

2020



VUOSIKATSAUS

SRV

SISÄLTÖ

SRV LYHYESTI	3
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 2020.....	4
VUOSI 2020 LUKUINA.....	7
VUODEN 2020 TAPAHTUMIA.....	8
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	9
Rakentaminen.....	10
Sijoittaminen.....	13
STRATEGIA.....	16
SRV:n strategia.....	17
Riskit ja riskienhallinta	21
ARVONLUONTI.....	24
Arvonluontimalli.....	25
Vastuullisuuden johtaminen.....	27
Vastuullisuusohjelma.....	31
Arvoa asiakkaalle.....	32
Arvoa henkilöstölle.....	35
Arvoa kumppaneille.....	38
Arvoa yhteiskunnalle.....	40
Arvoa ympäristölle	44
Arvoa sijoittajille.....	47
HALLINNOINTI.....	50
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2020	51
Hallitus	59
Johtoryhmä 1.1.2021.....	60
Tietoa sijoittajille.....	61
Lisätietoja.....	62

SRV on rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Pyrkimyksemme on luoda uusi elinkaariviisas todellisuus, jossa rakentamisen ratkaisut turvaavat yhtä aikaa hyvinvoinnin, taloudellisen arvon sekä tilojen käyttäjien, asukkaiden ja ympäristön edun – vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin. Tuomme aidon yhteistyön ja innostuksen jokaiseen kohtaamiseen. Vastuullisuus näkyy kaikessa toiminnassamme.

Olemme vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörssissä listattu yhtiö. Toimimme kasvukeskuksissa Suomessa ja Venäjällä. Liikevaihtomme vuonna 2020 oli 975,5 miljoonaa euroa. Noin 1 000 SRV:läisen lisäksi työllistämme noin 4 200 alihankkijan verkoston.

SRV – Elämäsi rakentaja

SRV LYHYESTI



Tilaukanta (31.12.2020)

1,15
MILJARDIA
EUROA

Liikevaihto (2020)

975,5 MILJOONAA
EUROA

Mitä meillä on rakenteilla?



Koteja
31 %
liikevaihdosta



Sairaaloita
16 %
liikevaihdosta



Toimitiloja
37 %
liikevaihdosta



Kouluja ja oppilaitoksia
9 %
liikevaihdosta



Korjausrakentamista
3 %
liikevaihdosta



Infrarakentamista
4 %
liikevaihdosta

SRV – ELÄMÄSI RAKENTAJA

● Yli **30 vuoden**
kokemus

● Noin
1 000 SRV:läistä

● Vuosittain noin
4 200 alihankkijaa

● Työmailla vuosittain
28 000 työntekijää

● Aktiivisia
työmaita 64

Keski-Suomen keskussairaalan alueelle Jyväskylän Kukkumäkeen valmistui täysin uusi

SAIRAALA NOVA

SRV:n vahva kokemus terveydenhuollon ja vaativien erityistilojen rakentamisesta näkyi mm. AVIn viranomais-tarkastuksessa: hankkeella oli nolla virhettä. Myös harmaan talouden torjunnassa onnistuttiin erinomaisesti.

Ainutlaatuisen

WOOD CITY

-puukortteliin valmistui Supercellin toimisto ja pysäköintitalo. Kaksi asuinkerrostaloa ovat olleet asuttuina jo vuoden. Kokonaisuuteen on mahdollista rakentaa lisää toimistotai liiketilaa. Wood City on suomalaisen puurakentamisen kansainvälisesti kiinnostava lippulaiva.

3 KAUPPAKESKUSTA

- kolme toiminnassa Venäjällä

PYRKIMYKSEMME

Pyrkimyksemme on yhdessä kumppaneidemme kanssa luoda uusi elinkaariviisas todellisuus, jossa rakentamisen ratkaisut turvaavat yhtä aikaa hyvinvoinnin, taloudellisen arvon sekä tilojen käyttäjien, asukkaiden ja ympäristön edun – vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin.

Arvot

Toimintaamme ohjaavat yhteiset arvomme:

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

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 2020

Vuosi 2020 oli meille käänteen ja tervehtymisen vuosi. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla toteutimme tervehdyttämishojelman, joka keskittyi onnistuneesti organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, rahoitusaseman ja suoritustason vahvistamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen. Loppuvuoden aikana katsoimme jo vahvasti eteenpäin ja valmistelimme strategiatyötämme, joka julkaistiin vuosituloksemme yhteydessä. Tähtäämme uuden strategiamme avulla pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun.

Osana tervehdyttämishojelmaa myimme omistusosuutemme kauppakeskus RED:issä ja alensimme omistusosuuttamme Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa. Järjestelimme rahoitustamme yhteistyössä pankkien kanssa sekä pidensimme joukkovelkakirjalainojemme juoksuaikoja. Vahvistimme tasettamme ja likviditeettiämme kahden osakeannin avulla.

Tervehdyttämishojelma eteni kaikilla osa-alueilla riva-kasti, saimme kaikki suunnitellut toimenpiteet tehtyä vuoden toisen neljänneksen loppuun mennessä. Olen erittäin tyytyväinen taloudellisen vakauden vahvistumiseen ja yhtiön suunnan muutokseen.

Koronaepidemian vaikutukset rakentamisessa verrattain vähäisiä

Koronavirusepidemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia, mutta epidemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ja epidemian mahdollinen jatkuminen pitkään hämärtävät yhä tulevaisuuden näkymiä. SRV:n työmaat ovat pystyneet jatkamaan toimintaansa hyvin yhtiön henkilöstön ja kumppanien tehokkaan toiminnan ansiosta. Työskentelyolosuhteiden turvallisuus on ollut avainasemassa, jotta henkilöstön ja kumppanien terveys ja töiden eteneminen voidaan turvata kaikilla työmaillamme.

Keväällä alkanut Covid-19-virukseen varautuminen aiheutti meille poikkeusjärjestelyjen takia jonkin verran ylimääräisiä kustannuksia. Vältimme kuitenkin vakavimmilta

seuraamuksilta, ja työmaat ovat olleet pääosin toiminnassa poikkeusoloista huolimatta. Keväällä matkustusrajoitusten alettua yhtiön ulkomainen työvoima jäi pääsääntöisesti Suomeen töihin, mikä edesauttoi töiden etenemistä ja aikatauluissa pysymistä. Vaikka epidemia nosti päätään vuoden loppupuolella, se ei aiheuttanut muutoksia työmaiden toimintaan. Maskin käyttäminen, turvavälien pitäminen ja sosiaalityöjen portaittainen käyttö ovat olleet työmaillamme arkipäivää.

Operatiivisessa liiketoiminnassa hyvää kehitystä

Operatiivinen liiketoiminta kehittyi vuoden aikana hyvin, ja jatkamme edelleen kannattavuuden kehittämistä etenkin pääkaupunkiseudun asuntorakentamisessa sekä koko toimintaketjumme tehostamista. Vuonna 2020 tuloskehitys rakentamisessa jatkui myönteisenä ja käynnissä olevat hankkeemme etenivät suunnitellusti. Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat kuitenkin Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden negatiivinen yhteisvaikutus oli yhteensä noin 12 miljoonaa euroa. Arvostusten muutokset koostuvat kauppakeskus RED:n lisäkauppahinnan arvon alenemisesta, kauppakeskus Pearl Plazan luokittelun muutoksesta ja kahden muun omaisuuserän arvon tärkeydestä.

Vuoden aikana valmistui useita merkittäviä hankkeita. Esimerkiksi SRV:n historian suurimman julkisen hankkeen,



Sairaala Novan, rakennustyöt Jyväskylässä, digisellein varustettu naisvankila Hämeenlinnassa ja Suomen suurin puurakenteinen toimistorakennus Helsingin Jätkäsaareissa valmistuivat kaikki sovittujen aikataulujen mukaan. Rakennustyöt etenevät suunnitellusti mm. Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeessa ja maan alle rakennettavan Espoonlahden metroaseman työmaalla. Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa työt etenivät myös hyvällä vauhdilla. Areenan ja sen yhteyteen tulevan hotellin, sekä toimisto- ja asuintorni Topaasin rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaan. Nämä kohteet valmistuvat vuoden 2021 lopulla. Syksyllä aloitimme Tampereen Kannen toisen asuintornitalon, Opaalin, rakentamisen.

Vaikka tilauskantamme pieneni vuoden aikana, meillä on työn alla monia upeita hankkeita. Vuoden aikana aloitimme ja kirjasimme tilauskantaan muun muassa uusia kouluhankkeita Kaarinassa, Espoossa ja Helsingissä sekä sivistys- ja hyvinvointikeskuksen Siuntiossa.

Asuntorakentamisessa painopiste omakehitteisissä kohteissa

Asuntojen kysyntä on edelleen hyvä pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa sekä kuluttajien että sijoittajien piirissä. Siirsimme tavoitteemme mukaisesti rakentamisen painopistettä omaperusteisesta asuntotuotannosta omakehitteisiin kohteisiin. SRV:n omaa pääomaa ei sitoudu omakehitteisissä kohteissa, kun asunnot myydään kokonaisuuksina sijoittajille jo ennen rakentamisen aloittamista. Helsingin Kalasatamaan rakennettava kolmas asuintorni, Lumo One, on hyvä esimerkki sijoittajalle myydyistä kohteista. Lumo Onessa olemme onnistuneesti päässeet hyödyntämään korkean rakentamisen oppeja niin hyvin, että yhden kerroksen nousuvauhti on tällä hetkellä kuusi päivää, kun yhden kerroksen rakentaminen vielä pari vuotta sitten kesti 2,5 viikkoa.

Tampereen Kalevankulmaan on suunnitteilla yhteensä yli 400 asunnon, kuuden kerrostalon, kokonaisuus, johon tu-

lee sijoittajille myytävien kohteiden lisäksi myös omaperusteinen asuntokohde. Sijoittajille oli vuoden lopussa rakenteilla 1375 asuntoa lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

Käynnistimme noin puolentoista vuoden tauon jälkeen myös omaperusteisen asuntokohteen rakentamisen Helsingissä. Nämä asunnot tuloutuvat vuonna 2022. Pyrimme hallitusti ja mahdollisuuksien mukaan lisäämään hyvien omaperusteisten kohteiden määrää sijoittajille myytävien kohteiden rinnalla, jotta tuotevalikoimamme kehittyi yhä monipuolisemmaksi ja kannattavammaksi.

Vuonna 2020 asuntoja valmistui ja tuloutui edellisvuotta vähemmän. Koronaepidemia hiljensi asuntokauppaa etenkin maaliskuun lopun ja toukokuun alun välisenä aikana, millä oli vaikutusta asuntokohteiden myyntivauhtiin. Kesän aikana asuntokauppa vilkastui ja syksyllä palasimme asuntokaupan normaalille tasolle. Vuoden aikana tuloutui yhteensä 515 (vuonna 2019: 833) omaperusteista asuntoa. Asuntorakentaminen muodostaa SRV:n liikevaihdosta 31 prosenttia. Valmiita, myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa vähän, 92 (87) asuntoa. Vuoden lopulla meillä on rakenteilla 2 127 (2 142) asuntoa.

Vuoden aikana valmistui ja käynnistyi vaativia toimitilahankkeita

Vaativien toimitilojen rakentamisesta on muodostunut meille toimitilarakentamisen vahva tukijalka. Parhaillaan rakennamme Säteilyturvakeskukselle (STUK) uusia toimitiloja Vantaan Jokiniemeen. Säteilyturvakeskuksen hanke sisältää poikkeuksellisen vaativia laboratoriotiloja, mikä asettaa rakentamiselle korkeat vaatimukset. Lisäksi rakennamme Suojelupoliisille uusia toimitiloja Helsingin Kaartinkaupunkiin. Tiloille ja rakenteille asetettavat vaatimukset ovat erityisen tiukat. Supon uusi toimitila on SRV:n viides valtionhallinnon toimitila-asiantuntijalle Senaatti-kiinteistölle kärkihankeallianssimallilla toteutettava kohde. Sekä STUKin että Supon toimitilat rakennamme allianssimallilla.

KOHTI ELINKAARI- VIISASTA TODELLI- SUUTTA

Omaperusteisista toimitilahankkeista mainitsisin logistiikkakeskus Lumijälki 2:n Vantaan Pakkalassa. Rakennuksessa on varasto-, tuotanto- ja toimistorakennus kolmelle yritykselle. Lumijälki 2 -hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitiin Vantaan kaupungin Resurssiviisas Vantaa -ympäristötavoite, joka tähtää luonnonvarojen käyttämiseen harkitusti ja vastuullisesti hyvinvointia ja kestävää kehitystä edistävällä tavalla.

Uusista hankkeista Helsingin kielilukio toteutetaan elinkaariurakkana, jossa SRV on vastuussa rakennettavan kiinteistön suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan. Kohde on lyhyeen aikaan neljäs voittamamme elinkaarihanke. Juuri tähän osaamiseen perustamme ajattelumme elinkaarinäkökulmasta viisaammasta rakentamisesta, mitä seuraavissa vaiheissa tuomme yksityisen sektorin asiakkaidemme tarjontaan sijoittajille myytävissä kohteissa ja yhteistoiminnallisissa urakoissa.

Venäjän kauppakeskukset elpyivät vuoden loppua kohti

SRV operoi kolmea kauppakeskusta Venäjällä. Koronavirus-epidemia sulki kauppakeskukset lähes kokonaan ensimmäisen vuosineljänneksen lopulla, mikä vaikeutti vuokralaisten toimintamahdollisuuksia dramaattisesti. Liikkeiden aukioloa rajoitettiin viranomaisten toimesta maalisi- elokuussa, mikä heikensi kauppakeskusten operointimahdollisuuksia ja alensi niiden vuokratuottoja. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä kauppakeskukset aukesivat vaiheittain, ja se näkyi kävijämäärien ja myynnin kasvussa elo- syyskuussa. Vuoden lopulla keskusten myyntimäärät kehittyivät myönteisesti ja saavuttivat lähes edellisen vuoden tason.

SRV:n omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta luokiteltiin aiemmin myytävänä olevaksi omaisuuseräksi. Koronapandemian toinen aalto oli merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kohteen luokittelu palautettiin

osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä. Keskitymme nyt kehittämään kauppakeskuksen toimintaa edelleen ja tarkastelemme sen mahdollista myyntiä paremmassa markkinatilanteessa.

Koronaepidemian aiheuttamilla vaikutuksilla on väliaikaisia, negatiivisia vaikutuksia kauppakeskusten vuokratuottoihin. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi. Jatkammekin kauppakeskusten kehittämistä strategiamme mukaisesti.

Kohti elinkaari- ja elinkautuutta

Julkaisimme helmikuun alussa strategian ja pitkän aikavälin tavoitteet vuosille 2021–2024. Tähtäämme uuden strategiamme avulla pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun. Käynnistämme kevään aikana kolme strategista ohjelmaa sekä elinkaari- ja elinkautuuden perustuvan pitkän tähtäimen strategisen hankkeen. SRV on rakentanut laajaa elinkaariosaamista yhtiön sisälle kolme vuotta sitten perustetun energialiiketoiminnan ja olemassa olevan vahvan talotekniikkaosaamisen kautta. Tämän osaamisen avulla tuomme kiinteistöjen arvonaluontiin kokonaistaloudellisen näkökulman. Haluamme olla tulevaisuudessa edelläkävijä nopeasti muuttuvassa maailmassa, jossa ilmastotavoitteet ja kehittyvä teknologia muokkaavat kysyntää ja toimintaympäristöä. Avaamme enemmän uutta strategiaa tämän katsauksen strategiaosiossa.

Joulukuun alussa kerroimme muutoksista johtoryhmäsämme ja organisaatorakenteessamme. Muutokset astuivat voimaan vaiheittain loppuvuoden 2020 ja alkuvuoden 2021 aikana. Organisaatiomuutos vahvistaa SRV:n uudistamista niin asiakaskeksisyyden, kannattavuuden kuin uu-

den strategiamme toimeenpanon saralla. Olen iloinen, että uusi energinen johtoryhmämme tuo monipuolista osaamista työhömmme. Organisaatorakenteen uudistaminen ei aiheuta muutoksia yhtiön nykyiseen raportointirakenteeseen, joka koostuu Rakentaminen- ja Sijoittaminen-liiketoimintalueista.

Kiitän kaikkia asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja henkilökuntaamme kuluneesta vuodesta ja saamastamme luottamuksesta. Tervetuloa rakentamaan elinkaari- ja elinkautuutta todellisuutta kanssamme vuonna 2021!

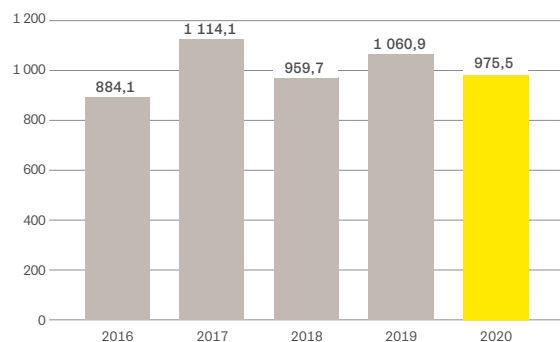
Saku Sipola

toimitusjohtaja

VUOSI 2020 LUKUINA

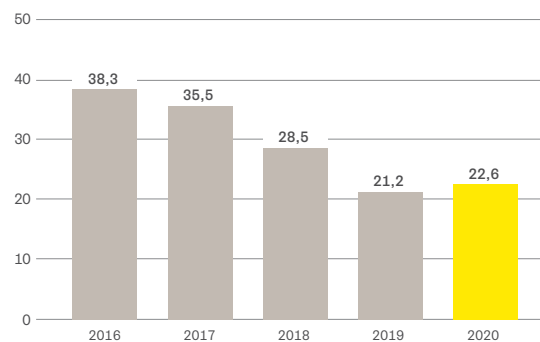
Vuosi 2020 oli yhtiön tervehdyttämiseen tähtäävä vuosi. Tervehdyttämisohjelma saatiin onnistuneesti päätökseen vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Liikevaihto laski 975,5 miljoonaan euroon. Operatiivinen liikevoitto oli 5,8 miljoonaa euroa. Tilauskanta kasvoi vuoden aikana 707 miljoonalla eurolla ollen 1,15 miljardia euroa.

Liikevaihto (milj. euroa)



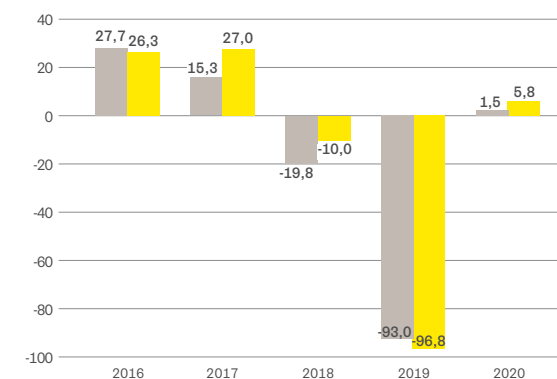
Muutos vuodesta 2019: -8,1 %

Omavaraisuusaste (%)



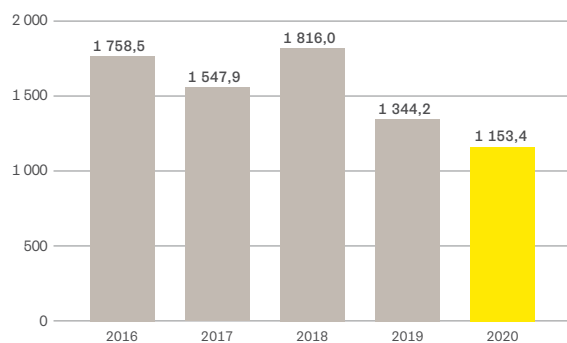
Muutos vuodesta 2019: 1,4 %

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)



Operatiivinen liikevoitto Liikevoitto

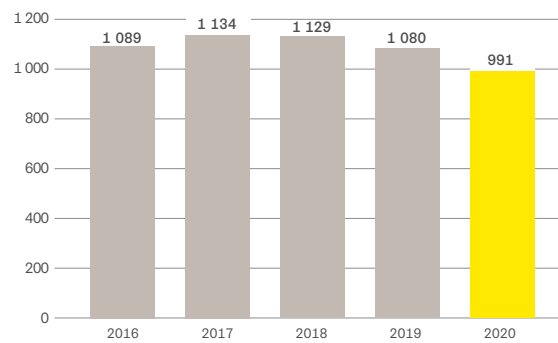
Tulouttamatonta tilauskantaa¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2019: -14,2 %

¹ Kauden lopussa.

Henkilöstö (henkilöä)



Muutos vuodesta 2019: -8,2 %

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 2016 luvuissa eivät näy valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

VUODEN 2020 TAPAHTUMIA



Kesä 2020

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaal 2:n laajennushanke

Poikkeuksellisen vuoden vuoksi harjannostajaisia vietettiin useampana päivänä pienissä ryhmissä tarjotuilla juhlalounailla: hanke etenee aikataulussaan ja ensimmäinen rakentamisen virstanpylväs saavutettiin elokuussa, kun 1800 auton 9-kerroksinen parkkihalli valmistui ja se luovutettiin asiakkaalle aikataulun mukaisesti. Projektipäällikkönä hankkeessa toimii Ossi Inkilä SRV:ltä.

16.4.2020

SRV kärkisijalle Nolla tapaturmaa -foorumin turvallisuusluokituksessa

SRV saavutti Työturvessuunnitelman Nolla tapaturmaa -foorumin vuosittaisessa tasoluokituksessa ensimmäistä kertaa korkeimman sijan, I – Maailman kärjessä. Valtakunnallisessa työturvallisuuden tasoluokituksessa korkeimmalle tasolle pääsi yhteensä 29 yritystä, joista SRV ainoana rakennusalan yrityksenä.

30.6.2020

Tervehdyttämishjelma saatiin päätökseen

Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla toteutimme tervehdyttämishjelman, joka keskittyi organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, rahoitusaseman ja suoritustason vahvistamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen.



1.12.2020

Sairaala Novan vihkiäiset

Keski-Suomen Sairaala Nova valmistui Jyväskylään lokakuun lopussa, ja 1.12. sairaalassa järjestettiin virtuaalinen vihkiäisilaisuus. Juhlissa esiteltiin hankkeessa mukana olleet tahot, uuden sairaalan toimintaa sekä sairaalassa potilaita ilahduttavaa taidetta.

30.10.2020

Hämeenlinnan naisvankila valmistui

Hämeenlinnan naisvankila valmistui lokakuussa. Vankilan sellit ovat edistyksellisiä digiselle eli niissä on sellipäätteet. Tavoitteena on, että vapautuessaan vangeilla on paremmat edellytykset rikoksettomaan elämään.



4.12.2020

Rakentamisen ruusu Wood Citylle

Jätkäsaaren puukortteli Wood Cityyn valmistuva Supercellin pääkonttori on palkittu Helsingin kaupungin myöntämällä Rakentamisen Ruusu -palkinnolla. Palkintoperusteiden mukaan hanke edustaa näyttävää uutta puurakentamista, jota Suomessa paljon kaivataan. Rakennuksessa on paikan edellyttämä oivaltava kokonaisote ja se eheyttää monin tavoin rikkonaista ympäristöä.



21.12.2020

Virtuaalinen joulukonsertti

Poikkeusolojen vuosi saatiin päätökseen henkilöstön ja sidosryhmien yhteisellä virtuaalisella joulukonsertilla, jossa virittäydettiin joulun tunnelmaan yhdessä, koronaturvallisesti etäyhteyksiä hyödyntäen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Covid-19-pandemian toinen aalto hidasti vuoden 2020 lopun talouskasvua, ja Suomen bruttokansantuotteen odotetaan supistuvan 3,3 % vuonna 2020. Rokotteiden käyttöönotto kevään 2021 aikana parantaa taloudenpitäjien uskoa tulevaisuuteen.

Suomen talouden odotetaan toipuvan vuonna 2021 ja BKT:n arvioidaan kääntyvän 2,5 % kasvuun. Epidemian hoito ja tukitoimet pitävät julkiset menot korkealla ja julkisen talouden alijäämä pysyy suurena.

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. Vaikka Covid-19-pandemiasta johtuneet toimenpiteet rajoittivat taloudellista aktiviteettia monilla aloilla, rakentamisen aktiivisuus säilyi ennakoitua korkeammalla tasolla vuonna 2020 ja ylsi lähelle edeltävän vuoden tasoa. Laskevat lupamäärät ja kiristynyt rahoitus kuitenkin ennakoivat supistumisen nopeutuvan ja vuonna 2021 rakentaminen kääntyy Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan 4 % laskuun. Rahoituksen kiristytessä rakentaminen painottuu yhä enemmän suuriin kaupunkeihin.

Asuntorakentaminen on toistaiseksi selvinnyt ennakoitua paremmin koronaepidemian vaikutuksista ja asuntorakentamisen volyymi pysyi vuonna 2020 melko korkealla tasolla (noin 35 000 asuntoaloitusta). Asuntotuotannon rahoituksen kiristyminen sekä yleinen epävarmuus vähentävät tuotantoa kuluvana vuonna ja aloitusten määrän odotetaan laskevan 31 000 asuntoon. Alhaiset korot ja kuluttajien asunnonostohalut pitävät kuitenkin kysynnän hyvällä tasolla.

Toimitilarakentamisen hidastuminen painottuu erityisesti suurten kaupunkien ulkopuolelle. Julkisen rakentamisen volyymi jatkaa laskua 4,9 miljoonaan kuutioon. Julkista rakentamista kannattelee kaupungistuminen ja rakennuskannan sekä väestön ikääntyminen. Liike- ja toimistorakentaminen pysyy historiallisen matalalla tasolla 4,1 miljoonassa kuutiossa ja näkymiä heikentää koronaepidemian aiheutta-

ma tilakysynnän epävarmuus. Teollisuuden rakentamisen edeltävän vuoden voimakas pudotus loivenee ja vuonna 2021 aloitukset pysyvät viime vuoden tasolla 8,7 miljoonassa kuutiossa. Suurien suunnitteilla olevien hankkeiden toteutuminen vaikeuttaa ennustamista.

Koronaepidemia hiljensi sijoitusmarkkinat vuoden 2020 keväällä. Ulkomaisten ja kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on kuitenkin vahvistunut ja kiinteistöt ovat kiinnostava sijoitusluokka vakaata tuottoa etsivälle pääomalle. Koronaepidemia on vaikuttanut kiinteistösektoreihin eri tavoin. Kriisin seurauksena sijoittajakysyntä on entistä voimakkaammin kohdistunut suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, joiden kysynnän ennakoidaan säilyvän vahvana myös tulevina vuosina. Myös logistiikka, yhteiskuntakiinteistöt, hyvät toimitilat ja päivittäistavarakaupan kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia. Sen sijaan kriisi on heikentänyt kauppakeskuskiinteistöjen näkymiä. Myös hotellikiinteistöjen kiinnostus on tällä hetkellä matala mutta sektorin odotetaan elpyvän nopeasti.

Venäjän talous kärsi voimakkaasti öljymarkkinoiden sukeluksesta ja koronapandemiasta vuonna 2020. Erityisesti palvelualat, kuten majoitus- ja ravitsemustoiminnot, ovat kärsineet koronaepidemian rajoitustoimenpiteistä. Venäjän BKT:n ennustetaan supistuneen vuonna 2020 noin 4 %, mutta kuluvana vuonna kuluttajien ja yritysten luottamuksen odotetaan paranevan korona-rokotteiden myötä. Vuosille 2021–2022 ennustetaan maltillista 2–3 prosentin kasvua.

(Lähteet: VM, Rakennusteollisuus, KTI & Newsec, Bofit & East Office)

KAUPUNGISTUMINEN SUOMESSA JATKUU

RAKENTAMINEN

Rakentaminen käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Rakentamiseen kuuluvat asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen. Rakentaminen työllistää noin 810 henkilöä eli valtaosan koko SRV:n henkilöstöstä.

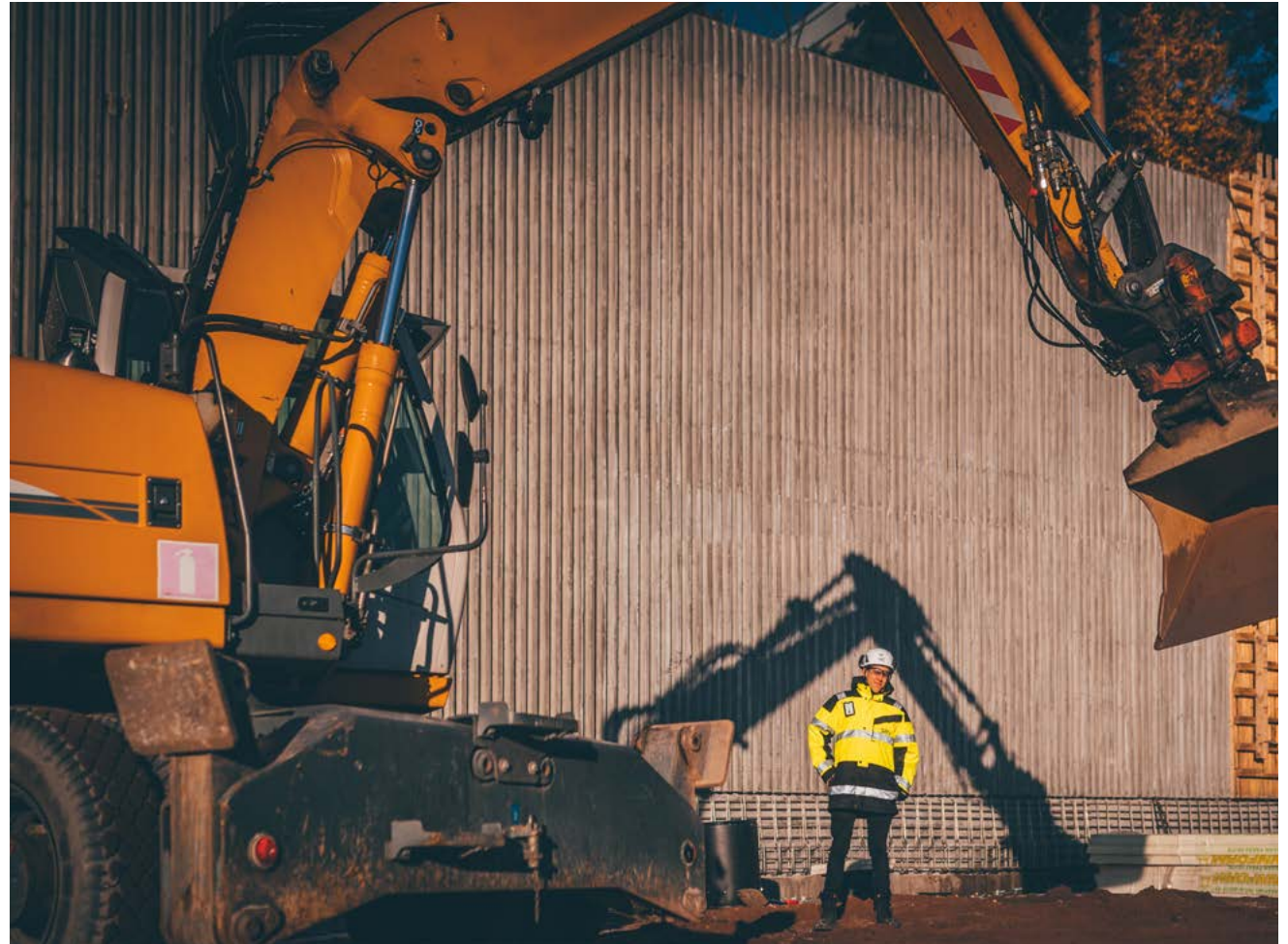
Rakentaminen-liiketoiminta keskittyy tuottamaan tarvelähtöistä, laadukasta ja tehokasta rakennushankkeen toteutuspalvelua sekä yrityksen omiin hankkeisiin että ulkopuolisille rakennuttaja-asiakkaille. Lisäksi liiketoiminta vastaa omien asuntokohteiden rakennuttamisesta, asuntomyynnistä ja asumisen palveluista 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 lopussa tehdyn organisaatiomuutoksen myötä Rakentaminen-liiketoiminta-alue jaettiin neljäksi erilliseksi liiketoimintayksiköksi: 1) Alueyksiköt 2) Asunnot pääkaupunkiseutu 3) Toimitilat pääkaupunkiseutu sekä 4) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen.

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 2 127 asuntoa, näistä merkittävä osa pääkaupunkiseudulla. Omaperusteisia asuntoja on raken-



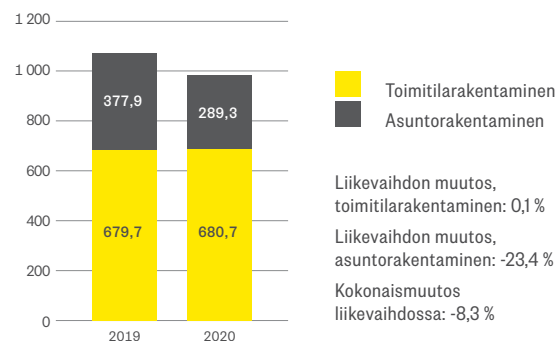
teilla 383 kappaletta ja sijoittajille oli rakenteilla yhteensä 1 375 asuntoa. Rakentamisen painopiste siirtyi vuoden aikana omaperusteisesta asuntotuotannosta omakehitteisiin kohteisiin. SRV käynnisti noin puolentoista vuoden tauon jälkeen perustajaurakoinnilla toteutettavan asuntokohteen rakentamisen Helsingissä. Nämä asunnot tuloutuvat vuonna 2022. Yhtiö pyrkii hallitusti ja mahdollisuuksien mukaan lisäämään hyvien perustajaurakoitujen kohteiden määrää sijoittajille myytävien kohteiden rinnalla, jotta tuotevalikoimamme vastaa paremmin kysyntään ja taloudellisiin tavoitteisiin.

SRV:n asuntorakentamisen tammi–joulukuun liikevaihto laski hieman vuonna 2020. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 kappaletta. Myymättömiä uusia asuntoja oli vuoden lopussa vähän, 92 kappaletta. Tilauskanta on edelleen hyvällä tasolla.

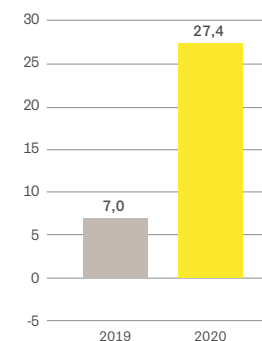
SRV:n historian suurimmassa rakennushankkeessa Helsingin Kalasatamassa toisen asuintornin, Loiston, rakentaminen on hyvässä vauhdissa ja sen asunnoista on myyty tai varattu yli 50 prosenttia. Loisto valmistuu vuonna 2021. Kolmas asuintorni, Lumo One, on rakenteilla Kojamolle vuokra-asunnoiksi. Kalasatamaan on suunnitteilla yhteensä kahdeksan tornia.

SRV suunnittelee yhteensä yli 400 asunnon, kuuden kerrostalon, rakentamista Tampereen Kalevankulmaan, ja näistä on vuoden 2020 aikana julkistettu sopimukset kolmen asuinkerrostalon rakentamisesta. Ensimmäisen kohteen rakentaminen alkaa tammikuussa 2021. Suunnitteilla on sekä vuokra-asuntoja että omaperusteista asuntotuotantoa, josta ennakkomarkkinoinnissa on Tampereen Kalevan Divaani. Kalevankulma sijaitsee lähellä Tampereen keskustaa, arvostetussa Kalevan kaupunginosassa. Sijainti on hyvien palvelujen ääressä ja rakenteilla olevan ratikan yhden pääpysäkin kohdalla.

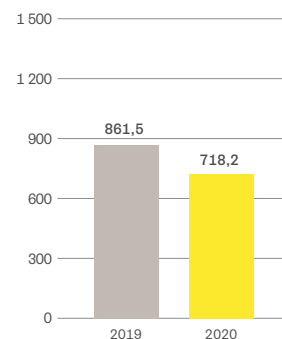
Liikevaihto, Rakentaminen (milj. euroa)



Liikevoitto, Rakentaminen (milj. euroa)



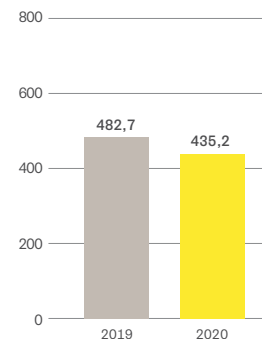
Tulouttamaton tilauskanta, toimitilarakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: -16,6 %

¹ Kauden lopussa.

Tulouttamaton tilauskanta, asuntorakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen: -9,8 %

¹ Kauden lopussa.

RAKENTA- MISEN PAINOPISTE SIIRTYI VUODEN AIKANA OMAKEHIT- TEISIIN KOHTEISIIN

SRV:n tavoitteena on rakentaa 10 000–15 000 uutta kotia seuraavan 10 vuoden aikana. SRV:n asuntotuotannosta valtaosa on omakehittäisiä 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 yleistymisen.

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

SRV:n suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet ovat Kalasataman Loiston lisäksi Väinämöisenrinne Helsingissä.

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:lla on rakenteilla monia toimitilahankkeita, kuten toimistoja, oppilaitoksia ja sairaaloita. Vuoden aikana valmisteista projekteista merkittävimpiä olivat Keski-Suomen Sairaala Nova, Hämeenlinnan naisvankila, Jokirinteen oppimiskeskus ja Wood Cityn toimistorakennus Supercellille. Wood Cityn toimisto on Helsingin Jätkäsaarella sijaitseva rakennuskohde, joka käsittää kahdeksankerroksisen puutoimistorakennuksen sekä kolmekerroksisen, 170 autopaikan parkkitalon. SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto laski hieman vuonna 2020.

SRV:n toimitilarakentamisesta iso osa tehdään avoimella projektinjohtourakkamuodolla tai allianssimallilla. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet perustuen projektin onnistumiseen normaalin tuloutuksen lisäksi. Merkittävin rakenteilla oleva allianssihanke toteutettava toimitilahanke on Finavian Helsinki-Vantaan Terminaali 2:n laajennus, jonka arvioidaan valmistuvan uudisrakentamisen osalta alkuvuonna 2022. Vuoden 2020 kesällä val-

mistui 9-kerroksinen pysäköintihalli terminaali 2:n välittömään läheisyyteen.

Konsernin liikevaihdosta 25 prosenttia muodostuu sairaala- ja koulurakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla HUS:n Siltasairaala ja HUS:n Jorvin sairaalan leikkauksalien peruskorjaus. Sairaaloitten lisäksi SRV rakentaa tai saneeraa useampaa oppilaitosta, kuten Siuntion Sivistys- ja hyvinvointikampusta, Suomalais-venäläistä koulua Helsingissä, Koulukeskus Monikkoa, Helsingin kielilukiota ja Jousenkaaren koulua Espoossa sekä Matinkylän lukiota, joka on parhaillaan kehitysvaiheessa. Siuntion Sivistys- ja hyvinvointikampus toteutetaan elinkaarimallina siten, että rakentaminen tehdään kokonaisvastuu-urakkana ja kiinteistöylläpidon palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Helsingin kielilukio toteutetaan 20 vuoden elinkaarihankkeena. Vuoden aikana valmistui Jokirinteen oppimiskeskus, joka toteutettiin myös elinkaarihankkeena.

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 kansi, jonka päälle rakennetaan parhaillaan areenaa ja hotelleja. Areena valmistuu vuoden 2021 lopulla. Kansi ja Areena -hankkeen yhteyteen rakennetaan parhaillaan kahta toimistoa ja asuintornia: Asunto Oy Opaalia ja Asunto Oy Topaasia ja KOy Kruunua.

Merkittävin käynnissä oleva infrahanke on Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamon viemäritunnelin rakentaminen.

SIJOITTAMINEN

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, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. 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 Sijoittamista. Sijoittaminen keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Liiketoiminnan tammi–joulukuun liikevaihto laski 18,5 prosenttia vuonna 2020. Valtaosa segmentin liikevaihdosta muodostuu Venäjän kauppakeskusten operoinnista. Yhtiö myi omistusosuutensa REDI-kauppakeskuksesta kanssajointajilleen helmikuussa 2020. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti merkittävästi Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden yhteisvaikutus oli yhteensä noin 12,3 miljoonaa euroa. Pearl Plazan luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä vuoden viimeisellä neljänneksellä myyntineuvotteluiden päättyessä tuloksettomina.



Sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 171,8 miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät REDIn omistussuuden myynti ja vuoden viimeisellä neljänneksellä kirjattu lisäkaup-pahintasaamisen arvomuutos sekä omistussuuden piene-neminen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin heikentyminen. Yhteensä si-joitettu pääoma laski noin 75 miljoonaa euroa. Valtaosa si-joitetusta pääomasta koostuu osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista.

Koronaepidemia sulki kauppakeskukset keväällä

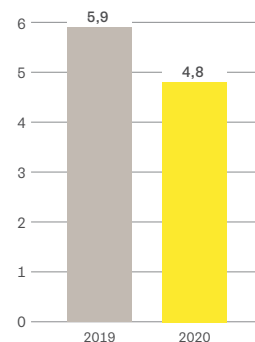
SRV osaomistaja ja operoi kolmea kauppakeskusta Venä-jällä, joista kaksi sijaitsevat Pietarissa ja yksi Mitischissä lä-hellä Moskovaa. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuk-sensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian vuoksi saattaa olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirty-vät aikaisemmin suunniteltua myöhemmäksi.

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa alka-nut koronaepidemia on vaikuttanut kauppakeskusoperoin-tiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia. Liikkeiden aukioloa rajoitettiin viranomaisten toimesta maa-lis-elokuussa, mikä heikensi kauppakeskusten operointi-mahdollisuuksia ja alensi niiden vuokratuottoja.

Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä kauppakes-kukset aukesivat vaihteittain, mikä näkyi kävijämäärien ja myynnin kasvussa elo-syyskuussa. Loka-joulukuussa kaup-pakeskukset pysyivät auki, mutta koronarajoituksilla oli edel-leen vaikutuksia osan vuokralaisista liiketoimintaan.

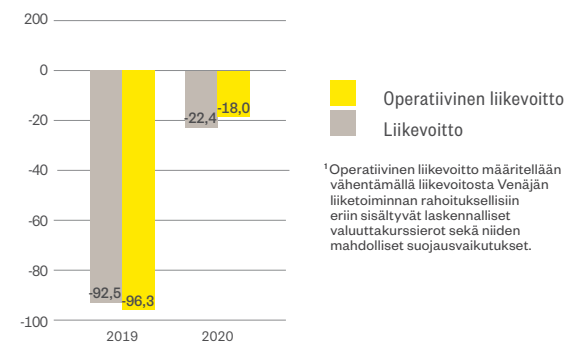
Moskovan lähellä sijaitseva 4Daily-kauppakeskus ava-si ovensa huhtikuussa 2017. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 86 prosenttia. Liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 73 prosenttia. Kävijämäärät kas-voivat tammi-joulukuussa 2 prosenttia ja myynti kasvoi 31 prosenttia vertailujaksoon verrattuna.

Liikevaihto, Sijoittaminen (milj. euroa)



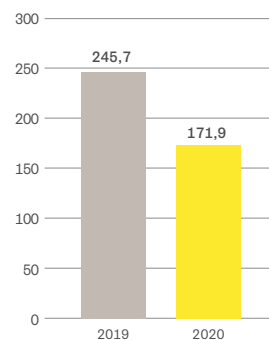
Muutos vuodesta 2019: -18,5 %

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto, Sijoittaminen (milj. euroa)



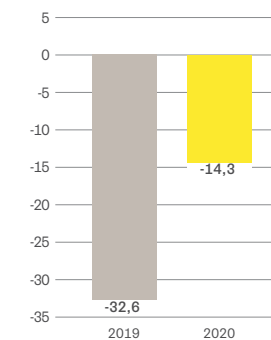
¹ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Sijoitettu pääoma



Muutos vuodesta 2019: -30,1 %

Sijoitetun pääoman tuotto (%)



Muutos vuodesta 2019: 18,3 %

SRV JATKAA STRATEGIANSA MUKAISESTI KAUPPA-KESKUSTENSA KEHITTÄMISTÄ

Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-joulukuussa lasivat 29 prosenttia vertailujaksoon verrattuna, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta. Ruplamääräinen myynti laski 23 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Elo-syyskuussa elpyminen oli voimakasta ja elpyminen erityisesti myynnissä jatkui loka-joulukuussa, jolloin päästiin jo lähes vuoden takaisiin myyntitulokuihin. Kauppakeskukselle myönnettiin 'COVID Compliant' -sertifikaatti. Sertifikaatti myönnetään kauppakeskukselle, joka noudattaa esimerkiksi terveyteen ja turvallisuuteen liittyviä ohjeita ja sääntöjä.

Pearl Plazan myyntineuvottelut päättyivät tuloksettomina ja kohteen luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä. SRV jatkaa strategiansa mukaisesti kohteen kehittämistä tarkoituksenaan myydä omistuksensa markkinatilanteen niin salliessa.

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noin 96 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuun lopussa auki 91 prosenttia. Myynti laski tammi-joulukuussa 22 prosenttia, ja kävijämäärät lasivat 35 prosenttia, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta. Myös kauppa-keskus Okhta Mallille myönnettiin 'COVID Compliant' -sertifikaatti.

Kauppakeskukset

Pearl Plaza, Pietari	Okhta Mall, Pietari	4Daily, Moskova
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 %
Avattu vuonna 2013	Avattu vuonna 2016	Avattu vuonna 2017
Pearl Plaza on ollut täyteen vuokrattu vuodesta 2017	Vuokrausaste joulukuun lopussa 96 %	Vuokrausaste joulukuun lopussa 86 %
Suurin vuokralainen: Prisma	Suurin vuokralainen on venäläinen päivittäistavaraketju Lenta	Ankkurivuokralaiset ovat elektroniikkaliike DNS ja päivittäistavara kauppa Perekrostok
Pearl Plaza sai 'COVID Compliant' -sertifikaatin.	Okhta Mall nimettiin Global Retail Real Estate (GGREAT) -kilpailun finalistiksi kahdessa eri kategoriassa. Okhta Mall sai 'COVID Compliant' -sertifikaatin.	Uusia vuokralaisia olivat Sinsay, Familia ja Gloria Jeans



ELINKAARI- VIISASTA TODELLISUUTTA RAKENTAMASSA

SRV:N STRATEGIA JA TALOUDELLISET TAVOITTEET VUOSILLE 2021–2024: ELINKAARIVIISASTA TODELLISUUTTA RAKENTAMASSA

Vuoden 2020 aikana SRV tarkasteli strategiaansa ja helmikuussa yhtiö julkaisi uuden strategiansa ja pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa vuosille 2021–2024. Strategia tähtää pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaarenaikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun.

Uusi strategia vastaa SRV:n toimintaympäristön merkittävimpiin haasteisiin – ilmastonmuutoksen kiihtymiseen sekä kaupunkien kasvuun ja tiivistymiseen. Pyrkimyksenämme on luoda uusi elinkaariviisas todellisuus, jossa rakentamisen päätökset turvaavat yhtä aikaa hyvinvoinnin, arvon ja kannattavuuden – vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin.

SRV:n strategia lähtee rakennetun ympäristön kehittämistä siten, että koko elinkaari on huomioitu. Kutsumme tätä elinkaariviisaudeksi. Se tarkoittaa, että optimoimme aina rakennuksen ympäristöjalanjäljen ja kustannukset pitkällä aikavälillä. Energiankulutus ja hiilijalanjälki optimoidaan etenkin energian tuotantomuodon valinnoilla, energiatehokkuilla ratkaisilla ja materiaalivalinnoilla.

SRV on toteuttanut ja käynnistämässä useita julkisen sektorin elinkaarihankkeita, kuten Jokirinteen oppimiskeskuksen Kirkkonummella, Uudenkaupungin sekä Siuntion sivistys- ja hyvinvointikeskukset sekä Helsingin kielilukion. Nyt yhtiö käynnistää kärkiohjelman, joka tuo elinkaariviisauden osaksi kaikkea rakentamista ja yhteistyötä rakennuspaikkojen valinnasta alkaen aina ylläpitoon ja palveluihin saakka. Tämä mahdollistaa yhtiön asiakkaille turvalliset ja kestävät ratkaisut arvonluonnissa pitkällä aikavälillä, uudistaa SRV:n tapaa toimia sekä viitoittaa toimialan tulevaisuutta.

Kannattavuuden parantuminen ja velkaisuusasteen alentaminen varmistetaan kolmella strategisella ohjelmalla:

- johtavan markkina-aseman saavuttaminen toimitilamarkkinoilla
- toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa ja
- asuntorakentamisen kannattavuuden kehittäminen.



Sijoittaminen-liiketoiminnassa yhtiö keskittyy edelleen taaseen keventämiseen. Yhtiö kehittää Venäjän kauppakeskusten operatiivista liiketoimintaa tavoitteenaan kauppakeskusten divestoinnit kauppakeskusten kehitysvaiheen ja markkinatilanteen perusteella arvioituna ajankohtana. Sijoittaminen-liiketoiminnan fokus arvioidaan uudelleen Venäjän kauppakeskusten divestointien jälkeen. Strategiajakson aikana SRV voi toimia osa-investoijana valikoiduissa hankkeissa Suomessa.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2021 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2021–2024:

- Operatiivinen liikevoitto 6 % jakson loppuun mennessä.
- Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta 40–60 prosenttia jakson loppuun mennessä.
- Yhtiön alentaessa asteittain velkaisuuttaan SRV ennakoi osinkopolitiikan mukaisesti maksavansa osinkoa aikaisintaan tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Taloudellisten tavoitteiden operatiivinen liikevoitto on määriteltä päivitetyn operatiivisen liikevoiton mukaan.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu operatiiviseen tehokkuuteen ja vakaaseen kassavirtaan. Lisäksi se edellyttää yhtiön aseman vahvistamista myös yksityisen sektorin toimitilamarkkinassa sekä omaperusteisen asuntotuotannon kasvattamista sijoittajahankkeiden rinnalla. Operointivaiheessa olevista kauppakeskuksista pyritään luopumaan kauppakeskusten kehitysvaiheen ja markkinatilanteen perusteella arvioituna ajankohtana.

Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden riskitason, kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta. Yhtiö uskoo saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2024 loppuun mennessä.

**TÄHTÄÄMME
ERINOMAISEEN
ASIAKAS-
KOKEMUKSEEN**

KOHTI ELINKAARIVIISASTA TODELLISUUTTA

SRV:n strategia 2021–2024

PYRKIMYKSEMME

on yhdessä kumppaneidemme kanssa luoda uusi elinkaariviisas todellisuus, jossa rakentamisen ratkaisut turvaavat yhtä aikaa hyvinvoinnin, taloudellisen arvon sekä tilojen käyttäjien, asukkaiden ja ympäristön edun – vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin.

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa

Johtava markkina-asema toimitilamarkkinoilla

Asuntorakentaminen kannattavuuden kärkenä

TÄHTÄÄMME

1. pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen
2. erinomaiseen asiakaskokemukseen
3. elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä
4. kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun.

ARVOMME:

Vastuullisuus

Innostus tekemiseen

Rohkeus kehittää

Tuloksellisuus

Avoin yhteistyö

Kiihtyvä ilmastonmuutos

Tiivistyvät kaupungit

Nopeutuva digitalisaatio

SRV

Strategiset kehitysohjelmat 2020

Vuonna 2020 kehittämistä jatkettiin SRV:n strategisten kehitysteemojen mukaisesti.

Kannattavuuden ja projektien

kustannustehokkuuden parantaminen

SRV:n pitkäjänteinen työ kannattavuuden ja kustannustehokkuuden parantamiseksi jatkui vuonna 2020. Vuoden painopisteenä oli projektien aikataulujohtamisen kehittäminen sekä yhteistoiminnallisten toimintatapojen laajempi käyttöönotto. Yhteistoiminnallisten toimintatapojen avulla osallistetaan projektin henkilöstöä, urakoitsijoita ja muita sidosryhmiä laajasti työn suunnitteluun sekä päivittäisjohtamiseen.

Aikataulu on yksi projektien johtamisen keskeisin työkalu. SRV:llä on tänä vuonna panostettu yhä laadukkaampien aikataulujen tekemiseen määrittelemällä laadukkaan aikataulun kriteerit. Myös aikataulujohtamisen toimintatapaa on kehitetty esimerkiksi nostamalla kriittisten työvaiheiden seuranta projektien kuukausittaisen ohjauspalaverin keskiöön. Lisäksi aikatauluihin liittyvää ohjelmisto-osaamista on kehitetty laaja-alaisesti.

Aikataulujohtamisen Last planner -menetelmä on otettu vuoden aikana käyttöön yhä useammalla SRV:n työmaalla. Last planner -menetelmässä aikataulua ja eri työvaiheita suunnitellaan viikko- ja päivätasolla yhdessä urakoitsijan kanssa. Esimerkiksi Wood City Supercellin uuden pääkonttorin projektissa Last planner oli käytössä suunnitteluvaiheessa, aliurakoiden ja käyttäjän omien järjestelmien ohjaamisessa sekä töiden yhteensovittamisessa. Menetelmän hyödyntäminen on mahdollistanut kompleksisen projektin toteutuksen aikataulussa ja suuren muutosmäärän hallinnan.

Vuonna 2020 jatkettiin SRV:n tahtituotantomallin kehittämistä. Tahtituotantomallia on pilotoitu Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n sekä Siltasairaalan projekteis-

sa ja sen avulla on saatu laajojen projektien tiukat aikataulut pysymään. Tavoitteena on kehittää SRV:n omaa tuotantoa, joka hyödyntää parhaat palat tahtituotannosta, ja tuoda se laajemmin projekteille käyttöön.

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. Asiakaskokemusta mitattiin myös vuonna 2020 NPS (Net Promoter Score) -kyselyn avulla. Toimitilojen NPS-luvun laskentatapa uudistettiin ja mukaan otettiin myös muut yritysasiakkaat kuten asuntosijoittajat. Asunnonostajien tyytyväisyyttä mitataan kaupan jälkeen, muuton yhteydessä sekä vuositarkastusten jälkeen.

Asiakaskokemuksen osana tavoitteemme on parantaa ihmisten elämänlaatua sekä rakennetun ympäristön ratkaisuilla että palveluilla. Yhteiskehittämisessä käyttäjiä osallistetaan eri tavoin kehittämiseen. Korona-aikana käytössä ovat olleet esimerkiksi virtuaaliset työpajat. Lisää SRV:n tuottamasta arvosta asiakkaalle voi lukea sivuilta 32–34.

Digitalisaation ja uuden teknologian hyödyntäminen

Digitalisaatiota hyödynnetään SRV:n kaikessa toiminnassa; hankkeiden kehittämisessä ja suunnittelussa, talotekniikassa, rakennustyömaiden hallinnassa, viestinnässä ja markkinoinnissa sekä yrityksen tuotteissa ja palveluissa. Vuoden 2020 alussa tehtiin laaja selvitys SRV:n digitaalisuuden ja järjestelmien nykytilasta, toimivuudesta ja haasteista. Nykytilan analyysin pohjalta laadittiin tavoitetila, jota on systemaattisesti lähdetty edistämään. Päämääränä on SRV:n digitaalisuuden asteen nostaminen läpi organisaation.

Tietomallien laajempi hyödyntäminen on edelleen yksi SRV:n keskeisimmistä painopisteistä digitaalisessa kehittämisessä. Vuoden 2020 aikana on jatkettu SRV:n tietomalli-ympäristön toimintojen automatisointia ja käytettävyyden parantamista.

Tulevaisuuden kasvun rakentaminen

Kaupungistuminen jatkuu erityisesti Suomen kasvukolmiossa ja tulevaisuuden rakentamisen ratkaisuissa korostuu yhä enemmän kestäväyyteen liittyvät teema. SRV on vahvistanut osaamistaan elinkaari palveluntuottajana. Elinkaarimallissa SRV palveluntuottajana vastaa hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä ylläpidosta pitkän sopimuskauden (tyypillisesti 10–20 vuotta) ajan. SRV on kehittänyt elinkaarimallin palvelukonseptiaan ja tuonut energiatehokkuuden ja vähähiilisyiden näkökulman vahvasti osaksi mallia.

Tervehdyttämisohjelma

Vuonna 2020 jatkettiin tervehdyttämisohjelman toimenpiteitä taseen sekä maksuvalmiuden parantamiseksi. Tervehdyttämisohjelma vietiin menestyksekkäästi maaliin ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, minkä ansiosta oma-varaisuusaste sekä velkaisuusaste paranivat merkittävästi. Keskeisiä toimenpiteitä vuonna 2020 olivat REDI-kauppa-keskuksen myynti ja omistussuuden vähentäminen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta, uudistetut rahoitusjärjestelyt ja pääomajärjestelyt taseen vahvistamiseksi sekä joukkovelkakirjalainojen maturiteetin pidentäminen. Lisäksi projektiportfolio käännettiin vähäriskisemmäksi ja vähemmän omaa pääomaa edellyttäväksi.

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 2019 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä julkaistu yhtiön verkkosivustolla 2. maaliskuuta 2020. Vuoden 2020 vastaavat selvitykset annetaan 5. maaliskuuta 2021 yhtiön julkaistessa vuoden 2020 tilinpäätöksen.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät SRV:n ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin ja tällä hetkellä erityisesti koronaepidemiaan, suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n tulosehdotukseen, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin sekä keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin.

SRV:n tuotteiden ja palvelujen kysyntää voivat heikentää negatiiviset muutokset muun muassa yleisessä talouskehityksessä, SRV:n ja sen asiakkaiden liiketoimintaympäristössä, rahoitusmarkkinoiden toimivuudessa sekä poliittisessa toimintaympäristössä. Toimitila-asiakkaiden toimintaedellytysten huononeminen, yritysten ja kuluttajien luottamuksen ja ostovoiman heikkeneminen, korkotason nousu ja rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen tai julkishallinnon taloudelliset ongelmat heikentäisivät SRV:n liiketoimintamahdollisuuksia. Erityisesti toimitilatilatarpeiden väheneminen, sijoittajien tuottovaatimusten kasvu tai investointikriteerien kiristyminen, asuntokysynnän ja hintojen lasku sekä julkishallinnon investointimahdollisuuksien heikkeneminen voivat muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle.

Tämän hetken keskeisin riski on koronaepidemian vaikutus SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan sekä laajempien vaikutusten kautta koko yleisen talouden kehitykseen. Henkilöiden mahdolliset sairastumiset ja karanteenit sekä eri valtioiden asettamat rajoitteet vaikuttavat negatiivisesti eri osapuolten liiketoiminnan toteutusmahdollisuuksiin heikentämällä tai estämällä toiminnan henkilöresurssien ja materiaalien

saatavuutta. Tilanteen synnyttämä epävarmuus heikentää myös yritysten ja yksityishenkilöiden luottamusta ja näkymiä tulevaisuuteen, mikä vähentää investointeja ja kulutusta sekä kääntää talouden kehityksen joksikin aikaa negatiiviseksi.

Monissa maissa rajoituksia alettiin purkaa alkukesällä 2020, mutta niitä jouduttiin taas kiristämään loppuvuoden aikana epidemiatilanteen käänntyä huonompaan suuntaan. Tilanteen vakavuuteen vaikuttaa merkittävästi mahdollinen epidemian pitkittyminen edelleen. Keskeisessä asemassa on virusta vastaan käynnistettyjen rokotusten aikataulu ja tehokkuus. Epidemiasta huolimatta rakentamisen aktiviteetti säilyi Suomessa vuonna 2020 ennakoitua korkeammalla tasolla, mutta RT:n arvioiden mukaan rakentaminen tulee vähenemään noin 4 % vuonna 2021. Toistaiseksi koronaepidemian aiheuttamat ongelmat SRV:n rakentamiseen Suomessa ovat olleet melko vähäiset. Koronaepidemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja epidemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti. Pidemmällä aikavälillä muuttoliike SRV:n päätoiminta-alueelle Suomen keskeisiin kasvukeskuksiin jatkuu ja luo hyvän pohjan toiminnalle tilanteen normalisoituessa. Mainittuja riskejä on käsitelty tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteissa.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiö toteutti alkuvuoden 2020 aikana osana aikaisemmin julkistettua tervehdyttämisohjelmaa lukuisia toimenpiteitä kuten omaisuuden myyntejä, ra-

hoituksen uusimisia sekä kaksi osakeantia. Näiden seurauksena yhtiön tase- ja rahoitusasema sekä likviditeetti parantuivat merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Omaperusteisten hankkeiden rahoituksen sekä tiettyjen ta-kausten saatavuus on kuitenkin edelleen haasteellista.

Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyyntiin, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yhtiön vuonna 2020 tilauskantaan kirjaamien uusien tilausten toteuttaminen, lukuun ottamatta omaperusteisia asuntohankkeita, ei vaadi yhtiöltä rahoitusta. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa ja mahdollinen tarvittava rahoitus varmistetaan hyödyntämällä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä, kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille sekä ennen hankkeen aloitusta erikseen neuvoteltavilla kohdekohtaisilla lainoilla. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saatujen limiittien puitteissa.

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 arvoa taseessa. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian pitkittymisen vuoksi on mahdollista, että Venäjän

kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin ovat vähemmistöosuuksia osakkuusyhtiöissä, joiden myynnin aloittamisesta tai sen ajankohdasta on sovittu kunkin sijoituksen osakassopimuksessa. SRV ei siis yksin voi päättää kohteiden myynnistä tai myyntiajankohdista. Mikäli taas muut osakkaat osakassopimuksen salliessa päättäisivät myydä kohteen ennen sen taloudellisen arvon optimihetkeä, saattaisi tämä johtaa tarpeeseen alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa.

Pearl Plaza kauppakeskuksen myyntineuvottelut päättyivät katsauskaudella tuloksettomina. SRV aikoo edelleen strategiansa mukaan luopua kauppakeskuksesta, mutta luopumisen ajankohtaa ei voi tarkkaan ennakoita.

SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta Hanhikivi 1 -ydinvoimalaprojektin hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Huhtikuussa 2020 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021. Sijoituksen tasearvo on 10,7 milj. euroa, joka vastaa SRV:n hankkeeseen sijoittamaa määrää. Sijoituksen nykyiseen ja tulevaan arvoon liittyy riskiä erityisesti sähkön pidemmän aikavälin hintatason osalta.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Kun ei huomioida valuuttasuojauksen vaikututusta, ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -6,3 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -4,9 miljoonaa euroa, jos valuuttasuojauksen vaikutusta ei huomioida. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 prosenttia, on osapuolena Venäjällä käydyssä oikeudenkäynnissä. SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 miljoonan euron korvaukset, jotka kirjattiin täysimääräisesti kuluvarauksena toisella vuosineljänneksellä. Seuraava oikeusaste kuitenkin tytäryhtiön valituksen perusteella kumosi ensimmäisen asteen korvausvaateen elokuussa, jonka vuoksi mainittu 3,1 miljoonan euron varaus purettiin kolmannen vuosineljänneksen tulokseen. Vastapuoli teki päätöksestä valituksen vielä kolmanteen oikeusasteeseen katsauskauden aikana. Valituksen käsittely oli vuoden lopussa kesken.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liikelukoksen 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. Yhtiö raportoi myös tiettyjä tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Kilpailukykyinen projektitoiminta tuotteineen ja palveluineen on kriittinen menestystekijä SRV:n liiketoiminnalle ja siihen voi kohdistua myös merkittäviä riskejä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille ja kehittää tuottavia perustajaurakointikohteita sekä kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Keskeisenä haasteena on saada eri taloussykleissä ja markkinatilanteissa toteutukseen kulloinkin sopiva portfolio toimivia hankkeita.

Yrityksessä seurataan jatkuvasti asiakkaiden tarpeita sekä markkinatilannetta ja pyritään reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin. Erityisen alttiina vaihteluille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäaikaiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Tällä hetkellä omien kehityshankkeiden osalta pyritään hakemaan enemmän yhteistyökumppaneiden kanssa toteutettavia hankkeita ja urakoin-

TÄMÄN HETKEN KESKEISIN RISKI ON KORONA- EPIDEMIAN VAIKUTUS

nissa kustannusjoustavia toteutusmuotoja, jotka eivät vaadi rahoitusta yhtiön puolesta. Yritys saattaa menettää markkinoita myös uusille tai kasvaville kilpailijoille tai liiketoimintamalleille. Näitä riskejä SRV pyrkii hallitsemaan pysymällä alan kärkiyritysten joukossa panostaen järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen.

Toiminnan riskit liittyvät myös osaavan henkilökunnan sitouttamiseen, ammattitaitoisen työvoiman hankkimiseen ja yhteistyöverkoston ylläpitämiseen. Yrityksessä työskentelevien henkilöiden terveydestä ja turvallisuudesta pidetään huolta toimivilla terveyspalveluilla sekä systemaattisella ohjeistuksella ja valvontatoimenpiteillä. Henkilökunnalle tarjotaan lisäksi jatkuvasti mahdollisuuksia koulutukseen ja kehittymiseen sekä yhteisölliseen toimintaan. Tehokas ja sitoutunut toiminta yrityksen tavoitteiden eteen vähentää myös erilaisten riskien toteutumisen todennäköisyyttä.

Myös projektien suunnittelun ja toteutuksen sekä yhteistyökumppaniverkoston hallinnan onnistumiseen sisältyy muun muassa eri toimintojen laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen ja ympäristöön liittyviä riskejä. Yrityksellä on toimintoja ohjaavaan omaan toimintajärjestelmään sisältyneenä käytössä myös sertifioitujen ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- ja työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät sekä hankintojen toteutukseen hankintajärjestelmä ja oma verkostorekisteri. Projektitoimintaa kehitetään aktiivisesti ja keskeisinä kuvakulmina kustannusten, laadun ja asiakaspalvelun lisäksi ovat digitalisaation hyödyntäminen ja vastuullisuus.

Vastuullisuusriskit

Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa vakaviin työtapaturmiin, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, toimitusketjun työlöihin, ilmastomuutokseen sopeutumiseen, ilmatoriskeihin, sijoittajien vaatimuksiin vastaamiseen ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Korona on tuonut uu-

sia riskejä liittyen paitsi fyysiseen uhkaan, myös työssä jaksamiseen ja työssä viihtymiseen. Riskit ovat erilaisia työmaa-toiminnoissa ja toimistotyössä.

Ilmastomuutoksen fyysiset vaikutukset kuten sään ääri-ilmiöt saattavat vaikeuttaa rakentamista ja kiinteistöjen ylläpitoa. Lisäksi ilmastovaikutuksia arvioidaan etenevässä määrin myös rahoituspäätöksissä. Ilmatoriskien tuominen osaksi rahoituskustannuksia on tehokas keino saada yritykset toimimaan ympäristön hyväksi. Vihreä taksonomia on osa EU:n kestäväen rahoituksen toimintasuunnitelmaa ja se tarjoaa rahoituslalle työkaluja sijoituskohteiden vastuullisuuden arvioimiseen.

Työperäistä hyväksikäyttöä on paljastunut toimitusketjuissa viime vuosina myös Suomessa. Työvoiman liikkuvuuden ja monimutkaisten toimitusketjujen takia on tärkeää, että kaikki osapuolet ovat tietoisia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Yritykset vaikuttavat ihmisoikeuksiin jatkuvasti, alihankkijoidensa, yhteistyökumppaneidensa, asiakkaidensa ja muiden sidosryhmiensä kautta.

SRV:n johto ja riskienhallintaorganisaatio vastaavat vastuullisuusriskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä yhdessä vastuullisuusjohtajan kanssa. Työtä riskien hallitsemiseksi ja niiden vähentämiseksi tehdään jatkuvasti sekä omassa toiminnassa että alihankkijaverkostossa.

SRV:n eettiset toimintaohjeet omalle henkilöstölle ja toimittajille luovat pohjan vaatimusten mukaiselle toiminnalle. SRV:n urakkaohjelmassa on määritelty vastuullisuuden perusvaatimukset kumppaneille, alihankkijoille ja aliurakoitsijoille. Esimerkiksi aliurakoitsijoiden ketjuttaminen on rajattu kahteen portaaseen. Sertifioitujen johtamisjärjestelmät luovat toiminnalle tiukat puitteet ja vaativat jatkuvaa parantamista ja kehittämistä, myös riskien hallinnassa.

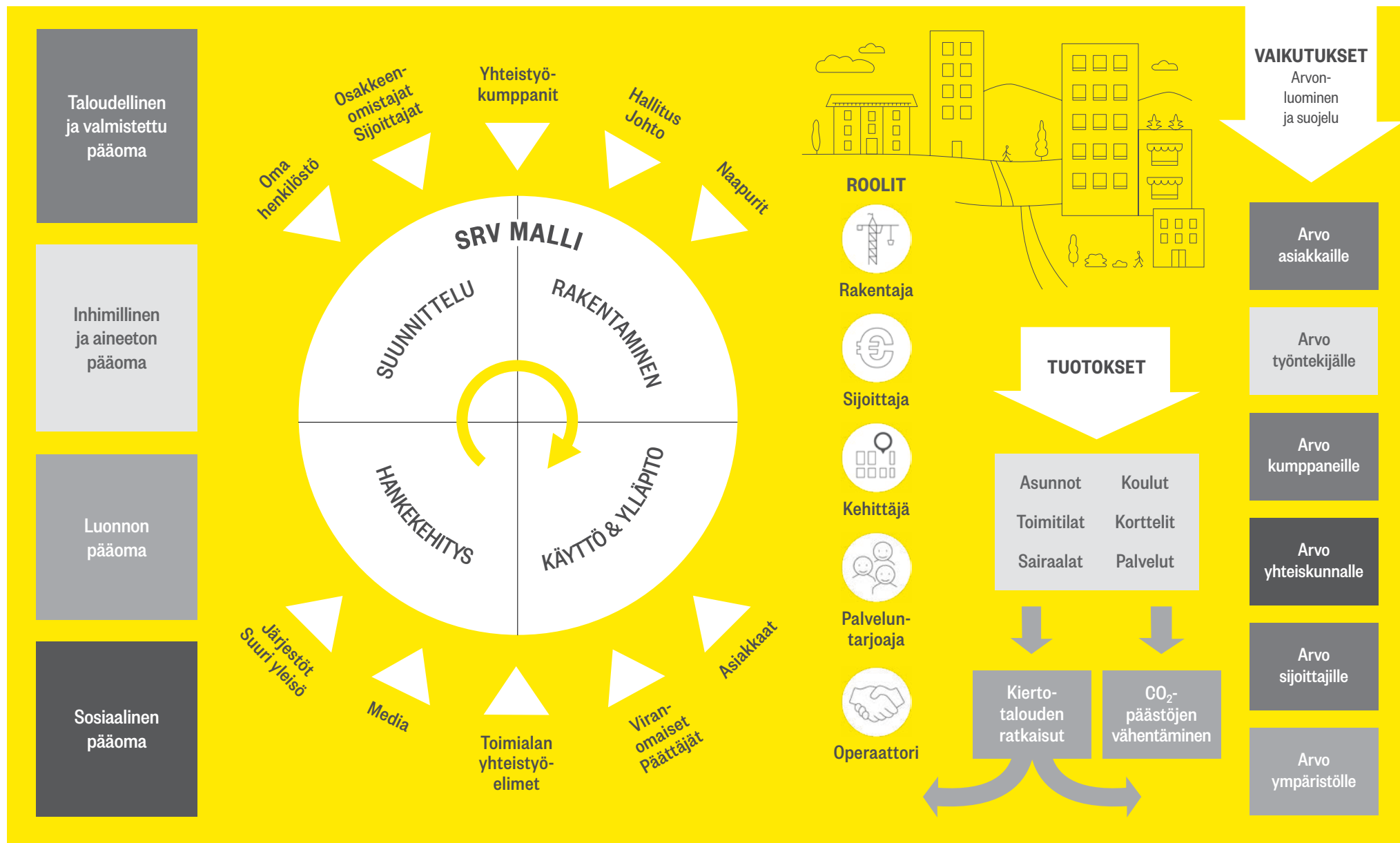
Helmikuussa 2021 julkistettu SRV:n uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastomuutoksen torjunnassa ja sopeutumisessa muuttuvaan toimintaympäristöön.

Myös ilmastomuutokseen liittyvät fyysiset ja liiketoimintaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet kartoitetaan strategian myötä entistä kattavammin. Vuonna 2021 jatketaan edelleen ihmisoikeusvaikutusten arviointia ja sen pohjalta toteutetaan käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa. Lisää tietoa vastuullisuuteen liittyvistä riskeistä ja niiden hallinnasta löytyy sivulla 30 olevasta taulukosta.



SRV ON RAKENTAJA, KIINTEISTÖJEN KEHITTÄJÄ, SIJOITTAJA JA OMISTAJA

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 projektikohtaista rahoitusta pankeilta, sijoittajilta, asiakkailta ja yhteistyökumppaneilta. SRV toteuttaa omaperusteisia asuntohankkeita, omakehitteisiä hankkeita ja rakennusurakoita.

Arvonluontimalli kertoo, miten yritys toiminnallaan luo arvoa ja käyttää erilaisia toimintaympäristössään olevia pääomia omassa arvonluontiprosessissaan. Se maalaa osaltaan realistista kuvaa yrityksen vuorovaikutusmalleista sekä olennaisista riskeistä.

SRV:n arvonluonti

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

SRV:n tavoitteena on, että sen kanssa halutaan toteuttaa hankkeita ja että kumppanit kokevat saavansa yhteistyöstä kestäväää 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. 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.

Helmikuussa 2021 julkistettu SRV:n uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastomuutoksen torjunnassa. SRV käynnistää kärkiohjelman, joka tuo elinkaariyisäuden osaksi kaikkea rakentamista ja yhteistyötä rakennuspaikkojen valinnasta alkaen aina ylläpitoon ja palveluihin saakka. Vuoden 2021 aikana on tavoitteena päivittää arvonluontimallin kuvausta niin että se on linjassa uuden strategian tavoitteiden kanssa.

**PÄÄOMAN
HALLINTA ON
OLENNAINEN
OSA
HANKKEIDEN
ARVON-
MUODOS-
TUKSESSA**

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Yrityksen johdolle kestävä liiketoiminta tarkoittaa lisäarvon luomista liiketoiminnalle vastuullisuuden kautta. Nykyisessä toimintaympäristössä on entistäkin tärkeämpää, että yrityksen johto lukee toimintaympäristön muutoksia ja varmistaa, että yrityksen tuote- ja palveluportfolio vastaavat muun muassa tuleviin ilmastovaatimuksiin ja ovat kilpailukykyisiä esimerkiksi puolentoista asteen skenaariossa.

Tähän vaatimukseen vastaa SRV:n helmikuussa 2021 strategia. Uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastomuutoksen torjunnassa ja muuttuvaan toimintaympäristöön sopeutumisessa elinkaariyviisäuden kautta.

Toimintaympäristön riskit ja mahdollisuudet muuttuvat nopeasti

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

Kiristyvät vaatimukset nousevat esille muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa. Uudistukseen sisältyy muun muassa vaatimus rakennuksen vähähiilisyydestä. Tavoitteena on, että rakennuksen hiilijalanjälki on jatkossa laskettava rakennusluvan hakemisen yhteydessä (kuten e-luku), ja lopulta lainsäädäntöön tulisi myös kattoraja hiilijalanjäljelle.

Kiertotalous tarkoittaa rakennuslalla muun muassa kiinteistöjen materiaalihokkuutta ja energiatehokkuutta, pitkäikäisyyttä, muuntojoustavuutta ja korjattavuutta. Kierrätettävyyys varmistaa, että rakennusosat, laitteet ja materiaalit ovat elinkaaren päättyessä kierrätyskelpoisia, eli ne voidaan hyödyntää sellaisenaan tai uusien tuotteiden raaka-aineina tai palauttaa tuottajalle kiertoon.

Jätehuolto ja rakennusten purkumateriaalien hyötykäyttö ovat suuressa roolissa. Sen kautta jätevirrat päätyvät raaka-aineeksi. Ympäristöministeriö ja Rakennusteollisuus ry

ovat neuvotelleet rakennuslalla green dealin, jonka tarkoituksena on edistää kalvomuuovien (pakkaus- ja suojausmuovit) kierrätystä. Rakennusliikkeelle tämä tarkoittaa muovijätteen entistä tarkempaa lajittelua.

Työperäisen hyväksikäytön ehkäiseminen on osa kumppaniyhteistyötä

Globaaleissa toimitusketjuissa esiintyvistä pakkotyöstä on alettu viime vuosina keskustella yhä enemmän. Yritysten toiminnan eettisyys on kuluttajien, median, kansalaisyhteiskunnan, sijoittajien ja viranomaisten kasvavan mielenkiinnon kohteena. Paikalliset ja kansalliset rakenteet ovat kuitenkin jääneet keskustelussa vähemmälle huomiolle. Työperäinen hyväksikäyttö on nostettu SRV:llä tärkeäksi teemaksi ja sen ehkäiseminen on osa normaalia kumppaniyhteistyötä.

Vastuullisuusohjelmassa korostuvat kestävyiden vaatimukset

Vastuullisuusohjelmassa listataan vastuullisuuden olennaiset teemat ja niihin liittyvät pitkän ja lyhyemmän aikavälin tavoitteet. Ohjelmassa peilataan yrityksiin yleisesti ja rakennuslalaan erityisesti kohdistuvia vaatimuksia. Ohjelma helpottaa osaltaan kokonaisuuden hahmottamista ja auttaa asioiden viestinnässä eri kohderyhmille. Vastuullisuusohjelma tarjoaa jokaiselle SRV:läiselle mahdollisuuden löytää oman roolinsa vastuullisuuden kehittämisessä.

SRV:n vastuullisuusohjelman teemat on rakennettu arvovuonon ympärille. Myös vuosikatsauksessa teemat esitellään vastuullisuusohjelman rakenteen mukaisesti.

Tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuusohjelma tukee parhaalla mahdollisella tavalla liiketoiminnan kehitystä ja SRV:n strategisia tavoitteita. Vastuullisuusohjelma käydään läpi ja ta-

TYÖPERÄISEN HYVÄKSI- KÄYTÖN EHKÄISY ON NOSTETTU SRV:LLÄ TÄRKEÄKSI TEEMAKSI

voitteet päivitetään vuoden 2021 aikana uuden strategian suuntaviivojen mukaiseksi.

Tavoitteissa edistettiin vuonna 2020 kohtuullisesti. Compliance-työtä on tehostettu ja compliance-ryhmä aloitti toimintansa syksyllä 2020. Ryhmän tavoitteena on lisätä SRV-konsernin sisällä compliance-asioiden tuntemusta ja painoarvoa sekä parantaa tiedonkulkua ja koordinoitua em. asioissa eri yksiköiden välillä.

SDG-analyysi on tehty ja sen tulokset on koottu SRV:n verkkosivuille. Laadun kokonaisvaltainen kehittäminen jatkui ja vuoden aikana otettiin käyttöön muun muassa uudistettu auditointilomake ja työmaiden HSEQ-aloituskokous.

Turvallisuustyö on jatkunut tiukalla otteella, vaikka korona onkin tuonut paljon lisätyötä ja vaatinut erityistoimenpiteitä työmaalla. Turvallisuustyön resursseja on vahvistettu ja johdon sitoutuminen on hyvällä tasolla. Työtöyryväisyyden laskeva trendi on katkaistu ja saavutimme PeoplePowerluokituksen AA ja ansaitsimme Suomen Innostavimmat Työpaikat -tunnustuksen tutkimusyritys Eezy Spiritin vertailussa.

Ympäristönäkökulma on tuotu mukaan myös toimittajien ja rekisteröitymisvaiheeseen muiden vastuullisuusaiheiden kanssa. Työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn liittyviä keskusteluja toimittajien kanssa on jatkettu epäsuorissa hankinnoissa. Usealle kohteelle on laskettu hiilijalanjälki ja RTS-ympäristöluokitus on otettu käyttöön yhtenä työkaluna. SRV:n ympäristötoiminnalle on asetettu tehokkuustavoite, joka tarkentuu, kun uusi strategia etenee toteutukseen. Energia- ja elinkaari palvelut on jatkanut toimintaansa menestyksekkäästi.

Ilmastoriskien arviointi siirtyy vuoteen 2021. Uuden strategian pohjalta analysoidaan tilanne ja laaditaan toimenpide-ehdotukset. Ilmastovaikutuksiin liittyvää raportointia viedään eteenpäin ja selvitetään vihreän rahoituksen mahdollisuudet. Myös kestävät konseptit rakentuvat uuden strategian pohjalle. Riskienhallinnan kehitystoimenpiteet ajoittuvat vuodelle 2021 ja samalla tarkennetaan myös vastuullisuusriskien (muun muassa ihmisoikeusriskit) listaa ja prosesseja.

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, 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



Ilmastotyön lisäksi ympäristöpuolella jatketaan kestävämmän hankinnan kehittämistä ja parannetaan edelleen materiaalien jäljitettävyyttä. Kiertotalous linkittyy uuteen strategiaan ja on osa kestävyiden kokonaisuutta. Vuonna 2021 pyritään löytämään entistäkin enemmän käytännön ratkaisuja, joita voidaan hyödyntää laajemminkin liittyen muun muassa maamassojen kierrätykseen ja ylijäämämateriaalin parempaan hyödyntämiseen.

Raportointi tarjoilee tiedon oikeassa muodossa

Vastuullisuusraportoinnin odotetaan täyttävän sidosryhmien kasvavia tiedontarpeita. Erityisesti sijoittaja- ja raioittajaraportoinnin tarve vastuullisuustiedolle on nousussa. Vastuullisuuden teemat, kuten ilmastomuutos, 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 ratkaisuihin, niin raportoinnilla 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 rajauksia, ellei raportoitavan tiedon yhteydessä muuta mainita.

Raportointi on kehitetty vuonna 2020 ja sitä kehitetään edelleen. Vuonna 2020 on tehty paljon työtä liittyen SRV:n toimintaan olennaisesti liittyvien kestävä kehityksen tavoitteiden analysointiin. Tulokset löytyvät SRV:n verkkosivuilta. Siellä esitellään SRV:lle olennaiset SDG:t ja niihin liittyvät teemat ja toimenpiteet. Verkkosivuilta löytyy myös erityisesti sijoittajille tarkoitettu vuonna 2020 laadittu listaus, jonka avulla tärkeimmät ESG-tiedot löytyvät helpommin.

Tärkein tavoite vuonna 2021 liittyen raportointiin on ympäristöraportointijärjestelmän uudistaminen sekä ilmasto-

riskeihin ja -mahdollisuuksiin liittyvän raportoinnin kehittäminen. Ilmastovaikutukset huomioidaan etenevässä määrin rahoituspäätöksissä ja tämä edellyttää riittävää ympäristöraportointia asiakkaan taholta.

Kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristö- ja ilmastoasioihin sekä lahjontaan ja korruptioon liittyvistä asioista löytyy Hallituksen toimintakertomuksesta osana tilinpäätöstä. Yhteenveto selvityksestä on esitetty taulukossa sivulla 30.

Eettinen toiminta perustuu avoimuuteen

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

SRV:llä on kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta voi ilmoittaa eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa koskevista havainnoista tai epäilyistä myös anonyymisti. Eettisen kanavan kautta vastaanotettiin vuonna 2020 kolme ilmoitusta. Kolme ilmoitusta tuli muiden kanavien kautta. Lisäksi eettiseen kanavaan tuli joitakin turvallisuushavaintoja, jotka käsiteltiin SRV Turvassa. Kaikki eettiseen kanavaan tulleet ilmoitukset tutkittiin sovitun prosessin mukaisesti.

Nuorisopaneelin teemana on tulevaisuuden kestävät kaupungit

Sidosryhmät yhdessä ja erikseen punnitsevat jatkuvasti, onko yrityksellä heidän silmissään lupaa toimia. Maine on jo itsessään tärkeää, mutta vieläkin tärkeämpää on se, millaisista elementeistä maine koostuu ja johtaako maine yrityksen näkökulmasta sidosryhmien positiiviseen toimintaan.

SRV:LLÄ ON KAIKILLE AVOIN EETTINEN KANAVA

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 - Eettiset toimintaohjeet toimittajille - Eettinen kanava	- Sisäinen tarkastus - Compliance-ryhmä - Urakkaohjelma
HENKILÖSTÖASIAT, SOSIAALINEN VASTUU JA IHMISOIKEUDET	- Tapaturmat - Työssä jaksaminen - Työehtojen, työsuhteen oikeuksien laiminlyönti - Työperäinen syrjintä ja häirintä - Työperäinen hyväksikäyttö toimitusketjussa - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti - Lähialueen asukkaiden turvallisuus ja terveys - Tuotevastuu asiakkaiden suuntaan	- ISO 45001 -työturvallisuuden johtamisjärjestelmä - ISO 9001 -laatujohtamisjärjestelmä - Auditoinnit ja johdon katselmukset - Johdon turvallisuuskatselmukset työmailla - Ulkoiset auditoinnit - Sisäiset ristiinauditoinnit - Työmaiden HSEQ-aloituskokoukset - TTT-katselmukset - Turvataustaryhmät - TURVA-järjestelmä	- Turvavartit - Turvallisuushavainnot - TR- ja MVR-mittaukset - Henkilöstökysely - Verkostorekisteri - Toimintaprosessi ja -ohjeet häirintä- tai syrjintätilanteille - Vastuullisen hankinnan ohjausryhmä - Toimittajayhteistyö - Asiakaspalautteen kerääminen ja käsittely
YMPÄRISTÖASIAT	- Ympäristövahingot ja -onnettomuudet - Fyysiset ilmatorismit	- ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmä - Ulkoiset auditoinnit - Projektiriskienhallinnan prosessi - Prosessiriskien tunnistaminen ja hallinta	- Ympäristösuunnitelma - Työmaiden HSEQ-aloituskokoukset - Työmaahojeistus - Sisäiset auditoinnit
ILMASTONMUUTOKSEEN SOPEUTUMINEN	- Lakisääteiset vaatimukset ja sääntelyn lisääntyminen - Asiakkaiden, sijoittajien ja rahoittajien vaatimukset liiketoiminnalle	- Energia- ja elinkaari palvelut - Hiilijalanjälki, Elinkaarilaskenta - RTS-ympäristöluokitustökalu	- ESG-raportoinnin kehittäminen - Uuden strategian mukaiset ratkaisut ja konseptit
LAHJONNAN JA KORRUPTION TORJUNTA	- Laiton tai epäasiallinen toiminta - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti	- Compliance-koulutukset - Toimittajarekisteriin kerättävät tiedot - Harmaan talouden torjuntapäivät	- Vastuullisen hankinnan ohjausryhmä - Verkostorekisteri - Hankinnan taustaselvitykset

Vuonna 2020 aloitti toimintansa SRV:n Nuorisopaneeli, jonka jäsenenä toimii kaupunkien kehittämisestä kiinnostuneita nuoria. Paneelin jäsenet ovat antaneet näkemyksiä SRV:n suunnittelupöydällä olevien konkreettisten raken-nushankkeiden kehittämiseen.

Nuorisopaneeli kokoontui työskentelemään neljä kertaa vuodessa SRV:n olohuoneessa RED:ssä sekä kerran etäyhteyksien välityksellä. Kokousten aiheita olivat muun muassa Myyrmäen alueen kehittäminen, Kalasataman tornit, tulevaisuuden asuminen ja erilaiset etäopiskelu- ja etätyötilat. Nuorisopaneelin toiminta jatkuu vuonna 2021.

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat lukuisia sijoittajia ja analyytikoita lähinnä kvartaalitulaisuudessa, jotka järjestettiin koronaepidemian takia etäyhteyksillä. Yhtiötä seuraavat median edustajat, analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyihin osavuositilaisuuksiin webcast-lähetyksien välityksellä. Koronaepidemian takia fyysiset tapaamiset minimoitiin. Sijoittajilta tulleet vastuullisuuden liittyvät tiedustelut koskivat muun muassa hankkeiden vastuullisuuden konkreettista toteuttamista työmaatasolla, hiilidioksidipäästöjen määrää ja CDP (Carbon Disclosure Project) -raportointia.

Alihankkijoita ja toimittajia tavattiin kahdenkeskisissä neuvotteluissa muun muassa henkilöstövuokrauksen eettisiin kysymyksiin liittyen. Keskusteluissa keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn ja vastuullisten toimintatapojen edistämiseen toimialalla.

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

VASTUULLISUUSOHJELMA

TEEMA	LAADULLISET TAVOITTEET	NUMEERISET TAVOITTEET
VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN - Arvonluontimalli - Sidosryhmäsuhteet - Raportointi - Eettinen toiminta - Riskienhallinta	- Parannetaan tuloksia Luottamus & Maine -tutkimuksessa - Compliance-ryhmän toiminnan kehittäminen (vuosikellon mukaisesti) - Compliance-teemat kuukausittain SRV:n intrassa - Hyödynnetään SRV:n Nuorisopaneelin näkemyksiä kehitystyössä - Riskien ja mahdollisuuksien systemaattinen tunnistaminen koko arvoketjussa - Ilmastoraportoinnin tuominen seuraavalle tasolle (TCFD) - Ympäristöraportointijärjestelmän uusiminen - Parannetaan koko arvoketjun tietoisuutta SRV:n eettisestä kanavasta	100 % henkilöstöstä suorittanut eettiset toimintaohjeet -verkkokurssin 100 % kohderyhmästä suorittanut kilpailu- ja eettisyyden verkkokurssin
ARVOA ASIAKKAALLE - Asumisen palvelut - Kestävät konseptit - Laadukkaat tuotteet ja palvelut	- Elinkaari viisas koti – löydetään parhaat elinkaari viisaat ratkaisut ja tuotteet koteihin - Asumisen palvelut -konseptia kehitetään ja laajennetaan asuntotuotannossa - Asiakaslähtöinen toimintatapa – kehittää toimintaamme kohti parempaa asiakastytyvyyttä - Laadun kokonaisvaltainen kehittäminen – hyvien käytäntöjen & oppien jakaminen - Auditointiprosessin ja auditointiraportoinnin kehittäminen ja datan hyödyntäminen	- NPS-tavoite 40 (asunnot) - NPS-tavoite 60 (toimitilat)
ARVOA HENKILÖSTÖLLE - Työterveys ja työturvallisuus - Osaamisen kehittäminen - Yhteisöllisyys, hyvinvoiva henkilöstö - Ihmisoikeudet	- Johdon sitoutumisen vahvistaminen ja tapaturmatutkimuksen laadun parantaminen - Yksikönjohtajien osallistaminen vakavien tapaturmien tutkintaan vastuualueellaan - Turvallisuuden johtamisen kehittäminen - Johdon raportoinnin kehittäminen tilannekuvan ja raportoinnin mahdollistamiseksi - Urakkaohjelman sanktioinnin järjestelmällinen käyttö työturvallisuuden laiminlyöntitilanteissa - Sähköisen TRA:n käyttöönotto - Suorituksen johtamisen ja tulostalouden kulttuurin kehittäminen - Kilpailukyvyyn vahvistaminen työnantajamielikuvaa kehittämällä ja alan houkuttelevuutta lisäämällä - Projektihenkilöstön psykososiaalisten kuormitustekijöiden tason arviointi TTT-katselmusten yhteydessä - Arvioidaan oman henkilöstön ja kaikkien työmailla työskentelevien kokemusta liittyen mahdolliseen syrjintään ja häirintään	- Nolla tapaturmaa -tavoite - Tapaturmataajuus -10 % / vuosi 85 % tapaturmatutkinnoista määräajassa - TR-mittausten keskiarvo 96 % - Turvallisuushavaintoja 18 000 kpl 100 % käynnissä olevista työmaista auditoitu
ARVOA KUMPPANEILLE - Urakkaohjelma - Vastuullinen hankinta	- Vastuullisuusteemojen vieminen osaksi toimittajan polkua toimittajarekisteristä lähtien aina tehdyn urakan/tönnä jälkiarviointiin asti - Luodaan mittaristo yhteistyökumppanien suoriutumisen arviointiin - Kartoitetaan suorien ostojen ihmisoikeuksien toteutumiseen liittyviä riskejä valituissa kategorioissa - Toimittaja-auditointien suorittaminen hankinnan tavoitteiden mukaisesti	4 toimittaja-auditointia/vuosi/hankintapäällikkö
ARVOA YHTEISKUNNALLE - Harmaan talouden torjunta - Verojalanjälki - Työllistäminen	- Kehitetään Verkstokerektoria ja viranomaisyhteistyötä - Toiminnan kehittäminen harmaan talouden torjuntapäivien tulosten analysoinnin pohjalta - Jatketaan työtä työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseksi mm. toimittaja- ja kumppanitapaamisten avulla	4 harmaan talouden torjuntapäivää vuodessa
ARVOA YMPÄRISTÖLLE - Ilmastonmuutoksen torjunta - Kiertotalouden ratkaisut - Energia- ja elinkaari palvelut	- Elinkaari viisaisten ratkaisujen kehittäminen yhdessä liiketoiminnan kanssa (strategian mukaisesti) - Ympäristöluokiteltujen kohteiden seuranta (mm. RTS) - Ilmastorisikien ja mahdollisuuksien tunnistaminen - SRV Infra kattavampaan seurantaan - Lasketaan baseline päästökertoimelle - Luodaan skenaario ja suunnitelma rakentamisen hiilineutraaliudelle - Etsitään kiertotalouden käytännön ratkaisuja - Opastetaan hankkeita/projekteja tehokkaaseen energiankäyttöön - Sähköisen kemikaalirekisterin käyttöönotto	- Hyötykäyttöaste 92 % - Lajitteluaste 50–70–75 % (kohteesta riippuen, +5 % vuoteen 2020) - Ominaisjättemäärät 2,5–14 kg/rm³
ARVOA SIOJITTAJALLE - ESG-vaatimukset - Vihreä rahoitus	- Vastataan ESG-raportointivaatimuksiin - Selvitetään vihreän rahoituksen mahdollisuudet	

ARVOA ASIAKKAALLE

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.

Asiakaskokemusta mitattiin myös vuonna 2020 NPS (Net Promoter Score) -kyselyn avulla. Toimitilojen NPS-luvun laskentatapa uudistettiin ja mukaan otettiin myös muut yritysasiakkaat kuten asuntosijoittajat. Asunnonostajien tyytyväisyyttä mitataan kaupanteon jälkeen, muuton yhteydessä sekä vuositarkastusten jälkeen.

Uuden laskentatavan mukaan vuoden 2020 toimitilojen NPS-luku oli 35 (2019: 42). Toimitilojen joukossa oli tänäkin vuonna erinomaisia onnistumisia kuten Kirkkonummen pääkirjasto. SRV tuli projektiin haastavassa tilanteessa edellisen urakoitsijan ajaututtua konkurssiin. Asiakkaan kanssa onnistuttiin nopeasti rakentamaan avoin vuorovaikutus, mikä mahdollisti myös haastavien asioiden käsittelyn. Lopputuloksena syntyi onnistunut projekti ja erinomainen asiakaskokemus.

SRV:n asuntojen koko vuoden 2020 NPS-luku oli 40 (34). Asuntopuolella tyytyväisyys nousi ja taustalla vaikutti yleinen tyytyväisyys SRV:n uniikkeihin ja laadukkaisiin kohteisiin, jotka edustavat tulevaisuuden asumista. Lisäksi palaute muuton sujuvuudesta parani SRV:n uudistetun muuttokonseptin myötä. Uudessa konseptissa muutto on pyritty tekemään mahdollisimman helpoksi ja vaivattomaksi, mm. tarjoamalla kantoapua sekä aikatauluttamalla muutot ruuhkien välttämiseksi.

Vuonna 2020 jatkettiin torniasumisen palveluiden yhteiskehittämistä Majakan asukkaiden sekä Loiston asunnon ostajien kanssa. Yhteiskehittämisen tavoitteena on oppia ymmärtämään asukkaiden tarpeita. SRV:n toteutaman kyselyn mukaan Kalasataman Majakan asukkaista 94 prosenttia on tyytyväisiä tornitaloasumiseen asumis-

muotona. Talon ainutlaatuisiin yhteistiloihin tyytyväisiä on 82 prosenttia, ja niistä suosituimpia olivat terassi ja kuntoilutila. Asumisen palveluita arvosti yli kolme neljästä ja arvokkaimmiksi palveluiksi koettiin talon omana tiedotuskanavanakin toimiva palveluiden ja tilavarausten tilausjärjestelmä Asumi.

Asumisen palveluiden kehitys asukkaiden kanssa jatkuu edelleen, ja samalla luodaan uutta pohjaa Loiston palveluille. Parhailaan rakenteilla olevaan Loistoon on tulossa uutuutena vierashuoneisto, jonka konseptia on kehitetty työpajalla yhdessä tulevien loistolaisten kanssa.

Energia- ja elinkaaripalveluissa voimakasta kehitystä

SRV on kehittänyt elinkaarimallin palvelukonseptiaan ja tuonut energiatehokkuuden ja vähähiilisuuden näkökulman vahvasti osaksi mallia. SRV:n tarjoama kiinteistön elinkaaren palvelujakso pitää sisällään kaiken kiinteistön hallinnasta ja johtamisesta tekniseen ylläpitoon, huoltoon ja hoitoon. Lisäksi SRV palveluntuottajana vastaa kiinteistön energiankulutuksesta.

SRV:n Energia- ja elinkaaripalveluiden kehitystiimissä on riittänyt kiireitä viime aikoina. SRV on vuonna 2020 voittanut toteuttavaksi kaksi merkittävää elinkaarihanketta: Siuntioon rakennetaan sivistys- ja hyvinvointikeskus ja Helsinkiin kieli-lukio. Lisäksi SRV:n ensimmäisen elinkaarimallilla toteutetun kouluhankkeen, Jokirinteen oppimiskeskuksen, palvelujakso alkoi 1.1.2021. Näiden uudiskohteiden lisäksi Kuninkaanportin toimitilassa toteutetaan energiaremontti ja SRV toteuttaa kiinteistöön uusiutuvan energian ratkaisut palveluna.

**YHTEIS-
KEHITTÄMISEN
TAVOITTEENA
ON OPPIA
YMMÄRTÄ-
MÄÄN
ASUKKAIDEN
TARPEITA**

Helmikuussa 2021 julkaistu SRV:n uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastomuutoksen torjunnassa. SRV käynnistää karkiohjelmaa, joka tuo elinkaari- ja ympäristöasioiden osaksi kaikkea rakentamista ja yhteistyötä rakennuspaikkojen valinnasta alkaen aina ylläpitoon ja palveluihin saakka. Elinkaari- ja ympäristöasioiden tarkoittaa, että optimoimme aina rakennuksen energiankulutuksen, ympäristöjalanjäljen ja kustannukset koko elinkaaren ajalle.

Digitaalisella tilannekuvalla parempaa läpinäkyvyyttä

Vuoden 2020 alussa tehtiin laaja selvitys SRV:n digitalisuuden ja järjestelmien nykytilasta, toimivuudesta ja haasteista. Nykytilan analyysin pohjalta laadittiin tavoitela, jota on systemaattisesti lähdetty edistämään. Päämääränä on SRV:n digitaalisuuden asteen nostaminen läpi organisaation.

Vuoden 2020 jälkimmäisellä puoliskolla syvennyttiin projektien tilannekuvaraportoinnin automatisointiin. SRV:llä käytössä ollut projektien liikennevaloseuranta siirrettiin uuteen digitaaliseen tilannekuvatuotteeseen. Seurattavat liikennevalot liittyvät projektien turvallisuuteen, kustannuksiin, aikatauluun ja asiakaskokemukseen. Digitaalisella tilannekuvatuotteella saavutetaan reaaliaikaisempaa läpinäkyvyyttä projektien tilanteeseen niin projekti-, yksikkö- kuin yritystasolla, joka mahdollistaa nopean reagoimisen mahdollisiin poikkeamiin. Lisäksi vähennetään projektien manuaalista raportointia.

Tietomallien laajempi hyödyntäminen on edelleen yksi SRV:n keskeisistä painopisteistä digitaalisessa kehittämisessä. Vuoden 2020 aikana on jatkettu SRV:n tietomalliympäristön toimintojen automatisointia ja käytettävyyden parantamista. Tämän lisäksi SRV:n tietomallitiimi on kouluttanut tietomalliympäristön käyttöönotossa ja tarjonnut laaja-alaista tukea projekteille tietomallityössä. Seuraavana tavoitteena on kehittää mallien data-analytiikkaa päätöksenteon tueksi ja laajentaa tietomalliympäristön tarjoamaa entisestään.

Vuonna 2020 SRV:n Siltasairaalan hanke vei voiton kansainvälisessä Tekla Global Building Information Modeling (BIM) Awards -kilpailun Julkiset hankkeet -kategoriassa. Kilpailu järjestetään joka toinen vuosi ja siinä on mukana maailman vaikuttavimmat tietomallipohjaiset rakennushankkeet, joissa käytetään Tekla-ohjelmistoja. Siltasairaalan projekti on hyödyntänyt SRV:n uusia tietomallinnuksen työkaluja ja soveltanut niitä laajasti. Lisäksi projektissa on ollut poikkeuksellisen innostunut ja innovatiivinen ilmapiiri, sekä yhteistyö SRV:n tietomallitiimin ja työmaaorganisaation välillä on ollut avointa ja välitöntä.

Tavoitteena laadun kokonaisvaltainen kehittäminen

SRV Rakennuksen sertifiointiauditoinnit pidettiin keväällä 2020. Kyseessä oli sertifikaattien päivityskierros, jonka tuloksena SRV Rakennus onnistui uusimaan kaikki kolme sertifikaattia; laatujohtaminen ISO 9001:2015, ympäristöjohtaminen ISO 14001:2015 ja työterveys ja -turvallisuusjohtaminen ISO 45001:2019. Auditointikierroksella ei kirjattu yhtään vakavaa poikkeamaa SRV Rakennukselle. Sertifikaattien myöntäjätaho on Kiwa Inspecta Sertifiointi Oy. Vuoden 2021 alussa on vuorossa SRV Infran sertifiointien uusiminen, ja SRV Rakennukselle tehdään prosessin mukainen seuranta-auditointikierros kevään aikana.

SRV:llä laatua kehitetään tavoitteellisesti koko arvoketjussa. Vuonna 2020 on keskitytty muun muassa poikkeamiin puuttumiseen, korjaavien toimenpiteiden systemaattiseen läpikäyntiin ja tilastointiin. Lisäksi asiaa on käyty tehostetusti läpi tuotantoryhmien kokouksissa. Myös auditointilomake on uudistettu ja otettu kattavasti käyttöön. Tiedolla johtaminen on jatkuvasti vahvistuva trendi ja se näkyy myös laatutyössä muun muassa raportointivaatimuksissa – tavoitteena on reaaliaikaisen ja olennaisen tiedon tuottaminen päätöksenteon tueksi.

Teknisen laadun kehittämisen osalta on kerätty palautetta ja toivomuksia kentältä. Kerättyä tietoa hyödynnetään muun muassa koulutusten suunnittelussa. Auditoinnit on vuonna 2020 järjestetty pitkälti etäyhteyksien avulla muutamia poikkeusta lukuun ottamatta. Sisäisten tarkastusten yhdistäminen auditointiprosessiin on testausvaiheessa ja uusi käytäntö otetaan käyttöön keväällä 2021. Myös auditointiraportin uudistaminen sisältyy vuoden 2021 tavoitteisiin.

Uusilla työmailla on otettu käyttöön ympäristön, laadun ja työturvallisuuden yhteinen aloituskokous. Käytäntö on todettu toimivaksi ja siitä on saatu hyvää palautetta myös työmailta. Ensimmäinen HSEQ-aiheinen webinaari pidettiin syksyllä 2020 ja lisää webinaareja on suunnitteilla vuodelle 2021. HSEQ-tiimin resursseja on vahvistettu vuonna 2020 ja myös laatutiimin on saatu uusi laatuinsinööri. Tavoitteena on vahvistaa erityisesti infrapuolen tukea ja osaamista.

ELINKAARI- HANKKEET EDUSTAVAT SRV:N UUTTA LIIKE- TOIMINTAA



Uusi oppimiskeskus Kirkkonummelle toteutetaan elinkaarihankkeena

Jokirinteen oppimiskeskus Kirkkonummen Vesitorninmäelle toteutetaan kymmenen vuoden elinkaarihankkeena. Koulu-, päiväkotija vapaa-ajan tiloja käsittävään, kolmikerroksiseen oppimiskeskukseen toteutetaan tilat kaikkiaan 1100 1.-9. luokan oppilaalle ja 240 päiväkotilapselle.

Elinkaarihankkeella tarkoitetaan sitä, että SRV toteuttaa hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon kokonaisvastuu-urakkana Kirkkonummen kunnalle. Palvelusopimus kattaa vastuun oppimiskeskuksen elinkaaripalveluista kymmeneksi vuodeksi. Näitä palveluja ovat kiinteistön hallinto- ja isännöintipalvelut, kiinteistön ja ulkotilojen hoito ja kunnossapito, energian käyttö ja käytön ohjaus, jätehuoltopalvelut ja siivouspalvelut.

Vastuunkantoa ja aitoa kumppanuutta

"Kun uutta kohdetta lähdetään suunnittelemaan alusta saakka elinkaarihankkeena, on kohteen tilaajalla varmuus siitä, että kohde on alusta saakka vastuullisissa käsissä. Kun sama organisaatio ensin toteuttaa ja sitten jää ylläpitämään kohdetta, niin kaikki tieto siitä, mitä ja miten jokainen asia on tehty, on aina saatavilla. Jatkuva mittarointi ja jatkuva raportointi puolestaan varmistavat, että esimerkiksi sisäilman laatu pysyy varmasti vuodesta toiseen hyvänä", summaa SRV:n elinkaari- ja energiapalveluiden johtaja **Jere Pirhonen** elinkaarihankkeen vahvuuksia.

"Meistä muodostuu kiinteistön omistajan edustajia jo rakennusvaiheessa, kun rakennamme itse itsellemme ylläpidettävää kohdetta", Jere jatkaa. "Elinkaarihankkeen merkittävimpiä etuja asiakkaalle on se, että rakennukseen ei synny korjausvelkaa samalla tavalla kuin normaalissa kohteessa. Rakennusta pidetään koko elinkaaren ajan teknisesti uuden veroisena. Elinkaarihankkeet edustavat SRV:n uutta liiketoimintaa, jossa yritys toimii myös palveluntuottajana. Uskomme, että tämän kaltaisille hankkeille löytyy tilausta myös yksityisellä puolella", summaa Jere Pirhonen.

Ylläpidon palvelun laatutaso on ennalta sovittu ja sen toteutumista seurataan koko palvelujakson ajan. Palveluntuottaja vastaa siis myös hyvästä sisäilmasta ja käytettävyydestä. Palveluntuottajan elinkaari- ja ylläpitovastuu vähentää kunnan riskejä ja kunnalle aiheutuvat kulut ovat ennakkoon tiedossa. Lisäksi kunta vapautuu ylläpidon toimintojen johtamisesta ja vastuusta henkilökunnan saatavuudessa.

"Olennaisena osana elinkaarihankkeeseen kuuluu avoimuus sekä kumppanuus- ja vastavuoroisuuden periaate, josta kumpikin osapuoli hyötyvät. Jokirinteessä nämä periaatteet ovat toteutuneet oikein hyvin ja on ollut ilo tehdä yhteistyötä SRV:n kanssa", summaa elinkaarihankkeen etuja Hanne Nylund, Kirkkonummen kunnan rakennuttajainsinööri.

ARVOA HENKILÖSTÖLLE

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

Tammi–joulukuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 991 (1 080 1–12/2019) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 810 (867) henkilöä ja Sijoittamisessa 124 (139) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 56 (74) henkilöä.

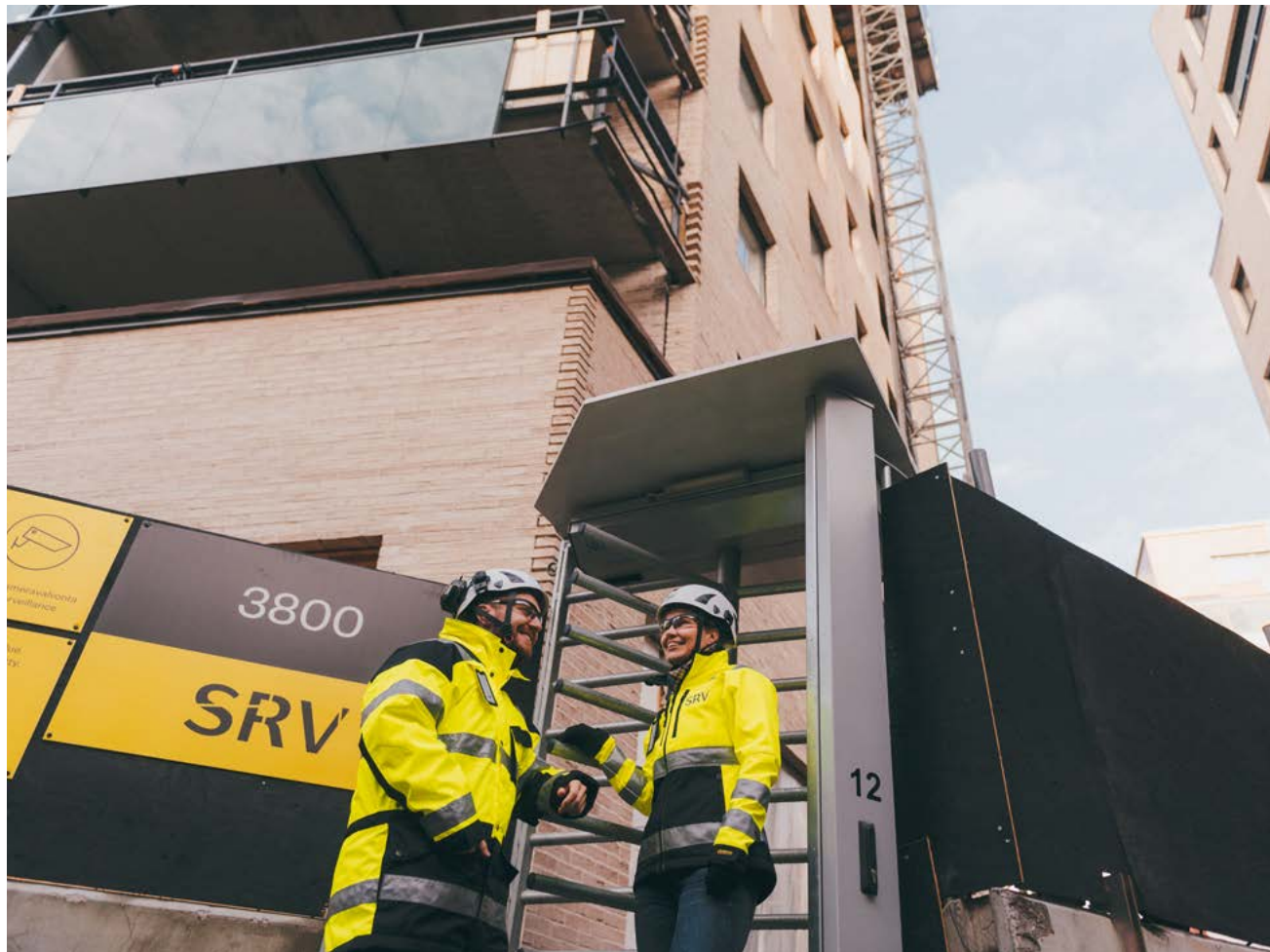
Koulutusta, työssä oppimista ja työhyvinvointia poikkeusoloissa

Koronapandemian vaikutukset tuntuivat SRV:lläkin koulutusten ja henkilöstötapahtumien vähenemisenä vuonna 2020. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 1,0 päivää per henkilö (2,1). Osallistujamäärältään pieniä sisäisiä koulutuksia pystyttiin pitämään lähiopetuksena, mutta muuten koulutukset ja tapahtumat toteutettiin erilaisia etäoppimisen ratkaisuja hyödyntäen. Elokuussa julkaistiin kolme uutta SRV Mallin verkkokurssia aiheinaan projektin taloudellisuuden ohjaus, aikataulujohtaminen ja ympäristötoiminta. Verkkokurssien opiskelu ei ole mukana laskennallisessa koulutuspäivien määrässä.

Kaikille esimiehille järjestettiin joulukuussa vuoden 2021 puolelle jatkuva kaksiosainen etävalmennus tiimien kehittämiseen sekä hyvinvoinnin ja jaksamisen tukemiseen liittyen. SRV Trainee -ohjelma jatkui ja sen puitteissa SRV:llä työskenteli kesällä 2020 kaikkiaan noin 80 rakennusalan opiskelijaa.

Vuoden lopussa käynnistettiin mittava henkilöstön hyvinvointia tukeva kampanja yhdessä Firstbeat Technologies Oy:n kanssa. Yhteistyö käsittää hyvinvointiwebinaareja ja Firstbeat Life 3kk mittausratkaisun koko SRV:n henkilöstölle tarjottuna.

SRV:n sisäisen viestinnän aiheita vuonna 2020 olivat vuoden alkupuolella tervehdyttämisohjelma ja loppupuolella muutosprojektit ja niihin liittyen tulostalouden tarmu-



misen kulttuuri. Keväästä alkaen sisäistä viestintää hallitsi koronapandemia. Muuttuviin tilanteisiin luotiin ja jaettiin ohjeistuksia ja lomakepohjia, panostettiin henkisen jaksamisen tukemiseen ja ennen kaikkea turvallisen työskenteilyn varmistamiseen. Yhteistä arkea piristettiin erilaisilla virtuaalitapahtumilla.

Suorituksen johtaminen ja tulostalouden kulttuurin kehittäminen ovat avaintemoja vuodelle 2021. Lisäksi työnantajamielikuvan kehittämisellä ja toimilla alan houkuttelevuuden lisäämiseksi tavoitellaan kilpailukyvyyn vahvistamista pitkällä tähtäimellä.

Tavoitteena nolla tapaturmaa

Vuoden 2020 aikana tehtiin 79 (39) johdon turvallisuuskatselmusta eri työmaille.

Vuonna 2020 työturvallisuustyön 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) laadinta sekä sisällöllinen laatu. Lisäksi auditoinneissa tarkasteltiin turvallisuussuunnitelmia sekä SRV Turvalla tehtyjen turvallisuushavaintojen määrää.

Verkostorekisterin käyttö ja perehdytys merkittävässä roolissa

Vuonna 2020 SRV:n työmaille Suomessa myönnettiin 27 697 yksittäiselle henkilölle yhteensä 40 348 (30 438) kulkukoikeutta. SRV:n etäperehdytysjärjestelmän kautta toteutettiin vuonna 2020 yli 20 000 etäperehdytystä. Vuoden 2020 aikana etäperehdytysmateriaali päivitettiin uuteen revisioon.

Turvallisuushavaintojen määrä nousi edelleen

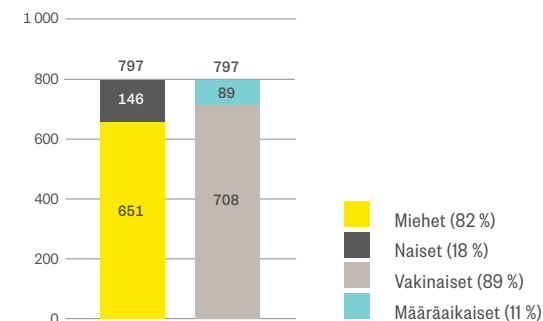
Tapaturmataajuus oli vuonna 2020 SRV:n työmaille paremmalla tasolla kuin edellisellä vuonna. SRV:n omien työnte-

TYÖTURVALLISUUS	2020	2019
Tapaturmataajuus (SRV:n työntekijät, kpl/miljoonaa työtuntia)	4,8	8,9
Tapaturmataajuus (aliurakoitsijat, kpl/miljoonaa työtuntia)	17,9	16,6
Työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	7	8
Vakavat työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	0	0
Työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	116	114
Vakavat työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	10	11
TR-mittausten keskiarvo SRV:n työmaille (%)	95,9	95,8
Tehdyt TR-mittaukset (kpl)	1 892	1 321
MVR-mittausten keskiarvo SRV:n työmaille (%)	96,1	96,1
Tehdyt MVR-mittaukset (kpl)	93	157
Turvallisuushavainnot (kpl)	17 165	17 161

kijöiden osalta tapaturmataajuus oli 4,8 kpl/mh (miljoonaa työtuntia) (8,9). Urakoitsijoiden työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli 17,9 kpl/mh (16,6) eli suunnilleen samalla tasolla kuin vuonna 2019. Turvallisuushavaintojen tekemisen kulttuuri on vakiintunut SRV:llä. Turvallisuushavaintoja kirjattiin vuodelle 2020 yhteensä 17 178 kappaletta (17 765). SRV:n havainnointitaajuus vuonna 2020 oli 2 445 turvallisuushavaintoa per miljoonaa tehtyä työtuntia (toimialan keskiarvo noin tuhat turvallisuushavaintoa per miljoonaa tehtyä työtuntia).

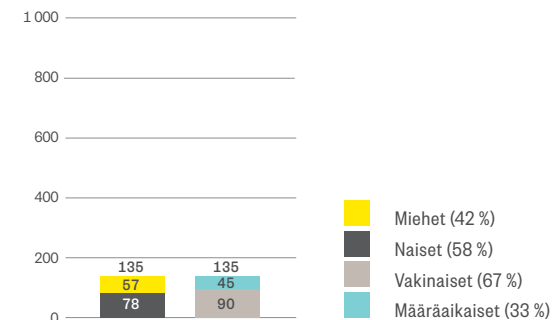
Yhteensä SRV:n työmaille tapahtui vuoden aikana 123 sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 10 oli vakavia tapaturmia (+30 päivää poissaoloa). Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2020 oli 96,0 prosenttia. Tavoitteesta jäätin niukasti, TR-mittausten keskiarvo oli 95,97 prosenttia vuonna 2020. Tavoitteellinen ja kunnianhimoinen turvallisuustyö jatkuu vuonna 2021 päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti kohti nolla tapaturmaa -tavoitetta.

Henkilöstö¹ Suomessa 2020 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2020.

Henkilöstö¹ kansainvälisesti 2020 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2020.

Vuoden 2021 tärkeimmät tavoitteet liittyvät johdon sitoutumisen edelleen vahvistamiseen, tapaturmatutkinnan laadun parantamiseen, turvallisuuden johtamisen kehittämiseen ja tilannekuvan kirkastamiseen sekä harmaan talouden torjuntaan liittyen vastuulliseen hankintaan ja toiminnan läpinäkyvyyden parantamiseen.

Ihmisoikeustyössä edistämistä monella rintamalla

SRV:llä ihmisoikeusvaikutusten arviointia on tehty vuodesta 2018 lähtien. Arvioinnin yhteydessä on käyty läpi ihmisoikeusnormeja normeja osin yhdistellen ja listattu esimerkkejä SRV:n toiminnan ihmisoikeusvaikutuksista.

Vuonna 2020 tärkeimpien ihmisoikeuksien listausta on tarkennettu. Työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn liittyviä keskusteluja henkilöstövuokrausumppanien kanssa on jatkettu ja palaute keskusteluista on ollut rakentavaa. SRV:n ihmisoikeustyötä on esitelty ulkopuolisille sidosryhmille muun muassa HEUN:n ja Keskuskauppakamarin järjestämissä seminaareissa.

Vuonna 2020 luotiin lakiosaston ja hankinnan kanssa yhteistyössä toimittajan tuntemiseen ja vastuullisuustee-moihin liittyvät kysymykset, jotka viedään osaksi toimittajarekisteriin ilmoittautumista. Tämä työ jatkuu vuonna 2021.

Tammikuussa 2021 julkaistussa SIHTI-hankkeen arvioinnissa SRV:n taso oli selvästi keskiarvon yläpuolella. SIHTI-hankkeessa tutkittiin, miten suomalaisyritysten ihmisoikeusvastuut toteutuvat suhteessa odotuksiin, jotka on annettu YK:n yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskeissa ohjaavissa periaatteissa.

Vuoden 2021 tavoitteena on lisäksi arvioida oman henkilöstön ja kaikkien työmailla työskentelevien kokemusta liittyen mahdolliseen syrjintään ja häirintään, sekä kartoittaa edelleen toimitusketjun osalta suorien ostojen ihmisoikeuksien toteutumiseen liittyviä riskejä joidenkin merkittävien kategorioiden osalta.



Nolla tapaturmaa on ajattelumallimme

Työterveyslaitoksen Nolla tapaturmaa -foorumi perustettiin 2003 tukemaan suomalaisia työpaikkoja työturvallisuuden ja työterveyden parantamisessa. Verkostoon kuuluu tällä hetkellä yli 400 työpaikkaa ympäri Suomen, mikä kattaa yli 16 % työllisestä työvoimasta Suomessa.

SRV saavutti Työterveyslaitoksen Nolla tapaturmaa -foorumin tasoluokituksessa ensimmäistä kertaa korkeimman sijan, 1 – Maailman kärjessä. Valtakunnallisessa työturvallisuuden tasoluokituksessa korkeimmalle tasolle pääsi yhteensä 29 yritystä. SRV:n saavutuksen arvoa lisää se, että SRV oli ainoa korkeimmalle tasolle päässyt rakennusalan yritys.

Turvallisuus on jatkuvaa viestintää ja tiedottamista

Nolla tapaturmaa -foorumin vuosittaiset tasoluokitukset perustuvat yhdessä jäsen-työpaikkojen kanssa luotuihin kriteereihin. Tasoluokitusta myönnettäessä tarkastellaan mm. työpaikan työtapaturmataajuutta ja tapaturmien vakavuutta sekä edellytetään, että työtapaturmien tutkinta ja vaaratilanteiden ilmoitusmenettely ovat kunnossa. Tasoluokituksen tavoitteena on tukea työpaikkoja pitkäjänteisessä työturvallisuuden kehittämisessä ja nostaa esiin myönteisiä esimerkkejä työpaikoilta, joissa turvallisuus on osa arkea.

SRV:n turvallisuuspäällikkö **Aleksi**

Auer kertoo, että nolla tapaturmaa on enemmän ajattelu- ja toimintamalli kuin numeerinen tavoite.

"Turvallisuus on jatkuvaa kehitystyötä, ja sitä tehdään yhdessä työmaiden kanssa pienin askelin. Rakennusala on riskialtis, mutta pyrimme sitouttamaan niin omat kuin alihankkijoittemme työntekijät SRV:n turvallisuuskulttuuriin. Keskeistä tässä on tiedostus, viestintä ja sidosryhmäviestintä. Lähetämme esimerkiksi säännöllisesti uutiskirjeitä myös alihankkijoille. Viime vuosina olemme parantaneet prosesseja, luoneet tehokkaampia työkaluja riskien hallintaan ja tunnistamiseen ja pyrkineet ennakoivasti torjumaan riskejä", toteaa Aleksi.

ARVOA KUMPPANEILLE

Koronapandemian torjunta on vaatinut tiivistä yhteistyötä työmailla. SRV:n koronaryhmä toimi läpi vuoden ja varmisti, että kaikki työmailla toimivat tiesivät uusimmat rajoitukset ja toimintatavat.

Koronavuodesta selvittiin hyvällä yhteistyöllä

Koronapandemian tilanne ja viranomaisten ohjeistukset muuttuivat vuoden aikana koko ajan ja keskeisenä koronaryhmässä oli tilanteen jatkuva seuraaminen ja reagointinopeus. Viestit piti saada monelle kohderyhmälle, useaan kanavaan nopeasti ja selkeästi sekä useammalla kielellä. Oikeilla toimenpiteillä, hyvällä yhteistyöllä ja oikealla asenteella SRV:n työmaat pystyttiin pitämään toiminnassa.

Vastuullisuusvaatimukset kiristyvät

SRV kohtaa yhä kasvavia vastuullisuusvaatimuksia asiakasrajapinnassa ja vaatimukset valuvat luonnollisesti koko arvoketjuun. SRV:n on varmistettava, että sen alirakojen sijat ja toimittajat täyttävät nämä vaatimukset eivätkä aiheuta kasvunutta riskiä projektille tai hankkeelle. Toimittajan tai alirakojen sitoutuminen varmistetaan sopimusteitse muun muassa urakkaohjelman avulla.

SRV:n eettiset toimintaohjeet toimittajille ja yhteistyökumppaneille täydentävät Urakkaohjelman vaatimuksia. Toimittajayhteistyön parantaminen, osaamisen kehittäminen ja ymmärryksen lisääminen hankinnan roolista vastuullisen toiminnan mahdollistajana ovat kaikki tärkeitä tavoitteita.

Vuonna 2020 saatiin valmiiksi lakiosaston ja hankinnan kanssa yhteistyössä toimittajan tuntemiseen ja vastuullisuusteemoihin liittyvät kysymykset, jotka viedään osaksi toimittajarekisteriin ilmoittautumista. Toisin sanoen yrityksiä pyydetään täyttämään tiedot jo siinä vaiheessa, kun he ilmoittautuvat SRV:n kumppaneiksi.

Tietoja käytetään hyödyksi toimittajia arvioitaessa ja niiden perusteella voidaan pyytää täydentävää informaatiota esimerkiksi siinä vaiheessa, kun yritystä ollaan valitsemassa SRV:n kumppaniksi tai kilpailutuksen yhteydessä. Työ jatkuu vuonna 2021 ja tavoitteena on viedä vastuullisuusteemat osaksi toimittajan polkua toimittajan ilmoittautumisesta lähtien aina tehdyn työn/urakan jälkiarviointiin asti.

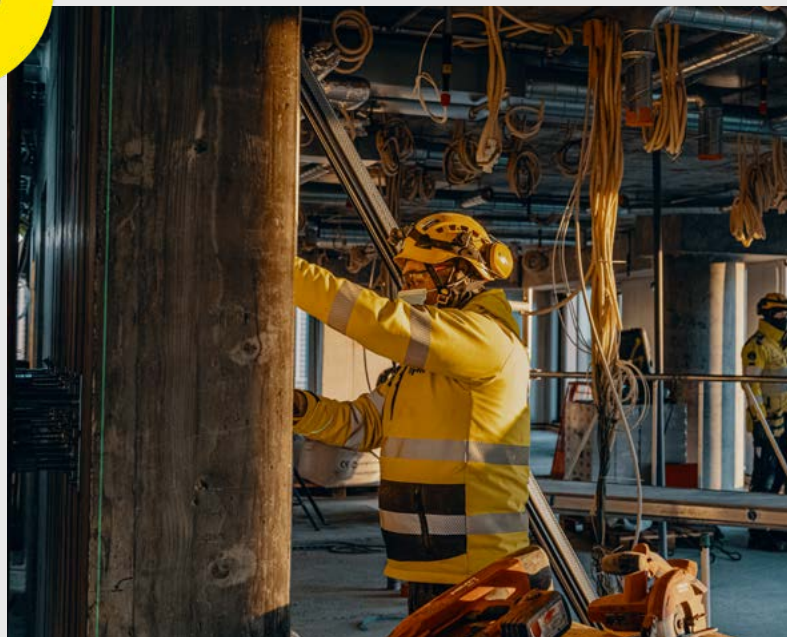
Ihmisoikeuskysymyksissä keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn

Vuoden 2020 aikana toimitusketjussa keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseen ja tavattiin SRV:n vuosikumppaneina toimivia henkilöstövuokrausyrityksiä. Tapaamisissa käytiin läpi kumppaneiden kehitystoimenpiteitä ja sen hetkistä tilannetta liittyen pääosin ulkomaalaisten työntekijöiden ja haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien haasteisiin.

Työ jatkuu osana normaalia kumppaniyhteistyötä ja tapaamisissa saatuja vastauksia hyödynnetään myös osana henkilöstövuokrausyritysten kilpailutusta keväällä 2021.

**SRV:N
KORONA-
RYHMÄ TOIMI
LÄPI VUODEN**

NOPEA REAGOINTI JA MONINAISET VAROTOIMEN- PITEET TUOTTIVAT TULOSTA



Koronaryhmä tuki työmaita poikkeustilanteessa

Vuosi 2020 jää meidän kaikkien mieleen vuotena, jolloin kaikki muuttui. Kielenkäyttöön levisi sanapari "uusi normaali" kuvaamaan kaikkea sitä, mikä oli toisin vuonna 2020. Muutoksen aiheutti luonnollisesti koronapandemia, mutta yksi asia ei muuttunut. Rakentaminen jatkui työmailla ja sitä ei voi tehdä etänä. Jotta työmailla voitiin jatkaa työskentelyä tur-

vallisesti ja työmaiden toiminnan jatkumisen voitiin varmistaa, täytyi pandemiaan suhtautua vakavasti alusta alkaen.

SRV reagoi tilanteeseen heti pandemian alussa perustamalla koronaryhmän. Ryhmä toimi alusta asti monialaisena, nopeana ja joustavana organisaationa. Ryhmässä olivat edustettuina niin HR, ICT, viestintä, turvallisuus,

hankinnat, työmaat kuin työntekijätkin. Näin varmistettiin nopea tiedonkulku ja eri näkökulmien huomioiminen alusta alkaen. Koronaryhmä ylläpiti tilannekuvaa, valmisteli toimintaohjeet ja toimi tiiviissä yhteistyössä yhtiön johdon kanssa tuottaen tietoa ja esityksiä päätöksenteon tueksi.

Toimintatyömaalla analysoitiin ja tunnistettiin mahdolliset tilanteet ja tilat, joissa turvavälien noudattaminen on vaikeaa. Muun muassa saapumiset ja tauot porrastettiin, siivousta tehostettiin, käsienspesu- ja desinfiointipisteitä lisättiin tiloihin, sosiaaliloihin ja hisseihin tehtiin henkilömäärärajoituksia ja kasvomaskeja otettiin käyttöön tilanteen mukaan. Toimistot pidettiin suljettuina, kokoukset pidettiin ensisijaisesti etänä ja työmaavierailuihin tuli tarkat rajoitukset. Kaikki välttämättömät kohtaamiset pyrittiin siirtämään ulkotiloihin. Työmaat kävivät viikoittain läpi koronakatselmuksia, joilla varmistettiin ohjeiden noudattaminen ja löydettiin kehityskohteita.

Nopea reagointi ja moninaiset varotoimenpiteet tuottivat tulosta. SRV:n syksyllä tekemässä henkilöstökyselyssä korona-ajan ohjeistuksiin ja työjärjestelyihin oltiin tyytyväisiä. Vaikka yksittäisiä tartuntoja havaittiin, SRV:n työmaat pystyivät toimimaan vuoden 2020 aikana lähes häiriöttä.

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. Vuonna 2020 valmistui ja oli rakenteilla monia yhteiskunnallisestikin merkittäviä hankkeita.

Sairaalarakentaminen jatkuu vahvana

Keski-Suomen keskussairaalan alueelle Kukkumäkeen valmistui lokakuussa 2020 täysin uusi sairaala, Nova. Suurin osa tiloista tulee erikoissairaanhoidon käyttöön ja pienempi osa Jyväskylän kaupungin perusterveydenhuollon käyttöön. Tilavuudeltaan yli viittä eduskuntataloa vastaavan hankkeen rakentaminen käynnistyi vuonna 2016. Mittava rakennusurakka toi työtä 2 100 henkilötyövuoden verran.

HUS:n historian suurimman rakennushankkeen, Silta-sairaalan, rakentaminen eteni vauhdikkaasti vuonna 2020. Meilahden sairaala-alueelle rakentuva Siltasairaala tulee valmistuttuaan vuonna 2022 korvaamaan Töölön sairaalan ja osan nykyisen Syöpätautien klinikan toiminnoista.

Kesällä 2020 käynnistyi Jorvin sairaalan K-leikkausosaston ja sen alapuolisten tilojen mittavan peruskorjauksen toteutusvaihe. Hankkeessa uusitaan anestesia- ja leikkausosaston sekä sydänkeskuksen ja laboratorion tilat. Peruskorjaus toteutetaan toiminnassa olevassa sairaalassa, mikä edellyttää työmaalta erityisjärjestelyjä. Peruskorjaus valmistuu vuonna 2023.

Kirkkonummelle kirjasto, oppimiskeskus ja hyvinvointikeskus

Lokakuussa 2020 Kirkkonummen keskustaan valmistui Kirjastotalo Fyyri. Kirjastohankkeessa uudistettiin vanha vuonna 1982 valmistunut kirjastorakennus sekä toteutettiin laajennus, jonka myötä rakennuksen pinta-ala kasvoi kaksinkertaiseksi 5 000 bruttoneliömetriin. Kirkkonummen Vesitorninmäelle valmistui puolestaan vuoden 2020

lopulla uusi Jokirinteen oppimiskeskus, joka sisältää kymmenen vuoden elinkaarivastuun. Kirkkonummen hyvinvointikeskuksen rakentaminen käynnistyi tammikuussa 2020, ja rakennus valmistuu Jokiniittyyn uimahallin pohjoispuolelle vuonna 2022. Hyvinvointikeskus korvaa keskustan terveysaseman sekä useita vuokratiloissa olevia toimipisteitä.

Kirkkonummen naapurikunnassa Siuntiossa käynnistyi kesällä 2020 Sivistys- ja hyvinvointikampuksen rakennushanke. Uudet tilat mahdollistavat suomen- ja ruotsinkielisille oppilaille turvallisen ja tutun oppimisympäristön esiopetuksesta perusopetuksen loppuun asti terveellisissä ja ajanmukaisissa tiloissa keskeisellä paikalla Siuntion taajaman keskustassa. Lisäksi kampukselle on tulossa kirjasto ja nuorisotilat. Kyseessä on elinkaarihanke, jossa SRV vastaa rakennettavan kiinteistön ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan.

Kouluja Espooseen, Helsinkiin ja Kaarina

Espoon Leppävaaraan toteutetaan uudentyyppinen suomen- ja ruotsinkielisten koulujen ja varhaiskasvatuksen tiloja yhdistävä koulukeskus. Monikon koulukeskus tarjoaa valmistuttuaan turvalliset, terveelliset ja toimivat tilat lähes 1 300 lapselle. Uusi koulu valmistuu toukokuussa 2021. Espoon Tapiolaan rakentuva uusi Jousenkaaren koulu tulee tarjoamaan monikäyttöiset ja muuntojoustavat tilat sekä avoimen oppimisympäristön noin 480 alakoululaiselle sekä ilta- ja viikonloppukäyttäjille. Jousenkaaren koulun uusi rakennus rakennetaan vanhan koulun välittömään läheisyyteen.

Jousenkaaren koulun ratkaisuihin tähdätään sisäilmaltaan terveellisiin ja helposti huollettaviin rakenteisiin ja materiaaleihin sekä mahdollisimman pieneen energiankulutukseen. Lisäksi kiinteistön osalta pyritään mahdollisimman pieneen energiakulutukseen ja hiilineutraalisuuteen muun muassa aurinkosähkö- ja maalämpöjärjestelmillä. Oppilaat aloittavat uudessa koulussa syyslukukauden alussa 2022.

Helsingin Maununnevalle rakentuu parhaillaan suomalais-venäläisen koulun uudet tilat. Valmistuessaan koulu on yksi Suomen suurimmista puukouluista ja Suomen ensimmäinen kaikki esi- ja perusopetuksen vuosiluokka-asteet ja lukion kattava avoimen oppimisympäristön koulu. Kaksikerroksinen koulurakennus rakennetaan ristiinliimatusta massiivipuulevystä (CLT) ja liimapuurakenteista. Koulu valmistuu elokuussa 2021.

Hovirinnan koulu Kaarinassa rakennetaan vanhan jo osittain puretun koulun tilalle. Uuteen koulurakennukseen tulee tilat suomenkielisen Hovirinnan koulun sekä ruotsinkielisen S:t Karins svenska skola -koulun 1.–6.-luokille ja esiopetukselle. Vuonna 2022 valmistuvaan kaksikerroksiseen kouluun tulee tilat noin 630 oppilaalle.

Uuden konseptin mukainen vankila Hämeenlinnaan

SRV:n rakentama Hämeenlinnan uusi vankilarakennus valmistui syksyllä 2020 ja satapaikkainen suljettu vankila naisille otettiin käyttöön marraskuun alussa. Kyseessä on kansainvälisesti ainutlaatuinen hanke ja ensimmäinen uuden

vankilakonseptin mukaisesti toteutettava kohde, jossa on myös niin kutsuttuja digisellejä. Hämeenlinnan vankilassa on myös kattavat ulkoilualueet, joissa on muun muassa luontopolku ja hyvät mahdollisuudet ulkoiluun, liikuntaan ja esimerkiksi kaupunkiviljelyyn.

Lentoaseman terminaalin rakentaminen hyvässä vauhdissa Vantaalla

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalin 2:n laajennus- ja muutostöiden myötä terminaalin 2:n eteen luodaan täysin uudenlainen lentomatkustajia palveleva alue. Laajennus käsittää 40 000 bruttoneliömetrin suuruisen uudisosan, johon sijoitetaan lentoaseman uusi pääsisäänkäynti, uudet lähtöselvitystilat, matkatavaroiden luovutustilat, turvatarkastus sekä multimodaali matkakeskus. Terminaalin 2:n laajentaminen on osa Finavian noin miljardin euron kehitysohjelmää, jonka tavoitteena on rakentaa tulevaisuuden lentoasema. Investoinnilla vahvistetaan Helsinki-Vantaan asemaa merkittävänä eurooppalaisena lentokenttänä ja valmistaudutaan palvelemaan 30 miljoonaa matkustajaa.

Itä-Vantaalle Ojangan kaupunginosaan Kehä III:n pohjoispuolelle valmistuu puolestaan SRV rakentamana uusi bussivarikko. Hanke sisältää noin neljän hehtaarin kokoisen varikkoalueen 200:lle bussille tankkaus- ja latauspaikkoineen sekä huoltohallin, toimisto-osan ja bussien pesulinjaston rakentamisen. Varikko valmistuu syksyllä 2021. Ojangan varikko korvaa Hakunilan keskustasta poistuvan ahtaan ja asutuksen keskellä sijaitsevan bussivarikon ja mahdollistaa tehokkaan ja ympäristöystävällisemmän joukkoliikenteen järjestämisen. Varikon ekologinen pesuasema säästää merkittävästi vettä, sillä linja-autojen pesulaitteissa käytettävästä vedestä 75 prosenttia kierrätetään uudelleen pesulinjastolla käytettäväksi.

Espoonlahdessa metroaseman ja bussiterminaalin rakennustyöt etenevät suunnitellusti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja urakan arvo on noin 48

miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018 ja etenevät tilaajana toimivan Länsimetron kanssa sovitun aikataulun mukaisesti. Rakentaminen päättyy ja käytönotto alkaa kesällä 2022.

Blominmäen jätevedenpuhdistamo vähentää Itämeren kuormitusta

Espoossa maan alle rakentuu Blominmäen jätevedenpuhdistamo, jota varten Suomenojan ja Blominmäen välille louhitaan tulo- ja purkuviemäritunneleita yhteensä noin 18 kilometriä. Tästä SRV toteuttaa osana työyhteisliittymää viemäritunneleiden eteläisimmät osat välillä Länsiväylä-Suomenoja, yhteensä 3,7 kilometriä tulo- ja purkuviemäritunneleita. Valmistuttuaan vuonna 2022 Helsingin seudun ympäristöpalvelujen rakennuttama puhdistamo käsittelee 400 000 asukkaan jätevedet Espoosta ja Kauniaisista, Kirkkonummelta, Siuntiossa sekä Länsi-Vantaalta.

Uusi puhdistamo korvaa nykyisen Suomenojan jätevedenpuhdistamon Espoossa. Espoon Blominmäen kallioluolastoon tehdään jäteveden puhdistusaltat ja pääosa puhdistamon muistakin tiloista. Uuden jätevedenpuhdistamon myötä ravinnekuormitus Itämereen vähenee nykyisestä kuormituksesta. Tavoitteena on poistaa yli 96 prosenttia jäteveden sisältämästä fosforista ja orgaanisesta aineesta sekä yli 90 prosenttia tyypeistä. Puhdistustavoitteet ovat selvästi tiukemmat kuin EU:n vaatimukset ja HELCOMin (Helsinki Commission) suositukset.

Verokertymää varmistetaan torjumalla harmaata taloutta

Vuonna 2020 pidettiin neljä harmaan talouden torjuntapäivää. Torjuntapäivinä työmaat tarkastivat urakoitsijoiden ja näiden alirakojen tilaajavastuuvälitteisiin liittyvät dokumentit. Lisäksi työmaat tarkastivat kaikkien

Harmaan talouden torjuntapäivät 2020

	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Kyselyssä olevia työmaita, kpl (aktiiviset työmaat)	42	37	40	41
Kyselyssä olevia työmaita, % (aktiivisista työmaista)	100	100	100	100
Työmaiden kokonaisvahvuus, (henkilöitä) (aktiiviset työmaat) (Verkstorekisteristä)	3 364	3 271	3 042	3 358
Tarkastettujen henkilöiden määrä, kpl	1 050	1 770	1 855	1 679
Tarkastettujen henkilöiden määrä, %	31	54	61	46
Tarkastettujen yritysten määrä, kpl	533	753	764	744

Suomen yhtiöistä tilitettävät verot

milj. euroa	2020	2019	2018
Palkoista pidettävä ennakkopidätys	16,2	17,1	17,8
Sosiaaliturvamaksut	0,7	0,5	0,5
ALV, netto ¹	72,1	98,6	129,2
Kirjanpidon tuloverot	-0,7	-0,8	0,6
Varainsiirtoverot	0,6	0,2	0,6
Kiinteistöverot	0,7	1,6	0,7
Verot yhteensä	89,6	117,1	149,4

Tilitettävissä veroissa ei ole huomioitu osakkuusyhtiöiden osuutta.

työmaalla työskentelevien henkilöiden henkilötunnisteet, selvittivät työnantajan, veronumeron ja perehdytyksen statuksen.

Torjuntapäivien tulosten perusteella haasteina ovat edelleen leimaamattomat henkilöt, puutteet henkilötunnisteen käytössä sekä perehdytystarjojen käytössä. Leimausastetta parannetaan muun muassa työmaa-alueiden paremmalla aitaamisella, pyöröporttien käytöllä ja verkostorekisterin kulkulupien tehokkaammalla hallinnalla.

Aliurakoitsijoiden tilaajavastuuasioissa on saavutettu hyvä taso. Viranomaisten vuonna 2020 SRV:n työmaille tekemissä työsuojelu-, ulkomaalais- ja tilaajavastuutarastuksissa ei annettu väliaikaisia käyttökieltoja tai muita sanktioita.

Vuonna 2020 saatiin valmiiksi toimittajan tuntemiseen ja vastuullisuusteemoihin liittyvät kysymykset, jotka viedään osaksi toimittajarekisteriin ilmoittautumista. Varsinkin toimittajan tuntemiseen liittyvät tiedot tehostavat harmaan talouden torjuntaa entisestään.

Kaikkien uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhdeiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenetelyä ja sen osana Verkostorekisteriä. Verkostorekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan harmaata taloutta, edistetään viranomaisyhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden kokonaiskuvan säilyminen.

Verkostorekisteriä kehitetään jatkuvasti palvelemaan käytännön työstä ja viranomaisten vaatimuksista ja toiveista nousevia tarpeita. Vuonna 2020 on edelleen kehitetty verkostorekisteriä muun muassa sähköisen tuntikortin osalta sekä tehty integraatioita Power BI -järjestelmiin, jotka helpottavat turvallisuuden tilannekuvan raportointia.

SRV työllistää ja vaikuttaa koko arvoketjussa

SRV työllisti vuonna 2020 keskimäärin 991 (1 080) henkilöä. SRV:llä oli vuonna 2020 yhteensä 64 työmaata (78), joilla työskenteli yhteensä 4 238 (4 623) urakoitsijaa. Henkilöitä työmailla oli kirjoilla 27 697 (30 438). Henkilöistä 72,1 prosenttia (73,3) suomalaisia ja 27,9 prosenttia (26,7) ulkomalaisia. Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet työmailla olivat Viro, Latvia, Venäjä ja Puola. Yhteensä kansalaisuuksia oli työmailla 104 (101).

Ihmisoikeuksien toteutuminen ja työperäisen hyväksikäytön ehkäisy hankintaketjussa on myös yhteiskunnan näkökulmasta merkittävä asia. SRV:n tavoitteena on tukea yhtäläisiä työmarkkinoita ja omalta osaltaan ehkäistä työmarkkinoiden eriytymistä ja eriarvoistumista. Vuoden 2020 aikana keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseen yhteistyössä muun muassa henkilöstövuokrauksen vuosikumppanien kanssa.

Veronjalanjäljestä suuri osa arvonlisäveroa ja palkkoihin liittyviä veroja

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 sosiaalikulumaksuja, joten myös SRV:n välillinen vaikutus veronmaksajana on merkittävä.

VERKOSTO- REKISTERIN AVULLA TORJUTAAN HARMAATA TALOUTTA

TIIVIS VIRANOMAIS- YHTEISTYÖ JA TOIMIVA PEREHDYTYS KANTOIVAT HEDELMÄÄ



Sairaala Novan jättihankkeessa harmaan talouden torjunnassa tarkka seula

Sairaalahankkeissa näkyy SRV:n rooli yhteiskunnassa kaupunkikeskusten kehittäjänä ja rakentajana. Ison mittaluokan hankkeissa rakentamisen yhteiskunnallinen merkitys kasvaa entisestään. Merkitävään rooliin nousee mm. harmaan talouden torjunta, jossa sairaala Novan työmaa piti tiukan seulan. Tiivis viranomaisyhteistyö ja toimiva sekä oikein resursoitu perehdytys aikaansaivat sen, että kevättalvella 2020 tehdyssä tilaaja-vastuudokumentaation tarkastuksessa ei noussut esiin ainuttakaan huomautettavaa seikkaa.

Kokonaispinta-alaltaan 108 345 bruttoneliömetrin rakennukseen valmistui 360 tutkimus- ja vastaanottohuonetta ja 368 potilashuonetta, 24 leikkaussalia, 10 synnytysalia sekä 11 väestönsuojaa. Neljä vuotta kestäneellä työmaalla työskenteli samanaikaisesti enimmillään 700 työntekijää, mikä neljän vuoden aikana tarkoitti kaikkiaan 2 100 henkilötyövuotta. Kukulupia myönnettiin rakennusaikana 6 419 kappaletta.

Työmaan toimiva ja oikein resursoitu perehdytys kantoi hedelmää koko rakentamisen ajan. Kolmen perehdyttä-

jän perehdytystoimisto mahdollisti työn tarkkuuden ja ennaltaehkäisevän työn. Ennaltaehkäisevään toimintaan liittyi olennaisesti se, että urakoitsijoiden tuli etukäteen ennen perehdytystä toimittaa kaikki vaaditut asiakirjat.

Työmaalla järjestettiin säännölliset harmaan talouden torjuntapäivät, joiden yhteydessä koko työmaa käytiin läpi neljästi vuodessa. Aktiivinen yhteistyö paikallisten viranomaisten kanssa ja viranomaisyhteistyö turvataustaryhmissä omalta osaltaan pitivät harmaan talouden ongelmat poissa työmaalta.

ARVOA YMPÄRISTÖLLE

Ilmastonmuutoksen konkreettiset seuraukset yksittäisille ihmisille ja yrityksille näkyvät sidosryhmien kasvaneena kiinnostuksena ympäristöasioihin. SRV vastaa näihin tarpeisiin sitoutumalla lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja sen jatkuvaan parantamiseen ISO 14001 -ympäristöjärjestelmän avulla. SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden mukaisesti.

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

SRV:n elinkaarimallin palvelukonsepti on tuonut energia- ja vähähiilisyysnäkökulman vahvasti osaksi SRV:n liiketoimintaa. SRV:n tarjoama kiinteistön elinkaaren palvelujakso pitää sisällään kaiken kiinteistön hallinnasta ja johtamisesta tekniseen ylläpitoon, huoltoon, hoitoon ja kiinteistön energiankulutuksesta vastaamiseen.

Helmikuussa 2021 julkaistettu SRV:n uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastonmuutoksen torjunnassa. SRV käynnistää kärkiohjelman, joka tuo elinkaariviisauden osaksi kaikkea rakentamista ja yhteistyötä rakennuspaikkojen valinnasta alkaen aina ylläpitoon ja palveluihin saakka. Elinkaariviisaus tarkoittaa, että optimoimme aina rakennuksen energiankulutuksen, ympäristöjalanjäljen ja kustannukset koko elinkaaren ajalle. Kärkiohjelma tulee ohjamaan koko ympäristötoimintamme teemoja ja tavoitteita vuodesta 2021 alkaen.

Ympäristötyö vaatii systemaattista suunnittelua

Vuonna 2020 SRV:n ympäristöjärjestelmän ja toimintaohjeiden selkeyttämistä jatkettiin. Tarkoituksena on edelleen yhdenmukaistaa toimintaa jatkuvasti muuttuvissa työmaa-

organisaatioissa eri puolilla Suomea. Työmailla on otettu käyttöön yhteiset HSEQ-aloituspäälliköt, joissa varmistetaan muun muassa työmaiden ympäristöasioiden järjestäminen ja resurssit. Tämän avulla ollaan voitu parantaa toiminnan laatua ja selkeyttää työmaiden vastuita.

Tavoitteet ovat korkealla

SRV:n toimintaa kokonaisuutena tarkasteltaessa jätetavoitteet saavutettiin vuonna 2020, vaikka joissakin kohteissa osa tavoitteista jäi vielä saavuttamatta. Jätetunnuslukujen osalta osassa kohteissa on vielä jonkin verran vaihtelua, minkä odotetaan vähentyvän tulevaisuudessa toiminnan laadun kehityksessä. Projektien ominaisuuksien kirjo on tuki 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.

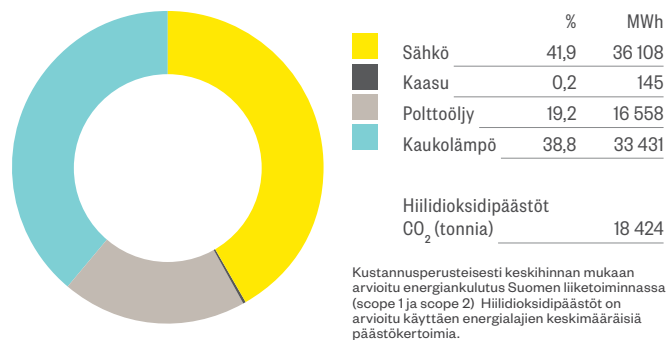
Suuria vahinkoja ei vuonna 2020 tapahtunut. Yleisimmät poikkeamat liittyivät öljy- ja polttoainevuotoihin, jotka useimmiten johtuivat aliorakointisijoiden työkoneista. Näiden johdosta on edelleen korostettava koneiden kunnosta huolehtimisen ja konetarkastusten tärkeyttä, sekä kehoitettava myös aliorakointisijoita pitämään imeytysainetta koneiden mukana vahinkotilanteiden nopeaksi korjaamiseksi. Muuttuvat ilmasto-olosuhteet vaikuttavat myös rakentamiseen, esimerkiksi sadannan lisääntyminen ja leutojen talvien yleistyminen. Myrskytuulten aiheuttamia vahinkoja raportoitin myös vuonna 2020.

Vuoden 2021 tavoitteena on edelleen parantaa työmaiden hyötykäyttö- ja lajitteluastetta. SRV Infra otetaan entistä parempaan ja kattavampaan seurantaan. RTS-ympäristöluokitus otetaan laajasti käyttöön ja tehdään tarvittavat muutokset prosesseihin. Ympäristönäkökulman ja -vaatimusten integrointi muihin kuin tuotannon prosesseihin jatkuu vuonna 2021. Lisäksi valmistaudutaan pitkän aikavälin tavoitteisiin ja ympäristöraportointijärjestelmän uusimiseen. Vuoden 2020 tavoite ilmatoriskien laajemmasta analysoinnista ja niiden tarkemmasta raportoinnista siirtyy vuodelle 2021. Lisäksi vuonna 2021 päivitetään pitkän aikavälin ympäristötavoitteet linjaan uuden vahvasti kestävyysteen nojaavan strategian kanssa.

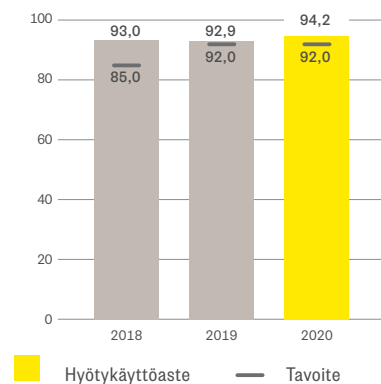
Ympäristöluokitukset ja kiinteistöjen suorituskyvyn mittaus lisääntyvät

Kiinteistönomistajien ja -käyttäjien lisäksi kiinteistön ympäristösuorituskyky kiinnostaa myös viranomaisia, sijoittajia ja kansainvälistä yhteisöä. Eri vaihtoehtojen vaikutuksia rakennuksen elinkaareen on vertailtu jo pitkään elinkaariarvioinneilla (LOA) ja sen osilla. EU:n Level(s) -menetelmän lisäksi Suomen kansallista laskentatapaa hiilijalanjäljelle on testattu myös SRV:llä. Vuonna 2021 SRV:llä aloitetaan tietokartan luominen hiilineutraaliin rakentamiseen. SRV:n ympäristöpolitiikka ohjaa sekä omaa että yhteistyökumppaneiden toimintaa hiilineutraaleihin ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin.

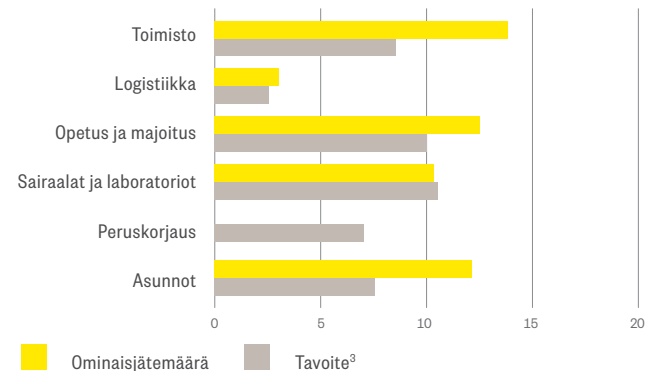
Energiankulutus (%)



Rakennusjätteen hyötykäyttöaste¹ (%)

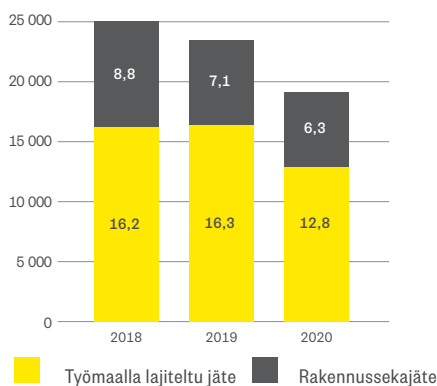


Ominaisjättemäärä rakennustyypeittäin² (kg/rm³)

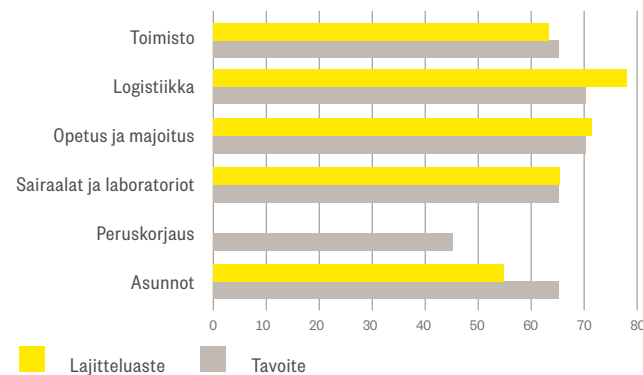


TAVOITTEENA ON EDELLEEN PARANTAA TYÖMAIDEN LAJITTELU- ASTETTA

Rakennusjättemäärä¹ (1 000 tonnia)



Lajitteluaste rakennustyypeittäin² (%)

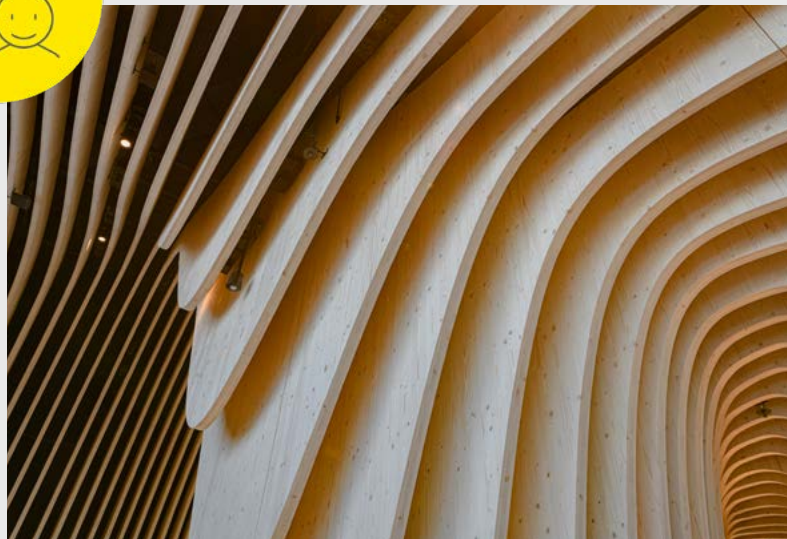


¹ Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

² Suomen työmailla, 2020 päättäneiden projektien keskiarvo näissä rakennustyypeissä. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

³ Muuratut julkisivut nostavat tavoitetta 2 kg/rm³ ja paikallavalurakenteet 1,5 kg/rm³.

WOOD CITY ON SUOMEN SUURIN PUINEN TOIMISTO- RAKENNUS



Suomen suurin puutoimistorakennus toteutettiin ympäristön ja asiakkaan ehdoilla

Peliyhtiö Supercellin uusi pääkonttori Jätkäsaaren Wood Cityssä on rakennuksena ainutlaatuinen. Rakennus on valmistus- ja suunnittelun Suomen suurin puinen toimistotalo käytetyn puun määrällä mitattuna. Puurakentaminen on nostamassa voimakkaasti päätään Suomessa. Yksi syy tähän on luonnollisesti puurakentamisen ympäristöystävällisyys. Esimerkiksi Supercellin uuden pääkonttorin rungon hiilidioksidipäästöt ovat 30 prosenttia pienemmät verrattuna betoniseen verrokkiin LCA-laskelman mukaisesti ja 60 vuoden

käyttöajalla. Puu on kevyt, mutta vahva rakennusmateriaali ja sitä voidaan yhdistellä helposti muiden materiaalien kanssa. Rakennettaessa puusta voidaan päästä jopa 70 prosenttia nopeampaan pystytysaikaan ja rekkatoimitukset työmaalle voivat vähetä jopa 80 prosenttia. Itse rakentamisenkin on siis ympäristöystävällisempää. On laskettu, että Supercellin toimitalossa käytetty puu sitoo hiilidioksidia noin 600 henkilöauton vuosipäästön verran. Toimitalo onkin saamassa korkeimman Platinium-tason Leed-ympäristösertifikaatin.

Paras työympäristö parhaille tekijöille

Wood Cityyn kuuluu Supercellin toimitalon myös kaksi jo käytössä olevaa asuin-kerrostaloa ja tulevaisuudessa niiden kylkeen nousee puurakenteinen hotelli. Kokonaisuutta voidaan pitää Suomen puurakentamisen kärkihankkeena.

”Puurakentaminen on ollut nosteessa viime vuosina, ja sen näkee myös suurena kansainvälisenä kiinnostuksena. Väittäisin, että tämä on ollut SRV:n kaikkein kiinnostavin kohde kansainvälisesti. Meillä on tullut kaukaisimmat vieraat Chilestä ja Japanista”, kertoo SRV:n kehitysjohtaja ja Wood City -hankkeen projektipäällikkö **Antti Aaltonen**.

Stora Enso on toimittanut Supercellin toimitalon runkorakentamisessa sekä sisätiloissa käytetyn puutavaran. Yritys on toimittanut massiivipuutuotteita 10 vuoden aikana yli 20 000 kohteeseen ympäri maailmaa.

”Tavoitteenamme on jakaa tietoa ja asiantuntemusta sekä rohkaista rakennushankkeisiin ryhtyviä puurakentamiseen kokemustemme ja rakentamisen konseptiemme kautta. Kattavan tuotevalikoiman lisäksi kehitämme palveluita puurakennusten suunnittelun ja toteutuksen tueksi. Lisäksi panostamme digitaalisiin ratkaisuihin, jotka palvelevat koko rakentamisen arvoketjua ja tukevat puutuotteidemme käyttöä aina varhaisen hankevaiheen suunnittelusta työmaatoteutukseen ja asentamiseen”, sanoo Stora Enson liiketoiminnan kehityspäällikkö **Antto Kauhanen**.

ARVOA SIOJITTAJILLE

Vastuullisuuden suurimmat muutospaineet tulevat sijoittaja- ja rahoittajarajapinnan kautta. Yrityksen tasolla sijoittajien ja rahoittajien kiinnostus näkyy uudenlaisen ESG-tiedon tarpeena.

Julkisten hankintojen kriteereissä vastuullisuus on näkynyt jo pidempään ja tontinluovutusehtoihin sisältyy yhä useammin hiilijalanjälkeen tai kiertotalouteen liittyviä vaatimuksia. Hiilineutraalisuuden tavoitteen myötä myös puurakentaminen on nosteessa.

Kestävyyden mittareita tarvitaan

Tärkeää on luoda konkreettisia mittareita sille, miten liiketoiminta sopeutuu tulevaisuuden kestävyysvaatimuksiin. SRV:n tavoitteena on vastata entistäkin paremmin sijoittajien ESG-vaatimuksiin ja kertoa toimintamme kestävydestä, kuten ympäristöluokiteltujen tai muuten kestävyyskriteerit täyttävien hankkeiden osuudesta, kattavammin myös muille sidosryhmille.

Analysoimme ilmastonmuutoksen vaikutuksia SRV:n liiketoimintaan ja selvitämme vihreän rahoituksen mahdollisuuksia. Jatkamme edelleen hiilijalanjäljen laskea omissa asuntohankeissamme ja otamme RTS-ympäristöluokituksen ja sen asettamat vaatimukset osaksi asuntojen suunnittelua ja rakentamista.

SRV:n Energia- ja elinkaaripalvelut vastaavat tehokkaasti asiakkaiden ja sijoittajien tarpeisiin ja onnistuessaan vievät paitsi SRV:n toimintaa, myös yhteiskuntaa ylipäänsä lähemmäs hiilineutraaliuden tavoitteita. ESG-raportoinnin vieminen uudelle tasolle ja uusien mittareiden vaatiman tiedon saaminen vaatii ympäristöraportoinnin voimakasta kehittämistä.

Helmikuussa 2021 julkistettu SRV:n uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastonmuutoksen torjunnassa. SRV käynnistää kärkihjelman, joka tuo elinkaari- ja elinkaarivisauden osaksi kaikkea rakentamista ja yhteistyötä. Sijoittajille linjaus tuo kaivattua selkeää linjaa suhteessa tuleviin kestävyiden ja vähähiilisyiden vaatimuksiin.

Aktiivista yhteydenpitoa poikkeusoloissa

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat lukuisia sijoittajia ja analyytikoita lähinnä kvartaalitulaisuuksissa, jotka järjestettiin koronaepidemian takia etäyhteyksillä. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla yhtiö toteutti tervehdyttämishjelmaansa, jonka puitteissa järjestettiin mm. suunnattu osakeanti ja merkintätuoikeusanti. Yhtiötä seuraavat median edustajat, analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyihin osavuosikatsaustilaisuuksiin webcast-lähetyksien välityksellä. Koronaepidemian takia fyysiset tapaamiset minimoitiin.

Vuonna 2020 SRV ei järjestänyt pääomamarkkinapäivää eikä julkaissut muutoksia strategiaansa eikä taloudellisiin tavoitteisiinsa. Sijoittajilta tulleet vastuullisuuteen liittyvät tiedustelut koskivat muun muassa hankkeiden vastuullisuuden konkreettista toteuttamista työmaatasolla, hiilidioksidipäästöjen määrää ja CDP (Carbon Disclosure Project) -raportointia.

**ENERGIA- JA
ELINKAARI-
PALVELUT
VASTAAVAT
ASIAKKAIDEN
JA SIOJIT-
TAJIEN
TARPEISIIN**

VUOKRA- ASUMISTA KALASATAMAN LUMO ONE- TORNITALOON



Kalasataman tornien Lumo One – tasokkaita vuokra-asuntoja kaupungissa meren äärellä

Kaupunkikeskusten kehittäjänä SRV rakentaa asuntoja kasvaviin kaupunkikeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen ollen jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. Helsingin Kalasatamaan rakentuvan kahdeksan tornitalon kokonaisuus, Kalasataman tornit, on historiamme suurin rakennushanke. Emme rakenna Kalasatamaan pelkästään taloja vaan toimivia elinympäristöjä, jotka rakentuvat hyvän sijainnin, upeiden maisemien, monipuolisten liikenneyhteyksien sekä helposti saatavilla olevien palveluiden keskelle.

Kalasataman tornit ovat toistaiseksi ainoa mahdollisuus päästä asumaan oikeaan pilvenpiirtäjään Suomessa.

Kalasatama tornien kokonaisuuteen kuuluu 120 metriin merenpinnan yläpuolelle kohoava Lumo One, jonka 31 kerrokseen tulee 291 uutta vuokrattavaa Kojamon Lumo-kotia. Lumo One on hyvä esimerkki kaupunkikeskuksissa tapahtuvasta asumisen murroksesta. Vuokra-asumisesta on tullut etenkin kasvukeskuksissa asukkaalle tietoinen valinta. Oma pääoma halutaan sitoa muuhun kuin omistusasuntoon, jolloin tarve laa-

duksaalle vuokra-asumiselle erinomaisilla sijainneilla kasvaa. SRV onkin valmis vastaamaan tähän haasteeseen hyvällä tarjonnallaan.

"SRV:n ja Kojamon välisellä pitkäaikaisella yhteistyöllä vastaamme kasvukeskusten asuntokysyntään. SRV:n kehittämisiin Kalasataman torneihin kuuluva Lumo One sijaitsee Helsingin Kalasatamassa erinomaisella sijainnilla hyvien kulkuyhteyksien varrella ja tarjoaa tasokasta asumista kaikkien palvelujen äärellä", sanoo Ville Raitio, liiketoimintajohtaja, omistaminen ja sijoittaminen, Kojamo.

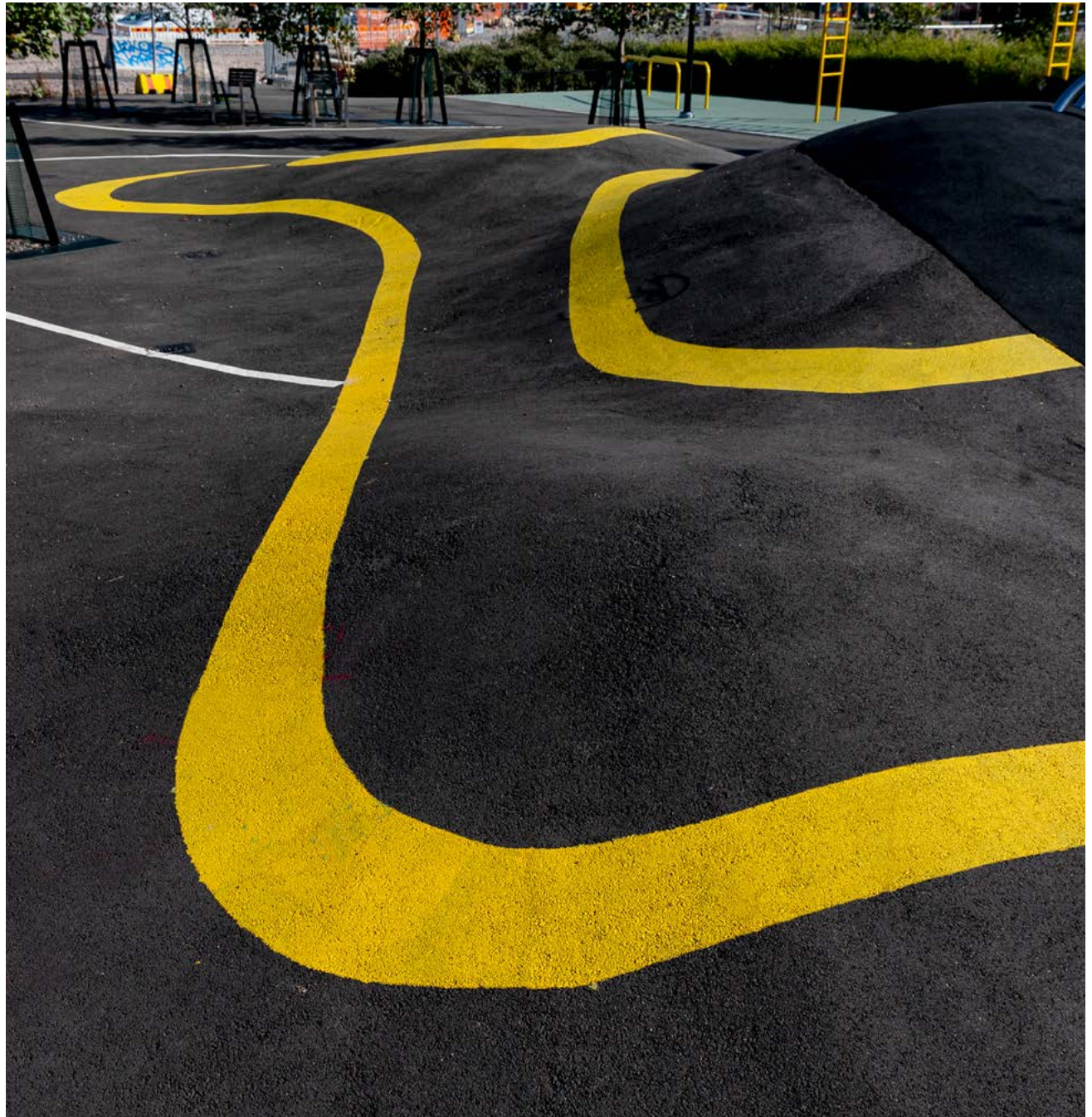


TUOMME ELINKAARI- VIISAUDEN OSAKSI KAIKKEA RAKENTAMISTA JA YHTEISTYÖTÄ

HALLINNOINTI

Sisältö

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	51
Hallitus	59
Johtoryhmä.....	60
Tietoa sijoittajille.....	61
Lisätietoja.....	62



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2020

Johdanto

SRV Yhtiöt Oyj (SRV tai yhtiö) noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa hallinnointikoodia, joka tuli voimaan 1.1.2020. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internet-sivuilla www.cgfinland.fi.

SRV:n selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) tilikaudelta 2020 on laadittu hallinnointikoodin hallinnointia koskevan raportointijakson mukaisesti. CG-selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta ja on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi. CG-selvitys sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuosikatsaukseen vuodelta 2020.

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 ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä ajankohtana kesäkuun loppuun mennessä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätehtävänä muun muassa hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan sekä tilintarkastajan valinnasta, näille maksettavien palkkioiden määrästä, tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä halli-

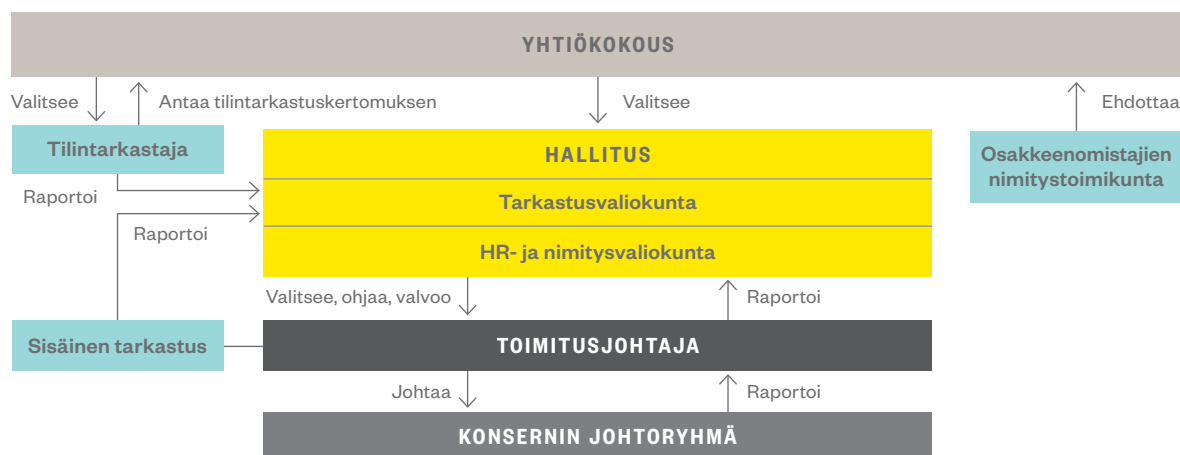
tuksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä taseen osoittaman voiton käyttämisestä. Kokouksessa käsitellään myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita sekä hallituksen muita asioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle. Lisäksi käsitellään asiat, joita osakkeenomistaja on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen. Vuonna 2020 yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2020. Covid-19 -pandemiasta johtuen yhtiökokouksessa hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osallistuminen rajoitettiin minimiin. Kokoukseen osallistui yhteensä 18 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 67,98 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2020/.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Vuoden 2020 yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajista tai osakkeenomistajien edustajista koostuvan nimitystoimikunnan valmistelevaan vuosittain hallituksen jäsenten valintaa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevia ehdotuksia seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikunta koostuu neljästä jäsenestä. Yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa kunkin kalenterivuoden 31.8. tilanteen perusteella ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Yhtiön kulloinenkin hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan neljäntenä jäsenenä.

Nimitystoimikunnan jäsenet valitsevat nimitystoimikunnan puheenjohtajan ensimmäisessä kokouksessaan. Konsernin lakiasiaintoimikunta toimii nimitystoimikunnan sihteerinä. Nimitystoimikunnalla on yhtiöjärjestyksen hyväksymä työjärjestys, joka kuvaa tarkemmin toimikunnan jäsenten valintaprosessin, tehtävät ja kokoukskäytännöt.



Nimitystoimikunnan työjärjestys on julkisesti saatavilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/nimitystoimikunta/.

Nimitystoimikunta on päätösvaltainen, kun kaikki jäsenet ovat paikalla. Nimitystoimikunta tekee päätöksensä yksimielisesti.

Nimitystoimikunnan jäsenet kaudella 2020–2021 olivat Ilpo Kokkila (hallituksen puheenjohtaja, Pontos Oy), Mikko Mursula (sijoitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen), Timo Ritakallio (pääjohtaja, OP Ryhmä) ja Tomi Yli-Kyyny (hallituksen puheenjohtaja, SRV Yhtiöt Oy). Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimi Ilpo Kokkila.

Nimitystoimikunta kokoontui kauden aikana yhteensä kolme kertaa. Nimitystoimikunnan jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Osallistuminen kokouksiin
Ilpo Kokkila (pj)	100	3/3
Mikko Mursula	100	3/3
Timo Ritakallio	100	3/3
Tomi Yli-Kyyny	100	3/3

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan ja muut hallituksen jäsenet. Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan 5–8 jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan.

SRV:n varsinainen yhtiökokous 2020 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen jäseniksi Minna Alitalo, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen. Yhtiökokous valitsi Tomi Yli-Kyynyn hallituksen puheenjohtajaksi ja hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Olli-Pekka Kallasvuon. Hallituksen jä-

Vuoden 2020 varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiön hallitukseen valittiin seuraavat kuusi jäsentä:

Hallituksen jäsen	Jäsen alkaen	Synt.	Koulutus	Päätoimi	SRV:n osakkeita 31.12.2020 ¹
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	2019	1962	Dipl. ins.	Caruna Networks Oy, toimitusjohtaja	66 000
Olli-Pekka Kallasvuo varapuheenjohtaja	2011	1953	VT, oikeustieteen tohtori h.c.	Sijoittaja	266 664
Minna Alitalo	2012	1962	KTM	Nightingale Health Oy, CFO	-
Hannu Leinonen	2020	1962	Dipl. ins.		-
Heikki Leppänen	2020	1957	Tekniikan lisensiaatti	Yritysjohdon valmentaja ja liiketoimintakehityksen konsultti	-
Timo Kokkila määräysvaltayhteisön Havu Capital Oy:n omistus	2010	1979	Dipl. ins.	Pontos Oy, toimitusjohtaja	15 741 398

¹ Mukaan lukien hallituksen jäsenten määräysvaltayhteisöjen mahdollisesti omistamat osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet.

Vuonna 2020 hallitukseen kuuluivat lisäksi Ilpo Kokkila (puheenjohtaja vuoden 2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka) ja Juhani Hintikka. Heidän jäsenyytensä päättyi vuoden 2020 varsinaisessa yhtiökokouksessa ja tiedot on alla esitetty 26.3.2020 tilanteen mukaisena:

Nimi	Jäsen ajalla	Synt.	Koulutus	Päätoimi
Ilpo Kokkila ent. puheenjohtaja	1987–2020	1947	Dipl. ins.	Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
Juhani Hintikka	2017–2020	1966	Dipl. ins.	LEE Capital, hallituksen puheenjohtaja

senten henkilötiedot, päätoimi ja osakeomistukset yhtiössä on esitelty yllä olevassa taulukossa.

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 arvioi jäsentensä riippumattomuutta hallinnointikoodin suositusten mukaisesti.

Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenistä Minna Alitalo, Hannu Leinonen, Heikki Leppänen, Olli-Pekka Kallasvuo ja Tomi Yli-Kyyny ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä kokonaisarviointin perusteella huomioiden erityisesti yli kymmenen vuoden yhtäjaksoinen jäsenyys yhtiön hallituksessa. Vuonna 2020 toteutettujen osakeantien jälkeen Timo Kokkila ei enää itse ole merkittävä osakkeenomistaja, mutta hän ei ole riippumaton yhtiön mer-

kittävästä osakkeenomistajasta AS Pontos Balticista, jossa hän on toimitusjohtaja.

Hallituksen toiminta

Hallituksen tehtävänä on johtaa ja valvoa yhtiön toimintaa osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja muun sovellettavan lain-säädännön ja määräysten mukaisesti.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjär-jestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjoh-tajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen puheenjohtajan tehtävänä on johtaa hallituksen työskente-lyä siten, että hallituksen tehtävät tulevat hoidetuiksi mah-dollisimman tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti. Hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaattee-lisesti merkittävistä asioista, joita ovat mm.

- konsernin strategian hyväksyminen ja valvonta;
- vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman hyväksyminen ja valvonta;
- konsernitilinpäätöksen sekä osavuositarkastusten ja näitä koskevien pörssitiedotteiden sekä toimintakerto-muksen käsittely ja hyväksyminen;
- yhtiön yleinen toiminnan valvonta sisältäen mm. riskien-hallinnan ja sisäisen valvonnan periaatteiden hyväksy-minen ja valvonta;
- merkittävimmistä liiketoiminnallisista asioista päättämi-nen hallituksen hyväksymien päätöksentekovaltuuksien mukaisesti (tällaisia voivat olla yrityskaupat tai merkittä-vät urakkasopimukset, investoinnit, divestoinnit ja muut taloudelliset sitoumukset sekä lainat, rahoitusinstru-menttien käyttö ja vakuuksien antaminen siltä osin, kuin asia ei kuulu rahoitusjohdon toimivaltaan);
- johdon valtuuksien määrittäminen ja vahvistaminen;
- toimitusjohtajan ja muiden konsernin johtoryhmän jäsenten nimittäminen sekä näiden toimi- ja työsuhteen ehtojen ja palkitsemisjärjestelmien hyväksyminen;

- muiden henkilöstön palkitsemisjärjestelmien hyväksy-minen; ja
- yhtiökokoukselle tehtävistä esityksistä päättäminen.

Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousohjelman mukaisesti ja sen lisäksi tarpeen mukaan. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja ja halli-tuksen sihteerinä toimiva lakiasiaintohtaja. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet voivat osallistua hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta. Hallitus arvioi toimintaansa ja työ-skentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvi-oinnin tulosten perusteella. Arviointi toteutetaan yleensä itsearviointina.

Osallistuminen kokouksiin

Vuonna 2020 hallitus kokoontui 35 kertaa. Hallituksen jä-senten keskimääräinen osallistumisprosentti hallituksen ko-kouksiin oli 98 %. Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa seuraavasti:

Hallituksen jäsen	Osallistuminen/ kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja)	35/35	100 %
Olli-Pekka Kallasvuo (varapuheenjohtaja)	35/35	100 %
Minna Alitalo	35/35	100 %
Hannu Leinonen*	15/17	88 %
Heikki Leppänen*	17/17	100 %
Timo Kokkila	34/35	97 %
Ilpo Kokkila**	18/18	100 %
Juhani Hintikka**	17/18	94 %

* Hallituksen jäsen 26.3.2020 alkaen

** Hallituksen jäsen 26.3.2020 saakka

Hallituksen monimuotoisuus

Hallitus on määritellyt hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta² valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen, joka koskee hallituksen jäsen-määrää, jäseneksi valittavia henkilöitä sekä hallituksen palkki-oita. Nimitystoimikunta ottaa huomioon hallituksen monimuo-toisuusperiaatteet valmistellessaan ehdotusta yhtiökokoukselle.

Monimuotoisuutta koskevat seikat ja tavoitteet

Hallituksen monimuotoisuuden tavoitteena on tukea yhtiön lii-ketoimintaa ja sen kehittämistä, vahvistaa hallituksen toimintaa ja päätöksentekoa sekä lisätä avointa keskustelua. Monimuo-toisuusarvioinnissa huomioidaan yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset. Hallituksen riittävän monimuotoisuuden arvioinnissa huomi-oidaan mm. hallituksen jäsenten kokemus, yhtiön eri liiketoi-mintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma.

Hallituksen monimuotoisuustavoitteiden mukaan hal-lituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat yhtiön kulloistenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toimialaosaamisen lisäksi tällaisia osaamisalueita ovat muun muassa talous ja rahoitus, digitaalisuus, liiketoiminnan johtami-nen, strategioiden kehittäminen ja johtaminen sekä kansainvä-linen liiketoiminta. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä koulu-tus, joka tukee yhtiön toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista. Yhtiö pyrkii tulevaisuudessa edistämään nykyistä tasapainoi-sempaa hallituksen jäsenten sukupuolijakaumaa. Tavoite huomioidaan hallituksen jäseniltä edellytettävien kompetenssien ohella hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.

Toimeenpano ja saavutetut tulokset

Monimuotoisuutta koskevat tavoitteet ovat täyttyneet hyvin. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto sekä ko-kemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittä-misestä ja johtamisesta. Kaikki hallituksen jäsenet toimivat tai ovat aiemmin urallaan toimineet merkittävien yritysten joh-

to- tai hallitustehtävissä eri aloilla. Hallituksessa on edustetuna rakentamisen, kiinteistösijoittamisen ja kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemusta. 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, talousraportointiin, 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 riip-

pumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista. Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/valiokunnat.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Vuonna 2020 tarkastusvaliokunnan kokoonpano yhtiökokoukseen 26.3.2020 saakka oli Minna Alitalo (puheenjohtaja), Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny sekä yhtiökokouksesta 26.3.2020 lukien Minna Alitalo (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Timo Kokkila.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2020 aikana yhdeksän kertaa. Tarkastusvaliokunnan jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 96. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/ kokousten lkm	Osallistumis-%
Minna Alitalo (puheenjohtaja)	9/9	100 %
Timo Kokkila	9/9	100 %
Hannu Leinonen*	4/5	80 %
Tomi Yli-Kyyny**	4/4	100 %

* Tarkastusvaliokunnan jäsen 26.3.2020 alkaen

** Tarkastusvaliokunnan jäsen 26.3.2020 saakka

HR- ja nimitysvaliokunta

HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan, toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen 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.³ HR- ja nimitysvaliokunnan työjärjestys on saatavissa osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/valiokunnat.

HR- ja nimitysvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Vuonna 2020 HR- ja nimitysvaliokunnan kokoonpano yhtiökokoukseen 26.3.2020 saakka oli Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo sekä yhtiökokouksesta 26.3.2020 lukien Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja), Olli-Pekka Kallasvuo ja Heikki Leppänen.

Vuonna 2020 HR- ja nimitysvaliokunta kokoontui kuusi kertaa. HR- ja nimitysvaliokunnan jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/ kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja)*	5/5	100 %
Olli-Pekka Kallasvuo	6/6	100 %
Heikki Leppänen*	5/5	100 %
Ilpo Kokkila**	1/1	100 %
Juhani Hintikka**	1/1	100 %

* HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen 26.3.2020 alkaen

** HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen 26.3.2020 saakka

² Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan. Hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta valmisti vuoden 2020 varsinaiselle yhtiökokoukselle ehdotuksen koskien hallituksen jäsenmäärää, jäseneksi valittavia henkilöitä sekä hallituksen palkkioita.

³ Vuoden 2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka HR- ja nimitysvaliokunnan tehtävänä oli myös hallituksen kokoonpanoa sekä palkkioita koskevan ehdotuksen valmistelu yhtiökokoukselle. Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelevaan hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää SRV:n liike-toimintaa sekä hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. 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 on 1.9.2019 alkaen toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968). Toimitusjohtajan omistustiedot on kuvattu jäljempänä konsernin johtoryhmän omistustietojen yhteydessä.

Toimitusjohtajan sijainen on diplomi-insinööri Timo Nieminen (s. 1958).

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös Yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa. Johtoryhmän sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja.

Konsernin johtoryhmä vuonna 2020⁴

Nimi	Synt.	Koulutus	Vastuualue	SRV:n osakkeita 31.12.2020
Saku Sipola	1968	Diplomi-insinööri	Toimitusjohtaja	4 000
Timo Nieminen	1958	Diplomi-insinööri	Varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Strateginen hankekehitys	776 310
Juha Toimela	1963	Diplomi-insinööri, MBA	Varatoimitusjohtaja, Toimitilat, pääkaupunkiseutu	41 316
Kim Jolkkonen	1971	Tekniikan lisensiaatti	Johtaja, Asunnot pääkaupunkiseutu	-
Maija Karhusaari	1972	Kauppätieteiden maisteri	Viestintä- ja markkinointijohtaja	700
Kimmo Kurki	1960	Rakennusinsinööri	Johtaja, Sisäiset palvelut ja Infra	32 238
Johanna Metsä-Tokila	1977	Oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Lakiasianjohtaja	50 016
Antti Nummi	1971	Yhteiskuntatieteiden maisteri	Johtaja, Liiketoiminnan kehitys	-
Ilkka Pitkänen	1966	Kauppätieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja	40 000
Jarkko Rantala	1986	Kauppätieteiden maisteri	Johtaja, Sijoittaminen	8 000
Henri Sulankivi	1967	Diplomi-insinööri	Johtaja, Alueyksiköt	3 000
Jussi Tuisku	1967	BA(Hons), eMBA	Johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta	5 000

⁴ Taulukossa on kuvattu konsernin johtoryhmän kokoonpano ja vastuualueet 31.12.2020 tilanteen mukaisina. Konsernin johtoryhmän kokoonpanossa ja vastuualueissa tapahtui muutoksia 3.12.2020, jolloin Henri Sulankivi nimitettiin johtoryhmään vastuualueenaan Aluetoiminta. Samassa yhteydessä Juha Toimelan vastuualueeksi muuttui Toimitilat, pääkaupunkiseutu (aiemmin Toimitilat, Aluetoiminta ja Infra) ja Kimmo Kurjen vastuualueeksi määritettiin Sisäiset palvelut ja Infra (aiemmin Sisäiset palvelut). Konsernin johtoryhmä uudistui edelleen 1.1.2021 alkaen, jolloin Jarkko Rantala siirtyi aiemman vastuualueensa lisäksi yhtiön talous- ja rahoitusjohtajaksi. Miia Eloranta nimitettiin yhtiön viestintä- ja markkinointijohtajaksi 4.1.2021 alkaen, Kristiina Sotka henkilöstöjohtajaksi 1.2.2021 alkaen ja Jouni Forsman johtajaksi Toimitilat, pääkaupunkiseutu 16.2.2021 alkaen (Juha Toimela jäi pois johtoryhmästä 1.3.2021).

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

Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

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 jatkuvaa riskienhallintaa suunnitellaan ja toteutetaan toiminto- ja kohdekohtaisesti. Rakennushankkeissa noudatettavat keskeiset riskienhallintatoimenpiteet on viety SRV:n toimintajärjestelmän prosessikaavioihin ja apuvälineisiin. Yrityksellä on käytössä myös sertifioitujen ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- sekä työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus huolehtii siitä, että riskienhallinta huomioidaan strategisella ja operatiivisella tasolla. Hallituksen tarkastusvaliokunta käsittelee toiminnan riskejä koskevan raportin neljännesvuosittain, ja raportoi asiasta edelleen hallitukselle. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä liiketoiminnan ja projektien riskienhallinnan toteu-

tuksesta, johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Sisäisen valvonnan yleiskuvaus

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

SRV:n liiketoimintaa ohjaavat konsernin laajuisesti noudatettavat yhtenäiset liiketoimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet sekä yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista sekä määritellystä 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.

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-toimin-

to 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. Tärkeä osa rakennusprojektien ennustamisprosessia on controller-organisaation koordinoima projektikohtaisten riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen, arvottaminen ja raportointi toimenpidesuunnitelmien.

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 keskite-

tystä ylläpitämisestä vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

Muuta tietoa

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, johtamisen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuuden seurannassa. Sisäisen 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. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelma, jonka tarkastusvaliokunta vahvistaa ja hyväksyy. Sisäisen tarkastuksen painopistealueena ovat liiketoiminnan tunnistetut riskit.

Sisäistä tarkastusta on vuonna 2020 hoitanut valittu ulkoinen palveluntuottaja, Ernst & Young Oy. Rakennusprojektien tarkastukseen liittyvissä toimeksiannoissa Ernst & Young Oy:n apuna on toiminut SRV:n oma controller-organisaatio. Sisäisiä tarkastuksia on vuonna 2020 suoritettu sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti.

Lähipiiritoimet

SRV:n hallitus on määritellyt konsernissa noudatettavat lähipiiritoimien seurannan ja arvioinnin periaatteet, jotka on kirjattu SRV:n lähipiiriohjeistukseen. Ohjeissa määritellään SRV:n lähipiiri sekä periaatteet ja prosessit lähipiiriin

kanssa tehtävien liiketoimien tunnistamiseen ja päätöksentekoon. SRV ylläpitää luetteloa lähipiiriinsä kuuluvista tahoista ja on tunnistanut tavanomaiseen liiketoimintaansa kuuluvia tilanteita, joissa lähipiiriliiketoimia saattaa esiintyä.

Liiketoimet lähipiiriin kanssa on aina valmisteltava koostuneen huolellisesti ja läpinäkyvästi siten, että liiketoimen markkinaehtoisuus ja yhtiön edun mukaisuus ovat arvioitavissa. Markkinaehtoisuuden ja kaupallisten ehtojen tavanomaisuuden arvioinnissa huomioidaan alalla yleisesti noudatettavat sopimus- ja markkinakäytännöt sekä yhtiön asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa vastaavissa sopimuksissa sovellettavat kaupalliset ehdot.

Lähipiiriliiketoimet, jotka ovat luonteeltaan tavanomaisia ja markkinaehtoisia, toteutetaan ja hyväksytään yhtiön sisäisten ohjeiden mukaisesti. Mikäli liiketoimi ei ole tavanomainen tai markkinaehtoinen, liiketoimi joko jätetään tekemättä tai viedään SRV:n hallituksen hyväksyttäväksi. Päätöksenteossa noudatetaan osakeyhtiölain esteellisyys-säännöksiä.

Lähipiiritoimet ja niiden arviointiperusteet raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi lähipiiritoimiin liittyvien periaatteiden ja menettelytapojen noudattamista konsernissa. SRV raportoi lähipiiritoimista säännöllisesti osana taloudellista raportointia ja julkistaa lähipiiritoimet säännösten edellyttämällä tavalla.

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,

toimitusjohtaja sekä helmikuusta 2021 alkaen talous- ja rahoitusjohtaja. Johtohenkilöiden ja heidän lähipiiriinsä on ilmoitettava yhtiölle ja Finanssivalvonnalle jokaisesta heidän lukuunsa tehdystä yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suoraan tai välillisesti yhtiön rahoitusvälineillä 30 kalenteripäivän pituisen suljetun ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai jokaisen 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 sisäpiirilueteloa, vaan kaikki sisäpiirihankkeisiin osallistuvat henkilöt lisätään hankekohtaisiin sisäpiirilueteloihin. Sisäpiirilueteloon lisätty henkilö ei saa käydä kauppaa yhtiön rahoitusvälineillä ennen kuin henkilölle on ilmoitettu kaupankäyntirajoituksen päättymisestä.

Yhtiö suosittelee, että kaupankäynti rajoitetaan tilanteisiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto yhtiön rahoitusvälineiden arvoon vaikuttavista tekijöistä, eli 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 liiketoimet yhtiön (tai yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä.

Yhtiössä on sisäpiirihallinnon organisaatio, johon kuuluvat lakiasiaainjohtaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirirekisterin hoitaja. Sisäpiirihallinto vastaa MAR:n ja sisäpiirisääntöjen noudattamisen päivittäisestä hallinnoinnista ja valvonnasta sisältäen esimerkiksi sisäpiiriluellisten ylläpidon ja sisäpiiriasioiden valvonnan, ilmoitusten toimittamisen johtohenkilöille, sisäpiiriläisille ja muille asiaankuuluville 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 päätyessä. Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 26.3.2020 tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Samuli Perälä.

Vuonna 2020 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 434 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 271 000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

HALLITUS


Tomi Yli-Kyyry

s. 1962, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Caruna
Networks Oy
Hallituksen puheenjohtaja
(2020–)
HR- ja nimitysvaliokunnan
puheenjohtaja (2020–)
Hallituksen jäsen (2019–2020)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2019–2020)


Olli-Pekka Kallasvuo

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


Minna Alitalo

s. 1962, KTM
CFO, Nightingale Health Oy
Hallituksen jäsen (2012–)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2013–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2012–)


Timo Kokkila

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


Hannu Leinonen

s. 1962, Diplomi-insinööri
Hallituksen jäsen (2020–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2020–)


Heikki Leppänen

s. 1957, Tekniikan lisensiaatti
Yritysjohdon valmentaja
ja liiketoimintakehityksen
konsultti
Hallituksen jäsen (2020–)
HR- ja nimitysvaliokunnan
jäsen (2020–)

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

JOHTORYHMÄ 1.1.2021



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



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



Miia Eloranta
s. 1973,
VTM
Viestintä- ja
markkinointijohtaja
Konsernin
palveluksessa
4.1.2021 alkaen.



Jouni Forsman
s. 1969,
Diplomi-insinööri
Johtaja,
Toimitilat pk-seutu
Konsernin
palveluksessa
16.2.2021 alkaen.



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



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



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



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



Jarkko Rantala
s. 1986,
KTM
Talous- ja
rahoitusjohtaja
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2012.



Kristiina Sotka
s. 1968,
KTM, MSc. (Politics)
Henkilöstöjohtaja
Konsernin
palveluksessa
1.2.2021 alkaen.



Henri Sulankivi
s. 1967,
Diplomi-insinööri
Johtaja, Alueyksiköt
Konsernin
palveluksessa
vuodesta 2014.



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

Lisätietoa johtoryhmän jäsenistä yhtiön sivuilla:

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

Juha Toimela, Varatoimitusjohtaja, Johtaja, Toimitilat pk-seutu, Johtoryhmän jäsen ja konsernin palveluksessa 1.3.2021 saakka.

Maija Karhusaari, Viestintä- ja markkinointijohtaja, Johtoryhmän jäsen ja konsernin palveluksessa 4.1.2021 saakka.

Ilkka Pitkänen, Talous- ja rahoitusjohtaja, Johtoryhmän jäsen 31.12.2020 saakka. Konsernin palveluksessa 31.1.2021 saakka.

TIETOA SIOITTAJILLE

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ VUONNA 2021

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 29.3.2021 klo 16.00 alkaen.

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuonna 2021 seuraavat taloudelliset tiedotteet:
Vuoden 2020 tilinpäätöstiedote julkaistaan torstaina 4.2.2021 klo 8.30.
Vuoden 2020 vuosikertomus (sisältää tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen) julkaistaan perjantaina 5.3.2021.
Vuoden 2021 tammi-maaliskuun osavuositarkastus julkaistaan torstaina 29.4.2021 klo 8.30.
Vuoden 2021 tammi-kesäkuun puolivuositarkastus julkaistaan keskiviikkona 21.7.2021 klo 8.30.
Vuoden 2021 tammi-syyskuun osavuositarkastus julkaistaan torstaina 28.10.2021 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: 263 017 341
- Kaupankäyntivaluutta: euro
- Listaus: Small Cap Helsinki
- Kaupankäyntitunnus: SRV1V
- ISIN-koodi: FI0009015309

SRV:ta seuraavat analyytikot:

Olli Koponen, Inderes
 Jerker Salokivi, Evli
 Markku Moilanen, OP

Sijoittajasuhdetoiminnan keskeiset tehtävät:

SRV:n sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on tukea SRV:n osakkeen arvomuodostusta sekä antaa olennaista ja ajankohtaista tietoa tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille. Sijoittajasuhdetoimintamme vastaa sijoittajaviestinnän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä yhteydenpidosta omistajiin ja analyytikoihin sekä järjestää sijoittajatapaamiset.

Osavuositarkastusten, tilinpäätöstiedotteen, pörssitiedotteiden ja sijoittajaesitysten tekeminen kuuluvat tärkeimpiin tehtäviimme. Raportoinnin lisäksi sijoittajasuhdetoiminta järjestää mm. analytikoille ja sijoittajille tarkoitetut puhelinkonferenssit, roadshow-tapaamiset, osallistumiset sijoittajaseminaareihin ja -tapahtumiin, sijoittaja- ja analyytikkotapaamiset sekä pääomamarkkinapäivän (Capital Markets Day).

Tapaamiset ja tapahtumat vuonna 2020:

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat lukuisia sijoittajia ja analyytikoita lähinnä kvartaalitulaisuudessa, jotka järjestettiin etäyhteyksillä. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla yhtiö toteutti tervehdyttämisohjelmaansa, jonka puitteissa järjestettiin mm. suunnattu osakeanti ja merkintätuotetuokseanti. Yhtiötä seuraavat median edustajat, analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyihin osavuositarkastustilaisuuksiin etälähetysten välityksellä. Koronaepidemian takia fyysiset tapaamiset minimoitiin.

Suomen ulkopuoliset sijoittajat muodostivat n. 18 % osuuden sijoituksista.

Vuonna 2020 SRV ei järjestänyt pääomamarkkinapäivää eikä julkaissut muutoksia strategiaansa eikä taloudellisiin tavoitteisiinsa.

Tervehdyttämisohjelman toimenpiteet vuonna 2020:

Vuonna 2020 SRV kävi läpi laajan tervehdyttämisohjelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite oli varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia, sekä palauttaa vuoden 2021

operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämisohjelmassa keskityttiin organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin. Ohjelma saatiin onnistuneesti päätökseen vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Osana tervehdyttämisohjelmaa vuoden 2020 helmikuussa yhtiö sopi yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 milj. euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 milj. euron ja rakennushankkeiden rahoitukseen tarkoitetulla 40 milj. euron suuruusella luottolimiitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton osa 60 milj. euron luottolimiitistä lopetetaan, jolloin jäljelle jäi 51 milj. euron nostettu osa tätä luottolimiitin osuutta. 40 milj. euron luottolimiitistä oli kesäkuun lopussa nostamatta 36 milj. euroa. Kesäkuun lopussa yhtiö irtisanoi 9 milj. euron nostamattoman osan 60 milj. euron luottolimiitistä. Jäljellä olevaa luottolimiittia lyhennetään 11 milj. euroa joulukuussa 2021 ja 40 milj. euroa tammikuussa 2022.

Toukokuun lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2021 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma oli vuoden lopussa 62,1 milj. euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset. Nämä joukkovelkakirjojen juoksuajan pidennykset ja tehdyt ehtomuutokset paransivat SRV:n taseasemaa ja maksuvalmiutta.

SRV järjesti kaksi osakeantia kevään ja kesän aikana: suunnatun osakeannin hybridijoukkovelkakirjalainojen haltijoille ja merkintätuotetuokseannin nykyisille ja uusille osakkeenomistajille. Suunnatussa annissa noin 75 miljoonaa euroa ulkona olleesta 92 miljoonan euron pääomasta korkoineen vaihdettiin osakkeisiin. Merkintätuotetuokseanti yllimerkittiin. Merkintätuotetuokseanti toi yhtiölle noin 50 miljoonaa euroa uutta pääomaa.

LISÄTIETOJA

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja
Jarkko Rantala
p. 040 674 1949
jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja
Miia Eloranta
p. 050 441 4221
miia.eloranta@srv.fi

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

Viestintäpäälikkö
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

