vaikutusanalyysi, loppuraportti 27.10.2017)

**”TERVEHDYTTÄMÄLLÄ
LIIKETOIMINTAMME
LUOMME TUKEVAN POHJAN
TULEVAISUUDELLE.”**

HALLINNOINTI

Sisältö

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys)	45
Hallitus	51
Johtoryhmä	52
Tietoa sijoittajille	54
Lisätietoja	55



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2019 (CG-selvitys)

Johdanto

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

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt selvityksen ja hallitus on hyväksynyt sen. Yhtiön tilintarkastaja on tarkastanut, että selvitys on annettu ja että selvityksen sisältämä kuvaus yhtiön taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa.

Yhtiön päätöksenteossa ja hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia säännöksiä, SRV:n yhtiöjärjestyä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä sekä Nasdaq Helsinki Oy:n sääntöjä ja ohjeita.

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Hallintorakenne

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

Yhtiökokous

SRV:n ylin päätöksentekaelin on yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä ajankohtana kesäkuun loppuun mennessä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään muun muassa hallituksen jäsenten, hallituksen puheen-

johtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta, näille maksettavien palkkioiden määrästä, tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä taseen osoittaman voiton käyttämisestä. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita tai asioita, joita joku osakkeenomistajista on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun se lain mukaan on pidettävä.

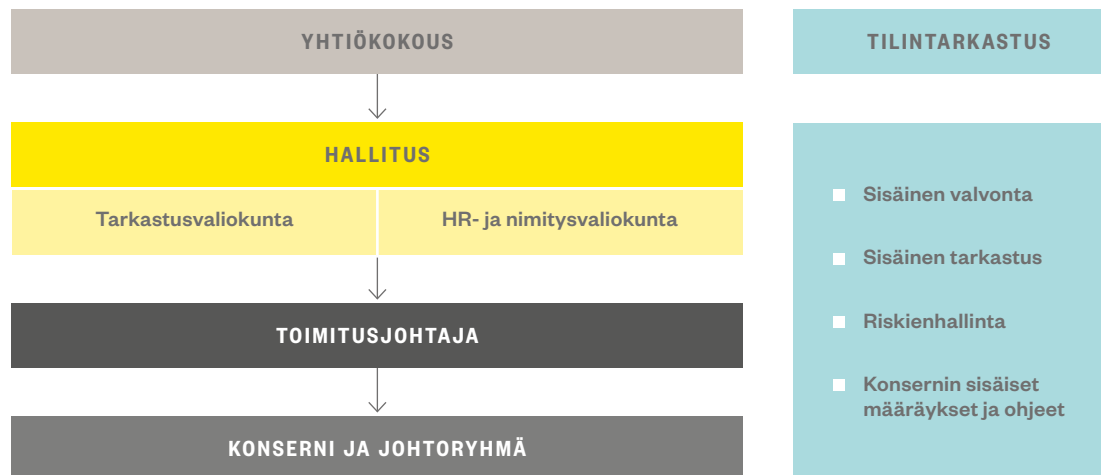
Osakkeenomistajien ja yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyselyoikeuden toteuttamiseksi yhtiökokouksessa ovat läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet. Hallituksen jäseneksi ehdolla olevan henkilön on oltava läsnä valinnasta päättävässä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

Jokainen Yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen. Vuonna 2019 Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2019. Kokoukseen osallistui yhteensä 54 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 47,10 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla [yhtiön internetsivuilla](http://yhtiön.internetsivuilla).

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

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



Vuoden 2019 varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiön hallitukseen valittiin seuraavat kuusi jäsentä:

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Päätoimi
Ilpo Kokkila (pj)	1947	Diplomi-insinööri	Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
Olli-Pekka Kallasvuo (vpj)	1953	Varatuomari, Oikeustieteen tohtori h.c.	Sijoittaja
Minna Alitalo	1962	Kauppätieteiden maisteri	Hallitusammattilainen
Juhani Hintikka	1966	Diplomi-insinööri	LEE Capital, hallituksen puheenjohtaja
Timo Kokkila	1979	Diplomi-insinööri	Pontos Oy, toimitusjohtaja
Tomi Yli-Kyyny	1962	Diplomi-insinööri	Caruna Networks Oy, toimitusjohtaja

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

Vuonna 2019 hallitukseen on kuulunut lisäksi Juhani Elomaa. Hänen jäsenyytensä päättyi vuoden 2019 varsinaisessa yhtiökokouksessa ja hänen tietonsa on alla esitetty 19.3.2019 tilanteen mukaisena:

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Päätoimi
Juhani Elomaa	1960	Valtietieteiden maisteri, eMBA	Taaleri Oyj, toimitusjohtaja ja partneri

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

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

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

Hallituksen jäsenten osakeomistukset 31.12.2019

Nimi	Osakeomistus 31.12.2019
Ilpo Kokkila määräysvaltayhteisön Kolpi Investments Oy:n omistus	- 11 505 457
Olli-Pekka Kallasvuo	133 332
Minna Alitalo	-
Juhani Hintikka	-
Timo Kokkila määräysvaltayhteisön Havu Capital Oy:n omistus	- 7 617 216
Tomi Yli-Kyyny	3 000

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

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

Hallituksen tehtävät ja työjärjestys

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

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

- konsernin strategian hyväksyminen ja valvonta;
- vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman hyväksyminen ja valvonta;
- riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan periaatteiden hyväksyminen ja valvonta;
- merkittävimmistä liiketoiminnallisista asioista päättäminen (kuten yrityskaupat sekä merkittävät urakkasopimukset, investoinnit ja divestoinnit);
- toimitusjohtajan ja muiden konsernin johtoryhmän jäsenten nimittäminen sekä näiden toimi- ja työsuhteen ehtojen ja palkitsemisjärjestelmien hyväksyminen; ja
- muiden henkilöstön palkitsemisjärjestelmien hyväksyminen.

[Hallituksen työjärjestys](#) on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla.

Hallituksen kokoukset

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

Vuonna 2019 hallitus kokoontui 26 kertaa. Hallituksen jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 97. Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Ilpo Kokkila (pj)	96	25/26
Olli-Pekka Kallasvuo (vpj)	96	25/26
Minna Alitalo	100	26/26
Juhani Hintikka	100	26/26
Timo Kokkila	96	25/26
Tomi Yli-Kyyny*	95	21/22
Juhani Elomaa**	100	4/4

* Hallituksen jäsen 19.3.2019 alkaen

** Hallituksen jäsen 19.3.2019 saakka

Hallituksen monimuotoisuus

Yhtiö on laatinut hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen, joka koskee hallituksen jäsenmäärää, jäseneksi valittavia henkilöitä sekä hallituksen palkkioita. Valiokunnan on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus valmistellessaan ehdotusta yhtiökokoukselle. Valmistelussa

on arvioitava Yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset ja arvioitava hallituksen riittävää monimuotoisuutta ottaen huomioon mm. hallituksen jäsenten kokemus, Yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä kompetenssi sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitustyöskentelyyn huomioiden Yhtiön nykyiset ja suunnitellut tarpeet. Hallituksen jäsenmäärän tulee olla riittävä.

Hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat Yhtiön kulloistenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toimialaosamisen lisäksi tällaisia osaamisalueita ovat muun muassa talous ja rahoitus, digitaalisuus, liiketoiminnan johtaminen, strategioiden kehittäminen ja johtaminen sekä kansainvälinen liiketoiminta. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä koulutus, joka tukee Yhtiön toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista. Yhtiö pyrkii tulevaisuudessa edistämään nykyistä tasapainoisempaa hallituksen jäsenten sukupuolijakaumaa. Tavoite huomioidaan hallituksen jäseniltä edellytettävien kompetenssien ohella hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.

Monimuotoisuutta koskevat tavoitteet ovat täyttyneet hyvin. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto ja kaikki hallituksen jäsenet toimivat tai ovat aiemmin urallaan toimineet merkittävien yritysten johto- tai hallitustehtävissä eri aloilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, kiinteistösijoittamisen sekä digitaalisuuden asiantuntemus. Hallituksen jäsenet ovat eri ikäisiä. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta, viisi miestä ja yksi nainen. Toistaiseksi tasapainoisemman sukupuolijakauman toteuttamisessa ei ole edistytty.

Hallituksen valiokunnat

Yleistä

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

Tarkastusvaliokunta

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

Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista. Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudesta valitsemista kolmesta jäsenestä. Vuonna 2019 tarkastusvaliokunnan kokoonpano yhtiökokoukseen 19.3.2019 saakka oli Minna Alitalo, Juhani Elomaa ja Timo Kokkila sekä yhtiökokouksesta 19.3.2019 lukien Minna Alitalo, Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny. Minna Alitalo on toiminut tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2019 aikana seitsemän kertaa. Tarkastusvaliokunnan jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Minna Alitalo	100	7/7
Timo Kokkila	100	7/7
Tomi Yli-Kyyny*	100	6/6
Juhani Elomaa**	100	1/1

* Tarkastusvaliokunnan jäsen 19.3.2019 alkaen

** Tarkastusvaliokunnan jäsen 19.3.2019 saakka

HR- ja nimitysvaliokunta

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

HR- ja nimitysvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudesta valitsemista kolmesta jäsenestä. Vuonna 2019 HR- ja nimitysvaliokuntaan ovat kuuluneet Ilpo Kokkila, Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvu. Ilpo Kokkila on toiminut HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajana.

Vuonna 2019 HR- ja nimitysvaliokunta kokoontui kolme kertaa. HR- ja nimitysvaliokunnan jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Ilpo Kokkila	100	3/3
Juhani Hintikka	100	3/3
Olli-Pekka Kallasvu	100	3/3

Toimitusjohtaja

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

Yhtiön toimitusjohtajana toimi 31.8.2019 saakka rakennusinsinööri Juha Pekka Ojala (s. 1963). Yhtiön toimitusjohtajana on 1.9.2019 alkaen toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968). Toimitusjohtajan omistustiedot on kuvattu jäljempänä konsernin johtoryhmän omistustietojen yhteydessä. Toimitusjohtajan toimitusjohtajasopimuksen ehtoja sekä palkitsemista on kuvattu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkaistavassa [palkka- ja palkkioselvityksessä](#).

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

Vuonna 2019¹ konsernin johtoryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Vastuualue
Saku Sipola (1.9.2019 alkaen)	1968	Diplomi-insinööri	Toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
Juha Pekka Ojala (31.8.2019 saakka)	1963	Rakennusinsinööri	Toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
Timo Nieminen	1958	Diplomi-insinööri	Varatoimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen, Hankekehitys, Suomi, johtoryhmän varapuheenjohtaja
Juha Toimela	1963	Diplomi-insinööri, MBA	Varatoimitusjohtaja, Johtaja, Rakentaminen
Maija Karhusaari	1972	Kauppätieteiden maisteri	Viestintä- ja markkinointijohtaja
Johanna Metsä-Tokila	1977	Oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Lakiasiainjohtaja
Antero Nuutinen	1963	Rakennusinsinööri	Johtaja, Asunnot ja alueyksiköt
Ilkka Pitkänen	1966	Kauppätieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja
Jarkko Rantala	1986	Kauppätieteiden maisteri	Johtaja, Sijoittaminen

¹ SRV uudisti 1.1.2020 alkaen organisaatorakenteensa ja johtoryhmäänsä. Tämän johdosta johtoryhmän kokoonpano ja vastuualueet 1.1.2020 alkaen ovat seuraavat: Saku Sipola (toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja), Timo Nieminen (varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Johtaja, Strateginen hankekehitys), Juha Toimela (varatoimitusjohtaja; Johtaja, Toimitilat, alueyksiköt ja infra), Kim Jolkkonen, TkL, s. 1971 (Johtaja, Asunnot), Jarkko Rantala (Johtaja, Investoinnit), Jussi Tuisku BA, eMBA, s. 1967 (Johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta), Ilkka Pitkänen (Talous- ja rahoitusjohtaja), Johanna Metsä-Tokila (Lakiasiainjohtaja), Maija Karhusaari (Viestintä- ja markkinointijohtaja), Antti Nummi, YTM, s. 1971 (Johtaja, Liiketoiminnan kehitys) ja Kimmo Kurki, rak.ins., s. 1960 (Johtaja, Sisäiset palvelut).

Konsernin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2019

Nimi	Osakeomistus 31.12.2019
Saku Sipola	2 000
Timo Nieminen	676 310
Juha Toimela	17 158
Maija Karhusaari	-
Johanna Metsä-Tokila	32 016
Antero Nuutinen	98 560
Ilkka Pitkänen	18 000
Jarkko Rantala	-

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

Tietoa konsernin johtoryhmän jäsenten palkkioista on annettu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkais-
tavassa palkka- ja palkkioselvityksessä.

Kuvaukset riskienhallinnasta, sisäisen valvonnan menettelytavoista ja sisäisestä tarkastuksesta

Riskienhallintajärjestelmä

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

SRV:llä on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin. Vuosittainen konsernitason riskienhallintaprosessi kattaa yrityksen toimintaan liittyvien oleellisten riskien määrittämisen, riskien tilannearvioinnin sekä riskien eliminointiin tai niiden vaikutusten vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelun. Prosessissa havaitut riskit pisteytetään eri kriittisyysluokkiin. Eri toimintojen, kehityshankkeiden, rakennusprojektien ja sijoituskohteiden jatkuva riskienhallintaa suunnitellaan ja toteutetaan toimintokohtaisesti.

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

Sisäisen valvonnan yleiskuvas

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

SRV:n liiketoimintaa ohjaavat konsernin laajuisesti noudatettavat yhtenäiset liiketoimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet sekä Yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista sekä määritellyistä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin. Yrityksen

keskeistä toimintaa ohjataan laadittujen sisäisten ohjeiden, toimintapolitiikkojen ja -tapojen avulla. Hallitus on hyväksynyt konsernin sisäiset päätöksentekovaltuudet.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä, liiketoimintojen johtoryhmät sekä taloushallinto. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi konsernin taloudellisen raportoinnin oikeellisuuden varmistamisessa on kuukausittainen johdon talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävän ennusteen välillä. Ulkopuolinen tilintarkastaja tarkastaa säännöllisesti taloudellista raportointia ja raportoi suoraan tarkastusvaliokunnalle.

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

Taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja SRV:n liiketoimintojen controller-organisaatio. SRV on laatinut konsernitason raportointimallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi. Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan, ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

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

Taloudellisen raportoinnin luotettavuus

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

Sisäinen tarkastus

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

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

Sisäistä tarkastusta on vuonna 2019 hoitanut valittu ulkoinen palveluntuottaja, Ernst & Young Oy. Sisäisiä tarkastuksia on vuonna 2019 suoritettu sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti.

Muuta tietoa

Sisäpiirihallinto

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

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

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

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

Yhtiö laatii luettelon kaikista henkilöistä, joilla on pääsy sisäpiiritietoon ja jotka työskentelevät Yhtiölle työsopimuksen perusteella tai muuten suorittavat tehtäviä, joiden kautta heillä on pääsy sisäpiiritietoon. Yhtiö ei ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiiriluettoa, vaan kaikki sisäpiirihankkeisiin osallistuvat henkilöt lisätään hankekohtaisiin sisäpiiriluietteloihin. Sisäpiirilueteloon lisätty henkilö ei saa käydä kauppaa Yhtiön rahoitusvälineillä ennen kuin henkilölle on ilmoitettu kaupankäyntirajoituksen päättymisestä.

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

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

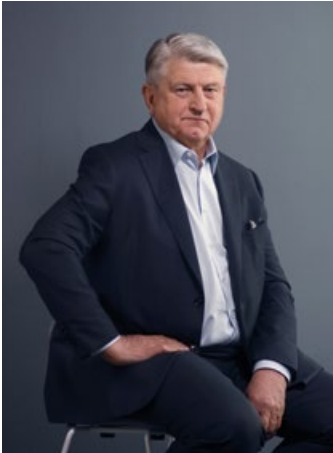
Tilintarkastus

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

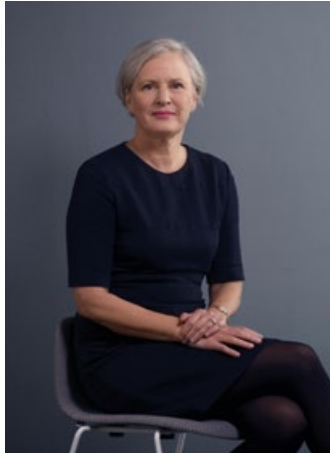
Varsinainen yhtiökokous valitsi 19.3.2019 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Samuli Perälä.

Vuonna 2019 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 443 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 964 000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

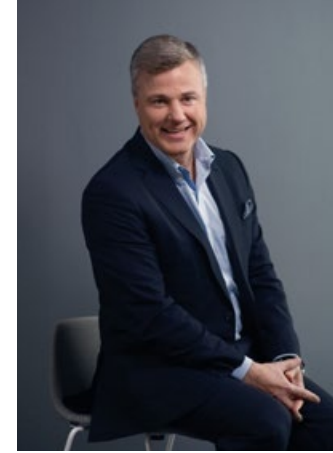
HALLITUS

**Ilpo Kokkila**

s. 1947, Diplomi-insinööri,
vuorineuvos
Hallituksen puheenjohtaja,
SRV Yhtiöt Oy (1987–)
Hallituksen puheenjohtaja,
Pontos Oy
HR- ja nimitysvaliokunnan
puheenjohtaja (2007–)

**Minna Alitalo**

s. 1962, KTM
Hallitusammattilainen
Hallituksen jäsen (2012–)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2013–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2012–)

**Juhani Hintikka**

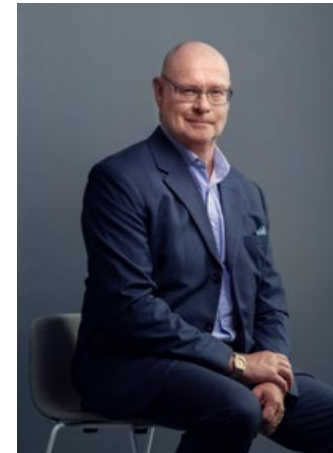
s. 1966, Diplomi-insinööri
Hallituksen puheenjohtaja,
Ficolo Oy (2017–)
Hallituksen jäsen (2017–)
HR- ja nimitysvaliokunnan
jäsen (2017–)

**Olli-Pekka Kallasvuo**

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

**Timo Kokkila**

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

**Tomi Yli-Kyyny**

s. 1962, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Caruna
Networks Oy (2017–)
Hallituksen jäsen (2019–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2019–)

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

JOHTORYHMÄ 1.1.2020



Saku Sipola
s. 1968,
Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2019.



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



Juha Toimela
s. 1963,
Diplomi-insinööri,
MBA
Varatoimitusjohtaja,
Johtaja, Toimitilat,
alueyksiköt ja infra
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2009.



Kim Jolkkonen
s. 1971,
Tekniikan Lisensiaatti
Johtaja, Asunnot
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2019.



Jarkko Rantala
s. 1986,
KTM
Johtaja, Investoinnit
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2012.



Jussi Tuisku
s. 1967,
BA (Hons), eMBA
Johtaja, Venäjän ja
Viron liiketoiminta
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2019.



Ilkka Pitkänen
s. 1966,
KTM
Talous- ja
rahoitusjohtaja
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2014.



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



Maija Karhusaari
s. 1972,
KTM
Viestintä- ja
markkinointijohtaja
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2018.



Antti Nummi
s. 1971,
YTM
Johtaja,
Liiketoiminnan kehitys
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2019.



Kimmo Kurki
s. 1960,
Rakennusinsinööri
Johtaja, Sisäiset
palvelut
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 1998.

Lisätietoa johtoryhmän jäsenistä yhtiön sivuilla:
www.srv.fi < SRV yhtiönä < Yhtiön johto
< Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

**”UUSIA LIIKETOIMINTA-
MAHDOLLISUUKSIA
HAETAAN ELINKAARI-
HANKKEISTA JA
KIINTEISTÖJEN
PALVELUISTA.”**

TIETOA SIJOITTAJILLE

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ VUONNA 2020

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi torstaina 26.3.2020 klo 16.00 alkaen Derby Business Parkissa osoitteessa Tarvonsalmenkatu 15, Espoo.

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuonna 2020 seuraavat taloudelliset tiedotteet:

Vuoden 2019 tilinpäätöstiedote julkaistaan torstaina 6.2.2020 klo 8.30.

Vuoden 2019 vuosiraportti (sisältää tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen) julkaistaan maanantaina 2.3.2020.

Vuoden 2020 tammi-maaliskuun osavuosikatsaus julkaistaan keskiviikkona 29.4.2020 klo 8.30.

Vuoden 2020 tammi-kesäkuun puolivuosikatsaus julkaistaan tiistaina 21.7.2020 klo 8.30.

Vuoden 2020 tammi-syyskuun osavuosikatsaus julkaistaan torstaina 29.10.2020 klo 8.30.

SRV:N OSAKE

SRV Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsingissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

- Listaus: Nasdaq Helsinki
- Listautumispäivä: 12.6.2007
- Osakkeiden lukumäärä: 60 499 575
- Kaupankäyntivaluutta: euro
- Listaus: Small Cap Helsinki
- Kaupankäyntitunnus: SRV1V
- ISIN-koodi: FI0009015309

SRV:TA SEURAAVAT ANALYYTIKOT:

- Olli Koponen, Inderes Oy
- Jerker Salokivi, Evli Pankki Oyj



LISÄTIETOJA

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja
Ilkka Pitkänen
p. 040 667 0906
ilkka.pitkanen@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja
Maija Karhusaari
p. 045 218 3772
maija.karhusaari@srv.fi
Twitter: @MaijaKarhusaari

Vastuullisuusjohtaja
Anne-Maria Flanagan
p. 040 662 5570
anne-maria.flanagan@srv.fi

Viestintäpäällikkö
Johanna Ylitalo
p. 040 510 8604
johanna.ylitalo@srv.fi

viestinta@srv.fi

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

Puhelin: 020 145 5200
Internet: www.srv.fi

