



VUOSIKATSAUS

SRV

Sisältö

SRV LYHYESTI	3
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	4
VUOSI 2021 LUKUINA	7
VUODEN 2021 TAPAHTUMIA	8
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	10
Rakentaminen	11
Sijoittaminen	13
STRATEGIA	15
SRV:n strategia	16
Riskit ja riskienhallinta	20
ARVONLUONTI	24
Arvonluontimalli	25
Vastuullisuuden johtaminen	27
Vastuullisuusohjelma	30
Arvoa asiakkaalle	31
Arvoa henkilöstölle	35
Arvoa kumppaneille	38
Arvoa yhteiskunnalle	41
Arvoa ympäristölle	47
Arvoa sijoittajille	52
GRI	54
Raportointiperiaatteet ja datan keruu	55
GRI Indeksiksi	56
HALLINNOINTI	60
Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021	62
Hallitus	69
Johtoryhmä	70
Tietoa sijoittajille	71
Lisätietoja	72

SRV on suomalainen rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Rakennamme kestävämpää ja vastuullisempaa, taloudellista arvoa vaalivaa sekä ympäristön ja ihmisten hyvinvoinnin huomioivaa kaupunkiympäristöä. Kutsumme tätä lähestymistä elinkaariviisaudeksi. Tuomme aidon innostuksen ja läsnäolon mukaan jokaiseen kohtaamiseen, ja kuunteleminen on yksi tärkeimmistä tavoistamme toimia. Sillä uskomme siihen, että vain keskustelun kautta maailma voi muuttua.

Olemme vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörssissä listattu yhtiö. Toimimme kasvukeskuksissa sekä Suomessa että Venäjällä. Liikevaihtomme vuonna 2021 oli 932,6 miljoonaa euroa. Noin 1 000 SRV:läisen lisäksi työllistämme noin 3 600 kumppanin verkoston.

SRV – Elämäsi rakentaja

TIETOA TÄSTÄ RAPORTISTA

Tämä on SRV:n vuosikatsaus, joka sisältää myös yrityksen vastuullisuusraportoinnin sekä hallinnointiselvityksen vuodelta 2021. Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös sekä palkitsemisraportti ovat luettavissa erillisinä tiedostoina nettisivuillamme.

SRV raportoi vuoden 2021 vuosikatsauksessa ensimmäistä kertaa Global Reporting Initiative:n (GRI)

raportointiviitekehyksen mukaan ja olemme ottaneet ennakoivasti käyttöön GRI:n uudistuneet universaalit standardit, jotka liittyvät vastuullisuusraportointiin. Lisäksi olemme huomioineet ensimmäistä kertaa kansainväliset Task Force on Climate -related Financial Disclosures (TCFD) suositukset ilmatorisikeistä raportoidessamme ja sisällyttäneet raportointiimme YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG:t).

VUOSI 2021



SRV lyhyesti

TILAUSKANTA 31.12.2021

872,3

MILJOONAA
EUROA

LIIKEVAIHTO 2021

932,6

MILJOONAA
EUROA

MITÄ MEILLÄ ON RAKENTEILLA?



Koteja
38 %
liikevaihdosta



Kouluja ja oppilaitoksia
8 %
liikevaihdosta



Sairaaloita
9 %
liikevaihdosta



Korjausrakentamista
7 %
liikevaihdosta



Toimitiloja
34 %
liikevaihdosta



Infrarakentamista
4 %
liikevaihdosta

SRV – ELÄMÄSI RAKENTAJA

Allianssimallilla toteutettavan

TERMINAALI 2:N LAAJENNUS- JA MUUTOSHANKE

Helsinki-Vantaan lentokentällä eteni marraskuussa terminaali 2:n laajennusosan valmistumiseen. Nyt käynnissä olevissa muutostöissä nykyiset lähtö- ja tuloauulat uudistetaan täysin, ja ne sulautetaan osaksi lentojen porttialuetta ja keskitettyä matkatavara-aulaa. Muutostöiden on määrä valmistua vuoden 2023 aikana.

TAMPEREEN AREENA

valmistui aikataulussaan marraskuussa, Nokia Arenan avajaisia vietettiin 15.12.2021. Tampereen ydinkeskustaan junaradan päälle rakentunut Tampereen Kansi on monipuolinen elämysten keskus, josta löytyy Nokia Arenan lisäksi Veikkauksen kasino, Lapland Hotelsin hotelli, liike- ja toimistotiloja, harjoitushalli sekä Kannen alainen pysäköintihalli ja kaksi asuintornia.

KALASATAMAN LOISTO

Helsingin Kalasatamaan valmistui syyskuussa toinen tornitalo, Loisto. 32 kerroksessa on 249 asuntoa.

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

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

● 35 vuoden kokemus

● 1 000 työntekijää

● Työllistämme vuosittain 3 600 alihankkijaa

● Työntekijöitä SRV:n työmailla vuonna 2021 25 300

● Työmaita 82 vuonna 2021

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2021 oli SRV:lle monilla tavoin uuden alku. Uusi strategia ja sen vieminen käytäntöön, useiden näkyvien hankkeiden saattaminen maaliin ja uusien voittaminen sekä organisaation vahvistaminen ja velkaantuneisuuden lasku ovat luoneet yhtiölle vahvan pohjan seuraavien vuosien tuloksenteolle. Olemme viime vuoden aikana tehneet töitä paitsi hankkeittemme hallinta-asteen paranemiseksi, myös elinkaariviisaiden konseptiemme sekä asiakaskokemuksemme eteen. Olemme saaneet parannettua projektikantamme keskimääräistä kannattavuutta sekä onnistuneet alentamaan velkaantuneisuuttamme 72 miljoonalla eurolla. Operatiivinen liiketoiminta kehittyi vuoden aikana hyvin, vaikka operatiivinen liikevoitto jäi heikoksi Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kannattavuushaasteiden takia.

Helmikuun alussa julkaisimme uuden strategian ja pitkän aikavälin tavoitteet vuosille 2021–2024. Tähtäämme strategiaamme avulla pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun. Käynnistimme kevään aikana elinkaariviisauteen perustuvan pitkän tähtäimen strategisen hankkeen sekä kolme kannattavuuden parantamiseen tähtäävää strategista ohjelmaa.

Monipuolisia toimitilahankkeita

Vuoden aikana valmistui ja käynnistettiin useita merkittäviä toimitilahankkeita.

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennusosa ja Tampereen Kansi ja areena -hankkeen Nokia Arena sekä sen yhteyteen avattu hotelli valmistuivat vuoden lopulla sovittujen aikataulujen mukaan. Rakennustyöt etenevät suunnitellusti muun muassa Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n muutos-hankkeessa ja maan alle rakennettavan Espoonlahden metroaseman työmaalla. Omakehitteisiä hankkei-

ta olemme toteuttaneet esimerkiksi Vantaankoskella, jonne valmistui syksyllä Lumijälki 2 Sagaxille logistiikkakeskus, johon ovat jo ovat jo muuttaneet sen käyttäjät Compass Group Finland, Geberit Oy sekä Vianor.

Sairaala- ja koulurakentaminen on ollut meille toimitilarakentamisen vahva tukijalka jo pitkään. Ensi keväänä valmistuva Siltasairaala ja vuonna 2023 valmistuva Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjausurakka etenevät hyvin. Parhaillaan rakennamme Matinkylän lukiota ja Jousenkaaren koulua Espoossa, Helsingin luonnontiedelukiota, Helsingin kielilukiota ja Hovirinnan koulua Kaarinassa. Lisäksi meillä on käynnissä Pääskyvuoren koulun osittainen peruskorjaus ja laajennushanke Turun Pääskyvuoressa. Tänä vuonna valmistuivat koulukeskus Monikko Espoossa ja puurakenteinen Suomalais-venäläinen koulu Helsingissä. Keväällä 2021 meidät valittiin kehittämään ja rakentamaan Laakson yhteissairaalaa Helsinkiin allianssimallilla. Tilaajina ovat Helsingin kaupunki sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaa euroa. Hanke kirjataan SRV:n tilauskantaan tilattujen vaiheiden mukaisesti arviolta vuosina 2022–2028.



Vantaankoskella rakennamme parhaillaan Julius Tallberg-Kiinteistöille tänä vuonna valmistuvaa Pressin B-taloa, johon ovat muuttamassa tähän mennessä vahvistuneet käyttäjät Mercamer Oy ja Stanley Security Oy. Toinen mainitsemisen arvoisen omakehitteinen toimitilahanke on marraskuussa käynnistetty varasto- ja logistiikkarakennus VVT Kiinteistösijoituksen hallinnoimalle rahastolle Liedossa. Kohde on kokonaan vuokrattu logistiikkaan ja varastointipalveluihin erikoistuneelle Warasto Finland Oy:lle. Uudisrakennuksen suunnittelussa on huomioitu kestävät energiaratkaisut, ja kohde lämmitetään maalämmöllä ja rakennukseen tehdään varaus aurinkosähköjärjestelmälle.

Uusista hankkeista Siuntion sivistys- ja hyvinvointikeskus toteutetaan elinkaariurakkana, jossa SRV on vastuussa rakennettavan kiinteistön suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan. Kohde on neljäs voittamamme elinkaarihanke. Juuri tähän osaamiseen perustamme ajattelumme elinkaarinäkökulmasta viisaamman rakentamisesta, mitä seuraavissa vaiheissa tuomme yksityisen sektorin asiakkaidemme tarjontaan sijoittajille myytävissä kohteissa ja yhteistoiminnallisissa urakoissa. Myös Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri toteutetaan elinkaarihallinnalla, jossa SRV sitoutuu rakentamaan kiinteistön sekä huolehtimaan sen kunnosta ja ylläpidosta seuraaviksi 20 vuodeksi eteenpäin.

Vaikka tilauskantamme pieneni vuoden aikana, olemme voittaneet monta merkittävää hanketta, joista monen varsinainen toteutus alkaa ja hankkeet kirjautuvat tilauskantaan vasta kehitysvaiheiden jälkeen. Vahvistamme entisestään asemaamme isojen sairaalahankkeiden toteuttajana, kun Laakson yhteissairaalan rakentaminen alkaa. Vuoden aikana

VAHVISTAMME ENTISESTÄÄN ASEMAAMME ISOJEN SAIRAALAHANKKEIDEN TOTEUTTAJANA

aloitimme ja kirjassimme tilauskantaan myös monia muita merkittäviä hankkeita, muun muassa uusia kouluhankkeita Turussa, Espoossa ja Helsingissä sekä Kulttuurikasarmien rakentamisen Helsinkiin, Kotkan tapahtumakeskuksen rakentamisen Kotkaan ja Woodspinin kuitutehtaan rakentamisen Jyväskylään.

Asuntojen kysyntä hyvää

Asuntoliiketoiminnassa saatettiin loppuun monia keskeisiä kohteita, kuten Kalasataman toinen tornitalo Loisto, johon asukkaat muuttivat aikataulun mukaisesti syyskuun lopusta alkaen. Tampereella saatiin valmiiksi Kansi ja Areena -hankkeen ensimmäinen tornitalo Kruunu ja Topaasi. Rakennustyöt etenevät hyvin myös Kalasataman kolmannessa tornitalossa Lumo Onessa. Tampereen Kanan toisen asuintornitalon, Opaalin, rakentaminen etenee sekin suunnitellusti. Helsingissä entisen Pohjola-talon alueelle rakennetaan uutta hybridi-korttelia, joka uudistaa aluetta. Vanha osa säilyy jatkettuna toimitila- ja palveluympäristönä, ja sen rinnalle rakennetaan uusia asuintaloja, yhteensä noin 650 asuntoa.

Asuntojen kysyntä on edelleen hyvä pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa sekä kuluttajien että sijoittajien piirissä. Valmiita, myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa ennätyksellisen vähän, 9 (92) asuntoa. Vuoden lopulla meillä on rakenteilla 2 085 (2 127) asuntoa.

Rakentamisemme painopiste jakautuu tasaisesti sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon että omakehitteisiin kohteisiin.

Käynnistimme vuoden aikana 195 omaperusteisen asuntokohteen rakentamisen Helsingissä, Espoossa, Oulussa ja Kaarinassa. Pyrimme hallitusti

vuoden 2022 aikana lisäämään hyvien omaperusteisten kohteiden määrää sijoittajille myytävien kohteiden rinnalla, jotta tuotevalikoimamme kehittyy yhä monipuolisemmaksi ja kannattavamaksi.

Helsingin Kalasatamaan rakennettavat asuintornit, Lumo One ja Helsingin Visio, ovat hyviä esimerkkejä sijoittajille myydyistä kohteista. Toinen esimerkki on vuoden aikana aloittamamme 257 asunnon rakentaminen kolmessa eri kohteessa saksalaiselle DWS:lle.

Sijoittajille oli vuoden lopussa rakenteilla 1 648 asuntoa lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

Korona vaikutti Venäjän kauppakeskusten kävijämääriin

SRV operoi kolmea kauppakeskusta Venäjällä. Al-lekirjoitimme syyskuussa Pearl Plaza -kauppakeskuksen divestoinnista aiesopimuksen, ja jatkamme myyntineuvotteluja kuluvana vuonna, jolloin odotamme kaupan toteutuvan.

Koronaviruspandemia varjosti kauppakeskusten toimintaa koko vuoden ajan erilaisten rajoitteiden muodossa ja vaikutti erityisesti kauppakeskusten kävijämääriin. Koronapandemian aiheuttamilla vaikutuksilla on ollut väliaikaisia, negatiivisia vaikutuksia kauppakeskusten vuokratuottoihin.

Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten divestoinnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi. Myös kiristynyt geopoliittinen tilanne aiheuttaa epävarmuutta etenkin Venäjän liiketoiminnassa, jossa merkittävin riski on ruplan arvon kehitys. Jatkamme edelleen kauppakeskusten kehittämistä.

Kohti elinkaariviisasta todellisuutta

SRV on rakentanut laajaa elinkaariosaamista yhtiön sisälle jo usean vuoden ajan. Hyödynnämme energiaosaamistamme ja vahvaa talotekniikkaosaamistamme kaikissa hankkeissamme. Tämän osaamisen avulla tuomme kiinteistöjen arvonaluontiin kokonaistaloudellisen näkökulman. Haluamme olla tulevaisuudessa edelläkävijä nopeasti muuttuvassa maailmassa, jossa ilmastotavoitteet ja kehittyvä teknologia muokkaavat kysyntää ja toimintaympäristöä.

Ilokseni voin todeta, että elinkaariviisaat konseptimme ovat jo monin paikoin luonteva osa hankkeitamme, kuten Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampuksen elinkaarihankkeessamme sekä etenkin energiaratkaisuja painottavassa asuntokohde Espoon Neuvokkaassa. Elinkaariviisaiden hankkeidemme lisäksi otimme vuoden lopussa merkittävän askeleen matkallamme kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta, kun kerroimme, että vuoden 2022 alusta lähtien kaikki yhtiön työmaat ovat päästöttömiä.

Elinkaariajatteluamme kuvastaa myös viime vuonna aloittamamme pitkäjänteinen yhteistyö Suomen Olympiakomitean Lasten Liike -ohjelman kanssa. Yhteistyön avulla pääsemme ennaltaehkäisemään liikkumattomuuden haittoja myös tukemalla lasten liikuntaharrastuksia sen lisäksi, että rakennamme liikkumiseen rohkaisevia leikkipuistoja koulujen ja asuinkortteleiden pihuille.

Kuuntelun kautta erinomaiseen asiakaskokemukseen

SRV:n toiminnassa asiakaskeksisyys ja avoin yhteistyö ovat aina olleet tärkeitä. Asiakaskeksisyys on myös yksi SRV Mallin kulmakivistä. Vuoden aikana teimme asiakkaiden kuuntelemisesta ja ymmärtämisestä entistä järjestelmällisempää.

Asiakaskokemus on strategiamme myötä nostettu elinkaariviisauden rinnalle tekemisen ytimeen. Uusi asiakaslupauksemme 'Kuuntelemalla rakennamme viisaasti' yhdistää elinkaariviisaan strategiamme ja kysymisen sekä kuuntelemisen toimintamallimme. Kuuntelua tukemaan lanseerasimme syksyllä SRV Suunnannäyttäjät -foorumin ja kutsumme kaupunkilaisia kertomaan, minkälaisessa rakennetussa ympäristössä on hyvä asua ja elää.

Tapaturmataajuus parani, koronatoimet pitivät työmaat käynnissä

Hyvä työilmapiiiri ja laadukas johtaminen ovat keskeisiä kulmakiviä SRV:n henkilöstön hyvinvoinnissa, jota aktiivinen työterveys- ja turvallisuustyö tukevat. Tapaturmataajuus oli vuonna 2021 SRV:n työmaille merkittävästi paremmalla tasolla kuin edellisenä vuonna, ja jatkamme työtä sen eteen.

Samalla olemme kiinnittäneet työmaiden työskentelyolosuhteiden koronaturvallisuuteen huomiota koko epidemian ajan. Tavoitteenamme on turvata

ASIAKASKOKEMUS ON STRATEGIAMME MYÖTÄ NOSTETTU ELINKAARIVIISAUDEN RINNALLE TEKEMISEN YTIMEEN

henkilöstön ja kumppanien terveys sekä varmistaa töiden eteneminen. Olemme onnistuneet tässä hyvin muun muassa porrastamalla töihin tuloa ja taukoja, eriyttämällä työskentelytiloja, lisäämällä käsien pesupaikkoja ja sosiaalityloja sekä testaamalla työntekijöitä pandemian pahimpina aikoina. SRV:n Siltasairaalan työmaalla testasimme koronakoiria suoraan työmaalla, mikä nopeutti testausprosessia merkittävästi. Koronapandemian aikana olemmekin pystyneet pitämään työmaat pääosin käynnissä, joskin pandemian varotoimenpiteet ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia.

Olemme tehneet töitä myös ihmisoikeuksien toteutumisen ja työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseksi hankintaketjussa. Tämän eteen tehdystä työstä esimerkki on vuonna 2021 tehty linjaus, jonka mukaan SRV edellyttää kolmansien maiden kansalaisilta Suomen myöntämää oleskelulupaa.

Kiitän kaikkia asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja henkilöstöämme kuluneesta vuodesta ja saamastamme luottamuksesta. Yhdessä kohti elinkaariviisasta todellisuutta myös vuonna 2022!

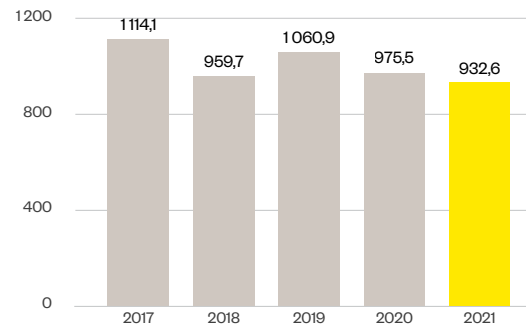
Saku Sipola

toimitusjohtaja

Vuosi 2021 lukuina

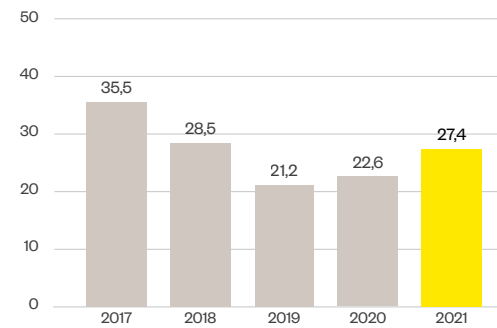
Vuonna 2021 korollista nettovelkaa alennettiin 72 miljoonalla eurolla. Liikevaihto oli 932,6 miljoonaa euroon. Operatiivinen liikevoitto oli 5,3 miljoonaa euroa. Tilauskanta oli kauden lopussa 872,3 miljoonaa euroa.

Liikevaihto (milj. euroa)



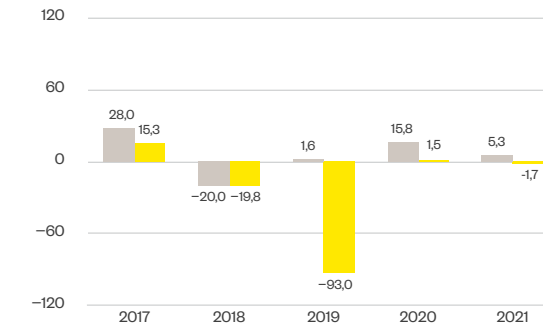
Muutos vuodesta 2020: -4,4 %

Omavaraisuusaste (%)



Muutos vuodesta 2020: 4,8 prosenttiyksikköä

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)

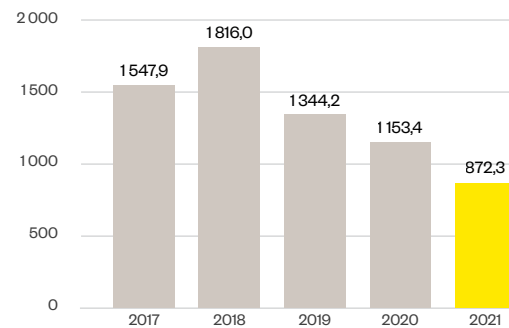


Operatiivinen liikevoitto Liikevoitto

¹ SRV muutti operatiivisen liikevoiton määritelmää vertailukelpoisuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi vuoden 2021 raportoinnissa.

Operatiivinen liikevoitto eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset sekä muut vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät.

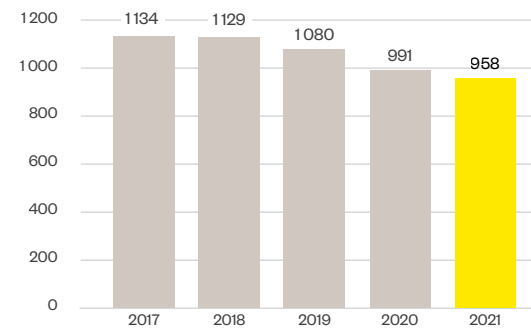
Tulouttamaton tilauskanta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2020: -24,4 %

¹ Kauden lopussa.

Henkilöstö (henkilöä)



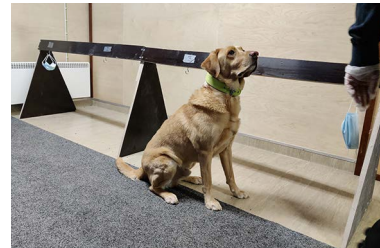
Muutos vuodesta 2020: -3,3 %

Vuoden 2021 tapahtumia

Helmikuu

Uusi strategia julkaistiin

SRV:n strategia vuosille 2021–24 julkaistiin 4.2.2021. Strategia tähtää pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun.



Maaliskuu

Koronakoirat

SRV:n Siltasairaalan työmaalla käynnistettiin kokeilu, jossa koronakoirat tuotiin ensimmäisenä Suomessa suoraan työmaalle. Koirat tekivät haistelun paikan päällä, mikä nopeutti testausprosessia merkittävästi: koiran merkkaukset saatiin välittömästi testattavan odottaessa.

Huhtikuu

Laakson yhteissairaala

SRV valittiin kehittämään ja rakentamaan Laakson yhteissairaala Helsinkiin allianssimallilla. Tilaajina ovat Helsingin kaupunki sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaa euroa. Hanke kirjataan SRV:n tilauskantaan tilattujen vaiheiden mukaisesti arviolta vuosina 2022–2028.



Toukokuu

Yhteistyö Olympiakomitean kanssa

SRV solmi kolmivuotisen yhteistyösopimuksen Suomen Olympiakomitean kanssa. Yhteistyön tavoitteena on vastata yhteen tulevaisuuden suurimmista haasteista: lasten liikkumattomuuteen. Yhtiön uudessa strategiassa korostuu elinkaariyhteistyön rakentaminen, ja tästä elinkaariajattelusta ponnistaa myös Olympiakomitean yhteistyö. SRV rakentaa yhdessä Olympiakomitean kanssa kestävästi yhteiskuntaa, aktiivista arkea ja elinkaariyhteistyötä tulevaisuutta.

Toukokuu

SRV:n Meidän kaupunki -nuorisopaneeli

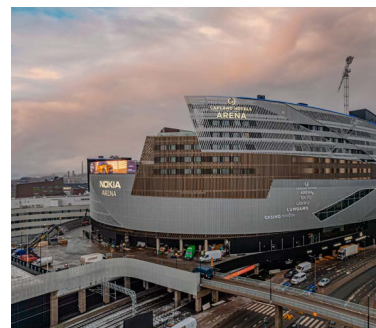
SRV:n vuonna 2019 perustettu nuorisopaneeli kokoontuu kolme-neljä kertaa vuodessa keskustelemaan teemoista, jotka liittyvät SRV:n tekemiseen: hyvään asumiseen, kaupunkien kehittämiseen tai vaikka siihen, millaisia odotuksia nuorilla on työelämästä. Toukokuussa keskusteltiin kestävästä rakentamisesta ja rakennuksille myönnettävistä ympäristömerkeistä.



Elokuu

Blominmäen viemäritunnelit

Espoon Blominmäkeen valmistui jätevedenpuhdistamo. Jätevedenpuhdistamoon liittyvät tuloviemäri- ja purkutunneliyhteydet louhittiin Blominmäeltä Suomenojalle ja niihin liittyvät järjestelmät rakennettiin toimintakuntoon. Valmiit viemäritunnelit yhdistettiin nykyiseen käytössä olevaan meripurkutunneliin. Kuilun louhiminen ja yhdistäminen tunneliin, joka on täynnä vettä, on operaatio, jollaista Suomessa ei ole aiemmin suoritettu.



Elokuu

Kaksi koulua valmistui

700 oppilaan Suomalais-venäläinen koulu valmistui Pohjois-Helsingin Kaarelaan ja 1 300 oppilaan Monikon koulukeskus Espoon Leppävaaraan. Oppilaat aloittivat koulutyön molemmissa kouluissa elokuussa. Lue lisää SVK:sta [sivun 51 casesta](#).





Syyskuu

Loisto valmistui

Helsingin Kalasatamaan valmistui toinen tornitalo, Loisto. 124 metrin korkeuteen yltävä Loisto valmistui aikataulussaan, ja valmistuessaan kaikki pilvenpiirtäjän asunnot oli myyty tai varattu. Kuten Majakassa, myös Loistossa on tarjolla asumisen palveluiden konsepti, jota on täydennetty myös vierashuoneistolla. Loisto on osa kahdeksan tornitalon kokonaisuutta, jota rakennetaan Helsingin suosituimmalle uudistuvalla asuinalueella Kalasatamaan.

Marraskuu

Suunnannäyttäjät-foorumi

Perustimme Suunnannäyttäjät, jotta kaikilla olisi mahdollisuus vaikuttaa siihen, millaista tulevaisuutta rakennamme. Kysymme Suunnannäyttäjiltä säännöllisesti rakentamisen eri teemoista. Saamiamme tuloksia hyödynnämme liiketoiminnan kehityksessä sekä markkinoinnissa ja viestinnässä. Suunnannäyttäjät on yksi konkreettinen teko asiakaslupauksemme 'Kuuntelemalla rakennamme viisaasti' lunastamiseksi.

Joulukuu

Tampereen Kannen areena

Tampereen Kannen uusi Nokia Arena valmistui ja otettiin käyttöön 3.12., kun ensimmäinen jääkiekon paikallispeli pelattiin tuliterällä areenalla. Tampereen Kannella junaradan päälle on rakennut monipuolinen elämysten keskus, josta löytyy myös Veikkauksen kasino, Lapland Hotelsin hotelli, liike- ja toimistotiloja, harjoitushalli sekä pysäköintihalli ja kaksi asuintornia.



Joulukuu

SRV:n työmaat päästöttömiksi vuoden 2022 alusta lähtien

SRV kertoi muuttavansa kaikki työmaansa päästöttömiksi vuoden 2022 alusta lähtien. Tämä on erittäin merkittävä askel matkallamme kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta. Vähentämällä rakentamisen aikaisia päästöjä voidaan saavuttaa todella merkittäviä ympäristöhyötyjä.

Joulukuu

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennusosa avautui

Allianssihankkeena toteutettu Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennusosa avautui matkustajille 1.12. Valmistunut laajennusosa on uudenlainen lentomatkustajia palveleva alue, jossa sijaitsevat uusi lähtöselvitys, turvatarkastus, matkatavaroiden luovutus ja matkustajien vastaanottoalue.



PALKITUT HANKKEET 2021

- Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke: Vuoden työmaa -palkinto ja Vuoden Teräsrakenne -palkinto
- Kirkkonummen kirjasto Fyyri: Arkkitehtuurin Finlandia -palkinto 2021
- Supercellin pääkonttori: kunniainnointi Vuoden puupalkinto -kisassa
- Suomalais-venäläinen koulu: yleisöäänestyksen voitto Vuoden puupalkinto -kisassa
- Espoon koulukeskus Monikko: Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Hurraa-palkinto erityisen ansiokkaasta ja onnistuneesti toteutetusta rakennetun ympäristön toteutuksesta.
- Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeen allianssi (T2 Allianssi) voitti Suomen ja Baltian maiden Tekla BIM Awards 2021-kilpailun pääpalkinnon ja yleisöäänestyksen.

Toimintaympäristö

Suomen talous on palautunut ripeästi koronavirkkriisiin aikaansaamasta taantumasta, vaikka omikronmuunnoksen leviäminen herättää huolta. Vuonna 2021 Suomen talous kasvoi arviolta 3,5 prosenttia, ja vuodelle 2022 ennustetaan kasvua 2,6 prosenttia.

Talous on toipunut erityisesti yksityisen kulutuksen johdolla. Kysynnän elpyminen ja globaalien tarjontaketjujen pullonkaulat ovat nostaneet hintoja, ja inflaatio kiihtyy vuonna 2022. Kuluva vuoden jälkeen BKT:n kasvun odotetaan hidastuvan talouden rakenteellisten haasteiden takia. Merkittävimmät heikomman kehityksen riskit liittyvät globaalien tarjontahäiriöiden pitkittymiseen ja pandemian arvaamattomuuteen.

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu, ja muutoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Rakentaminen on kääntynyt kasvuun Suomen talouden vetämänä. Rakentamisen volyymi kasvoi vuonna 2021 arvioiden mukaan prosentin, ja kuluva vuonna kasvun ennakoitaan kiihtyvän kahteen prosenttiin. Rakentamisen kova kustannuskehitys ja materiaalien saatavuusongelmat haastavat rakentamista yhä vuonna 2022.

Asuntotuotanto kääntyi reippaaseen kasvuun vuonna 2021, jolloin aloitettiin arviolta 44 000 asunnon rakennustyöt. Asuntoaloitusten tason odotetaan säilyvän korkealla tasolla myös vuonna 2022. Vilkaan asuntorakentamisen taustalla on kysyntään nähden vähäinen asuntojen tarjonta, kuluttajien korkealla pysyvät asuntojen ostoaiheet ja matala korko-

taso. Myös toimitilarakentaminen kääntyi kasvuun vuonna 2021 varasto- ja teollisuusrakentamisen vetämänä. Kuluva vuonna toimitilarakentamisen ennustetaan jatkavan kasvua, kun teollisuus- ja varistorakentamisen lisäksi hidastunut julkinen rakentaminen kääntyy kasvuun ja toimistojen aloitukset piristyivät.

Kiinteistökauppojen volyymi pysyi korkealla tasolla vuonna 2021. Sijoittajien kiinnostus on kohdistunut vahvoihin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin ja logistiikkaan. Lisäksi toimistokiinteistöjen kiinnostus on kasvanut, kun taas liikekiinteistöjen kiinnostavuus pysyttelee matalalla. Ulkomaalaiset sijoittajat sekä kotimaiset että kansainväliset rahastot kasvattavat jatkuvasti markkinaosuuttaan suomalaisten institutionaalisten sijoittajien rinnalla.

Venäjän talous toipui ripeästi koronapandemian aiheuttamasta taantumasta viime vuoden aikana. Tulevina vuosina talouskasvu kuitenkin hidastuu, Venäjän BKT:n odotetaan kasvavan vuonna 2022 2–3 prosenttia ja vuonna 2023 vain 1–2 prosenttia. Kotimaisen kysynnän vauhdikas elpyminen on kiihdyttänyt hintojen nousua. Pandemiatilanne, kiihtyvä inflaatio sekä geopolitiittisten jännitteiden kiristyminen voivat lisätä epävarmuutta ja vaikuttaa talouskehitykseen.

RAKEN- TAMISEN KUSTANNUS- KEHITYS JA MATERIAALIEN SAATAVUUS- ONGELMAT HAASTEENA



Rakentaminen

Rakentaminen käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Rakentamiseen kuuluvat asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen. Rakentaminen työllistää noin 800 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, asuntomyyntistä 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.

Rakentaminen liiketoiminta-alue koostuu neljästä erillisestä liiketoimintayksiköstä: 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 2 085 asuntoa, näistä merkittävä osa pääkaupunkiseudulla. Omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla 210 kappaletta ja sijoittajille oli rakenteilla yhteensä 1 648 asuntoa. SRV käynnisti vuoden aikana neljän perustajaurakoinnilla toteutettavan asuntokohteen rakentamisen Vantaalla, Tampereella, Oulussa ja Kaarinassa. Näistä kohteista Satamarannan Jahti Oulussa tuloutui vuoden 2021 lopussa, muut kohteet 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. Esimerkkinä sijoittajille rakennettavista asuntokohteista on rakenteilla olevat 257 asuntoa DWS:n institutionaalisille rahastoille. Asuntokohteet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa ja Keravalla, kohteet tuloutuvat yhtiölle usean vuoden aikana.

SRV:n asuntorakentamisen tammi-joulukuun liikevaihto laski hieman vuonna 2021. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 453 (515) kappaletta. Myymättömiä uusia asuntoja oli vuoden lopussa vähän, yhdeksän kappaletta.

SRV:n historian suurimmassa rakennushankkeessa Helsingin Kalasatamassa toinen asuintorni, Loisto, valmistui aikataulussaan syyskuussa, muutot järjestettiin porrastetusti syys-lokakuussa. Kaikki Loiston asunnot oli valmistumishetkellä myyty. Kolmannen asuintornin, Lumo Onen, rakentaminen Ko-



ELINKAARIVIISASTA TODELLISUUTTA RAKENTAMASSA

jamolle etenee hyvin. Neljäs torni myytiin sijoittajalle joulukuussa. Ensimmäinen asuintorni Majakka valmistui vuonna 2019. Kalasatamaan on suunnitteilla yhteensä kahdeksan tornia.

SRV rakentaa yhteensä yli 400 asunnon, kuuden kerrostalon ja kahden autohallin kokonaisuutta Tampereen Kalevankulmaan, ja näistä viisi asuinkerrostaloa on myyty sijoittajille. Kuudes on SRV:n omaperusteinen kohde Divaani. Ensimmäisen kohteen rakentaminen alkoi tammikuussa 2021. Kalevankulma sijaitsee lähellä Tampereen keskustaa, arvostetussa Kalevan kaupunginosassa. Sijainti on hyvien palvelujen ääressä ja Tampereen uuden raitiotien yhden pääpysäkin kohdalla.

SRV:n asuntotuotannosta valtaosa on omakehiteisiä tai omaperusteisia asuntoja, joissa SRV hallitsee koko ketjun alkaen maanhankinnasta rakentamiseen ja myyntiin. Viime aikoina kysyntä on ollut voimakasta sijoittaja-asuntoihin, ja trendin ennakoidaan jatkuvan. Tätä ajaa erityisesti vuokralla asumisen yleistymisen.

SRV rakentaa hyvien yhteyksien ja varsinkin raitideyhteyksien varteen. Esimerkiksi Espoossa Länsimetron varrelle on vuosina 2015–2021 rakennettu yli 1 000 asuntoa. Lähivuosina metron varteen on suunnitteilla yli 2 500 asuntoa.

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:lla on rakenteilla monia toimitilahankkeita, kuten toimistoja, oppilaitoksia ja sairaaloita. Vuoden aikana valmistuneista projekteista merkittävimpiä olivat

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennusosa ja Tampereen Areena. Hybridihanke Kansi ja Areena Tampereella sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Kansi ja Areena -hankkeen yhteyteen valmistui vuoden aikana ensimmäinen toimisto- ja asuintorni, Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasi ja KOy Tampereen Kannen Kruunu. Parhaillaan Kannelle rakennetaan Asunto Oy Tampereen Kannen Opaalia, joka valmistuu syksyllä 2022. SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto laski hieman vuonna 2021.

SRV:n toimitilarakentamisesta iso osa tehdään avoimella projektinjohtourakkamuodolla tai allianssimallilla. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet perustuen projektin onnistumiseen normaalin tuloutuksen lisäksi. Merkittävin uusi allianssihankkeena toteutettava toimitilahanke on Laakson yhteissairaala Helsinkiin. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaa euroa. Hanke kirjataan SRV:n tilauskantaan tilattujen vaiheiden mukaisesti arviolta vuosina 2022–2028. Työt Finavian Helsinki-Vantaan terminaali 2:n laajennushankkeessa jatkuvat muutostöiden osalta, jossa nykyinen terminaali 2 peruskorjataan ja tulo- ja lähtöhallit liitetään osaksi Schengen-porttialuetta.

Konsernin liikevaihdosta noin 17 prosenttia muodostuu sairaala- ja koulurakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla HUS:n Siltasairaala ja HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaus. Sairaaloiden lisäksi SRV rakentaa tai saneeraa useampaa oppilaitosta, kuten Helsingin luonnontiedelukiota, Helsingin kielilukiota, Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampusta, Jousenkaaren koulua ja Mäntyniemen lukiota Espoossa, historiallista Snellmanian kiinteistöä Helsingissä, Pääskyvuoren koulua Tu-

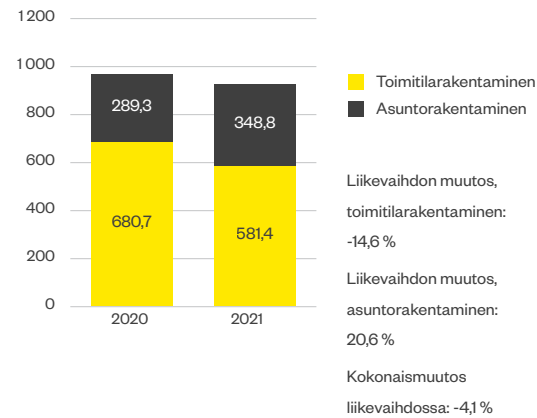
russsa, Hovirinnan koulua Kaarinassa ja Lamminrahkan koulukeskusta Kangasalla. Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus toteutetaan elinkaarihankkeena siten, että rakentaminen tehdään kokonaisvastuu-urakkana ja kiinteistöylläpidon palvelusopimus kattaa lisäksi kampuksen elinkaarivastuun 20 vuodeksi. Myös Helsingin kielilukio toteutetaan 20 vuoden elinkaarihankkeena. Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintterin elinkaarihankkeesta allekirjoitettiin tammikuussa 2022 toteutusvaiheen sopimus.

Vuoden aikana käynnistettiin myös Rauma Marin Constructions monitoimihallin rakentaminen Raumalla, WarastoFinland logistiikkakeskus Liedossa, Kulttuurikasarin rakentaminen Helsingissä, Kotkan tapahtumakeskuksen rakentaminen Kotkassa, Woodspinin kuitutehtaan rakentaminen Jyväskylässä ja Lahden kaupungintalon peruskorjaus.

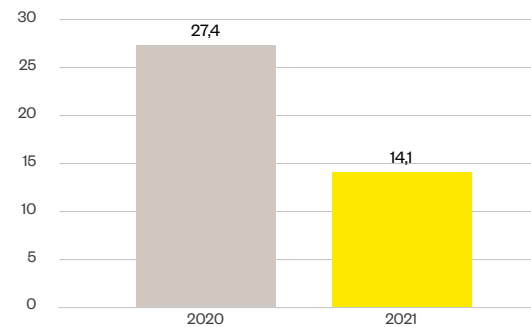
SRV:llä on ollut useita hankkeita Länsimetron varrella. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlahden metroasemaa. Projektinjohtourakkana toteutettavan Espoonlahden metroaseman maanalaisten tilojen työt etenevät hyvin. Rakentaminen päättyy ja rakennuttajan käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

Infrarakentamisessa merkittävin käynnissä oleva hanke on Kuhankosken vesivoimalaitoksen osittain maanalaisessa tunnelissa kulkeva kanava, uusi voimalaitos sekä uusi kalatie, joiden rakentaminen on käynnissä. Lisäksi SRV toteuttaa Vuosaaren Helsingin Energian uuden biolämpölaitoksen polttoainekentän vaativat betonirakenteet. Vuoden aikana valmistui Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamon viemäritunneli.

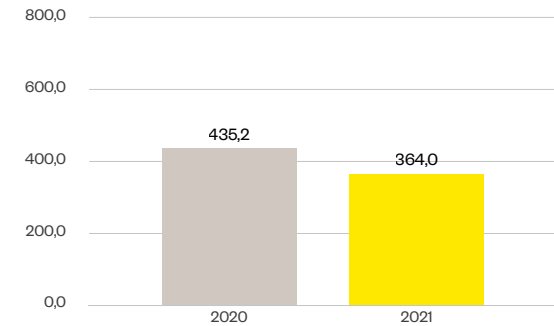
Liikevaihto, Rakentaminen (milj. euroa)



Liikevoitto, Rakentaminen (milj. euroa)



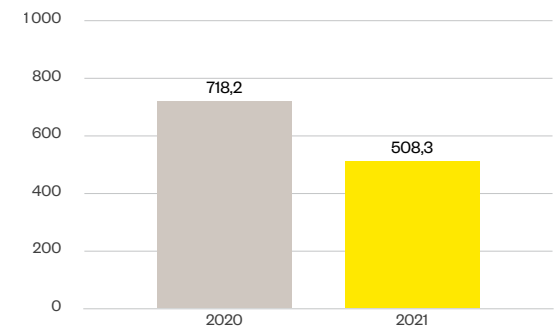
Tulouttamaton tilauskanta, asuntorakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen: -16,4 %

¹ Kauden lopussa.

Tulouttamaton tilauskanta, toimitilarakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: -29,2 %

¹ Kauden lopussa.

Sijoittaminen

Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin.

Vuoden 2021 aikana Sijoittaminen-liiketoiminnassa yhtiö keskittyi edelleen taseen keventämiseen. Yhtiö kehittää Venäjän kauppakeskusten operatiivista liiketoimintaa tavoitteenaan kauppakeskusten dives-toinnit kauppakeskusten kehitysvaiheen ja markkinatilanteen perusteella arvioituna ajankohtana. Strategiajakson aikana SRV voi toimia osa-investoijana valikoiduissa hankkeissa Suomessa.

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 hallinnointiin, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Liiketoiminnan tammi-joulukuun liikevaihto nousi vuonna 2021. Valtaosa segmentin liikevaihdosta muodostuu Venäjän kauppakeskusten operoinnista.

Sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 167,3 miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa pienensi muun muassa 4Dailyn alaskirjaus. Toisaalta sijoitettuun pääomaan vaikutti ruplan kurssin vahvistuminen. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 4,6 miljoonaa euroa. Valtaosa sijoitetusta pääomasta koostuu osakkuusyhtiöihin tehdystä sijoituksista.

Koronaepidemia vaikutti koko vuoden kauppakeskusten toimintaan

SRV on osainvestoijana kolmessa kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Markkinatilanne ja alueen kehitys vaikuttavat merkittävästi siihen, milloin kauppakeskus saavuttaa vakiintuneen vuokratuottotason. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi. Vertailukautena käytetään vuotta 2019, sillä tammi-joulukuussa vuonna 2020 kaikki Venäjän kauppakeskukset olivat useita viikkoja lähes kokonaan suljettuna koronapandemian johdosta.

Koronaepidemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia jo toisena vuonna peräkkäin. Liikkeiden aukioloa rajoitettiin viranomaisten toimesta, mikä heikensi kauppakeskusten operointimahdollisuuksia ja alensi niiden vuokratuottoja.

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 92,6 prosenttia. Liikkeistä



**YHTIÖ KESKITTYY
EDELLEEN TASEEN
KEVENTÄMISEEN**

oli joulukuussa auki 88 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa 27 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynti kasvoi 106 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna.

4Daily-kauppakeskuksen vuokrausaste ja sen myötä kannattavuus ovat olleet pitkään riittämättömällä tasolla. Kauppakeskus on kehittynyt positiiviseen suuntaan, mutta vaatinut toimiakseen omistajien lisäpääomitusta. Kehityksen nopeus on ollut riittämätöntä, ja keskuksen suurin osakas on ilmaissut haluttomuutensa jatkaa lisäpääomittamista. Kauppakeskuksen tulevaisuus on epävarma. SRV on tämän johdosta päättänyt kirjaamaan alas koko omistuksensa ja saataviensa arvon, yhteensä 6,6 milj. euroa. Alaskirjauksesta kohdistuu vuoden 2021 operatiiviseen liikevoittoon 0,5 milj. euroa ja rahoituskuluihin 6,1 milj. euroa.

SRV omistaa Pearl Plazasta 50 prosenttia. Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät laskivat tammi-joulukuussa 12 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna, koronapandemian vuoksi. Ruplamääräinen myynti kasvoi 9 prosenttia verrattuna vuoden 2019 vastaavaan ajankohtaan. Vuoden kolmannella neljänneksellä SRV:n ja kiinalaisen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd:n omistama yhteisyritys allekirjoitti aiesopimuksen Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnistä. Myyntineuvotteluja jatkettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noin 95,5 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuussa auki noin 92 prosenttia. Myynti nousi tammi–joulukuussa 9 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärät laskivat tammi–joulukuussa 23 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Okhta Mallin pysäköintitalon rakennustyöt valmistuivat ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Rakennus otettiin käyttöön lokakuun 2021 aikana.

Kauppakeskukset

Pearl Plaza, Pietari

- SRV:n omistusosuus 50 %
- Avattu vuonna 2013
- Pearl Plaza on ollut täyteen vuokrattu vuodesta 2017
- Suurin vuokralainen on Prisma

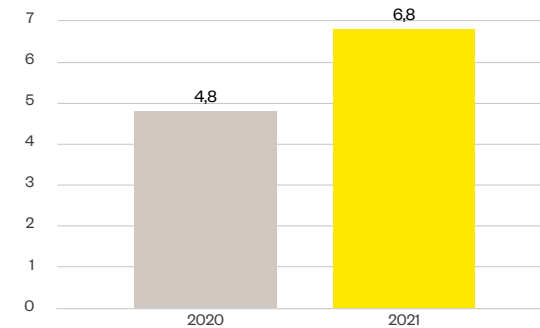
Okhta Mall, Pietari

- SRV:n omistusosuus 45 %. SRV on myös toisen omistajan, eli Russia Investin osakkaana 27 %:n osuudella.
- Avattu vuonna 2016
- Vuokrausaste joulukuun lopussa 95,5 %.
- Suurin vuokralainen on venäläinen päivittäistavaraketju Lenta

4Daily, Moskova

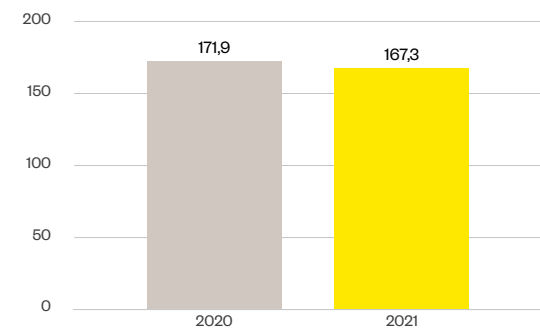
- SRV:n omistusosuus 18,68 %
- Avattu vuonna 2017
- Vuokrausaste joulukuun lopussa 92,6 %
- Ankkurivuokralaiset ovat elektroniikkaliike DNS ja päivittäistavara kauppa Perekrstok

Liikevaihto, Sijoittaminen (milj. euroa)



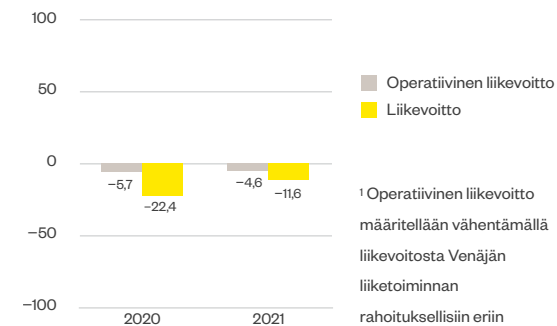
Muutos vuodesta 2020: 42,0 %

Sijoitettu pääoma



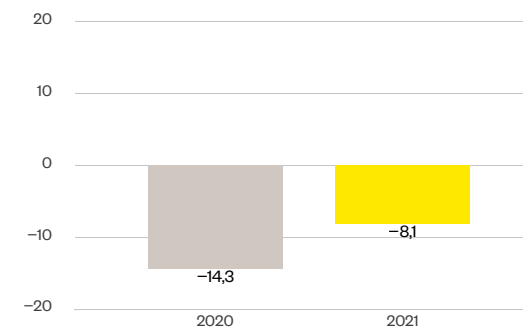
Muutos vuodesta 2020: -2,7 %

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto, Sijoittaminen (milj. euroa)

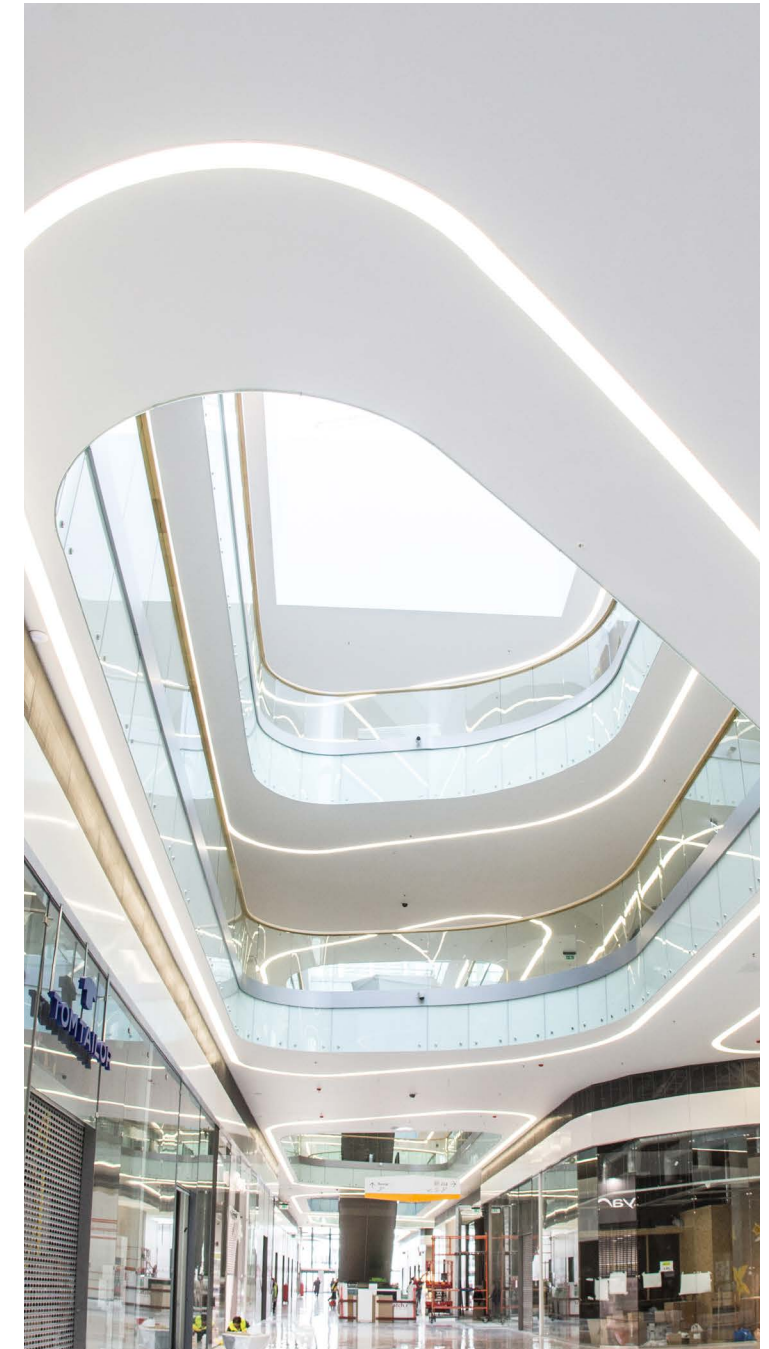


¹ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Sijoitetun pääoman tuotto (%)



Muutos vuodesta 2020: 6,2 prosenttiyksikköä



STRATEGIA



02

SRV:n strategia ja taloudelliset tavoitteet vuosille 2021–2024: Elinkaariviisasta todellisuutta rakentamassa

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

Uusi strategia vastaa SRV:n toimintaympäristön merkittävimpiin haasteisiin: ilmastomuutoksen 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 kehittämisestä siten, että koko elinkaari on huomioitu. Kutsumme tätä elinkaariviisaudeksi. Se tarkoittaa, että optimoimme aina rakennuksen ympäristöjalan jäljen ja kustannukset pitkällä aikavälillä. Energiankulutus ja hiilijalanjälki optimoidaan etenkin energian tuotantomuodon valinnoilla, energiatehokkailta ratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla.

SRV on toteuttanut useita julkisen sektorin elinkaarihankkeita, kuten vuonna 2020 valmistunut Jokirinteen oppimiskeskus Kirkkonummella, rakenteilla olevat Uudenkaupungin sekä Siuntion sivistys- ja hyvinvointikeskukset sekä Helsingin kielilukio. Uuden strategian myötä yhtiö käynnisti 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 arvonaluonnissa 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 taseen keventämiseen. Yhtiö kehittää Venäjän kauppakeskusten operatiivista liiketoimintaa tavoitteenaan kauppakeskusten divestoinnit kaupakeskusten kehitysvaiheen ja markkinatilanteen perusteella arvioituna ajankohtana. Sijoittaminen-liiketoiminnan fokus arvioidaan uudelleen Venäjän kauppakeskusten divestointien jälkeen. Strategiajakson aikana SRV voi toimia osa-investoijana valikoituissa hankkeissa Suomessa.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

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



**HYVINVOINTIA, ARVOA
JA KANNATTAVUUTTA –
VUOSIKSI JA SUKUPOLVIKSI
ETEENPÄIN**

- Operatiivinen liikevoitto 6 prosenttia jakson loppuun mennessä.
- Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vaikutusta 40–60 prosenttia jakson loppuun mennessä.
- Yhtiön alentaessa asteittain velkaisuuttaan SRV ennakoii 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 määritelty päivitetyn operatiivisen liikevoiton mukaan.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu operatiiviseen tehokkuuteen ja vaakaaseen 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

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

riskitason, kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta. Yhtiö uskoo saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2024 loppuun mennessä.

Strategiset ohjelmat 2021

Vuonna 2021 aloitettiin uuden strategian toteuttamien strategisten ohjelmien mukaisesti.

Kärkiohjelma:

Arvoa elinkaariviisaalla rakentamisella

Elinkaariviisauden määrätietoinen kehittäminen käynnistettiin vuonna 2021. Tavoitteenamme oli luoda selkeät konseptit ja ratkaisut, joilla voimme toteuttaa elinkaariviisautta erilaisissa hankkeissamme niin asunto- kuin toimitilapuolella. Elinkaariviisauden ratkaisuja määriteltiin laajasti ympäristön ja ihmisen hyvinvoinnin sekä tulevaisuuden kestävyden näkökulmista. Kiteytimme näkökulmat neljään viisautteen: energiaviisaus, materiaali- ja ympäristöviisaus, hyvinvointi- ja elämäntapa- ja tulevaisuusviisaus, jotka huomioimme erilaisin painotuksin jokaisessa kohteessamme. Kehitystyömme jatkuu, ja jalostamme elinkaariviisauden ratkaisuja sekä viemme ne osaksi laajoja suunnitteleluohjeitamme.

Tällä hetkellä suunnittelemme tai toteutamme useaa elinkaariviisasta toimitila- ja asuntohanketta. Esimerkiksi rakenteilla oleva Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus on elinkaarihanke, jossa vastaamme rakennettavan kiinteistön ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan. Elinkaarihankkeeseen liittyvä 20 vuoden palvelusopimus varmistaa tilojen laadukkaan ylläpidon ja energiatehokkaat sekä hiilijalanjäljen osalta ympäristöystävällisen elinkaarikestävän ratkaisun. Tuomme kiinteistöön esimerkiksi uusiutuvan maalämmön ja aurinkosähkön sekä varmistamme

laadukkaat olosuhteet tarpeenmukaisella olosuhteiden optimoinnilla. Siuntion sivistys- ja hyvinvointikeskuksen työmaalla kosteusanturointi asennettiin seiniin ja lattioihin. Anturit seuraavat betonin kosteuservoja ennen rakenteiden päällystämistä, mutta ne jätetään vartioimaan rakenteiden kuivuutta koko kiinteistön elinkaaren ajaksi. Esimerkiksi tätä me kutsumme elinkaariviisaudeksi.

Esimerkkinä asuntokohteista on Espoon Niitykumpuun suunnitella ovat asuntokohde Espoon Neuvokas, joka on suunniteltu nimensä veroiseksi. Si-jainti, varustelut, energiatehokkaat ratkaisut ja palvelut sähköpyörien latauspisteistä yhteiskäyttöautoihin tekevät kiireisestäkin arjesta mutkatonta ja näppärää, vuosiksi eteenpäin. Energianlähteenä on uusiutuva energia eli maalämpö ja -viilennys sekä aurinkosähkö. Energiatehokas rakennus ei tuhlaa energiaa ja rakennuksella on A-energialuokka. Näillä ratkaisulla vähennämme jopa 70 prosenttia rakennuksen käytön aikaisia hiilidioksidipäästöjä. Lisäksi haemme rakennukselle RTS-sertifikaatin todentamaan valintojemme ympäristövaikutuksia. Ja myös tätä kaikkea me SRV:llä kutsumme elinkaariviisaudeksi.

Vuonna 2021 teimme päätöksen, että SRV:n työmaat siirtyivät päästöttömiksi vuoden 2022 alusta lähtien. Tämä on merkittävä askel matkallamme kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta. Päätös koskettaa kaikkia yhtiön työmaita ja on tässä laajuudessa ensimmäinen rakennusalalla. Kuluvana vuonna kaikki käytettävä sähkö on hiilineutraalia, eli uusiutuvaa tai päästötöntä energiaa. Lämmityksessä käytetään hiilineutraalia lämmitystä aina, kun sitä on saatavilla. Muiden päästöjen, kuten työkoneiden, osalta kompensoidaan istuttamalla päästöjä vastaava määrä puita, jolloin saavutetaan työmaiden netto-päästöttömyys.

PÄÄSTÖTÖN TYÖMAA ON MERKITTÄVÄ ASKEL MATKALLAMME KOHTI ELINKAARIVIISASTA TULEVAISUUTTA

Toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa

Vuonna 2021 jatkoimme työtä toimintamalliemme vakiomiseksi, kehittääksemme rakentamisen prosessiamme ja kasvattaaksemme tuotantotehokkuuttamme. Vuoden aikana panostimme suunnittelu-, hankinta-, laskenta- ja tuotantoyksiköiden välisen yhteistyön sekä prosessien kehittämiseen. Kehitystyön lopputuloksena syntyi esimerkiksi uusi projektinhallinnan työkalu, joka tuo yhteen parhaita puolia eri aikataulutuksen menetelmistä. Olemme lisäksi jatkaneet tietomallityötämme, ja vuoden aikana kehitimme tietomallipohjaista kustannuslaskentaa suunnittelun eri vaiheissa. Kehitystyön avulla parannamme valmiutta tuottaa kategoriahankinnan hankintamäärät tietomalleista ja luomme tavan kategoriahankintojen onnistumisen mittaamiseen. Määrätietoinen kehitystyö toiminnan tehostamiseksi jatkuu vuonna 2022 laaja-alaisesti. Vuoden aikana keskitymme projektitoteutuksen tasalaatuisuuden sekä hallinta-asteen parantamiseen esimerkiksi aikataulu-, kustannus- ja sopimusjohtamisen, toimintaprosessien kehittämisen sekä kumppanuuksien ja yhteistoiminnan kehittämisen avulla.

Asuntorakentaminen kannattavuuden kärkenä

Tavoitteemme on nostaa asuntorakentaminen kannattavuuden kärjeksi tehostamalla toimintaamme. Vuoden keskeisiä kehitysaskelia olivat tornirakentamisen tehokkuuden kehittäminen ja johtamisjärjestelmän uudistaminen. Tornirakentamisessa olemme panostaneet rakentamisajan nopeuttamiseen. Yksi merkittävästi rakennusaikaa nopeuttanut tekijä on ollut esivalmistuksen lisääminen. Lisäksi olemme kehittäneet uuden poistumistieratkaisun tornitaloi-

hin, mikä lisää tornirakentamisen kerrostehokkuutta tulevaisuuden hankkeissa merkittävästi. Johtamisjärjestelmään liittyen uudistimme hankkeita ohjaavat päätöksentekopisteet ja vaatimukset hankkeiden etenemiselle. Systemaattisen päätösprosessin avulla ohjaamme projektejamme tehokkaasti, hallitsemme riskejä sekä varmistamme tavoitellun hankekatteen saavuttamisen. Vuoden 2021 aikana olemmekin onnistuneet nostamaan tulevan projektikantamme kannattavuutta. Asuntorakentamisen tehostamisen kehitystyö jatkuu vuonna 2022 esimerkiksi suunnittelunjohtamisen sekä takuu- ja vastuuvaiheen toiminnan kehittämällä.

Johtava markkina-asema toimitilamarkkinoilla

Olemme asettaneet tavoitteeksemme saavuttaa johtava markkina-asema toimitilamarkkinoilla. Vuoden 2021 aikana panostimme usealla myynnin ja asiakkuuksien hoidon osa-alueella myynnin lisäämiseen ja kaupallisuuden vahvistamiseen. Käynnistimme uusia toimintatapoja asiakastarpeiden systemaattiselle tunnistamiselle ja markkina-aktiivisuuden kasvattamiselle. Panostimme voimakkaasti myynnin ja asiakkuuksien johtamiseen, ja kehitimme myynnin volyymin ennustamista ja myynnin kohdentamista. Loimme uuden asiakkuuksien hoitomallin ja laajensimme CRM-järjestelmän käyttöä. Lisäksi kehitimme tarjoustoiminnan kaupallisuutta ja kaupallistimme valittuja tuotekonsepteja.

Kampuksella elinkaariviisaus herää eloon

Siuntion keskustaan rakennettava Siuntion siivitys- ja hyvinvointikeskus mahdollistaa suomen- ja ruotsinkielisille oppilaille turvallisen ja tutun oppimisympäristön esiopetuksesta perusopetuksen loppuun asti terveellisissä ja ajanmukaisissa tiloissa. Lisäksi kampukselle on tulossa kirjasto ja nuorisotilat. Rakennustyöt valmistuvat keväällä 2022.

Elinkaariviisaus huomioitu monin tavoin

Tulevaisuuden rakennuksissa yhdistyvät monet toiminnot ja niitä käytetään päivisin, iltaisin sekä viikonloppuisin.

"Rakennamme tehokkaita rakennuksia, jotka ovat mahdollisimman vähän tyhjillään. Kohde muuntuu hyvin eri tarpeisiin", sanoo SRV:n kehitysjohtaja **Miimu Airaksinen**.

Kohteessa on keskitytty myös uusiutuvan energian käyttöön sekä mahdollisimman pieneen ympäristökuormitukseen. 20 vuoden mittaiseen palvelusopimukseen kuuluu energiankäytön ja olosuhteiden seuranta.

Siuntion siivitys- ja hyvinvointikeskus sisältää monia osoituksia SRV:n elinkaarivisaasta rakentamisesta, mutta yksi niistä on

ainutlaatuinen lajissaan. Työmaalla asennettiin kosteusanturointi seiniin ja lattioihin. Anturit seuraavat betonin kosteusarvoja ennen rakenteiden päälylytämistä, mutta ne myös jätetään vartioimaan rakenteiden kuivuutta koko kiinteistön elinkaaren ajaksi.

Asiakkaan saama lisäarvo tulee SRV:n monipuolisuuden ja elinkaariosaamisen kautta.

"Pystyimme tarjoamaan monipuolista näkemystä. Ei ainoastaan rakentamisessa vaan käyttäjien huomioimisessa sekä pitkäikäisyyden suunnittelussa. Meillä on hyvin paljon energia- ja elinkaariosaamista, joka on poikkeuksellista rakennusalalla."

Meillä on paljon energia- ja elinkaariosaamista, joka on poikkeuksellista rakennusalalla.

Miimu Airaksinen,
kehitysjohtaja

**PYSTYIMME
TARJOA-
MAAN
MONI-
PUOLISTA
NÄKEMYSTÄ**



Riskit ja riskienhallinta

SRV on antanut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Riskienhallinnan keskeisenä tavoitteena on tunnistaa yrityksen toiminnan kannalta merkittävimmät riskitekijät sekä varmistaa yrityksen strategian ja tavoitteiden toteutuminen. Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät SRV:n ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin ja tällä hetkellä erityisesti suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin, koronapandemian kehittymiseen sekä keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin.

Strategiset riskit

Markkinariskit

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, väestönkasvun ja muuttoliikkeen hidastuminen, korkotason nousu ja rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen tai julkishallinnon taloudelliset ongelmat heikentäisivät SRV:n liiketoimintamahdollisuuksia. Erityisesti toimitilatarpeiden väheneminen, sijoittajien tuottovaatimusten nousu tai investointikriteerien kiristyminen, asuntokysynnän ja hintojen lasku sekä julkishallin-

non investointimahdollisuuksien heikkeneminen voivat muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle.

Yhtiössä seurataan jatkuvasti asiakkaiden tarpeita sekä markkinatilannetta ja pyritään sekä ennakoimaan että reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin. Markkinoihin liittyvien riskien vähentämiseksi yrityksessä on vahvistettu toimintaa kaupallisten mahdollisuuksien, asiakastarpeiden ja asiakkaiden jatkuvaan tunnistamiseen sekä asiakkuuksien ja myynnin johtamiseen. Hankkeissa on tavoitteena panostaa julkisiin integroituihin projektitoimitushankkeisiin sekä siirtää toimitilasektorin painopistettä enemmän yksityisiin omakehitteisiin hankkeisiin ja asuntoliiketoimintaa tasaisemmin asuntorakentamisen eri sektoreille. Liiketoiminnan osalta keskeisenä toimenpiteenä on käynnissä myös elinkaariviisaan rakentamisen kehittäminen.

Resurssiriskit

Merkittävänä koko yrityksen toimintaan vaikuttavana riskinä on tunnistettu mahdollinen pula hyvistä ammattitaitoisista resursseista sekä avainhenkilöiden ja osaamisen menettäminen kilpailijoille. Työvoimapula haittaa tällä hetkellä rakennusala, ja kilpailu ammattitaitoisista henkilöistä on jatkuvasti käynnissä. Niukka resurssitilanne voi vaikeuttaa suunnitelmien mukaista hankkeiden toteuttamista sekä kasvattaa projektien kustannuksia.

Resurssitilanteen hallitsemiseksi SRV:ssä pidetään huolta henkilökunnan kilpailukykyisistä olosuhteista ja palkitsemisesta. Hyvä johtaminen ja



**TAVOITTEENA YRITYKSEN
STRATEGIAN JA TAVOITTEIDEN
TOTEUTUMINEN**

yrityskulttuuri nähdään yrityksen keskeisiksi vetovoimatekijöiksi. SRV:n toimintatavan määrittely, esimiesvalmennukset, mentorointi ja 360-arvioinnit ovat esimerkkejä kulttuurin kehittämisestä. Henkilöstön terveyttä pidetään yllä systemaattisella terveystilanteen seurannalla sekä toimivilla terveyspalveluilla. Turvallisuusasiat on nostettu jatkuvaksi käsiteltäväksi aiheeksi yrityksen keskeisissä kokouksissa. Henkilöstölle tarjotaan myös suunnitelmallista koulutusta sekä mahdollisuuksia kehittymiseen ja yhteisölliseen toimintaan. Rekrytointiprosessi ja -järjestelmä uudistettiin vuonna 2021 ja vuonna 2022 lanseerataan uusi perehdytysprosessi sujuvan aloituksen varmistamiseksi. Vuonna 2022 panostetaan edelleen esimiestyöhön sekä suorituksen johtamiseen uudistamalla sekä tuloskeskusteluprosessi että lyhyen aikavälin palkitsemisjärjestelmä koko henkilöstölle. Näiden toimenpiteiden lisäksi työnantajamielikuvan kehittäminen ja tiivis oppilaitosyhteistyö ovat työkaluja tulevaisuuden resurssien turvaamiseksi, minkä parissa tehdään myös systemaattista työtä vuonna 2022.

Maineriskit

Julkisuudessa käsiteltävät aiheelliset tai aiheettomat koko alaan tai yrityksiin kohdistuvat negatiiviset asiat voivat vaikuttaa heikentävästi yrityksen maineeseen tai sidosryhmien luottamukseen. Tällaisia negatiivisia tapahtumia voivat olla muun muassa vakava tapaturma tai onnettomuus, harmaa talous, epäeettinen toiminta tai merkittävät laatuongelmat.

SRV:ssä pyritään estämään negatiivisia tapah-
tumuja yrityksen eri osa-alueiden ohjeistuksilla, toimin-
tajärjestelmillä ja toiminnan valvonnalla sekä muilla
riskienhallintatoimenpiteillä. Mahdollisiin ongelmatilan-
teisiin reagoidaan sekä liiketoiminnan että viestinnän
osalta nopeasti. Omasta toiminnasta annetaan eri si-
dosryhmille aktiivisesti avointa informaatiota. Lisäksi
SRV kehittää jatkuvasti sisäisen ja ulkoisen viestinnän
toimivuutta sekä pitää yllä keskeisten vastuuhenkilöi-
den viestintävalmiuksia.

Talouden riskit

Rahoitus- ja luottoriskit

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä val-
mistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon
pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentami-
nen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä
yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiön rahoituksen ja tiettyjen
takausten saatavuus on parantunut yhtiön vuosina
2020 ja 2021 toteuttamien tervehdyttämistoimenpi-
teiden seurauksena, mutta omaperusteisten hankkei-
den rahoituksen sekä tiettyjen takausten saatavuus
on kuitenkin edelleen jossain määrin rajoittunutta.

Yhtiön rahoitusreservit muodostuvat kassava-
rojen ja nostettavissa olevien yhtiölainojen lisäksi nos-
tettavissa olevasta maksuvalmiusluotosta. Negatiiviset
muutokset yhtiön tuloskehityksessä voivat vaikuttaa
maksuvalmiusluoton kovenanttien täyttymiseen ja sen
myötä luoton käytettävyyteen ja yhtiön rahoitusreser-
veihin. Yhtiö seuraa aktiivisesti kovenanttitalanteen ke-
hittymistä ja tarpeen vaatiessa pyrkii neuvottelemaan
rahoitusehdoista velkojapankkien kanssa.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi omaperusteis-
ten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan

kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön
yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Hankkeiden
rahoitustilanteet tarkastellaan eri päätöspisteissä ja
yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus
on varmistettu. Yhtiön vuonna 2021 tilauskantaan
kirjaamien uusien tilauksien toteuttaminen, lukuun
ottamatta omaperusteisia asuntohankkeita, ei vaa-
di yhtiöltä rahoitusta. Uusien hankkeiden aloitusta
harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemas-
sa, ja mahdollinen tarvittava rahoitus varmistetaan
hyödyntämällä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä, koh-
dekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille
sekä ennen hankkeen aloitusta erikseen neuvotel-
tavilla kohdekohtaisilla lainoilla. Saatavien myyntiä
voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen
saatujen limiittien puitteissa.

Yhtiön toiminnan luonteeseen kuuluu projektien
ja myytilaskujen verrattain suuri yksikkökoko. Siten
yhtiön saataviin yksittäisiltä asiakkailta voi kohdistua
luottoriskejä. Yhtiö pyrkii hallitsemaan luottoriskejä
arvioimalla asiakkaiden vakavaraisuutta, vakuusjär-
jestelyillä, maksuerätaulukoiden huolellisella laadin-
nalla ja saatavien aktiivisella seurannalla. Konsernin
kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöi-
tä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoi-
tusyhtiöitä. Historiallisesti luottotappioiden määrä on
ollut hyvin pieni.

Eräaseen Suomessa rakenteilla olevaan toimi-
tilaurakkaan kuitenkin liittyy kasvanut myyntisaa-
misten luottotappioriski. Tilaaajan maksuvaikeuksista
johtuen SRV:llä oli joulukuun lopussa noin 14,8 milj.
euroa erääntyneitä myyntisaamisia. Saamisia turvaa
vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteis-
töön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. SRV
käy parhaillaan neuvotteluja tilaaajan kanssa maksuli-
kenteen hoitamisesta.

Raportointiriskit

Yrityksen taloudellisen raportoinnin lähtökohtana
ovat projektien ennusteet, jotka ovat arvioita hank-
keiden lopputuloksesta. Ennusteiden oikeellisuus on
luotettavan raportoinnin ja tulevaisuuden suunnitte-
lun edellytys.

Raportointiriskien hallitsemiseksi SRV:n pro-
jekteissa noudatetaan yrityksessä määritettyjä
laskenta- ja ennustamisperiaatteita sekä valvon-
ta- ja raportointikäytäntöjä. Erityisesti kiinnitetään
huomioita aikataulu- ja kustannusjohtamiseen sekä
ennusteiden laatimiseen ja analysoimiseen. Riskien
ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arvottaminen
sekä näihin liittyvät tarvittavat toimenpiteet ovat ol-
leet erityisenä painopistealueena.

Operatiiviset riskit

Projektinhallintariskit

Kilpailukykyinen projektitoiminta tuotteineen ja pal-
veluineen on kriittinen menestystekijä yrityksen liike-
toiminnalle, ja siihen voi kohdistua myös merkittäviä
riskejä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia
urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille ja kehit-
tää tuottavia perustajaurakointikohteita sekä kiin-
teistöhankkeita yhdessä kumppaneidensa kanssa.
Projektien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät re-
surssiriskien lisäksi muun muassa asiakkaiden ja vi-
ranomaisten toimintaan, sopimusten hallintaan, koh-
teiden suunnitteluun, hankintatoimen toteutukseen,
aikataulujen, laadun, kustannusten, turvallisuuden ja
ympäristöasioiden hallintaan sekä kohteiden mark-
kinointiin ja myyntiin.

Projektinhallintariskejä SRV pyrkii hallitse-
maan pysymällä alan kärkiyritysten joukossa pa-

nostaen hallintaa parantavien järjestelmien sekä
oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen
toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen. Yrityk-
sellä on toimintoja ohjaavaan omaan toimintajär-
jestelmään sisältyneenä käytössä myös sertifioidut
ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- ja työ-
terveys- ja turvallisuusjärjestelmät. Projektinhallintaa
kehitetään aktiivisesti, ja keskeisinä lähtökohtina ris-
kienhallinnan, kustannusten, laadun, turvallisuuden ja
asiakaspalvelun lisäksi ovat digitalisaation hyödyn-
täminen ja vastuullisuus. Tällä hetkellä SRV:ssä on
käynnissä useita toiminnan kehitysprojekteja, kuten
muun muassa markkinoinnin ja myynnin CRM-jär-
jestelmän ominaisuuksien hyötykäytön laajentami-
nen, hankekehitysvaiheen arviointikriteerien, pää-
töksentekopisteiden ja riskienhallintatarkastelujen
yhtenäistäminen, työnjohtajan uuden käsikirjan käyt-
töönotto sekä asuntotuotannon takuutyöprosessin
parantaminen palautejärjestelmineen.

Alihankintariskit

Hankkeiden toteutuksen yhteistyökumppaniverkos-
ton hallintaan sisältyy muun muassa laatuun, kus-
tannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen
talouteen ja ympäristöasioihin liittyviä riskejä. Mah-
dollisen suorituksen epäonnistumisen lisäksi kes-
keinen urakoitsija tai materiaalit toimittaja voi mennä
projektin aikana konkurssiin tai muutoin toiminta-
kyvyttömäksi. Lisäksi resurssien sekä tuotteiden
saatavuusongelmat voivat aiheuttaa lisäkustannuk-
sia ja viivästyttää hankkeita.

Alihankkijariskin hallitsemiseksi projekteis-
sa toimivien keskeisten yritysten taustat, tekniset
osaamiset ja taloudelliset kantokyvyt tarkistetaan
ja vaihteittaiset työsuunnitelmat laaditaan ennen
töiden aloitusta. Työsuunnitelmien toteutumisen li-

säksi hankintakustannusten kehittymistä valvotaan jatkuvasti ja poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Hankintatoimen hallintaa ja asiakirjojen dokumentointia hoidetaan SRV:llä käytössä olevilla hankintajärjestelmällä sekä omalla Verkostorekisterillä.

Sopimusriskit

Puutteelliset tai epäselvät sopimusehdot ja puutteellinen sopimusten hallinta voivat johtaa epäselvyyksiin osapuolten vastuista ja velvoitteista sekä riitaisuuksiin, jotka heikentävät hankkeiden kannattavuutta. Erityisesti hankkeiden aikana toteutettavat lisä- ja muutostyöt tavoite- ja kattohintaissa urakamuodossa ovat riskialttiita erilaisille tulkinnoille.

Sopimusriskien välttämiseksi SRV:n keskeiset sopimukset laaditaan hyödyntäen lainopillista osaamista ja yrityksen toimintaan sovitettuja sopimusmalleja. Lisäksi vastuuhenkilöiden tietoisuutta eri sopimusehdoista sekä sopimusten sisällöistä pidetään jatkuvasti yllä opastuksella ja tarvittavalla koulutuksella. Sopimuskäytäntöjä kehitetään jatkuvasti.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskit

Rakennushankkeet sisältävät erilaisia riskejä hankkeiden kehittämis-, rakentamis- ja käyttövaiheissa ja ympäröivät tilanteet kehittyvät ja muuttuvat jatkuvasti. Erityisen alttiina projekteissa tapahtuville muutoksille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäkestoiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Tällaisia hankkeita SRV:llä ovat muun muassa Tampereen Kannen sekä Kalasataman ja Keilaniemen tornihankkeet.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskeihin pyritään varautumaan kussakin eri vaiheessa tekemällä huolelliset riskianalysit sekä noudattamalla yrityksessä määritettyjä hankeprosesseja ja toimintajärjes-

SOPIMUSKÄYTÄNTÖJÄ KEHITETÄÄN JATKUVASTI

telmää. Merkittävät riskialttiit hankkeet ovat yrityksen johdon erityisvalvonnassa. Tällä hetkellä riskienhallinnan kehittämiseksi täsmennetään sekä kriittisten hankkeiden kriteerejä että tarvittavia erityistoimenpiteitä hankkeiden tehostettuun ohjaukseen.

Muut riskit

Pandemiariskit

Koronapandemia voi kiristyessään vaikuttaa edelleen SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan sekä laajempien vaikutusten kautta yleisen talouden kehitykseen. Monissa maissa rajoituksia purettiin alkusyksyn 2021 aikana, mutta pandemia-tilanne kääntyi loppusyksyllä merkittävästi huonompaan suuntaan. Tilanteen kehittymiseen vaikuttavat keskeisesti rajoitustoimenpiteet uusien virusaaltojen ja -muunnosten leviämisen estämiseksi sekä rokotusten kattavuus ja tehokkuus.

Pandemiasta huolimatta ongelmat Suomen rakentamisessa olivat vähäisiä vuonna 2021 ja aktiviteetti säilyi korkealla tasolla. Koronapandemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan SRV:ssä tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja pandemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti.

Venäjän maariskit

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Liiketoiminnan ja vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat Venäjällä muun muassa

geopoliittisen tilanteen ja talouden kehittyminen, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saat-
taa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa. Venäjän tilanteen epävarmuus sekä koronapandemian pitkittyminen aiheuttavat epävarmuutta myös Venäjän kauppakeskusten kehitykselle ja myyntiajankohdille. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin ovat vähemmistöosuuksia osakkuusyhtiöissä, joiden myynnin aloittamisesta tai sen ajankohdasta on sovittu kunkin sijoituksen osakas-sopimuksessa. SRV ei siis yksin voi päättää kohteiden myynnistä tai myyntiajankohdista. Mikäli muut osakkaat osakassopimuksen salliessa päättäisivät myydä kohteen ennen sen taloudellisen arvon optimihetkeä, saattaisi tämä johtaa tarpeeseen alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa.

Kauppakeskussijoitusten lisäksi SRV:llä on Venäjällä omistuksessaan myös kehitettäviä tontteja. Venäjän talouden riskit ja epävarmuustekijät voivat, vastavasti kuin kauppakeskussijoituksiin, vaikuttaa myös tonttiomistusten arvoon ja niille kehitettävien hankkeiden aikatauluun ja taloudelliseen lopputulokseen.

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 -7,0 miljoonaa euroa. Vastavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -3,1 miljoonaa euroa, jos valuuttasuojauksen vaikutusta ei huomioida. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankoh-

dasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Tilinpäätöspäivän jälkeen Venäjä aloitti sotilaalliset toimet Ukrainassa. Koska tapahtuma on vielä hyvin tuore, sen vaikutuksia SRV:n liiketoimintaan on vaikea arvioida.

Kyber- ja tietoturvariskit

Tietojärjestelmien toimivuus ja tietoturva ovat keskeisessä asemassa yrityksen liiketoiminnassa. Lisääntynyt kyberrikollisuuden uhka, henkilöstön väärinkäytökset sekä myös järjestelmien vaihdot ja uudistamiset ovat riskitekijöitä, joista voi aiheutua sekä toiminnan keskeytyksiä ja mainehaittaa että merkittäviä taloudellisia menetyksiä.

Kyber- ja tietoturvariskien osalta SRV:n tietoturvakulttuuria kasvatetaan ylläpitämällä ja informoimalla yrityksen tietoturvapoliittikkaa ja ohjeistusta sekä tietoturvaan liittyviä toimintatapoja. Ulkoisia uhkia valvotaan ja tilanteen kehittymistä seurataan jatkuvasti. Riskienhallinnan keinoina ovat myös muun muassa järjestelmien automaattiset virustarkistukset sekä suurimmista tietoturvauhkista varoittaminen erikseen.

Vuonna 2021 SRV päätti osallistumisestaan Huoltovarmuusorganisaation Digipoolin TIE-TO22-kyberturvallisuusharjoitukseen, joka järjestetään vuonna 2022.

Hanhikivi 1 -ydinvoimalaprojektiin liittyvät riskit

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 vastaa-

vat muita osakkaita. Voimalaprojektin rakentamisen aloituspäätöstä ei ole vielä tehty. Sijoituksen tasearvo on 13,3 miljoonaa euroa, joka vastaa SRV:n hankkeeseen sijoittamaa määrää. Sijoituksen nykyiseen ja tulevaan arvoon liittyy riskiä hankkeen toteutumisen ja erityisesti sähkön pidemmän aikavälin hintatason osalta. SRV allekirjoitti 4.2.2022 RAOS Voima Oy:n kanssa sopimuskokonaisuuden, jolla yhtiö irtaantuu Fennovoiman omistuksesta ja Hanhikivi 1 -hanketta koskevasta rakentamisen projektinjohtosopimuksista. Sopimusjärjestelyn voimaantulo edellyttää työ- ja elinkeinoministeriön lupaa.

Vastuullisuusriskit

Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa vakaviin työtapaturmiin, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, toimitusketjun työoloihin, ilmastomuutokseen sopeutumiseen, ilmastoriskeihin, sijoittajien vaatimuksiin vastaamiseen ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Korona on tuonut uusia riskejä liittyen paitsi fyysiseen uhkaan, myös työssä jaksamiseen ja työssä viihtymiseen. Riskit ovat erilaisia työmaatoiminnoissa ja toimistotyössä.

Työturvallisuuden johtamiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Johdon sitouttamista on lisätty sekä tapaturmatutkinnan laatua on parannettu. Lisäksi koko turvallisuuden johtamista ja monitorointia on kehitetty entistä tarkemman ja paremman tilannekuvan saamiseksi. Samalla myös työmaiden kouluttamista ja omaa työturvallisuuden havainnointia on kehitetty.

Ilmastomuutoksen fyysiset vaikutukset, kuten sään ääri-ilmiöt, saattavat vaikeuttaa rakentamista ja kiinteistöjen ylläpitoa. Lisäksi ilmastovaikutuksia arvioidaan etenevässä määrin myös rahoituspäätök-

sissä. Ilmastoriskien tuominen osaksi rahoituskustannuksia on tehokas keino saada yritykset toimimaan ympäristön hyväksi. Vihreä taksonomia on osa EU:n kestäväen rahoituksen toimintasuunnitelmaa, ja se tarjoaa rahoitusosalalle työkaluja sijoituskohteiden vastuullisuuden arvioimiseen. SRV toteutti lisäksi vuonna 2021 erillisen arvion ilmastomuutoksen vaikutuksista liiketoiminnalleen Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) -raportointisuositusten mukaisesti. Arvio on esitelty tarkemmin hallituksen toimintakertomuksessa.

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 vastuullisuudesta vastaavan johtajan 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. Sertifioidut johtamisjärjestelmät luovat toiminnalle tiukat puitteet ja vaativat jatkuvaa parantamista ja kehittämistä, myös riskien hallinnassa.

SRV:n strateginen ohjelma Elinkaariviisaus ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastomuut-

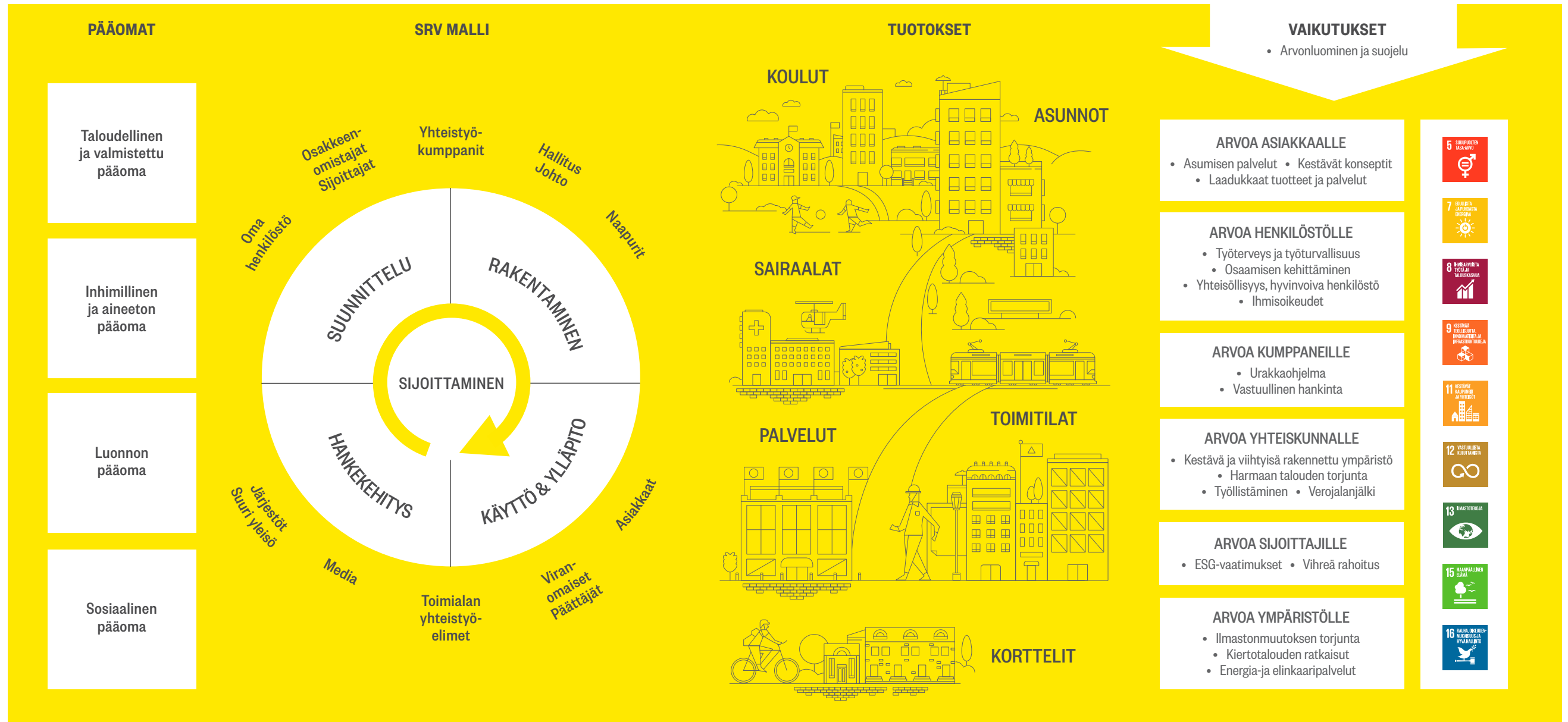
oksen torjunnassa ja sopeutumisessa muuttuvaan toimintaympäristöön. Myös ilmastomuutokseen liittyvät fyysiset ja liiketoimintaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet kartoitettiin ensimmäistä kertaa vuonna 2021 ja työtä tarkennetaan vuoden 2022 aikana. Ihmisoikeusvaikutusten arviointia jatketaan edelleen ja sen pohjalta toteutetaan käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa.

ARVONLUONTI



03

Arvonluontimalli



Kehittämällä ja uudistamalla rakennusalaan yhdessä kumppaneiden kanssa SRV tuottaa arvoa kaikille sidosryhmille tuottoisasti ja kestävästi

SRV palvelee asiakkaitaan muun muassa rakennuspaikan valinnassa, kohteen kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa.

Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvonmuodostusta. Oman rahoituksen lisäksi hankkeisiin haetaan projektikohtaista rahoitusta pankeilta, sijoittajilta, asiakkailta ja yhteistyökumppaneilta. SRV toteuttaa omaperusteisia asunto- ja muita rakennushankkeita sekä tilattuja rakennusurakoita.

SRV:n arvonaluonti

SRV Mallin ympärille on rakennettu kuvaus SRV:n arvonaluonnista. Sen pohjaksi on haastateltu asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia sekä päättäjiä ja vaikuttajia. SRV:ssä on mietitty tärkeitä pääomalajeja, panoksia, arvonaluonnin roolia hankkeissa sekä sitä, millaista arvoa SRV tuottaa sidosryhmilleen, yhteiskunnalle ja ympäristölle ja millaisia tuotoksia ja vaikutuksia toiminnan tuloksena syntyy.

SRV:n tavoitteena on olla haluttu yhteistyökumppani, jonka kanssa voi toteuttaa merkityksellisiä, liiketoiminnalle arvoa tuottavia hankkeita. SRV:n Mallia voi käyttää työkaluna edistettäessä toimintaa

yksikköjen ja toimintojen kesken. Malli ottaa huomioon kaikki pääomalajit (taloudellinen, inhimillinen ja aineeton, luonnon ja sosiaalinen) ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset laajasti.

Pääomalajeista korostuvat SRV:llä inhimillinen, aineeton ja sosiaalinen pääoma. Inhimillisen pääoman osalta tärkeitä ovat erityisesti asiakkaaseen liittyvä osaaminen, vuorovaikutus, suunnittelu- ja 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 sekä kumppanuudet.

SRV:n liiketoiminnalla on merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Suurin vaikutus syntyy SRV:n rakentamista rakennuksista ja infrastruktuurista, joka säilyy kymmeniä, jopa satoja vuosia. Kestävä suunnittelu ja toteutus vaikuttavat siten oleellisesti esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyviin kysymyksiin.



**YK:N KESTÄVÄN
KEHITYKSEN TAVOITTEET
OVAT OSANA
SRV:N VASTUULLISTA
TOIMINTAA**

SRV:n toiminnan myönteisiä vaikutuksia ovat kestävät elinympäristöt, jotka sopeutuvat muutoksiin, kestävä aika ja säilyttävät arvonsa. Rakentamisella ja elinkaaren aikaisilla palveluilla on lisäksi työllistävä vaikutus. Yhtiö on myös vahva veronmaksaja ja luo arvoa omistajilleen. Rakentamisesta aiheutuu myös negatiivisia vaikutuksia, kuten energian ja materiaalin käyttö ja niiden ympäristövaikutukset. SRV on sitoutunut vuoden 2022 alusta päästöttömiin toimiin. Lisäksi yhtiö kehittää jatkuvasti materiaalien kierrätystä.

Vuoden 2021 helmikuussa julkistettu SRV:n uusi strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastomuutoksen torjunnassa. Elinkaarivisauden strategisen ohjelman myötä rakennusten päästöjä pienentäviä ratkaisuja kehitetään koko ajan. Hiilijalanjäljen tarkkailun lisäksi SRV kehittää toiminnassaan myös hiilikädenjäljen laskentaa.

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullinen rakennetun ympäristön kestävä kehittäminen on SRV:n strategian tärkeä kulmakivi. Se ohjaa liiketoiminnan suunnittelua tavoitteenaan vahvistaa yrityksen kestävää suorituskykyä.

SRV:n strategiaa tukee neljä ohjelmaa, joista Elin-kaariviisaus-ohjelma tuo vastuullisuuden osaksi liiketoimintoja sekä etsii ja kehittää uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

SRV:n Elinkaariviisauden yhtenä keskeisenä osana on ilmastomuutoksen hillintä. Vuoden 2021 lopulla yhtiö teki päätöksen, että SRV:n työmaat siirtyvät päästöttömiksi heti vuoden 2022 alusta lähtien. Tämä on merkittävä askel kohti elinkaarivii- sasta tulevaisuutta. Päätös koskettaa kaikkia yhtiön työmaita ja on tässä laajuudessa ensimmäinen rakennus-alueella.

SRV:n arvot, vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tuloksellisuus ja avoin yhteistyö ovat vankka perusta, jolle on hyvä rakentaa jatkossa-kin. Eettiset toimintaohjeet luovat kestävä perustan kaikelle tekemiselle. Velvollisuus noudattaa eettisiä toimintaohjeita koskee kaikkia SRV:n yhtiöitä, hallituksen jäseniä, johtoa ja työntekijöitä asemasta riip- pumatta. SRV pyrkii sitouttamaan myös kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökum- panit, [eettisiin toimintaohjeisiin](#).

SRV:n vastuullisuutta johtaa hallitus, joka käsittelee vastuullisuuteen liittyviä asioita tarpeen mukaan ja päättää yhtiön pitkän aikavälin tavoitteista. SRV:n johtoryhmä vastaa toimitusjohtajan johdolla vastuul- lisuuden operatiivisesta johtamisesta, vuosittaisten tavoitteiden asetannasta sekä vastuullisuuden inte- groimisesta osaksi jatkuvaa toimintaa. Vastuullisuus-

työryhmä kehittää ja seuraa SRV:n ilmastotyötä yh- dessä operatiivisten toimintojen kanssa. Tarkempia johtamiskäytäntöjä eri vastuullisuuden osa-alueilla kuvataan seuraavissa luvuissa.

Vastuullisuuden teemat on rakennettu ar- vonluonnin ympärille sekä integroitu osaksi SRV:n riskienhallintaa. Vastuullisuuden teemoina ovat johtaminen sekä arvontuottaminen asiakkaille, henkilöstölle, kumppaneille, yhteiskunnalle, ympä- ristölle ja sijoittajille. Riskienhallinnassa SRV teki ensimmäistä kertaa Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) mukaisen ilmastoris- kien arvion, joka on tarkemmin esitelty hallituksen toimintakertomuksessa.

SRV määritteli jo vuoden 2020 aikana YK:n kes- tävän kehityksen (UN SDG) 17 tavoitteesta 9 keskeistä tavoitetta osaksi vastuullista toimintaansa. Valituiksi nousivat tavoitteet 5. sukupuolten tasa-arvo, 7 edul- lista ja puhdasta energiaa, 8 ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, 9 kestävä teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja, 11 kestävät kaupungit ja yhteisöt, 12 vastuullista kuluttamista, 13 ilmastotekoja, 15 maan- päällinen elämä ja 16 rauha, oikeudenmukaisuus ja hyvä hallinto. Tavoitteet konkretisoitiin vuonna 2021 osaksi vastuullisuusohjelmaa ja niiden laadulliset ja numeeriset tavoitteet on esitetty vastuullisuusohjel- massa sivulla 30. SDG:t on integroitu myös SRV:n stra- tegisiin ohjelmiin.



SRV:lle keskeiset YK:n kestävä kehityksen tavoitteet.

Toimintaympäristön muutoksessa korostuu erityisesti vastuullisuus

Voimakas painotus vastuullisuuteen näkyy positiivis- sisesti sijoitus- ja rahoitussektorilla jossa kattavan Environment, Social ja Governance (ESG)-raportoin- nin merkitys korostuu. Lisäksi EU-tason kestävä rahoituksen taksonomia-asetus määrittää kestävä liiketoiminnan kriteerit ja asettaa raportointivel- voitteita. Kestävyys tulee vaikuttamaan entistä voi- makkaammin rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Kestävä kehitys näkyy myös kansallisessa säänte- lyssä. Uudessa kaavoitus- ja rakentamislain lausun- toversiossa hiilijalanjäljen laskenta on lisätty uutena sääätelykehikkoon. SRV on aktiivisesti mukana eri toi- mijoiden ohella kehittämässä raportoinnin läpinäky- vyyttä sekä vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Esimerkkinä tällaisesta toiminnasta on mm. Raken- nusteollisuus RT:n koordinoima Taksonomia-ryh- mä sekä Suomen Green Building Councilin (FiGBC) BuildingLife-aloite. SRV raportoi vuonna 2021 ensim- mäistä kertaa taksonomiakelpoisuudesta ja vuonna 2022 taksonomian mukaisuudesta.

Lisäksi SRV osallistui alan kehittämiseen te- kemällä tiivistä yhteistyötä muiden alan toimijoiden kanssa. SRV oli aktiivinen erityisesti ympäristövas- tuun ja työturvallisuuden osa-alueilla. Alan yhteistyö- tä tehtiin muun muassa Rakennusteollisuus RT ry:n puitteissa. SRV on myös Finnish Business and So- cietyn jäsen. SRV:n edustajat ovat toimineet Raken-

SIDOSRYHMIEN ODOTUKSET SRV:LLE

OMA HENKILÖSTÖ

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

HALLITUS JA JOHTO

Osakkeen arvon kehitys, maine ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, ESG-vaatimukset, 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, ratkaisuihin

KANSALAIJÄRJESTÖT, 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

YHTEISTYÖ-KUMPPANIT

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

nusteollisuus Ry:n Ympäristö ja Energia -ryhmässä ja Green Building Council Finland -yhdistyksessä.

Kiertotalous rakennusalaalla tarkoittaa materiaali- ja energiatehokkuuden lisäksi ennen kaikkea pitkäikäisyyttä, muuntojoustavuutta ja korjattavuutta sekä materiaalien kierrättämistä. SRV panostaa rakentamisesta materiaali- ja energiahukan minimointiin sekä kierrätettävyyteen tehostamalla lajittelua. SRV:n rakennustyömailla syntypaikkalajitteluaste vuonna 2021 oli 63.

Työperäinen hyväksikäyttö ja eettisen toiminnan periaatteet

Kun toimitusketjut ovat yhä kansainvälisempiä, pakkotyön teettämisen riski ketjussa kasvaa. Kuluttajat, media, kansalaisyhteiskunta, sijoittajat ja viranomaiset ovat kiinnostuneita yritysten toiminnan eettisyydestä. Työperäisen hyväksikäytön ehkäiseminen on SRV:llä keskeinen teema ja osa normaalia kumppaniyhteistyötä. Vuonna 2021 SRV linjasi edellyttävänsä Suomen myöntämää oleskelulupaa kolmansien maiden kansalaisilta. Päätöksellä torjutaan harmaata taloutta ja ehkäistään työperäistä hyväksikäyttöä. SRV:n eettiset ohjeet määrittelevät lisäksi periaatteet, joiden mukaisesti SRV:llä tehdään päätöksiä ja toimitaan kaikissa tilanteissa. Eettisen toiminnan verkkokurssi on kaikille SRV:läisille pakollinen.

SRV:llä on käytössä kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta ilmoituksen ohjeiden vastaisesta toiminnasta voi tehdä joko omalla nimellään tai nimettömästi. Eettinen kanava on luottamuksellinen tapa, jolla SRV:n työntekijät ja muut SRV:n kanssa toimijat voivat ilmoittaa mahdollisista havaitsemistaan tai epäilemistään epäeettisistä ja/tai laittomista

tai epäterveistä menettelyistä SRV:n omassa tai sen kumppanien toiminnassa.

Henkilöstön hyvinvointi on keskeistä hyvässä työsuorituksessa

SRV:n tavoitteena on olla turvallinen, yhteisöllinen ja tasa-arvoinen työpaikka. Pandemian pitkittyminen on vähentänyt luonnollisia epämuodollisia kohtauksia. Henkilöstön hyvinvointi on erittäin keskeinen tekijä hyvässä työsuorituksessa. Esihenkilöiden vuonna 2020 alkanutta etävalmennusta jatkettiin tiimien kehittämiseen sekä hyvinvoinnin ja jaksamisen tukemiseen. Lisäksi uusille esihenkilöille järjestettiin koulutusta esimies- ja vuorovaikutustaidoissa.

SRV:n vastuullisuusohjelma

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

SRV:n vastuullisuusohjelman teemat on rakennettu arvonaluonnin ympärille. Näin varmistetaan, että vastuullisuusohjelma tukee liiketoiminnan kehitystä ja SRV:n strategisia tavoitteita. Vastuullisuuden teemoina ovat johtaminen sekä arvon tuottaminen asiakkaille, henkilöstölle, kumppaneille, yhteiskunnalle, ympäristölle ja sijoittajille. Vastuullisuusohjelman tavoitteet on päivitetty strategian mukaisiksi vuoden 2021 aikana.

Vastuullisuustyössä edistytään hyvin. Esimerkiksi loppuvuoden 2021 päätös nettopäästöttömistä työmaista kuvaa kunnianhimoista ja tavoitteellista työtämme. Vuonna 2020 aloittanut Compliance-työryhmä on ollut aktiivinen, ja SDG-tavoitteet tuotiin konkreettiseksi osaksi operatiivista toimintaa. Työmaaturvallisuuden, laadun ja ympäristötyön kehittäminen ja monitorointi jatkui. Uutena kehityskohteenä oli hyvistä käytännöistä oppiminen ja niiden jakaminen organisaation sisällä. Taksonomian mukaiset kriteerit tuodaan vuoden 2022 aikana hankesuunnitteluun ja suunnittelun ohjaukseen. Lisäksi HSEQ-aloituskokoukseen tuodaan uutena EU-taksonomiakriteeristö osana kokonaisuutta.

Työturvallisuustyö jatkui edellisvuosien malliin hyvin, ja resursseja vahvistetaan vuoden 2022 alusta. Korona on kasvattanut työturvallisuudesta vastuullisten työtaakkaa ja aiheuttanut muutoksia käytännöissä nopeillakin varoitussajoilla.

Ympäristönäkökulma ja vastuullisuus on ennistä tiiviimmin integroitu myös toimittajaketjuun, ja tätä työtä jatketaan tulevina vuosina. RTS-ympäristöluokitus on päätetty tehdä kaikkiin omaperusteisiin asuntokohteisiin. Elinkaariviisaissa kohteissa lasketaan hiilijalanjälki, ja myös hiilikädenjäljen käyttöönottoa kehitetään. Elinkaarivisausta kehitettiin edelleen ja sen ominaisuuksia ollaan integroimassa osaksi SRV:n suunnitteluohjetta ja ratkaisuja. Energia- ja elinkaaripalvelujen määrä jatkaa kasvuaan. Lisää kohteista, joissa on käytössä ympäristöluokitus, on kerrottu Arvoa ympäristölle -osiossa.

Ilmatoriskit arvioitiin TCFD:n mukaisesti ensimmäistä kertaa vuonna 2021. Samalla analysoitiin ilmastonmuutoksen tuomat uudet mahdollisuudet. TCFD:n mukainen analyysi on esitetty hallituksen toimintakertomuksessa. Ilmatoriskien ja -mah-

dollisuuksien työstöä jatketaan ja syvennetään osana normaalia riskien analyysiä myös tulevina vuosina.

Vastuullisuustyön raportointi

Vastuullisuuden raportointi on tärkeää sekä läpinäkyvyyden että tavoitteiden seurannan kannalta. Vastuullisuuden teemat, kuten ympäristöasiat, ovat nykyisin keskeinen osa operatiivista liiketoimintaa, ja vastuullisuus näkyy kantavana teemana osana SRV:n elinkaariviisasta rakentamisesta. Raportoinnista vastaa vastuullisuudesta vastaava johtaja, joka on myös SRV:n johtoryhmän jäsen.

SRV:n toimintaan olennaisesti liittyvien kestävä kehityksen tavoitteiden analysoinnin tulokset löytyvät SRV:n verkkosivuilta. Siellä esitellään SRV:lle olennaiset SDG:t ja niihin liittyvät teemat ja toimenpiteet. Verkkosivuilta löytyy myös erityisesti sijoittajille tarkoitettu listaus, jonka avulla tärkeimmät ESG-tiedot löytyvät helposti. Raportointia kehitetään jatkuvasti. Vuonna 2022 kehitetään erityisesti ympäristöraportointia sekä ilmatoriskeihin ja -mahdollisuuksiin liittyvää raportointia. Ilmastovaikutukset huomioidaan yhä useammin rahoituspäätöksissä, mikä edellyttää riittävää ympäristöraportointia rahoittajien asiakkailta.

Kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristö- ja ilmastoasioihin sekä lahjontaan ja korruption torjuntaan liittyvistä asioista löytyy hallituksen toimintakertomuksesta. Yhteenveto selvityksestä on myös oheisessa taulukossa.

Henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ilmasto- ja ympäristöasioihin sekä 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, työsuhteenoikeuksien 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 - Fysiset ilmatoriskit	- ISO 14001 -johtamisjärjestelmä - Ulkoiset auditoinnit - Projektiriskienhallinnan prosessi - Prosessiriskien tunnistaminen ja hallinta	- Ympäristösuunnitelma - Työmaiden HSEQ-aloituskokoukset - Työmaaohjeistus - Sisäiset auditoinnit
Ilmaston muutokseen sopeutuminen	- Asiakkaiden, sidosryhmien tai ilmaston kannalta huono toiminta - Asiakkaiden, sijoittajien ja rahoittajien vaatimukset ja maksuvalmius kestäville ratkaisuille	- Energia- ja elinkaaripalvelut - Hiilijalanjälki, Elinkaarilaskenta - RTS- ja muut ympäristöluokitustyökalut	- ESG-raportoinnin edelleen kehittäminen - Uuden strategian mukaiset ratkaisut ja konseptit
Lahjonnan ja korruption torjunta	- Laiton tai epäasiallinen toiminta - Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti	- Kilpailuokeudelliset koulutukset - Harmaan talouden torjuntapäivät	- Vastuullisen hankinnan ohjausryhmä - Verkostorekisteri - Hankinnan taustaselvitykset

Vastuullisuusohjelma

TEEMA	LAADULLISET TAVOITTEET	NUMEERISET TAVOITTEET
VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN - Arvonluontimalli - Sidosryhmäsuhteet - Raportointi - Eettinen toiminta - Riskienhallinta	- Edelleen parannetaan SRV:n tunnettavuutta ja mainetta - 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 jatkokehittäminen (TCFD) - Ympäristöraportointijärjestelmän jatkokehittäminen - Parannetaan koko arvoketjun tietoisuutta SRV:n eettisestä kanavasta	- Brändipulssin tavoitearvo: spontaani tunnettavuuden kasvu +35 % 100 % henkilöstöstä suorittanut eettiset toimintaohjeet -verkkokurssin 100 % kohderyhmästä suorittanut kilpailu-oikeudellisen verkkokurssin
ARVOA ASIAKKAALLE - Asumisen palvelut - Kestävät konseptit - Laadukkaat tuotteet ja palvelut	- Elinkaariviisas koti ja toimitila – elinkaariviisaiden ratkaisujen ja tuotteiden jatkokehittäminen - Asumisen palvelut -konseptia edelleenkehitetään ja laajennetaan - asuntotuotannossa - Asiakaslähtöinen toimintatapa – kehittää toimintaamme kohti parempaa asiakas-tyytyväisyyttä - Laadun kokonaisvaltainen kehittäminen – hyvien käytäntöjen & oppien vieminen käytäntöön - Auditointiprosessin ja auditointiraportoinnin kehittäminen ja datan hyödyntäminen	- NPS-tavoite B2C 45 (asuntorakentaminen) - NPS-tavoite B2B 48 (toimitilat, asunto-sijoitusmyynti, infra)
ARVOA HENKILÖSTÖLLE - Työterveys ja työturvallisuus - Osaamisen kehittäminen - Yhteisöllisyys, hyvinvoiva henkilöstö - Ihmisoikeudet	- Johdon sitoutumisen vahvistaminen ja tapaturmatutkinnan 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 tulospäätöksen 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 - Henkilöstön työvireen ylläpito ja jatkuva parantaminen	- Nolla tapaturmaa -tavoite - Tapaturmataajuus 11 kpl/mmth - TR- ja MRV-mittausten keskiarvo 96 % - Turvallisuushavaintoja 16 000 (2 kpl/10 hlö/kk/työmaa) - Johdon työturvallisuuskatsaukset 72 kpl - Henkilöstön työvirekyselyn eNPS +10 %
ARVOA KUMPPANEILLE - Urakkaohjelma - Vastuullinen hankinta	- Vastuullisuusteemojen vieminen osaksi toimittajan polkua toimittajarekisteristä lähtien aina tehdyn urakan/työn 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 - Kestävä ja viihtyisä rakennettu ympäristö	- Kehitetään Verkstokerektoria ja viranomaisyhteistyötä - Toiminnan kehittäminen harmaan talouden torjuntapäivien tulosten analysoinnin pohjalta - Jatketaan työtä työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseksi - Aktiivinen elinkaariviisas alueiden kehittäminen yhdessä kaupunkien ja yhteistyökumppaneiden kanssa	4 harmaan talouden torjuntapäivää vuodessa
ARVOA YMPÄRISTÖLLE - Ilmastonmuutoksen torjunta - Kiertotalouden ratkaisut - Energia- ja elinkaari palvelut - Ympäristönsuojelu ja luonnon monimuotoisuus	- Elinkaariviisaiden ratkaisujen jatkuva kehittäminen yhdessä liiketoiminnan kanssa (strategian mukaisesti), mukaan lukien ympäristöluokitusten konseptointi prosessiin - Ympäristöluokiteltujen kohteiden edelleen kehittäminen (mm. RTS) - Ympäristöraportointijärjestelmän päivitys ja kehittäminen - Maamassojen seurannan kehittäminen - Päästötön työmaa -konseptin käyttöönotto ja valmistautuminen välillisten päästöjen seurantaan	- Hyötykäyttöaste 92 % - Lajitteluaste 70 % - Ominaisjättemäärät 2,5–14 kg/rm³ - Työmaiden nettopäästöt 0 tn CO₂
ARVOA SIOITTAJALLE - Vastuullinen rakentaminen ja rakennus - Vihreä rahoitus	- Vastataan taksonomiaraportointivaatimuksiin - Edelleen kehitetään vastuullisuusraportointia (mm. GRI, TCFD) - Vastataan vihreän rahoituksen tavoitteisiin	

Arvoa asiakkaalle

Asiakaskokemuksen johtamista alettiin vuonna 2021 viedä entistä johdonmukaisempaan suuntaan. SRV määrittä uuteen strategiaansa pohjautuvan asiakaslupauksen ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”.

Lupaus rakentuu kahdesta elementistä: mitä tarjoamme asiakkaillemme elinkaariviisaista rakentamisen konsepteista ja miten toimimme heidän kanssaan. Haluamme kiinnittää enemmän huomiota asiakkaiden ja muiden sidosryhmiemme kuuntelemiseen. Sen teemme kysymällä. Uskomme, että kestävästi ja kuunnellen tehty rakentaminen voi parantaa ihmisten elämää ja ympäristöä.

Yksi tapa kuunnella ja ymmärtää asiakkaita entistä paremmin on SRV:n Suunnannäyttäjät -yhteisö, jonka perustimme loppuvuonna. Yhteisö auttaa meitä lunastamaan asiakaslupauksemme.

Kuuntelemme Suunnannäyttäjien ajatuksia tulevaisuuden rakentamisesta. Suunnannäyttäjien ensimmäisessä kyselyssä kysyimme mielipiteitä kestävästä kaupunkien rakentamisesta. Kyselyyn vastasi yli 200 henkilöä. Lähes 70 prosenttia kyselyyn vastanneista piti kestävää kaupunkien rakentamista erittäin tärkeänä. Kolme tärkeintä asiaa kestävässä rakentamisessa vastaajien mielestä olivat kestävät materiaalit, uusiutuva energia ja energiatehokkuus.

Suunnannäyttäjien mielipiteet kestävästä rakentamisesta vaikuttivat SRV:n toimintaan jo vuonna 2021, sillä vuoden lopussa tehtiin päätös muuttaa kaikki SRV:n työmaat päästöttömiksi vuoden 2022 alusta lähtien.

Strategian mukaisesti kohti erinomaista asiakaskokemusta

Asiakaskokemus on kaikkien kokemusten summa, joka asiakkaalle muodostuu SRV:stä erilaisten kohtaamisten kautta. SRV:n 2021–2024 strategian tavoitteena on erinomainen asiakaskokemus, joten jokaisen kohtaamisen pitää sujua hyvin.

Asiakaskokemusta mitattiin vuonna 2021 NPS (Net Promoter Score) -mittarin avulla. Toimitila- ja asuntosijoittajamyyntikohteissa saamme säännöllisesti asiakaspalautetta projektien suunnittelu-, rakennus- ja takuuvaiheissa. Yritysasiakkaiden puolella vuoden 2021 NPS oli 46 (2020: 39). NPS kehittyi positiivisesti, ja saavutimme siinä viime vuonna toistaiseksi korkeimman tuloksemme. Positiivista palautetta saimme erityisesti onnistuneesta yhteistyöstä, asiakkaiden tarpeiden ymmärtämisestä sekä henkilöstömme ammattitaidosta. Asiakkaat arvostivat myös työmaidemme toimivuutta.

Elinkaarihankkeena toteutettu Jokirinteen oppimiskeskus luovutettiin asiakkaalle vuoden vaihteessa 2020–21, ja luovutuksen yhteydessä saamamme palaute hankkeesta oli pääsääntöisesti positiivista. Työmaa- ja projektiorganisaatiota kiitettiin hyvästä yhteistyöstä ja ammattitaidosta. Projektin onnistumisessa yhteistyö ja avoimuus olivat avainasemassa. Työturvallisuus hoidettiin työmaalla asiakkaan mielestä esimerkillisen hyvin. Yhteistyön sujuvuutta, avoimuutta ja asiakkaiden tarpeiden ymmärtämistä kiiteltiin myös

ASIAKASLUPAUS ASIAKAS- KOKEMUKSEN AJURINA

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, joita edistämme eniten työllämme asiakkaiden, asumisen, energia- ja elinkaaripalvelujen sekä digitalisaation eteen.



¹ Asumi-palvelut on räätälöity Kalasataman asuintornien asukkaille.

Kotkan uuden tapahtumakeskuksen suunnittelutyötä koskevassa asiakaspalautteessa. SRV valittiin maaliskuussa 2021 toteuttamaan Kotkan kaupungin tapahtumakeskus Satama Areena. Tulevan rakennuksen muunneltavat tilat soveltuvat erilaisille tapahtumille, ja niiden suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota käytön helppouteen, toimivuuteen, eri käyttäjäryhmien samanaikaiseen käyttöön ja ekologisuuteen. Rakentaminen käynnistyi kesällä 2021, ja Satama Areena valmistuu elokuuhun 2023 mennessä.

Myös asuntorakentamisessa NPS kehittyi positiivisesti; saavutimme toistaiseksi korkeimman NPS-tuloksemme. NPS-suosittelevuonna 2021 oli 43 (40). Asuntorakentamisessa keräämme säännöllisesti palautetta osto-, myynti- ja takuuvaiheissa. Asiakaspalautteissa korostui asiantunteva, asiakaslähtöinen ja ystävällinen henkilökuntamme, jonka kanssa asioiminen on sujuvaa. Asiakkaiden tyytyväisyys uuteen kotiinsa oli korkealla tasolla.

Asumisen palvelut

Asumisen palveluiden kehitys asukkaiden kanssa jatkuu edelleen. Vuoden 2021 uusia palveluita olivat Loiston vierashuone sekä tavaralainaamo, jotka molemmat ovat olleet alusta asti asukkaiden suosiossa. Tornien yhteistilojen joustavan käytön mahdollistavasta digitaalisesta Asumi-palvelusta¹ saatiin vuonna 2021 kumppanin avulla kevennetty versio muihin

ASUMISEN PALVELUT YLEISTYVÄT



asuntokohteisiin. Tilojen varaamisen ja ohjaamisen tekävän Asumi-palvelun avulla voimme tuoda jakamistalouden palveluita, kuten jaettuja tiloja, tavaralaistaamoita ja viljelylaatikoita, elinkaariviisaisiin ja kesäviin kohteisiimme.

Energia- ja elinkaaripalveluiden kehitys jatkuu

SRV on kehittänyt elinkaarimallin palvelukonseptiaan ja tuonut energiatehokkuuden ja vähähiilisyysnäkökulman vahvasti osaksi mallia. Tarjoamamme kiinteistön elinkaaren palvelujakso pitää sisällään kaiken kiinteistön hallinnasta ja johtamisesta tekniseen ylläpitoon, huoltoon ja hoitoon. Lisäksi SRV palveluntuottajana vastaa kiinteistön energian kulutuksesta.

Ensimmäisen elinkaarimallilla SRV:n toteuttaman kouluhankkeen, Jokirinteen oppimiskeskuksen, palvelujakso alkoi 1.1.2021. Vuoden aikana palvelua on kehitetty ja uusia oppeja on jo viety seuraavaksi käynnistettävään Siuntion Hyvinvointikeskuksen palvelujaksoon. Jokirinteen palvelujaksolta on saatu paljon oppeja, joiden käytäntöön vieni on vuoden 2022 prioriteettimme. Muut SRV:n elinkarihankkeet ovat rakenteilla olevat Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus ja Helsingin kielilukio.

Näiden uudiskohteiden lisäksi tehtiin energiaremontti Porvoon Kuninkaanportin toimitilassa, jossa käynnistyi kesällä ensimmäinen energianmyyntiin keskittyvä kohteemme. Pääsimme ensimmäistä kertaa testaamaan uusiutuvan energian konseptia, johon kuuluvat maalämpö ja aurinkosähkö. Kohteen lämmitysenergia tuotetaan hiilineutraalisti, mikä tukee elinkaariviisasta strategiaamme. Ensimmäinen asuntokohde, jossa SRV toimii energian palveluntuottajana, on suunnitteilla Vantaan Aviapolikseen.

Taloyhtiön lämmitys toteutetaan maalämmöllä, jolla tuotetaan myös huoneistokohtainen lattialämmitys. Talon katolle sijoitetaan aurinkopaneelit, joiden tuottama sähkö käytetään maalämpöpumppujen toimintaan sekä osaan kiinteistön sähkön tarpeesta.

Lisäksi olemme kehittäneet elinkaaripalveluiden konseptia soveltuvaksi sijoittajamyynntiin omaperusteisiin kohteisiin, joissa palvelut on mahdollista liittää kiinteästi kuuluviksi kaikkiin kohteisiin.

Digitaalisuuden edistäminen jatkuu vauhdilla

Vuoden 2021 aikana on tehty merkittävä harppaus data-analysityökalujen saralla. SRV on syksyn aikana käynnistänyt datahub-kehitysprojektin, jonka myötä vuonna 2020 kehitetty digitaalinen tilannekuva siirretään uudelle, yhtenäiselle data-alustalle. Seuraavana tavoitteena on siirtää nykyinen raportointi uudelle alustalle sekä kehittää alustan mahdollistamia uusia analyysityökaluja koko organisaation käyttöön tiedolla johtamisen tueksi. Uutena tietolähteenä ja työkaluna toimivat erityisesti tietomallit.

Tietomallien tehokas hyödyntäminen on edelleen yksi SRV:n keskeisistä painopisteistä digitaalisuuden edistämisessä. Vuonna 2021 SRV:n tietomalli ympäristön toimintaa ja käytettävyyttä selkeytettiin entisestään. Robotiikan osuutta lisättiin merkittävästi sekä kehitystyötä jatkettiin tietomallidatan jalostamiseksi tukemaan skaalautuvasti projektitoimintaa. Vuoden aikana merkittävä osa projekteista otti SRV:n tietomalliympäristön käyttöön. Kehitystyön ohella tietomallitiimi toimii projektien apuna ja kouluttaa henkilöstöä.

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalii 2:n laajennushankkeen allianssi (T2 Allianssi), jonka

johtamisesta SRV on päätoteuttajana vastannut, voitti Suomen ja Baltian maiden Tekla BIM Awards 2021-kilpailun pääpalkinnon ja yleisöäänestyksen. Voiton myötä Helsinki-Vantaan terminäli 2:n laajennushanke pääsee ehdolle vuoden 2022 Tekla Global Building Information Modeling (BIM) Awards -kilpailuun. Edellisellä kerralla, vuonna 2020, kilpailun voiton vei SRV:n Siltasairaalan hanke.

Tavoitteena kokonaisvaltaisen laadun kehittäminen

SRV Rakennuksen sertifikaattien seuranta-auditointikierros ja SRV Infran sertifikaattien uusinta-auditointikierros pidettiin keväällä 2021. Auditoinneissa sertifikaattien myöntäjätahona toimiva Kiwa Inspecta Sertifiointi Oy tarkasteli yritysten toimintaa standardeja laatujohtaminen ISO 9001:2015, ympäristöjohtaminen ISO 14001:2015 ja työterveys ja -turvallisuusjohtaminen ISO 45001:2019 vasten. Auditointikierroksella ei SRV Rakennukselle ja SRV Infralle kirjattu yhtään vakavaa poikkeamaa. Vuoden 2022 alussa vuorossa on molempien yritysten sertifikaattien seuranta-auditoinnit.

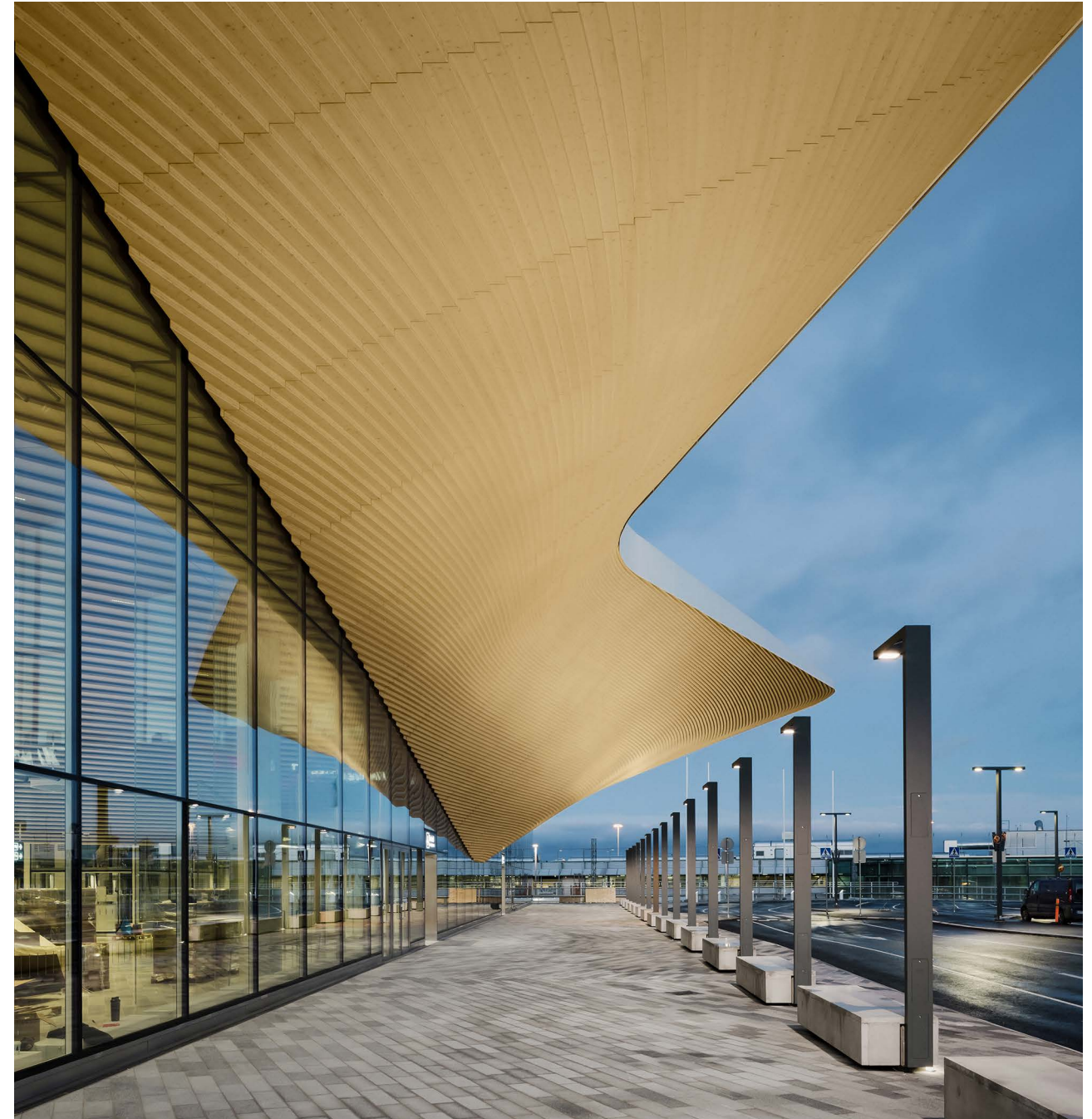
SRV:llä laatua pyritään kehittämään tavoitteellisesti koko arvoketjussa. Vuonna 2021 keskityttiin varmistamaan, että SRV Rakennuksen ja SRV Infran toimintatavat ovat yhtenäisiä. Vuoden 2021 aikana päästiin suorittamaan 39 sisäistä auditointia etäyhteyksien lisäksi livetapaamisina. Vuoden alusta alkaen käytössä oli uusi auditointilomake, johon oli sisällytetty sisäisten tarkastusten tarkastuspisteitä. Auditointilomakkeen tarkastuspisteet käydään vuosittain läpi, pyrkimyksenä ohjata toimintaa jatkuvasti laadukkaampaan suuntaan, yrityksen strategisia tavoitteita ja toimintamalleja edistään.

Vuonna 2021 seurattiin tarkasti sisäisten työmaa-auditointien poikkeamien korjaustasoa, jonka pohjalta laadulle asetettiin ensimmäiset numeeriset tavoitteet vuodelle 2022. Tavoitteena on edelleen kehittää myös teknistä laatua, ja vuonna 2022 tiedolla johtamisessa hyödynnetään yhä enemmän Congrid-dataa työmaiden tekemistä laatutarkastuksista. Lisäksi suunnitelmissa on järjestää erityisesti työnjohdolle suunnattuja laatukoulutuksia.

Vuonna 2021 käyttöön otettiin ympäristön, laadun, työturvallisuuden ja HR:n yhteinen HSEQ-aloituskokous työmailla. Vuonna 2022 on käytäntöä tarkoitus laajentaa koskemaan myös työmaiden seuranta- ja lopetuspalavereita. Näin laadun näkyvyyttä saadaan parannettua entisestään.

Työmaiden lisäksi laatukoulutuksia tarjotaan myös yrityksen keski- ja ylemmälle johdolle. Laatukoulutukset osana myös yrityksen tuotannon Site Step -koulutukset käynnistetään uudelleen. Yksi vuoden 2022 tärkeimmistä toiminnan kehittämisen tavoitteista on jalkauttaa käytäntöön vuoden 2021 aikana työstetty oppien ja parhaiden käytäntöjen kääntämisen prosessi.

Vuonna 2021 Helsinki-Vantaan lentoaseman terminäli 2:n laajennushankkeen allianssi voitti Suomen ja Baltian maiden Tekla BIM Awards 2021-kilpailun pääpalkinnon ja yleisöäänestyksen.



Kansi ja Areena lisää Tampereen keskustan vetovoimaa

Tampereen Kansi ja Areena -hanke eteni merkittävään virstanpylvääseen: Areena sekä ensimmäinen tornitalo Topaasi valmistuivat aikataulussaan. Nokia Arena -nimeä kantava urheilupyhättö sai juhlavat avajaiset joulukuussa 2021.

Tampereen Kannen alue muodostaa uudenlaisen hybridikorttelin, johon kuuluu 15 000 katsojan areenan lisäksi noin 1 000 asuntoa, noin 285 hotellihuonetta sekä Suomen toinen kasino.

Päätoteuttajana SRV suunnittelee, kehittää, rakentaa ja toteuttaa hankkeen. Lisäksi yhtiö toimii osakkaana areenakonsortiossa. Kokonaisuuden on arvioitu valmistuvan vuonna 2025.

Arvoa kaikille

Yksityisille sijoittajille Kansi ja Areena tarjoaa monipuolisen ja kiinnostavan keskustakohteen. Asuntojen ja liiketilojen kysyntä onkin ollut vilkasta. Helppo saavutettavuus joka suunnasta takaa sen, että kohde on hyvien liikenneyhteyksien päässä useista lähikaupungeista.

SRV:n varatoimitusjohtaja **Timo Niemisen** mukaan hanke tuo uudenlaisen piristeen Tampereen keskustalle. Lähialueella remontoidaan jo tyhjänä olleita liiketiloja ravintoloiksi ja kahviloiksi.

”Kansi ja Areena -hanke on merkittävä kaupunkikehityshanke, jolla on erittäin suuret vaikutukset Tampereen imagoon ja vetovoimaan”, sanoo Tampereen kaupungin hankejohtaja **Tero Tenhunen**.

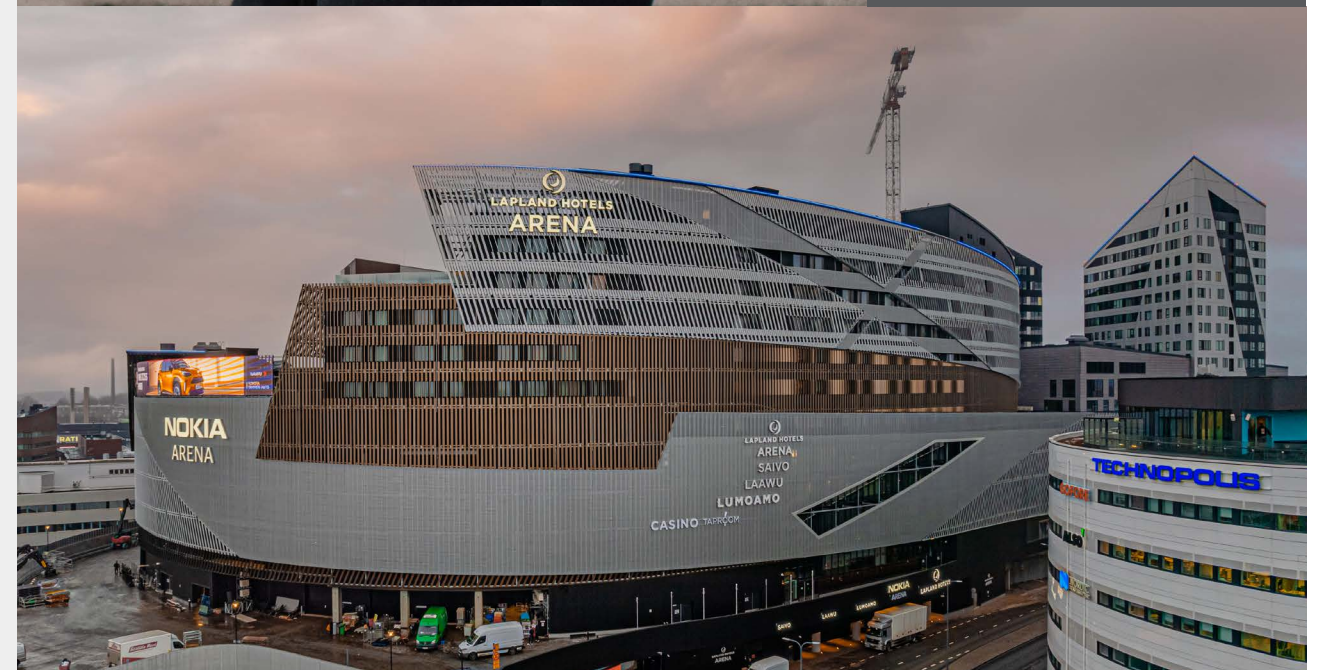
Hanke on sisältänyt monta normaalista poikkeavaa elementtiä. Rakentaminen vilkkaasti liikennöidyn, käytössä olevan rautatiealueen päälle on poikkeuksellista.

Viimeksi Suomessa on tehty vastaavan mittakaavan areena noin 20 vuotta sitten. ”Hanke oli haastavuudessaan omassa lajissaan, mutta keskeistä oli yhteen hiileen puhaltaminen, hyvä yhteistyö kaikkien osapuolten kesken”, Nieminen sanoo.

Hanke tuo uudenlaisen piristeen Tampereen keskustalle.

Tero Tenhunen,
hankejohtaja,
Tampereen kaupunki

MERKITTÄVÄ KAUPUNKI- KEHITYS- HANKE



Arvoa henkilöstölle

Hyvä työilmapiiri ja laadukas johtaminen ovat keskeisiä kulmakiviä SRV:n henkilöstön hyvinvoinnissa, jota aktiivinen työterveys- ja turvallisuustyö tukevat.

SRV haluaa tarjota monipuolisia urapolkuja eri taustoista tuleville ammattilaisille. Koska SRV rakentaa paljon yhteistyössä kumppaneiden kanssa, on tärkeää luoda suotuisat työolosuhteet ja luottamuksellinen ilmapiiri.

Tammi–joulukuussa 2021 SRV:llä työskenteli keskimäärin 958 (991) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Rakentaminen-liiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 803 (810) henkilöä ja Sijoittaminen-liiketoiminnassa 100 (124) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 55 (56) henkilöä. Yhteensä vuoden lopussa SRV:lla työskenteli 944 henkilöä. SRV:läisistä naisia on 20,6 prosenttia ja miehiä 79,4 prosenttia.

Koulutusta, työssä oppimista ja työhyvinvointia poikkeusoloissa

Henkilöstön hyvinvointi koostuu fyysisestä ja psykososiaalisesta hyvinvoinnista. SRV:llä työhyvinvointia ja työnkuormittavuutta sekä työssä viihtymistä mitataan joka toinen vuosi laajalla henkilöstökyselyllä ja neljännesvuosittaisilla kevyillä työviirepulssitutkimuksilla. Pulssitutkimusta pilotoitiin syksyllä 2021, ja se osoitti SRV:n työviireen olevan erinomainen poikkeusoloista huolimatta. Tutkimuksessa kartoitetaan työntekijän hyvinvoinnin lisäksi muun muassa strategian etenemistä, palautteenantoa ja työn merkityksellisyyttä.

Koronapandemian vaikutukset tuntuivat SRV:llä koulutusten ja henkilöstötapahtumien vähenemisenä vuonna 2021. Koulutuspäiviä kertyi Suomessa 1,0 päivää per henkilö (0,6). Osallistujamäärältään pieniä,

sisäisiä koulutuksia pystyttiin pitämään lähiopetuksena, mutta muuten koulutukset ja tapahtumat toteutettiin erilaisia etäoppimisen ratkaisuja hyödynnäen. 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 2022 puolelle jatkuva kaksiosainen etävalmennus tiimien kehittämiseen sekä hyvinvoinnin ja jakamisen tukemiseen. SRV Trainee -ohjelma jatkui, ja siinä työskenteli kesällä 2021 noin 80 rakennusalan opiskelijaa.

Vuoden 2020 lopussa käynnistettiin mittava henkilöstön hyvinvointia tukeva kampanja yhdessä Firstbeat Technologies Oy:n kanssa. Yhteistyö sisältää hyvinvointi-webinaareja ja Firstbeat Life 3 kk -mittauksen koko henkilöstölle. SRV:n ja Olympiakomitean kolmivuotisen yhteistyön myötä henkilöstölle tarjottiin liikunnallista sisältöä ja tietoa siitä, miten liikuntaa voi lisätä. Tästä esimerkki oli kaikille SRV:läisille marraskuussa tarjottu luento, jossa annettiin vinkkejä aktiivisen elämäntavan ylläpitoon kiireisessä arjessa.

SRV:n sisäisen viestinnän kulmakiviä vuonna 2021 olivat uudistetun strategian 2021–2024, muutosp projektien sekä elinkaariviisaan todellisuuden ja asiakaslupauksen esitleminen monipuolisesti ja kattavasti. Koronapandemia on näkynyt sisäisessä viestinnässä koko vuoden. Erityisesti koronaroko-

KORONAPANDEMIAN VAIKUTUKSET TUNTUIVAT SRV:LLÄ KOULUTUSTEN JA HENKILÖSTÖ- TAPAHTUMIEN VÄHENEMISENÄ

**YK:n kestävän kehityksen
tavoitteet, joita henkilöstö- ja
ihmisoikeustyömme edistää.**



tuksista ja hyvistä terveysturvallisuutta ylläpitävistä käytännöistä on viestitty tehostetusti työmaiden toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi. Myös uusien SRV:läisten esitleminen ja toivottaminen tervetulleeksi taloon sekä yhteisten onnistumisten jakaminen ovat olleet tärkeä osa sisäistä viestintää.

Vuoden 2021 tavoitteena oli kehittää edelleen henkilöstön koulutuksen tavoitettavuutta ja kattavuutta, rakentaa tasa-arvoista työyhteisöä ja kasvattaa alan houkuttelevuutta yhdessä muiden toimijoiden, kuten RT:n kanssa. Koulutukset on suunniteltu useamman vuoden mittaisiksi opinto-ohjelmakokonaisuuksiksi.

Verkostorekisterin käyttö ja perehdytys merkittävässä roolissa

Vuonna 2021 SRV myönsi työmailleen Suomessa 25 301 (27 697) henkilölle yhteensä 37 572 (40 348) kulkuoikeutta. Etäperehdytysjärjestelmällä tehtiin yli 23 500 (yli 20 000) työmaaperehdytystä. Vuoden 2021 aikana tarkastettiin työmaakohtaisten etäperehdytysaineistojen laadullinen sisältö.

Tavoitteena nolla tapaturmaa

Vuonna 2021 työturvallisuustyön teemoina olivat turvallisuuden raportoinnin ja tilannekuvan parantaminen sekä työterveys- ja työturvallisuustyön kehittäminen osana SRV:n ISO 45001 -johtamisjärjestelmää sekä HSEQ-toimintaa. Turvallisuusauditoinneissa (TTT-katselmukset)

keskityttiin erityisesti ulkomaisen työvoiman työskente-lyoikeuden varmistukseen sekä erilaisten turvallisuus-suunnitelmien asianmukaisuuteen.

Tapaturmataajuus oli vuonna 2021 SRV:n työ-mailla merkittävästi paremmalla tasolla kuin edel-lisenä vuonna, 12,2 (17,9). Yhteensä SRV:n työmail-la tapahtui vuoden aikana 90 (123) sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 11 (10) oli vakavia ta-paturmia (+30 päivää sairauspoissaoloa). Suurin tapaturmien vakavuusasteryhmä oli 4–29 sairaus-poissaolopäivää. Vammat kohdistuivat pääosin ala-raajoihin tai sormiin. Kuolemaan johtaneita työtapa-turmia ei sattunut ollenkaan.

Lakisääteisen talonrakennustyömaan turval-lisuuden viikkotarkastuksen, TR-mittauksen, osal-ta tavoite vuodelle 2021 oli 96 prosenttia. TR- ja MVR-mittauksia tehtiin työmailla 2 273 kappaletta. Mittausten keskiarvo oli 96,3 prosenttia, joten tavoite saavutettiin. Päämäärähakuinen ja kunnianhimoinen turvallisuustyö jatkuu vuonna 2022 päivitettyjen ta-voitteiden mukaisesti kohti nollan tapaturman tavoit-tetta. Turvallisuushavaintojen määrä taittui. Vuoden 2022 keskeiseksi tavoitteeksi asetetaan havaintojen parempi laatu. Turvallisuushavaintojen tekemisen kulttuuri on kuitenkin vakiintunut SRV:llä hyvälle ta-solle. Turvallisuushavaintoja kirjattiin vuodelle 2021 yhteensä 14 471 (17 272) kappaletta. SRV:n havain-nointitajuus oli 1 984 (2 445) turvallisuushavaintoa miljoonaa työtuntia kohti.

Ihmisoikeustyössä edistämistä monella rintamalla

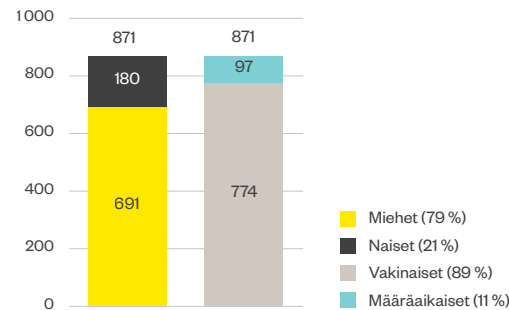
Ihmisoikeusvaikutusten arviointia on SRV:llä tehty vuodesta 2018 lähtien. Arvioinnin yhteydessä käy-dään läpi ihmisoikeusnormeja niitä osin yhdistellen

ja listatataan esimerkkejä SRV:n toiminnan ihmis-oikeusvaikutuksista. SRV:lle oikeudenmukainen ja tasa-arvoinen työympäristö on tärkeä. SRV:n yleis-perehdytyksessä on osio, joka käsittelee yhdenver-taisuuslain toteutumisen mukaista toimintaa. Lisäksi SRV pyrkii edistämään organisaationsa diversiteet-tiä nostamalla tasa-arvoa korostavia esimerkkejä viestinnässä ja sisäisissä koulutuksissa. SRV:n hen-kilöstöstä 21 % on naisia, ja johtoryhmässä naisten osuus on 25 %. SRV aloittaa vuonna 2022 yhteistyön rakennusalan diversiteettiä edistävien verkostojen, esimerkiksi RIL:n naisverkoston, kanssa.

Ihmisoikeuksia koskevat kysymykset vietiin hankintatoimen kanssa yhteistyössä osaksi uuden toimittajan täyttämää verkkolomaketta ja lomaket-ta täydennettiin yhteistyökumppanin tuntemiseen ja vastuullisuuteen liittyvien muiden kysymysten osalta. Työ jatkuu vuonna 2022, ja tavoitteena on saada ihmisoikeuskysymykset ja työperäistä hyväk-sikäyttöä koskevat teemat osaksi toimittajan polkua ilmoittautumisesta lähtien aina tehdyn työn/urakan jälkiarviointiin asti. Tavoite koskee myös muita vas-tuullisuusteemoja.

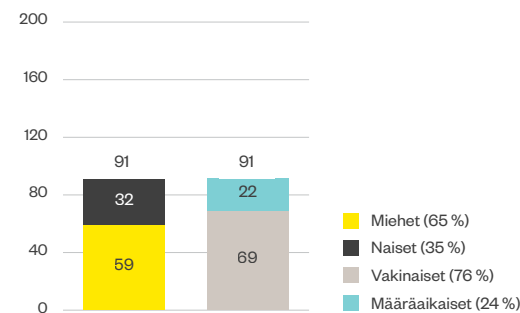
SRV:n työmailla kaikki syrjintään ja häirintään liittyvät asiat ovat vaivattomasti ohjattavissa SRV:n [eettiseen kanavaan](#). Eettinen kanava on käytössä työmaiden lisäksi koko SRV:ssä. Vuonna 2021 kana-valle tuli 12 ilmoitusta. Häirintää ja syrjiviä koskevia il-moituksia tehtiin kahdeksan eettisen kanavan kautta ja neljä turvallisuushavainnointijärjestelmän kautta. Vuoden 2022 keskeinen tavoite on kasvattaa enti-sestään työmailla työskentelevien yritysten ja työn-tekijöiden tavoitettavuutta.

Henkilöstö¹ Suomessa 2021 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2021.

Henkilöstö¹ kansainvälisesti 2021 (henkilöä)



¹ Henkilöstö 31.12.2021.

Työturvallisuus	2021	2020
Tapaturmataajuus SRV+aliurakoitsijat (kpl / mtth)	12,2	17,9
Työtapaturmat SRV+aliurakoitsijat	90	123
Vakavat työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	11	10
TR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	96,3	95,9
MVR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	96,7	96,1
Tehdyt TR- ja MVR-mittaukset (kpl)	2 271	1 892
Turvallisuushavainnot (kpl)	14 466	17 165
Havaintotajuus (kpl / mtth)	1 984	2 458

Pandemian aikaisesta työturvallisuudesta huolehditaan monin tavoin

SRV on onnistunut sääntöisellä riskienarvioinnilla ja jatkuvuuden suunnittelulla vakiomaan poikkeusajan arjenhallinnan.

"Olemme käytännössä pystyneet toimimaan lähes normaalisti poikkeuksellisissa olosuhteissa", sanoo **Aleksi Auer**, SRV:n turvallisuuspäälikkö.

SRV seuraa pandemiatilannetta ja opastaa ennakoimaan ja toimimaan ohjeistusten mukaisesti.

"Käytämme tietynlaisia suojaimia, olemme nostaneet yleistä hygieniatasoa, ja työvoiman liikkumista on porrastettu. Lisäksi olemme valvottaneet sisäisellä viestinnällä, etteivät ihmiset tule töihin kipeänä ja osaavat tunnistaa omista oireistaan, milloin hakeutua testeihin."

SRV on pandemian alusta asti tehnyt yli 2600 viikoittain tehtävää koronakatselmusta. Katselmuksissa seurataan muun muassa ulkomaisten työntekijöiden pendelöintiä, kasvusoijainten käyttöä ja työmaahissien maksimihenkilömääriä. Myös henkistä hyvinvointia seurataan tarkasti.

Tartuntaketjujen taltuttaminen ja testaukset

Tartuntatapauksissa kulunvalvonnasta katsotaan kulkuaikatiedot ja tartuttamisvaarassa olevien henkilöiden kulkuluvat keskeytetään.

Tampereen Areenan työmaalla alkoi ilmetä koronavirusta helmikuussa. Vuorokauden mittaisessa massatestauksessa kävi 435 henkilöä. Testauksessa tuli esiin yhdeksän tartuntaa, ja karanteeniin asetettiin varotoimenä useita muitakin henkilöitä. Tartunnat saatiin rajattua ja tilanne hallintaan.

SRV suosittelee vahvasti koronarokottamista ja pyrkii osaltaan nostamaan toimialan koronarokotekattavuutta tehostetun viestinnän keinoin.

Olemme pystyneet toimimaan lähes normaalisti poikkeuksellisissa olosuhteissa.

**POIKKEUS-
AJAN
ARJENHAL-
LINNASSA
ONNIS-
TUTTIIN**



Arvoa kumppaneille

SRV:n asiakkaat edellyttävät vastuullisuudelta yhä enemmän, ja vaatimukset valuvat luonnollisesti koko arvoketjuun.

Vastuullisuusvaatimukset tarkentuvat

SRV:n on varmistettava, että sen aliurakoitsijat ja toimittajat täyttävät vaatimukset eivätkä kasvata hankkeiden riskiä. Toimittajan tai aliurakoitsijan sitoutuminen varmistetaan sopimusteilse 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 tärkeitä tavoitteita.

SRV:n toimittajarekisterissä on yhteensä yli 17 000 toimittajaa. Vuonna 2021 aktiivisia urakoitsijoita oli noin 3 600. Toimittaja-auditoinnit aloitettiin SRV:llä vuonna 2019, jolloin niitä tehtiin 111 ja koronavuonna 2020 yhteensä 22. Vuoden 2021 jälkipuoliskon auditoinnit käynnistettiin etäyhteyksin. Toimittaja-auditoinnit sisälsivät asiakokonaisuuksia, kuten laadunhallinnasta (ISO 9001) esimerkiksi projektikohtaiset suunnitelmat, tuotannon suunnittelun ja dokumentoinnin hallinnan, sekä ympäristön (ISO 14001) ja työterveys- ja työturvallisuuden (ISO 45001).

Ympäristöasioista kysyttiin muun muassa jätteiden seurannan, ympäristöraportoinnin sekä jätteiden vähentämisen toimenpiteistä. Lisäksi au-

ditoinnissa oli kysymyksiä muun muassa työturvallisuudesta, kuten esimerkiksi henkilösuojaimien käytöstä työhön liittyvien riskien arvioinnista sekä päihdepolitiikasta.

Lokakuussa 2021 hankintatoimi otti käyttöön uuden, päivitetyn kysymyspatteriston toimittajarekisteriin ilmoittautumiseen. Sen jälkeen 66 toimittajalle on annettu vastuullisuusarvio.

Helmikuussa 2022 kaikille toimittajille SRV:n rekisterissä lähetettiin päivityspyyntö tietojen täydentämiseksi, ja samalla kaikille toimittajille annetaan kunkin toiminnan vastuullisuuteen perustuva arvio. Toimittajien ja urakoitsijoiden verkoston hallinnan kehittäminen on hankintatoimen keskeinen tavoite vuonna 2022. Keskeisten suoriutumismittarien yhteenvedoilla on tarkoitus kehittää hankintatoimen työtä esimerkiksi urakoitsijavalinnoissa.

Olemme osana vastuullisuusjohtamista jo pitkään kehittäneet toimintatapoja harmaan talouden torjuntaan ja toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseen. Työperäisen hyväksikäytön ehkäiseminen on tunnistettu yhdeksi tärkeäksi teemaksi. Edellytämme jatkossa Suomen myöntämää työntekoon oikeuttavaa oleskelulupaa kaikilta yhtiön työmailla työskenteleviltä kolmansien maiden kansalaisilta.

TYÖPERÄISEN HYVÄKSIKÄYTÖN EHKÄISEMINEN ON TUNNISTETTU YHDEKSI TÄRKEÄKSI TEEMAKSI

Työmme vaikuttavuus kumppaneiden kanssa ja toimitusketjussa kytkeytyy viiteen YK:n kestävän kehityksen tavoitteeseen.



Ihmisoikeuskysymyksissä keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn

Työtä työperäisen hyväksikäytön ehkäisemiseksi jatkettiin osana normaalia kumppaniyhteistyötä. Kysymyksiin kerättyjä vastauksia hyödynnettiin myös osana henkilöstövuokrausyritysten kilpailutusta keväällä 2021.

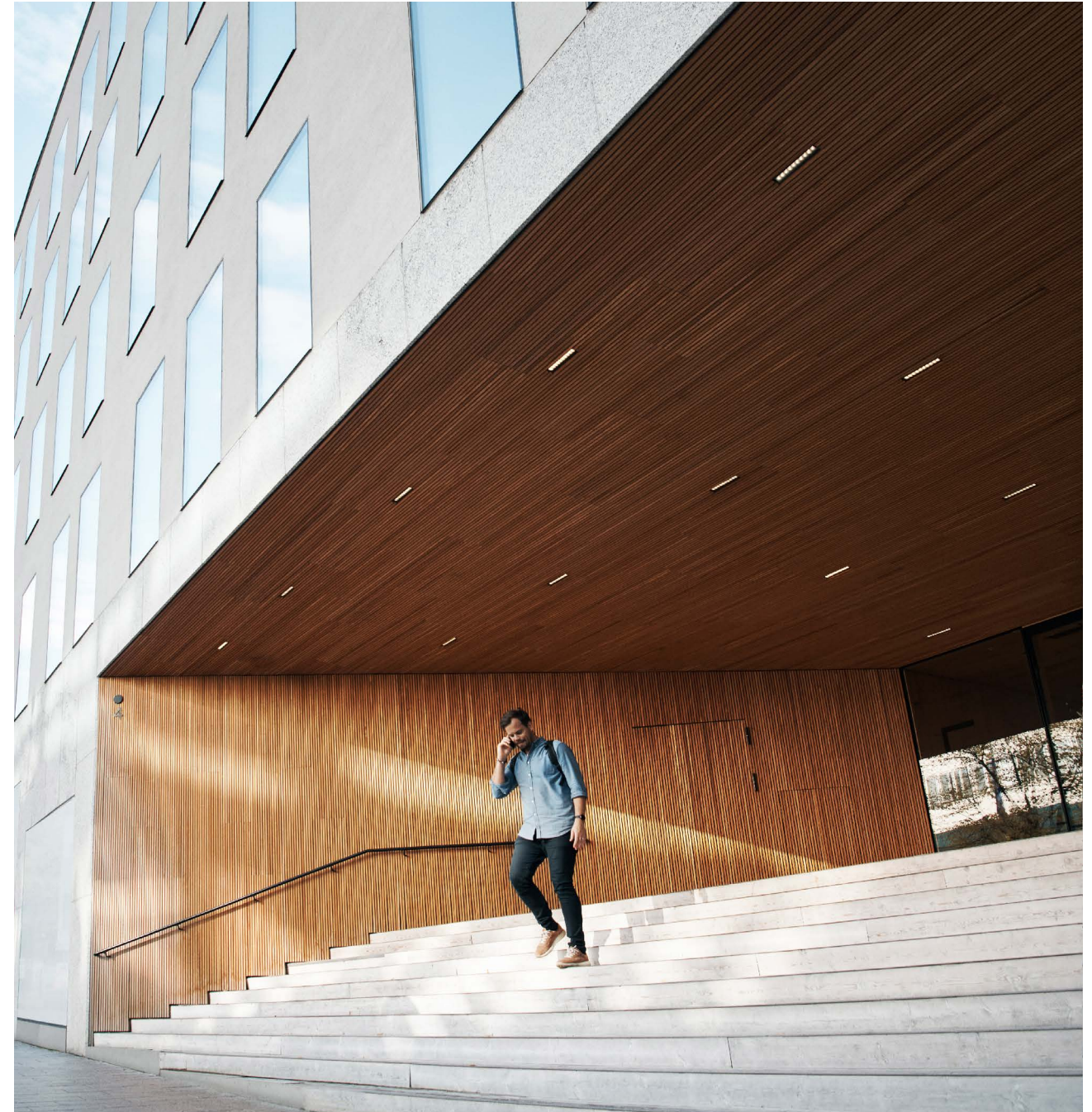
Yhteistyökumppanin sitoutuminen SRV:n eettisiin ohjeisiin on urakkasopimuksen solmimisen edellytys. Eettiset ohjeet edellyttävät SRV:n yhteistyökumppaneilta työntekijöiden yhdenvertaista kohtelua, syrjinnän ja häirinnän kieltoa, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä turvallista työympäristöä. Yhteistyökumppanien edellytetään varmistavan, että niiden omat aliurakoitsijat/hankkijat noudattavat ohjeita. Ohjeiden vastaiset käytännöt urakkaketjussa voivat johtaa urakkasopimuksen purkamiseen. SRV katsoo, että urakkasopimus voidaan purkaa yksipuolisesti myös, jos urakoitsijan tai aliurakoitsijan todetaan käyttäneen niin sanottua harmaata työvoimaa tai muulla tavoin rikkoneen työnantajavelvoitteitaan tai tilaajavastuulain velvoitteita. Tiettyä käytännöt voivat johtaa myös sopimussakkoon. Näitä ovat hyväksymätön, sopimuksenvastaisesti ketjutettu tai muuten sopimuksen vastainen aliurakoitsija (sakko 10 000 euroa), vähimmäisehtojen vastainen työsuhde (sakko 10 000 euroa) sekä se, että liiketoiminta-

kiellossa oleva henkilö käyttää yrityksessä määräysvaltaa (sakko 50 000 euroa).

Vuonna 2021 SRV sisällytti vastuullisuusteemoihin liittyviä kysymyksiä osaksi sen toimittajarekisteriin ilmoittautumista. Toimittajarekisteri kattaa yrityksen kaikki suorat sopimuskumppanit, jotka voivat olla niin tavarantoimittajia kuin urakoitsijoita. Rekisteriin ilmoittautumisen yhteydessä sopimuskumppaneiden tulee vastata kysymyksiin, jotka käsittelevät muun muassa yhteistyökumppanin omia eettisiä ohjeita, raportointikanavaa, harmaan talouden torjuntatarpoja sekä menettelyjä syrjinnän ja häirinnän ehkäisemiseksi. Lisäksi yhteistyökumppaneilta kysytään heidän tapaansa varmistaa, että niiden ulkomaiset työntekijät ymmärtävät Suomessa työskentelyn työehdot. Lomakkeessa pyydetään myös ilmoittamaan ulkomaisten työntekijöiden osuus yhteistyökumppanin työvoimasta ja EU/ETA-maiden ulkopuolelta tulevien työntekijöiden osuus.

SRV:n urakkaketjut on rajattu kahteen portaaseen (SRV/pääurakoitsija – sopimuskumppani – aliurakoitsija). Kaikkien urakkaketjun toimijoiden tilaajavastuulain noudattaminen tarkastetaan paitsi sopimushetkellä myös kolmen kuukauden väliajoin. SRV käyttää tilaajavastuulain vaatimusten täyttämiseksi Vastuu Groupin Luotettava kumppani ja Valvoja -palveluita.

SRV varmistaa, että sen aliurakoitsijat ja toimittajat täyttävät vastuullisvaatimukset.



Vastuullisuus mukaan kumppanivalintoihin

SRV:n sähköiseen toimittajarekisteriin voivat ilmoittautua mukaan kaikki rakennusalan urakoitsijat ja toimittajat, jotka haluavat yhteistyöhön SRV:n kanssa. Rekisteröintilomakkeella varmistetaan, että SRV:llä on kaikki tarvittavat taustatiedot, joiden perusteella yhteistyökumppanit valitaan.

Kevästä 2021 alkaen kumppanien vastuullisuuteen, kuten ympäristöön, turvallisuuteen ja laatuun, liittyvät käytännöt ja mahdolliset sertifiointit on selvitetty entistä laajemmin.

”Kumppanien on myös noudatettava SRV:n eettisiä ohjeita ja tunnettava arvomme”, kertoo kansainvälisten hankintojen hankintainsinööri **Aleksandra Smolarczyk**. Kansainvälisten toimittajien osalta menettely on sama kuin suomalaisten. Tavoitteena on viedä vastuullisuusteemat osaksi toimittajan polkua ilmoittautumisesta alkaen aina tehdyn työn jälkiarviointiin asti.

Käytäntö kasvattaa rakennusalan vastuullisuutta ja edistää harmaan talouden torjuntaa. Kumppaneille se luo läpinäkyvyyttä; kun he tuntevat paremmin SRV:n tavan toimia, he voivat kehittää omaa toimintaansa ja kilpailukykyään vastaavasti. Samalla kumppani voi olla varma siitä, että muut saman hankkeen toimijat noudattavat samoja pelisääntöjä.

Lupamuutos Suomen työmailla

SRV on 1.10.2021 lähtien edellyttänyt suomalaisen viranomaisen myöntämää työ- ja oleskelulupaa kolmansista maista eli EU- ja ETA-alueiden ulkopuolelta Suomen työmaille tulevilta työntekijöiltä.

Sisäisten palvelujen ja Infran johtaja **Kimmo Kurki** kertoo, että päätös liittyy työhömmen toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseksi ja edesauttaa entisestään oikeudenmukaisen työnteon edellytysten toteutumista kaikille työmaan työntekijöille.

Uusi, vastuullisuutta painottava käytäntö toimittajavalinnoissa parantaa läpinäkyvyyttä ja auttaa kumppaneita kehittämään omaa toimintaansa.

Kimmo Kurki,
johtaja, Sisäiset
palvelut ja Infra



**KUMPPANIN
ON NOUDA-
TETTAVA
EETTISIÄ
OHJEITAMME**

**EDISTÄMME
RAKENNUS-
ALAN
VASTUUL-
LISUUTTA**

Aleksandra Smolarczyk,
hankintainsinööri



Arvoa yhteiskunnalle

SRV:n toiminnalla on merkittäviä yhteiskunnallisia vaikutuksia. Sidosryhmille on yhä tärkeämpää, että yrityksillä on voiton tavoittelun lisäksi tavoitteita, jotka vaikuttavat yhteiskunnassa myönteisesti.

Vuonna 2021 SRV:llä valmistui ja oli rakenteilla monia yhteiskunnallisesti merkittäviä hankkeita, jotka tukevat erityisesti YK:n kestävän kehityksen tavoitteita 8, ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, 9, kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja, 11, kestävät kaupungit ja yhteisöt, 13, ilmastotekoja sekä 15, maanpäällistä elämää.

Sairaalarakentaminen jatkuu vahvana

SRV valittiin huhtikuussa kehittämään ja rakentamaan Laakson yhteissairaalaan Helsinkiin allianssimallilla. Tiiläjinä ovat Helsingin kaupunki sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri. Hanke koostuu useista kehitys- ja toteutusvaiheista, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaa euroa. Se kirjataan SRV:n tilauskantaan tilattujen vaiheiden mukaisesti arviolta vuosina 2022–2028. Valmistelevat työt on suunniteltu alkaviksi keväällä 2022, ja sairaalakampuksen viimeisen vaiheen arvioidaan valmistuvan vuonna 2030. Kokonaispinta-alaltaan Laakson yhteissairaala on noin 190 000 bruttoneliömetriä. Infratöiden alaurakka-allianssin kehitysvaihe käynnistyi joulukuussa, ja infrarakentamisen on tarkoitus alkaa valmistelevilla töillä keväällä 2022. Tunnelilouhinnat on suunniteltu alkaviksi kesällä 2022. Infratöiden osalta työt jakautuvat vuosille 2022–2026.

Toisen HUS:n merkittävän rakennushankkeen, Siltasairaalan, rakentaminen eteni vuonna 2021 hyvin. Meilahden sairaala-alueelle rakennettava Siltasairaala korvaa valmistuttuaan kesällä 2022 Töölön sairaalan ja osan nykyisen Syöpätautien klinikan toiminnoista.

Kesällä 2020 käynnistynyt Jorvin sairaalan K-leikkausosaston ja sen alapuolisten tilojen mittava peruskorjaus etenee suunnitelmien mukaan. Hankkeessa uusitaan anestesia- ja leikkausosastot sekä sydänkeskuksen ja laboratorion tilat. Peruskorjaus tehdään toimivassa sairaalassa, mikä edellyttää työmaalta erityisjärjestelyjä. Hanke valmistuu vuonna 2023.

Siuntioon hyvinvointikeskus ja Lappeenrantaan monitoimitalo

Rakenteilla oleva Siuntion Sivistys- ja hyvinvointikampus on elinkaarihanke, jossa SRV vastaa rakennettavan kiinteistön ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan. Uudet tilat tuovat suomen- ja ruotsinkielisille oppilaille tutun ja turvallisen oppimisympäristön esiopetuksesta perusopetuksen loppuun saakka terveellisissä ja ajanmukaisissa tiloissa, jotka sijaitsevat Siuntion taajaman keskustassa. Lisäksi kampukselle on tulossa kirjasto ja nuorisotilat. Suunnittelussa on huomioitu elinkaariyhteisyys monin tavoin, ja pitkäaikainen palvelusopimus varmistaa tilojen laadukkaan ja energiatehokkaan ylläpidon. Siuntion sivistys- ja hyvinvointikeskushanke sisältää erilaisia SRV:n elinkaariyhteisyyden rakentamisen elementtejä,

142,7

Suomen yhtiöistä tilittävät verot 2021

82

työmaata käynnissä vuonna 2021

Vaikutamme yhteiskuntaan laajasti. YK:n kestävän kehityksen tavoitteista (SDG:t) viisi ohjaa työtämme vaikuttajana.



mutta yksi niistä on lajissaan ainutlaatuinen: Kampuksen työmaalla asennettiin kosteusanturit seiniin ja lattioihin. Anturit seuraavat betonin kosteusarvoja ennen rakenteiden päällystystä, mutta ne myös jätetään vartioimaan rakenteiden kuivuutta koko kiinteistön elinkaaren ajaksi.

SRV toteuttaa Sammonlahden monitoimitalon eli Sammontalon uudisrakennuksen yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana Lappeenrannassa. Sammontaloon rakennetaan tilat perusopetuksen vuosiluokille 1–9, varhaiskasvatukselle ja esi- sekä valmistavalle opetukselle, kirjastolle, nuorisotoimelle, oppilashuollolle ja liikuntapalveluille. Kaksikerroksinen koulurakennus sisältää tilat päiväkodin 126 lapselle, esiopetuksen 63 oppilaalle ja perusopetuksen 640 oppilaalle. Kirjasto, oppilashuolto sekä nuorisotilat täydentävät kokonaisuutta ja tuovat synergiaetuja alueen asukkaille. Samalla rakennetaan myös noin 1 600 neliön liikuntahalli. Monitoimitalon laajuus on noin 11 000 bruttoneliömetriä. Hanke toteutetaan kaksivaiheisena, kehitys- ja toteutusvaiheisiin jaettuna. Kehitysvaihe alkoi syksyllä 2021, ja toteutusvaiheen arvioidaan alkavan touko-kesäkuussa 2022, jolloin hanke kirjataan SRV:n tilauskantaan. Monitoimitalo valmistuu vuoden 2024 aikana.

Kouluja Espooseen, Helsinkiin, Turkuun, Kaarina ja Kangasalle

Vuoden aikana valmistui kaksi kouluhanketta. Espoon Leppävaaraan rakennettiin uudentyyppinen, suomen-

ja ruotsinkielisten koulujen ja varhaiskasvatuksen tiloja yhdistävä koulukeskus. Monikon koulukeskus tarjoaa turvalliset, terveelliset ja toimivat tilat lähes 1300 lapselle. Uusi koulukeskus valmistui toukokuussa 2021. Helsingin Maununnevalle valmistuivat elokuussa suomalais-venäläisen koulun uudet tilat. Koulu on yksi Suomen suurimmista puukouluista sekä Suomen ensimmäinen kaikki esi- ja perusopetuksen luokka-asteet ja lukion kattava avoimen oppimisympäristön koulu. Kaksikerroksinen koulu on rakennettu ristiinliimatusta massiivipuulevystä (CLT) ja liimapuurakenteista.

Espoon Tapiolaan rakennettava uusi Jousenkaaren koulu tulee tarjoamaan monikäyttöiset ja muuntojoustavat tilat sekä avoimen oppimisympäristön noin 480 alakoululaiselle sekä ilta- ja viikonloppukäyttäjille. Uusi rakennus sijoittuu vanhan koulun välittömään läheisyyteen. Jousenkaaren koulun ratkaisuihin tähdätään sisäilman terveellisyyteen sekä helposti huollettaviin rakenteisiin ja materiaaleihin. Mahdollisimman pieneen energiankulutukseen ja hiilineutraaliuuteen pyritään muun muassa aurinkosähkö- ja maalämpöjärjestelmillä. Oppilaat aloittavat uudessa koulussa syyslukukauden alussa 2022.

Matinkylän lukion toteutusvaihe käynnistyi lokakuussa. Kauppakeskus Ison Omenan länsipuolelle sijoittuvaan uudisrakennukseen tulee tilat noin 900 lukio-opiskelijalle, ja rakennuksen laajuus on noin 11 000 bruttoneliometriä. Rakennus sisältää oppimisympäristöjen lisäksi kilpailutoiminnan mahdollistavan urheiluhallin. Matinkylän lukioon rakennetaan luokkatilojen lisäksi muuntojoustavia oppimisympäristöjä. Vastaavia on aiemmin tehty lähinnä peruskoulurakennuksissa, ei lukioissa. Koulun tilat suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tiloja voi yhdistää isojenkin opetusryhmien käyttöön. Rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2021 lopulla, ja uusi koulu valmistuu loppuvuodesta 2023.

SRV peruskorjaa historiallisen Snellmanian kiinteistön Kruununhaassa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:lle. Kulttuurihistoriallisesti arvokas, 1830-luvulla valmistunut talo tehtiin alun perin sairaalakäyttöön, mistä kertoo sen lempinimi, Vanha klinikka. 1990-luvulla tilat muutettiin Helsingin yliopiston opetus- ja toimistotiloiksi, jotka ovat valtiotieteellisen tiedekunnan käytössä. Kiinteistö koostuu päärakennuksesta ja kahdesta siipirakennuksesta. Tilat peruskorjataan vaiheistetusti palvelemaan entistä paremmin yliopiston opetusta ja tutkimusta. Rakennus on suojeltu rakennusperintölain mukaisesti, ja korjaus on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä Museoviraston kanssa. Kiinteistö uudistetaan sen alkupeleä kunnioittaen. Peruskorjauksen laajuus on noin 5 300 bruttoneliometriä, ja se valmistuu syksyllä 2022.

Helsingin luonnontiedelukion uudisrakennuksen toteutusvaihe käynnistyi kesäkuussa. Uudet tilat tulevat Helsingin yliopiston Kumpulan kampuksen yhteyteen. Talosta tehdään puurakenteinen. Tavoitteena on luoda yliopistokampuksen osaksi turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja muuntojoustava oppimisympäristö 900 opiskelijan käyttöön. Viisikerroksisen uudisrakennuksen laajuus on noin 5 400 bruttoneliometriä. Uusi lukio valmistuu opiskelijoiden käyttöön vuonna 2023.

SRV toteuttaa Helsingin Myllypuroon Helsingin kielilukion uudisrakennuksen, joka tarjoaa tilat noin 900 lukio-opiskelijalle. Nelikerroksisen rakennuksen laajuus on noin 8 500 bruttoneliometriä. Hanke toteutetaan elinkaariurakkana, jossa SRV vastaa kiinteistön suunnittelusta ja rakentamisesta sekä sen ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan. Elinkaarimalli tuo erinomaiset mahdollisuudet tuottaa kaupunkilaisille tiloiltaan laadukkaita palveluja ja opetusta, kun kiinteistöstä vastaa yksi toimija, vuosia eteenpäin. Lisäksi kielilukion suunnittelussa ja materiaalinnois-

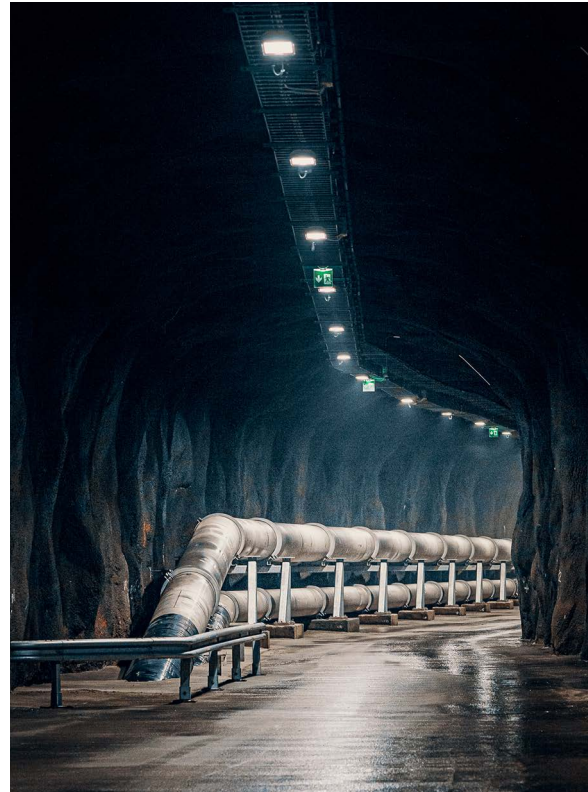


sa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteita. Valinnoissa on painotettu energiatehokkuutta ja paikallista uusiutuvan energian tuotantoa lämpöpumpulla ja aurinkopaneeleilla.

Turussa on käynnissä Pääskylvuoren ala-asteen osittaisen peruskorjaus ja laajennus. Vanhan koulurakennuksen yksi siipi peruskorjataan ja sen yhteyteen rakennetaan uudisrakennus. Koulurakennuksen säilytettävässä osassa tehdään peruskorjausluonteisia muutostöitä. Kolmikerroksisen koulukeskuksen laajuus on noin 7 050 bruttoneliömetriä. Se tarjoaa tilat 360 alakoululaiselle, kolmelle esiopetusryhmälle ja liki 50 työntekijälle. Uudisrakennusosa on suunniteltu kolmikerroksiseksi, ja siihen sijoitetaan myös liikuntasali sekä rakennuksen ullakkokerrokseen ilmanvaihtokonehuone. Uudisrakennus valmistuu arviolta heinäkuussa 2023, vanha koulurakennus saneerataan kesällä 2022. Kokonaisuudessaan hanke valmistuu syyskuussa 2023. Oppilaat aloittavat koulunkäynnin uusissa tiloissa elokuussa 2023 lukuvuoden käynnistyessä.

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

SRV rakentaa Lamminrahkan koulukeskuksen uudisrakennuksen Kangasalle. Kolmikerroksiseen koulurakennukseen tehdään tilat päiväkodin 140 lapselle ja 0–6-luokkien 665 lapselle. Koulu sijoittuu Kangasalan uudelle asuinalueelle Lamminrahkaan. Rakennuksen laajuus on noin 11 000 bruttoneliömetriä. Samalla rakennetaan myös noin tuhannen neliön liikuntasali. Rakentaminen alkaa maanrakennustöillä marraskuussa 2021, ja kokonaisuus valmistuu kesäkuussa 2023.



OPERAATIO, JOLLAISTA SUOMESSA EI OLE AIEMMIN SUORITETTU

Lentoaseman terminaalii 2:n laajennusosa valmistui

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalii 2:n laajennusosa avautui matkustajille 1.12.2021. Terminaalii 2:n edustalle valmistunut laajennusosa on uudenlainen lentomatkustajia palveleva alue, jolla sijaitsevat lähtöselvitys, turvatarkastus, matkatavaroiden luovutus ja matkustajien vastaanottoalue. Laajennukseen sisältyy myös eri liikennemuodot yhdistävä matkakeskus. Tilat ja palvelut otetaan käyttöön vaiheittain. SRV on pää toteuttajana vastannut terminaalii 2:n allianssin johtamisesta. Allianssin työ jatkuu vielä, sillä SRV toteuttaa yhdessä muiden allianssiosapuolten kanssa Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalii 2:n laajennus- ja muutoshankkeen kahdessa osassa. Allianssiosapuolet allekirjoittivat elokuussa 2021 toteutusvaiheen sopimuksen Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaalii 2:n muutoshankkeen käynnistämisestä. Muutostöiden on määrä valmistua vuoden 2023 aikana, jolloin nykyinen terminaalii 2 on peruskorjattu ja tulo- ja lähtöhallit liitetty osaksi Schengen-porttialuetta. Uudisrakennuksen ja remontoitavan alan laajuus on yhteensä 75 000 neliömetriä, josta valmistuneen laajennuksen osuus on noin 40 000 neliömetriä. Terminaalii 2:n laajentaminen on osa Finavian yli miljardin euron investointiohjelmaa, jonka tavoitteena on vahvistaa Helsinki-Vantaan asemaa merkittävänä Euroopan ja Aasian välisen lentoliikenteen solmukohtana.

Syksyllä valmistui Ojangan bussivarikko Itä-Vantaalle. Hanke sisältää noin neljän hehtaarin kokoisen varikkoalueen 200 bussille tankkaus- ja latauspaikkoineen sekä huoltohallin, toimisto-osan ja bussien pesulinjaston rakentamisen. Ojangan varikko mahdollistaa tehokkaan ja entistä ympäristöystävällisemmän joukkoliikenteen järjestämisen. Varikon ekologinen pesu-asema säästää merkittävästi vettä, sillä linja-autojen

pesulaitteen kuluttamasta vedestä 75 % kierrätetään pesulinjastolla uudelleen käytettäväksi.

Espoonlahdessa metroaseman ja bussiterminaalii lin rakennustyöt etenevät suunnitellusti. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018 ja etenevät tilaajan, Länsimetron, kanssa sovitun aikataulun mukaisesti. Rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

Espoon Blominmäkeen jätevedenpuhdistamo

Espoon Blominmäkeen valmistui jätevedenpuhdistamo. Sen tuloviemäri- ja purkutunneliyhteydet louhittiin Blominmäeltä Suomenojalle sekä niihin liittyvät järjestelmät rakennettiin toimintakuntoon. Valmiit viemäritunnelit yhdistettiin nykyiseen, käytössä olevaan meripurkutunneliin. Kuilun louhiminen ja yhdistäminen vettä täynnä olevaan tunneliin oli operaatio, jollaista Suomessa ei ole aiemmin suoritettu.

Kuhankosken vesivoimalaitos rakennetaan ympäristö huomioiden

Kuhankosken vesivoimalaitoksen infrarakassa rakennetaan uusi, osin maanalaisessa tunnelissa kulkeva kanava, uusi voimalaitos sekä uusi kalatie, jolla turvataan vaelluskalojen kulkureitti voimalaitoksen ohi. Hanke on ainutlaatuinen, sillä tämän mittakaavan kokoisia vesivoimalaitoksia ei Suomessa ole rakennettu useaan vuosikymmeneen. Työmaalla seurataan rakennustöiden vaikutuksia jokiveden laatuun. Seuranta koskee työväiteitä, joista voi aiheutua haittaa vesistölle, kuten työpaikkojen rakentaminen ja purkaminen. Vesinäytteitä otetaan ennen rakentamisen alkua, rakentamisen aikana ja

rakentamisen päätyttyä ELY-keskuksen hyväksymän tarkkailuohjelman mukaisesti. Vedenlaatuun mahdollisesti vaikuttavien työvaiheiden aikana tehdään jatkuvaa silmämääräistä tarkkailua. Työpadon ulkopuolelle on asennettu öljypuomi estämään mahdollisten öljyvahinkojen vaikutukset vesistöön ja ulkopuolisten veneilijöiden pääsy työmaa-alueelle.

Koskienergia Oy:n omistama Kuhankosken vesivoimalaitos sijaitsee Kymijoen vesistössä Saraaveden ja Leppäveden välissä Laukaan kunnassa. Koskessa sijaitseva nykyinen voimalaitos on lähes satavuotias, ja koneistot ovat käyttöikänsä lopussa. Kuhankosken putouskorkeus on vesitilanteen mukaan noin 3,5–4,0 m. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa kosken etelärannalle noin 200 metriä pitkään, osittain tunnelina toteutettavaan ohitusuomaan uusi koneasema. Uuteen koneasemaan tulee kaksi bulb-turbiinia, joiden yhteenlaskettu rakennusvirtaama on 160 m³/s, teho noin 5 MW ja keskimääräinen energiantuotanto noin 35 GWh/vuosi. Nykyinen voimalaitos ja pato jäävät ennalleen nykyvoimalaitoksen toimiessa tulevaisuudessa varavoimalana uuden voimalaitoksen rinnalla.

Hankkeessa rakennetaan myös kalaportaat, joilla turvataan vaelluskalojen kulkureitti voimalaitoksen ohi. Kuhankoski on Keski-Suomen maakunnan tärkein vaelluskalojen reitti, jota pitkin vaeltaa valtaosa alueen kaloista. Järvitaimen ei tulevaisuudessa ehkä pääsisi kotikoskiinsa ilman uuden voimalaitoksen kalaportaita. Vanhassa voimalaitoksessa kalaportaat ovat olleet jo 1920-luvulta alkaen.

Nuorisopaneelin teemana on tulevaisuuden kestävä kaupunki

Sidosryhmät yhdessä ja erikseen punnitsevat jatkuvasti, onko yrityksen toiminta kestävää ja millainen maine

sillä on. Maine on tärkeä, mutta vielä tärkeämpää on se, millaisista elementeistä maine koostuu ja kannustaako maine yrityksen näkökulmasta sidosryhmien positiiviseen toimintaan.

Vuonna 2020 aloitti toimintansa SRV:n Nuorisopaneeli, jonka jäseninä toimivat kaupunkien kehittämisestä kiinnostuneet nuoret. Paneelin jäsenet ovat kertoneet näkemyksiään SRV:n suunnittelupöydällä olevien konkreettisten rakennushankkeiden kehittämiseen.

Nuorisopaneeli kokoontui kolme kertaa vuoden 2021 aikana etäyhteyksien välityksellä ja kerran SRV:n olohuoneessa Redissä. Aiheina olivat muun muassa elinkaariviisaus, asumisen kestävä ratkaisu sekä rakennusalan tarjoamat työskentelymahdollisuudet. Nuorisopaneelin toiminta jatkuu vuonna 2022.

Kestävää rakentamista pohditaan useilla foorumeilla

Vuoden mittaan SRV:n edustajat tapasivat sijoittajia ja analyytikoita lähinnä osavuosikatsaustilaisuuksissa, jotka järjestettiin koronaepidemian takia etäyhteyksin. Yhtiötä seuraavat median edustajat, analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin osavuosikatsaustilaisuuksiin webcast-lähetyksien välityksellä. Koronan takia fyysiset tapaamiset minimoitiin. Sijoittajien vastuullisuuteen liittyvät tiedustelut koskivat muun muassa hankkeiden vastuullisuuden konkreettista toteuttamista työmaatasolla, hiilidioksidipäästöjen määrää ja CDP-raportointia (Carbon Disclosure Project).

Alihankkijoita ja toimittajia tavattiin kahden välisissä neuvotteluissa muun muassa henkilöstövuokrauksen eettisistä kysymyksistä. Keskusteluissa keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn ja vastuullisten toimintatapojen edistämiseen toimialalla. Lokakuusta alkaen SRV on edellyttänyt Suo-

NUORISOPANEELIN AIHEINA ELINKAARI- VIISAUS, ASUMISEN KESTÄVÄT RATKAISUT SEKÄ RAKENNUSALAN TARJOAMAT TYÖSKENTELY- MAHDOLLISUUDET

men myöntämää työntekoon oikeuttavaa oleskelulupaa yhtiön työmailla työskenteleviltä kolmannen maan kansalaisilta. Päätös edistää koko rakennusalan vastuullisuustyötä sekä harmaan talouden torjuntaa.

Harmaan talouden torjunta ja hankintaketjun vastuullisuus

SRV:n kaikilla työmailla Suomessa säännöllisesti neljä kertaa vuodessa pidettävillä harmaan talouden torjuntapäivillä pyritään minimoimaan yhteiskunnallisesti haitallisia harmaan talouden ilmiöitä, kuten alihankintaketjuissa etenkin ulkomaisen työvoiman työperäistä hyväksikäyttöä. Torjuntapäivinä työmaat tarkastivat sopimuskumppaneidemme sekä niiden aliurakoitsijoiden työmaatyöskentelyn yritys- ja työntekijäkohtaiset edellytykset. Tarkastuksen yhteydessä todennettiin työntekijäkohtaiset kuvalliset henkilötunnisteet, työntekijöiden kulkulupien status, kulunvalvontaan tehtyjen leimausten oikeellisuus sekä yrityskohtaiset tilaajavastuuvetoitteisiin liittyvät dokumentit.

Torjuntapäivien tulosten perusteella haasteina ovat edellisen vuoden tapaan työmaa-alueella ilman leimausta työskennelleet henkilöt sekä puutteet kuvallisten henkilötunnisteiden esilläolossa ja perehdytystarrojen käytössä. Kärkihankkeina työmaiden leimausasteen oikeellisuuden varmistamisessa ovat olleet järjestelmällinen pyöröporttien käyttöönotto kulunvalvonnassa, työmaa-alueiden tiivis aitaaminen ja Verkostorekisterin kulkulupien entistä tehokkaampi hallinta.

Urakoitsijaverkoston lakien ja asetusten mukaisen toiminnan varmistus on hyvällä tasolla. Työsuojeluviranomaisten vuonna 2021 SRV:n työmaille tekemissä työsuojelu-, ulkomaalais- ja tilaajavastuutarkastuksissa annettiin muutamia yksittäisiä toimintaohjeita, jotka

vietiin käytäntöön prosessien edellyttämällä tasolla heti poikkeaman havaitsemisen jälkeen.

Vuonna 2021 SRV:n toimittajarekisteriin ilmoittaututtiin vastaamalla vastuullisuuden varmistaviin kysymyksiin. Lisäksi hankintatoimi auditoi vuoden kolmannen ja neljännen neljänneksen aikana 25 toimittajaa ja urakoitsijaa. Toimittajan tuntemiseen ja vastuullisuuteen liittyvät kysymykset, jotka viedään osaksi toimittajarekisteriin ilmoittautumista, saatiin valmiiksi. Toimittajatiedot ja auditoinnit tehostavat harmaan talouden torjuntaa ja varmistavat toiminnan vastuullisuutta.

Kaikkien uusien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä, ja sen osana käytetään 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 työtä sekä viranomaisten vaatimusten ja toiveiden tarpeita. Vuonna 2021 kehityksen kärkinä olivat ulkomaisen työvoiman työskentelyoikeuden varmistaminen sekä tiedon tarjonta rajapintojen kautta johdon tilannekuvaraportointiin.

SRV työllistää ja vaikuttaa koko arvoketjussa

SRV työllisti vuonna 2021 keskimäärin 958 (991) henkilöä. SRV:llä oli vuonna 2021 yhteensä 82 työmaata (64), joilla työskenteli yhteensä 3 613 (4 238) urakoitsijaa. Henkilöitä työmailla oli 25 301 (27 697). Heistä 70,6 prosenttia (72,1) oli suomalaisia ja 29,4 prosenttia (27,9) muista maista. Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet työmailla olivat Viro, Latvia, Venäjä ja Puola. Yhteensä kansalaisuuksia oli työmailla 106 (101).

Harmaan talouden torjuntapäivät 2021

	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Kyselyssä olevia työmaita, kpl (aktiiviset työmaat)	36	40	42	46
Työmaiden kokonaisvahvuus, henkilöitä (aktiiviset työmaat) (Verkostorekisteristä)	3 243	3 150	2 895	1 951
Tarkastettujen henkilöiden määrä, kpl	1 660	1 812	1 480	1 349
Tarkastettujen henkilöiden määrä, %	51	58	51	69
Tarkastettujen yritysten määrä, kpl	731	726	692	638

Suomen yhtiöistä tilittettävät verot

Milj. euroa	2021	2020	2019
Palkoista pidätettävä ennakonpidätys	16,6	16,2	17,1
Sosiaaliturvamaksut	0,9	0,7	0,5
ALV, netto ¹	124,8	72,1	98,6
Kirjanpidon tuloverot	0,0	-0,7	-0,8
Varainsiirtoverot	0,0	0,6	0,2
Kiinteistöverot	0,5	0,7	1,6
Verot yhteensä	142,7	89,6	117,2

¹ Tilittävissä veroissa ei ole huomioitu osakkuusyhtiöiden osuutta.

Olemme osana vastuullisuusjohtamistamme jo pitkään kehittäneet toimintatapoja harmaan talouden torjuntaan ja toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseen. Ihmisoikeuksien toteutuminen ja työperäisen hyväksikäytön ehkäisy hankintaketjussa on myös yhteiskunnan näkökulmasta merkittävä asia. Siksi SRV:n tavoitteena on tukea tasa-arvoisia työmarkkinoita ja omalta osaltaan ehkäistä markkinoiden eriytymistä ja eriarvoistumista. Työperäisen hyväksikäytön ehkäiseminen on tunnistettu keskeiseksi teemaksi. Vuonna 2021 keskityttiin työperäisen hyväksikäytön ehkäisyyn yhteistyössä viranomaisten sekä keskeisten toimittajien ja urakoitsijoiden kanssa. Työstä esimerkki on vuonna 2021 tehty linjaus, jonka mukaan SRV edellyttää kolmansien maiden kansalaisilta Suomen myöntämää oleskelulupaa.

Vuonna 2021 SRV osallistui Finnwatchin tutkimukseen liittyen ulkomaisen työvoiman käyttöön rakennuslalla. Tutkimuksen päähavainnot osoittavat, että suomalaisella rakennuslalla on edelleen ongelmia ihmisoikeusrikkomusten ja työperäisen hyväksikäytön saralla. Raportin yhteenvedossa suositellaan vahvasti, että rakennustyömaille jalkauduttaisiin tutkimaan työoloja ja urakkaketjuihin kuuluvien yritysten toimintaa auditoitaisiin entistä kattavammin.

SRV oli yksi seitsemästä tutkimukseen osallistuneesta rakennusalan yrityksestä. Finnwatchin tutkimuksessa SRV:n toiminnasta ei löydetty merkittäviä puutteita muutamia yksittäistapauksia lukuun ottamatta, jotka liittyivät työturvallisuuteen, työterveyshuollon järjestämiseen ja asianmukaiseen palkkaukseen.

Läpinäkyvän verojalanjäljen varmistaminen

SRV maksaa veronsa ja veronluonteiset maksut paikallisten lainsäädäntöjen mukaisesti. Merkittävä osuus veronluonteisista maksuista muodostuu tavaroitten ja palveluiden tilittävästä arvonlisäverosta ja henkilöstön palkkoihin liittyvistä veroista. Lisäksi SRV maksaa muun muassa tulo-, varainsiirto- ja kiinteistöveroja. Aliurakoinnin ja vuokratyövoiman kautta syntyy valtiolle välillisesti maksettavia palkkaveroja ja sosiaalikulmaksuja, joten myös SRV:n välillinen vaikutus veronmaksajana on merkittävä.

SRV tekee proaktiivisesti yhteistyötä viranomaisten kanssa varmistaakseen esimerkiksi rakennusprojektien ja konsernin sisäisten veloitusten asianmukaisen verokäsittelyn. SRV raportoi maakohtaiset verot verottajan ohjeistuksen mukaisesti. Maakohtaisesti verolajeittain maksettuja veroja ei ole erikseen eritelty konsernin tilinpäätöksessä. SRV:n verostrategiasta vastaa konsernin talousjohtaja.

Liikuttavaa yhteistyötä

SRV solmi keväällä kolmivuotisen yhteistyösopimuksen Suomen Olympiakomitean Lasten Liike -ohjelman kanssa. Lasten Liikkeen tarkoitus on parantaa pitkällä tähtäimellä suomalaisten elämänlaatua juurruttamalla liikunnallinen elämäntapa osaksi jokaisen lapsen arkea.

Elinkaariajatteluun nojaa myös SRV:n strategia, joka näyttää suuntaa entistä kestävämpään, ympäristötietoisempaan ja vastuullisempaan rakentamiseen. Arvomaailmaan sopii erittäin hyvin pitkjänteinen yhteistyö Suomen Olympiakomitean kanssa.

SRV pyrkii parantamaan tilannetta rakentamalla kaupunkirakenteeseen koulujen ja asuinkortteleiden pihoiille leikkipuistoja, jotka rohkaisevat liikkumaan. Yhteistyön avulla pääsemme ennaltaehkäisemään liikkumattomuuden haittoja myös tukemalla lasten liikuntaharrastuksia.

Liikunta on halpa resepti moneen vaivaan

Merkittävä osa kaikenikäisistä suomalaisista liikkuu liian vähän. Liikkumattomuus maksaa yhteiskunnalle jopa noin 3,2 miljardia euroa vuosittain.

”Liikkumattomuus aiheuttaa yhteiskunnalle suorien terveydenhuoltokustannusten lisäksi mittavia kuluja esimerkiksi tuottavuuden ja tuloverojen menetyksinä,” sanoo Olympiakomitean seura- ja jäsenoimintayksikön johtaja **Jaana Laurila**.

”Lasten liikkumattomuus on valtavan suuri haaste, jonka selättämiseksi Olympiakomitea tekee hartiavoimin töitä yhdessä lajiliittojen ja urheiluseurojen kanssa. Suomen väestö ikääntyy nopeammin kuin mikään muu EU-maa. Siksi tarvitaan terveitä nuoria. Liikunta on varsin edullinen kansanlääke, jota on hyvä oppia käyttämään pienestä pitäen.”

SRV solmi yhteistyösopimuksen Suomen Olympiakomitean Lasten Liike -ohjelman kanssa.



**EDISTÄMME
LIIKUNTAA
OSAKSI
JOKAISEN
LAPSEN
ARKEA**



Arvoa ympäristölle

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohta on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen ISO 14001-standardin mukaisen ympäristöjärjestelmän avulla.

SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden ja SRV:n ohjeistuksen mukaisesti. Ympäristöpolitiikan mukaisesti SRV:n ympäristötoiminnan päämäärät ovat työmaiden materiaalitehokkuuden ja jätehuollon kehittäminen, työmaiden energiankulutuksen vähentäminen, vähemmän ympäristöä kuormittavien hankkeiden ja rakennusten toteuttaminen sekä yhteistyökumppaneiden kannustaminen kestävien toimintatapojen kehittämiseen.

Ilmastonmuutoksen konkreettiset seuraukset yksittäisille ihmisille ja yrityksille näkyvät sidosryhmien kasvaneena kiinnostuksena ympäristöasioihin sekä jos-sain määrin muuttuneina olosuhteina. Sateiden ja tuulien lisääntyminen sekä keskilämpötilan nousu vaikuttavat myös rakentamiseen. Suunnitelmissa pyritään jo varautumaan tulevaisuuden kiinteistöjen mahdollisesti erilaisiin kestävyysvaatimuksiin. Raportointia tarkennetaan huomioimalla GRI-standardien ja TCFD-suositusten mukaisuus sekä YK:n kestävä kehityksen periaatteet vastuullisuusraportissa. Ympäristötoimintaa koskevat erityisesti SDG-tavoitteet 7, 9, 11, 12, 13 ja 15.

Ympäristöjohtaminen on osa vastuullisuusjohtamista, joten ympäristövastuuta sekä -raportointia kehitetään yhdessä yritysvaluun ja yritysvaluuraportoinnin kanssa. HSEQ-tiimi tekee tiivistä yhteistyötä ja hyödyntää yhteisiä kokous- ja raportointikäytäntöjä.

Vastuullisuustyön ja siten myös ympäristötyön tuloksista vastaa aina viime kädessä konsernin toimitusjohtaja. Ylin johto määrittelee ympäristötoimintaa ohjaavan ympäristöpolitiikan, valvoo sen toteutumista ja vaikuttavuutta sekä osoittaa resurssit ympäristötoimintaan. Ympäristöpäällikön vastuulla on ympäristöjärjestelmän ja ympäristötoimintojen ylläpito, kehittäminen, koordinointi, tukeminen, ohjeistus ja raportoinnin järjestäminen koko yritysryhmässä. Hän seuraa ja jalkauttaa ympäristölainsäädäntöä ja muita viranomaismääräyksiä ja ohjeita ennakkoivasti.

Ympäristövaikutukset

Työmaiden ympäristövaikutukset aiheutuvat lähinnä rakennusjätteistä, melusta ja pölystä, tärinästä, energian-, veden- ja materiaalien kulutuksesta sekä kuljetuksista. Hule- ja kaivantovesien sekä kemikaalien hallinta on avainasemassa ympäristön pilaantumisen estämiseksi. SRV:n kotimaisilla työmailla perustan ympäristötoiminnalle luovat ympäristösuunnitelma, jätehuoltosuunnitelma ja muut työmaan erityispiirteistä johtuvat hallintasuunnitelmat. Aliurakoitsijoiden urakkaan liittyvät ympäristöriskit ja niiden ehkäisemisen keinot käydään läpi urakkaneuvottelussa sekä työmaan viikkopalaverissa ja työvaiheen riskinarvioinneissa. Työmaan toiminnan alkaessa pidetään HSEQ-aloituspalaveri, ja jokaiselle työmaalle nimetään ympäristövastaava, joka koordinoi ympäristötoimintaa.

96,0 %

rakennusjätteen hyötykäyttöaste

Pyrimme minimoimaan haitallisia vaikutuksia ympäristöön kuuden YK:n kestävä kehityksen tavoitteen (SDG:t) mukaisesti.



SRV:n omissa rakennushankkeissa määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa. Tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tietoa ympäristövaikutusten kannalta olennaisista tekijöistä päätöksentekoa varten. Ympäristötunnuslukuja seurataan selainpohjaisella järjestelmällä, jonne jäteluvut sekä energian- ja vedenkulutustiedot syötetään. Ajantasainen tilanne päivitetään järjestelmään kuukausittain, jolloin kuukausiraportointi johdolle ja kvartaaliraportointi linjajohdolle on mahdollista. Projektit seuraavat ympäristötunnuslukuja kuukausittain ohjauspalaverissa. Edellisen vuoden tilastot kootaan ja analysoidaan vuosiraportointia ja johdon katselmuksia varten vuoden alussa. Johdon katselmuksissa määritellään ympäristöjärjestelmän kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet.

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Suunnittelun- ja hankinnanohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin sekä mahdollistetaan onnistunut hankinta. Jätteen muodostumiseen vaikuttaa koko ketju: suunnitteluratkaisut, valitut työmenetelmät ja hankinta, työn suunnittelu, materiaalien kuljetus ja varastointi, huolellinen asennus sekä valmiiden pintojen suojaus ja olosuhteet. Jätteet lajitellaan mahdollisimman pitkälle jo työmaalla ja jokaisella työmaalla tehdään jätehuoltosuunnitelma yhteistyössä jätehuoltourakoitsijan kanssa. Vuodesta 2016 alkaen uudet projektit ovat olleet rakennustyyppikohtaisesti

asetettujen ominaisjättemäärän ja syntypaikkalajitte-luasteen tavoitteiden piirissä.

Ilmasto-olosuhteiden vuoksi eniten energiaa kuuluu lämmitykseen. Energiatehokkuutta pyritään parantamaan muun muassa laitteistojen optimoinnilla ja päivityksillä nykyteknologian mukaisiksi. Lämpivientien huolellisella tekemisellä, aukot peittämällä ja sääsuojauksella voidaan myös vaikuttaa energiantarpeeseen. Energiankulutuksen minimoinnin lisäksi pyritään vähentämään päästöjä valitsemalla vähäpäästöisempiä energianlähteitä ja kompensoidaan jäljelle jäävät päästöt omassa hallinnassa olevassa toiminnassa.

Vaikutukset lähiympäristöön otetaan huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Rakentaminen vaikuttaa lähiympäristöön rakentamisprosessin aikana, mutta myös välillisesti muodostaen uusia pitkäaikaisia ympäristöjä. Suunnitteluratkaisuilla voidaan vaikuttaa vesien hallintaan, luoda monimuotoisempia elinympäristöjä, parantaa viihtyisyyttä, ilmanlaatua ja lämpöolosuhteita sekä varautua muuttuviin olosuhteisiin. Työmaan aikaiset vaikutukset aiheutuvat muun muassa melusta, pölystä, tärinästä, liikennejärjestelyistä ja ekosysteemin muutoksesta. Lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huomioon työmaan suunnittelussa. Työmaa huolehtii myös raportoinnista ja tiedottamisesta lähiympäristössä. Työmaalla laaditaan olosuhteiden mukaiset hallintasuunnitelmat ja sekä viranomaisia että lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatauluista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suojeltavat elinympäristöt ja lajit, otetaan huomioon rakentamisen suunnittelussa.

Välillisesti SRV vaikuttaa ympäristöön tuotteensa eli rakennusten ja infran käytön ja käytöstä poistamisen kautta. Myös rakennusmateriaalien ja -osien valmistus kuuluu SRV:n välillisten ympäristövaikutusten piiriin. Välillisistä ympäristövaikutuksista merkittävin

Energiankulutus (%)



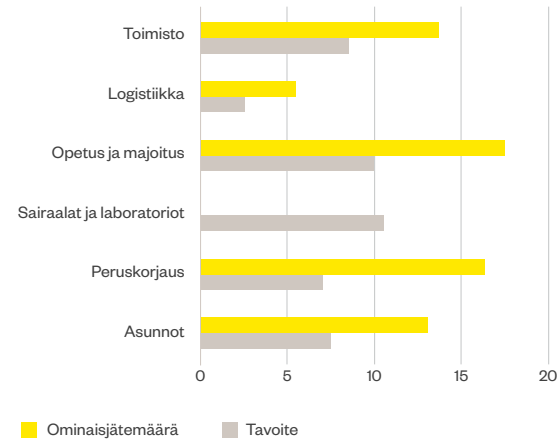
■ Sähkö	28,3 %	23 504
■ Uusiutuvat polttoaineet	0,8 %	702
■ Uusiutumattomat polttoaineet	33,9 %	28 212
■ Kaukolämpö	36,9 %	30 700

Hiilidioksidipäästöt CO₂ (tonnia) 16 736

Kustannusperusteisesti keskihinnan mukaan arvioitu energiankulutus Suomen liiketoiminnassa (scope 1 ja scope 2). Hiilidioksidipäästöt on arvioitu käyttäen energialajien keskimääräisiä päästökertoimia.

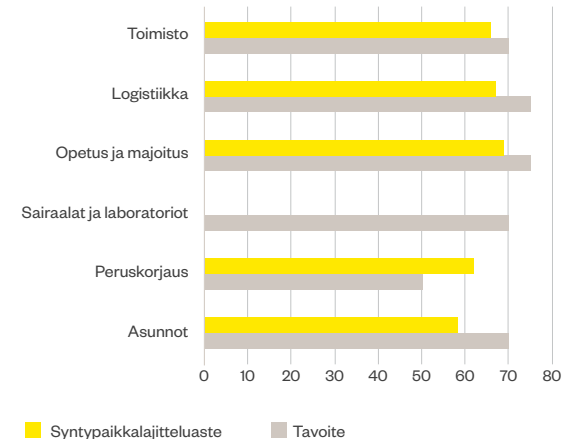
KAIKKI SRV:N TYÖMAAT OVAT PÄÄSTÖTTÖMIÄ VUODEN 2022 ALUSTA

Ominaisjättemäärä rakennustyypeittäin¹ (kg/rm³)



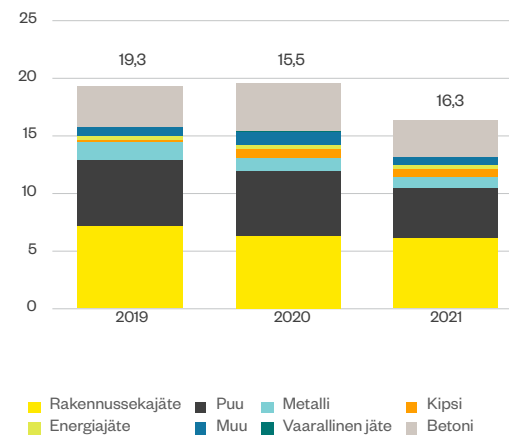
¹ Suomen työmailla, 2021 päättyneiden projektien keskiarvo näissä rakennustyypeissä. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

Lajitteluaste rakennustyypeittäin¹ (%)



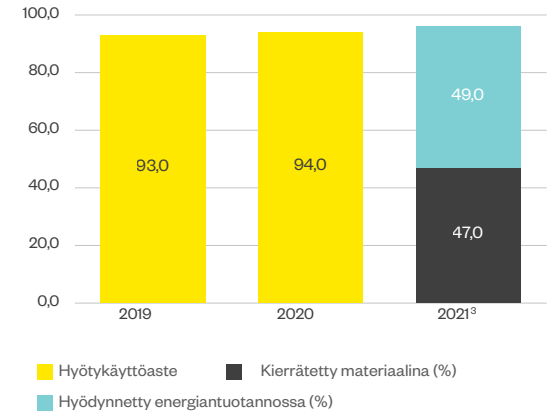
¹ Suomen työmailla, 2021 päättyneiden projektien keskiarvo näissä rakennustyypeissä. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

Rakennusjättemäärä (1 000 tonnia)



■ Rakennussekajäte ■ Puu ■ Metalli ■ Kipsi
■ Energiajäte ■ Muu ■ Vaarallinen jäte ■ Betoni

Rakennusjätteen hyötykäyttöaste² (%)



² Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätettä.

³ Kokonaishyötykäyttöaste nousi 96 prosenttiin vuonna 2021.



on rakennusten käytön aikana kuluttama energia ja sen tuotannossa syntyvät päästöt. Myös rakennusten terveellisyys on merkittävä käytönaikainen ympäristönäkökohta. Hankekehityksen toiminnan kautta SRV:llä on mahdollisuus edistää ympäristön kannalta kestävien yhdyskuntien suunnittelua.

Ympäristötyö vaatii systemaattista suunnittelua

Vuonna 2021 selvitettiin mahdollisia polkuja kohti vähäpäästöisempää toimintaa, rakennettiin ja toteutettiin uutta elinkaariivisasta strategiaa, otettiin käyttöön uusi sähköinen kemikaalienhallinnan järjestelmä, selvitettiin ympäristöjärjestelmän uudistamisen vaihtoehtoja ja tutkittiin yhteistyökumppaneiden kanssa vaihtoehtoja jätevirtojen hyödyntämiseen. Infratyömailla pilotoitiin maamassojen seurannan automatisointia. Lisäksi vuoden 2021 ympäristöraportointia uudistettiin osana vastuullisuusraportoinnin uudistusta. Tänä vuonna vuosiraportoinnissa otettiin täyttöö GRI-viitekehys ja TCFD:n suositukset. Hallituksen toimintakertomuksesta löytyy kuvaus TCFD:n mukaisesta ilmatoriskien arvioinnista ja muu kirjanpitolain mukaisesti hallituksen toimintakertomuksen yhteydessä raportoitava tieto. Ilmatoriskien arviointi tehtiin syksyllä ensimmäistä kertaa TCFD:n mukaisesti, ottaen huomioon myös EU-taksonomian ilmatoriskien kartoituksen teemat. Ensimmäistä kertaa raportoidaan myös toiminnan taksonomikelpoisuutta, mikä rakennusyhtiössä tarkoittaa lähes kaikkea toimintaa.

EU-taksonomian tarkoitus on luokitella toiminta kestävä kehityksen kannalta yhdenvertaisesti EU:n alueella, jotta sijoittajien ja muiden rahoittajien on helpompaa arvioida sijoituskohteiden kestävyyttä ja

ohjata näin rahaa aidosti kestävään toimintaan. Tulevana vuonna harjoitellaan jo julkaistujen ja tulevien teknisten kriteeristöjen tulkintaa ja ohjataan hankkeita sen mukaisesti.

Raportoinnin uudistusten myötä ajankohtaista on myös uudistaa ympäristöraportoinnin järjestelmä ja lisätä automaattista tiedonsiirtoa, jottei raportointityö käy ylipääsemättömäksi. Samalla tarkkuus paranee. Tilanne kartoitettiin syksyllä 2021, ja vuoden 2022 aikana tehdään itse päivitystyö.

Tavoitteet ovat korkealla

Yksi merkittävimmistä rakennustoiminnan vaikutuksista on jätteiden muodostuminen. Jättemäärän vähentämiseen ja jätteen lajitteluun työmaalla on panostettu jo pitkään. Rakennusjätteen hyötykäyttöastetavoite 92 prosenttia täyttyy selkeästi kaikilla työmailla, vaikka jätehuollon palveluissa on alueellisia eroja ja projektien olosuhteiden kirjo on laaja. Hyötykäyttö sisältää sekä materiaalina kierrätyksen, että energiana hyödyntämisen.

Jätteiden lajittelu on työmailla osin kulttuurillinen asia, jota tulee johtaa jatkuvasti. Osin syntypaikkalajittelun ansiosta, osin yhteistyökumppanimme ja uusien toimijoiden ja toimintojen ansiosta materiaalin kierrätyksen osuus on lisääntynyt merkittävästi. Vaikka yhteistyökumppanimme jätehuollossa lajittelevat sekä jätteestäkin suurimman osan hyötykäyttöön, erityisesti kierrätysmahdollisuuksia parantaa materiaalien syntypaikkalajittelu, jolloin potentiaalinen raaka-aine on puhdampaa ja valmista hyödynnettäväksi.

Jätevirroista merkittävimmät ovat betoni ja puu. Betoni hyödynnetään lähes täysin luonnon kiviainesta korvaavana betonimurskeena. Puusta osa poltetaan energiaksi, osa käytetään kuituraaka-aineena

esimerkiksi levyjen valmistuksessa. Täysin kierrätettäviä jätelajeita ovat myös esimerkiksi metallit, kipsi ja pahvi. Vaarallisia jätteitä syntyy rakentamisessa melko vähän, alle puoli prosenttia kokonaisjätelmästä. Suurin yksittäinen virta on painekyllästetty puu, joka käsitellään vaarattomaan muotoon ja hyödynnetään energiana.

Suuria ympäristövahinkoja ei vuonna 2021 tapahtunut, kaikki raportoidut poikkeamat olivat riskitasoltaan pieniä. Yleisimmät poikkeamat liittyvät öljy- ja polttoainevuotoihin, jotka useimmiten johtuivat aliurakoitsijoiden työkoneista. Vuodot imeytettiin imetytysaineeseen, jonka jätehuoltourakoitsija toimitti luvan omaavalle toimijalle käsiteltäväksi. Vuotojen takia on edelleen korostettava koneiden kunnosta huolehtimisen ja konetarkastusten tärkeyttä sekä kehotettava myös aliurakoitsijoita pitämään imeytysainetta koneiden mukana vahinkotilanteiden nopeaksi korjaamiseksi. Kaikkiaan ympäristöpoikkeamia raportoitin vuoden aikana 26 kpl, joista 15 öljyvuotoja.

SRV:n oman toiminnan energiasta suurin osa käytetään työmailla lämmitykseen. Lämmitysmuodon valinta on usein riippuvainen kohteen ominaisuuksista. Kulutamme sähköä, kaukolämpöä ja polttoaineita. Koneissa käytettävien polttonesteiden osalta SRV Infra siirtyi osittain biodieselin käyttöön jo 2021, ensi vuoden tavoite on käyttää kalustossamme pelkästään biopolttoaineita. Lisäksi SRV teki päätöksen, että vuoden 2022 alusta lähtien SRV:n työmaat ovat oman energianhankinnan osalta päästöttömiä. Tämä tarkoittaa, että sähkömme on osin uusiutuvaa, osin päästötöntä ydinsähköä, ja käytämme mahdollisuuksien mukaan vähäpäästöisempiä vaihtoehtoja ja myös muista energiamuodoista. Jäljelle jääneet päästöt kompensoidaan.

Laskemme ja raportoimme omassa hankinnassamme olevan energiankulutuksen sekä päästöt (Scope 1 ja Scope 2 GHG protokollan mukaan) vuosikatsauksessa GRI-standardien mukaisesti. Scope 1 sisältää SRV:n hankkiman energian, jonka päästöt aiheutuvat käyttöpaikalla, esimerkiksi polttonesteet ja kaasut. Scope 2 sisältää SRV:n hankkiman energian, jonka päästöt tapahtuvat tuotantolaitoksessa, kuten sähkön ja kaukolämmön. Päästö- ja primäärienergiatiedot saamme energiatoimittajilta. Jos päästötietoa ei saada, käytämme Suomen keskiarvoja (Motiva, Tilastokeskus). Urakoitsijoidemme ja yhteistyökumppaniemme kulutusta ja päästöjä pyrimme jatkossa seuraamaan tarkemmin ja säännönmukaisesti kaikissa projekteissa. Tämä on osa ympäristöraportointijärjestelmämme uudistusta vuonna 2022.

Ympäristöluokitukset ja kiinteistöjen suorituskyvyn mittaus lisääntyvät

Erilaiset ympäristöluokitukset, kuten kansainväliset LEED ja BreeAm, sekä suomalainen RTS-ympäristöluokitus ovat jo pitkään olleet rakennuttajien ja kiinteistönomistajien ympäristöjohtamisen työkaluina. Vuoden 2021 aikana näitä kolmea yleisintä luokitusta toteutettiin myös SRV:n toimitilakohteissa: BreeAm Excellent -arvosanaa tavoittelee Helsinki-Vantaan terminaali 2 ja BreeAM Very Good -arvosanaa tavoittelevat Kotkan Satama Areena ja Kalasataman Visio. LEED-järjestelmä on käytössä toimistorakennuksista Vantaalla Pressi B:ssä ja Väritehtaankatu 8:ssa sekä Helsingissä Siltasaari-hankkeessa ja Wood Cityn toimistossa. RTS-ympäristöluokitusta käyttivät Helsingin Suomalais-venäläinen koulu, Siuntion hyvinvointikeskus ja Helsingin kielilukio. SRV:n omaperusteinen asuntotuotanto otti 2021 käyttöön

Energiankulutus ja kasvihuonekaasupäästöt SRV:n omassa toiminnassa

Energialaji		MWh	tCO ₂ e
Scope 1	Polttoaineet uusiutumattomista lähteistä	28 212	6 720
	Polttoaineet uusiutuvista lähteistä	702	19
Scope 1 yhteensä		28 914	6 739
Scope 2	Sähkö	23 504	5 453
	Kaukolämpö	30 399	4 499
	Kaukokylmä	301	45
Scope 2 yhteensä		54 204	9 997
Yhteensä (Scope 1 + Scope 2)		83 118	16 736

Energiaintensiteetti (MWh/Liikevaihto MEUR)	89
Päästöintensiteetti (tCO ₂ e/Liikevaihto MEUR)	18
Biogeeniset päästöt (tCO ₂ e)	179

RTS Ympäristöluokituksen kaikkien hankkeiden johtamisessa.

Kiinteistönomistajien ja -käyttäjien lisäksi kiinteistön ympäristösuorituskyky kiinnostaa myös viranomaisia, sijoittajia ja kansainvälistä yhteisöä. Eri vaihtoehtojen vaikutuksia rakennuksen elinkaareen on vertailtu jo pitkään elinkaariarvioinneilla (LCA) ja sen osilla. EU:n Level(s) -menetelmän lisäksi Suomen kansallista laskentatapaa hiilijalanjäljelle on testattu myös SRV:llä. Elinkaari vaikutusten arviointia tehdään paitsi elinkaarihankkeissa ja luokitusjärjestelmiä käyttävissä kohteissa, myös omaperusteisissa asuntohankkeissa ja jatkossa elinkaariviisaissa projekteissa. SRV:n ympäristöpolitiikka ohjaa sekä omaa että yhteistyökumppaneiden toimintaa hiilineutraaleihin ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin.

Oppimisen iloa puukoulussa

SRV:n rakentama puurunkoinen Suomalais-venäläinen koulu toimi Senaatti-kiinteistöjen pilotikohteena vähähiilisuuden saavuttamiseksi. Koulu voitti Puuinfon järjestämän Vuoden 2021 Puupalkinto -kilpailun yleisöäänestyksen.

Käyttäjät tyytyväisiä

Senaatti-kiinteistöjen rakennuttajapäällikkö **Timo Juolevin** mukaan uuden puukoulun käyttäjät ovat tyytyväisiä ja ylpeitä. Koululaiset ovat kertoneet pitävänsä siitä, että koulussa näkyy paljon puuta. Myös henkilökunta on kokenut ratkaisun onnistuneeksi.

“Viihtyisyyttä, akustiikkaa ja sisäilmaa on kiitetty. Halukkaita kouluun tulijoita riittää runsaasti, mikä sekin kertoo hyvää tilan houkuttelevuudesta”, Juolevi sanoo. Hän toteaa, että tärkein valinta tehtiin jo varhaisessa vaiheessa.

“Runkomateriaalin vaikutus hiilijalanjälkeen on suurin. Oli mielenkiintoista nähdä laskelmat eri suunnitteluvaihtoehtoista. Päästövaikutus vaihteli suuresti. Laskenta auttoi löytämään vähähiilisemmän runkorakenteen, mikä johti koko rakennuksen päästöjen pienemiseen.”

Puurakentaminen on tosin hieman betonista kalliimpaa, mutta se mahtui hintaraamiin. RTS-ympäristöluokituksen vertailun mukaan

koulun hiilijalanjälki on 21 prosenttia pienempi kuin keskimääräisellä koulurakennuksella. Puuta on käytetty myös julkisivussa ja sisätilojen seinäpinnoissa. Se ei silti sovi kaikkiin rakennuksiin, Juolevi muistuttaa.

“Katsoimme koulurakennuksen olevan oikea kohde puurakentamisen käytölle. Lasten ja nuorten halutaan kasvavan viihtyisissä, turvallisissa ja terveellisissä tiloissa.”

Suomalais-venäläinen koulu Helsingissä on Suomen suurin venäjän kielen ja kulttuurin opetukseen erikoistunut koulu. Uusi puukoulu otettiin käyttöön syksyllä 2021.

Koulun käyttäjät ovat tyytyväisiä ja ylpeitä.

Timo Juolevi,
Senaatti-
kiinteistöjen
rakennuttaja-
päällikkö

PUULLA KOHTI PIENEMPIÄ PÄÄSTÖJÄ



Arvoa sijoittajalle

Haluamme panostaa vastuullisuuteen vastataksemme kaikkien sidosryhmiemme tarpeisiin. Yrityksen tasolla sijoittajien ja rahoittajien kiinnostus näkyy uudenlaisen ESG-tiedon tarpeena. Julkisten hankintojen kriteereissä vastuullisuus on näkynyt jo pidempään, ja tontinluovutusehtoihin sisältyy yhä useammin hiilijalanjäljen tai kiertotalouden aiheita.

SRV on tunnistanut strategiassaan keskeisiksi ulkoisiksi ydintoimintaansa vaikuttaviksi tekijöiksi kiihtyvän ilmastomuutoksen, tiivistyvät kaupungit sekä nopeutuvan digitalisaation. SRV:n strategia vastaa juuri näihin toimintaympäristön muutoksiin.

Vastuullisuuden mittaus tuo läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta

SRV:n tavoitteena on vastata sijoittajien ESG-vaatimuksiin entistä kattavammin sekä viestiä entistä tehokkaammin toiminnan vastuullisuudesta eli muun muassa ympäristöluokiteltujen tai muuten tietyt kestävyyskriteerit täyttävien kohteiden osuudesta hankeportfolioissa. Vuonna 2021 tehtiin TCFD:n mukainen ilmastoriskien- ja mahdollisuuksien kartoitus, joka löytyy hallituksen toimintakertomuksesta. Ilmastoriskeistä merkittävimmit arvioitiin maineeseen ja markkinoiden muutokseen liittyvät riskit. Niitä pidettiin kuitenkin mahdollisina, ei todennäköisinä riskeinä, samoin niiden aikaväli arvoitiin keskipitkäksi. Myös uuteen teknologiaan tai materiaaleihin liittyvät riskit arvioitiin merkittäviksi ja mahdollisiksi keskipitkällä aikavälillä. Lisäksi SRV raportoi vuonna 2021 ensimmäistä kertaa EU:n kestävän rahoituksen taksonomian kelpoisuutta. Taksonomian raportointiin on varauduttu paneutumalla taksonomian kriteeristöön sekä laskentaperiaatteisiin SRV:n eri liiketoiminnoissa.

Vuoden 2021 lopulla yhtiö teki päätöksen, että SRV:n työmaat muuttuvat nettopäästöttömiksi heti vuoden 2022 alusta lähtien. Työmaan energianhankinnassa siirrytään pääsääntöisesti päästöttömiin energialähteisiin. Jos esimerkiksi työkoneissa päästöttömiä polttoaineita ei ole mahdollista käyttää, kompensoidaan loput päästöt istuttamalla puita entisille turvesoil-le. Tämä on merkittävä askel kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta. Päätös koskee kaikkia yhtiön työmaita ja on laajuudessaan ensimmäinen rakennusalalla.

Jatkamme edelleen hiilijalanjäljen laskentaa omissa asuntohankkeissamme ja luokittelemme kaikki asuntokohteemme Rakennustietosäätiön RTS-ympäristöluokituksen mukaisesti. Toimitilojen ympäristöluokituksia edellen kehitetään yhteistyössä asikkaiden kanssa, tyypillisä käytettyjä luokituksia ovat mm. LEED, Breeam ja RTS. SRV:n Energia- ja elinkaaripalvelut vastaavat tehokkaasti asiakkaiden ja sijoittajien tarpeisiin ja onnistuessaan vievät osaltaan paitsi SRV:n toimintaa myös yhteiskuntaa kohti hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vuonna 2021 tehtiin selvitys ympäristöraportointijärjestelmän päivitystarpeesta, ja vuonna 2022 aloitetaan järjestelmän tarkempi määrittäminen ja päivittäminen. Työn myötä raportointi ja seuranta tarkentuu.



Vastaamalla sijoittajien kasvaviin ESG-tiedon tarpeisiin edistämme viittä YK:n kestävän kehityksen tavoitetta (SDG:t).



Aktiivista yhteydenpitoa poikkeusoloissa

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat sijoittajia ja analyytikoita lähinnä kvartaalilaisuuksissa, jotka järjestettiin koronaepidemian takia etäyhteyksillä. Yhtiötä seuraavat median edustajat, analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyihin osavuositilaisuuksiin webcast-lähetysten välityksellä. Koronaepidemian takia fyysiset tapaamiset minimoitiin.

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

Vuoden aikana SRV ei järjestänyt pääomamarkkinapäivää. Sijoittajilta tulleet vastuullisuuteen liittyvät tiedustelut koskivat muun muassa hankkeiden vastuullisuuden konkreettista toteuttamista työmaatasolla, hiilidioksidipäästöjen määrää ja CDP-raportointia (Carbon Disclosure Project).

Tornitalot kohoavat ytimestä korkeuksiin

Ensimmäiset valmistuneet tornitalot, Helsingin Kalasataman Majakka (korkeus 134 metriä, 35 kerrosta) ja Loisto (124 metriä, 32 kerrosta) olivat korkean rakentamisen pioneerihankkeita. Nyt Kalasatamassa ovat työn alla Lumo One ja Helsingin Visio. Tampereella Tornitalot Topaasi (17 kerrosta) ja Opaali (16 kerrosta) sijaitsevat Tampereen Kannella eli käytännössä junaradan päällä.

Rakentamisen keston merkitys on sijoittajan ja asukkaan kannalta suuri. Töitä rakennusajan lyhentämiseksi onkin tehty hyvin tuloksin. Lumo Onen yhden kerroksen runkorakentamisen aika lyheni puolella Majakkaan ja Loistoon verrattuna.

Elinkaariviisaus tornirakentamisessa

Ympäristövastuuta kannetaan tornitorakentamisessa monin tavoin. Tornitalot sijoittuvat yleensä joukkoliikenteen solmukohtiin, jolloin asukkaiden oman auton tarve vähenee.

Tornit ovat arvorakennuksia, joiden käyttöikä suunnitellaan pitkäksi. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota tilojen valmiuteen muuntaa erikokoisiksi huoneistoiksi tai kokonaan

muuhun käyttöön. Rakennuksen painesuhteita hallitsemalla sen energiankulutus pienenee, ja runkorakennevalintojen avulla rakentamisen betonimäärää on mahdollista vähentää merkittävästi.

Pienikin kehitysaskel vaikuttaa paljon, kun se monistetaan valtavalla työmaalla. Tornirakentamisen kehittäminen muuttaa koko rakennusalan käytäntöjä. Osaaminen ja kokemus mahdollistavat SRV:lle laajan tuoteskaalan kaupunkikehittämiseen, josta tornirakentaminen on yksi osa. Asunnonostajien ja sijoittajien kannalta tämä tarkoittaa houkuttelevien sijaintien ja haluttujen asuntojen ratkaisuja.

Tornien rakennusajan lyhentämiseksi on tehty töitä hyvin tuloksin.

Kai Remmler,
Yksikönjohtaja, SRV
Pääkaupunkiseutu



**MAAILMA
NÄYTTÄÄ
ERILAISELTA
KORKEAN
RAKEN-
TAMISEN
SILMIN**





Raportointiperiaatteet ja datan keruu

Raportointiperiaatteet

Vuosikatsaus kattaa SRV:n olennaisimmat vastuulisuusaiheet vuodelta 2021. Raportissa huomioimme SRV:n toiminnan yhteiskunnalliset vaikutukset sekä sidosryhmiemme näkemykset. Tässä raportissa olemme pyrkineet noudattamaan ennakoivasti GRI:n uudistuneita raportointiperiaatteita liittyen raportoinnin laatuun ja sisältöön. Erityisesti olemme panostaneet vastuullisuusraportoinnin tarkkuuteen, tasapainaisuuteen, selkeyteen, vertailtavuuteen, kattavuuteen, vastuullisuuden laajempaan yhteiskunnalliseen kontekstiin sekä ajankohtaisuuteen. Varmistaaksemme, että vuoden 2021 raportti noudattaa GRI:n vaatimuksia, toteutimme ennen raportin laatimista GAP-analyysin GRI:n uudistuneista universaaleista standardeista (GRI 1, GRI, 2, sekä GRI 3) ja kartoitimme meille olennaiset aihekohtaiset standardit. Vuonna 2022 tulemme toteuttamaan uuden olennaisuusanalyysin, jossa tarkastelemme, ovatko nykyiset olennaiset vastuullisuusaiheemme edelleen ajankohtaisia ja relevantteja. SRV raportoi GRI standardien mukaisesti raporttikaudella 1.1.–31.12.2021.

Raportointi kattaa kaikki suurimmat toimipaidat ja tuotantoyksiköt, mikäli toisin ei ole ilmoitettu. Vuosikatsauksen vastuullisuusosiota ei ole ulkoisesti varmennettu.

Ympäristödata

SRV:llä on käytössä selainpohjainen ympäristöraportointijärjestelmä, jonne projektit kirjaavat kuukausittain energian- ja vedenkulutustiedot joko mittari- tai laskuperusteisesti. Jätettä kuljettavat urakoitsijat kirjaavat tiedot kuljetetuista kuormista ja niiden käsittelystä samaan järjestelmään. Energiankulutustiedot lasketaan lisäksi koko konsernin osalta kustannusperusteisesti vuosikatsausraportoinnin yhteydessä, ja jätetiedot tarkastetaan urakoitsijoiden omien raportointijärjestelmien kanssa ristiin. SRV raportoi GHG-protokollan mukaisesti scope 1 ja scope 2 päästöt omassa hallinnassa olevan energiankulutuksen osalta. Päästötietoina käytettiin Suomen keskiarvoja kaukolämmön ja niiden polttoaineiden osalta, jotka eivät olleet vuosisopimusten piirissä. Sähkön osalta 2021 lähde- ja päästötiedot ovat Energiaviraston jäännösjakauman tie-



**SRV RAPORTOI
GRI-VIITEKEHYKSEN
MUKAISESTI**

dot. Tarkempia tuotekohtaisia kertoimia käytettiin niiden tuotteiden osalta, joista tarkempi tieto oli raportointivaiheessa tiedossa.

Hankintadata

Hankintayksikössä hyödynnetään toimittajien hallinnassa sähköistä toimittajarekisteriä, josta toimitajan ilmoittamat tiedot yrityksestä siirtyvät Profio-järjestelmään. Projektien hankintasopimukset ja kustannusten hallinta löytyvät myös Profiosta. Toteutuneista laskuista keräämme kustannusdataa Palette-järjestelmästä Microsft:n Power BI:n visualisointeihin.

Henkilöstödata

SRV Suomen liiketoiminnoissa työskentelevien henkilöiden osalta HR-dataa kerätään ja säilytetään tietoturvallisesti Mepco -järjestelmässä, joka toimii SRV:llä HR Master Data -järjestelmänä. Henkilöstölukuja kerätään myös taloushallinnon Hyperion-järjestelmän avulla. Venäjän ja Viron henkilöstöluvut kerätään manuaalisesti kunkin maan henkilöstöasioista vastaavilta henkilöiltä.

GRI Indeks

GRI Standards -tunnus		Sijainti	Lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö (2021)			
ORGANISAATION KUVAUS JA RAPORTOINTIKÄYTÄNNÖT			
2-1	Organisaation yleistiedot	Sisältö, s. 1, www.srv.fi/srv-yhtiona/ , Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 7–11	
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	Raportointiperiaatteet ja datan keruu, s. 55	
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	Sisältö, s. 1, Takakansi, s. 72, GRI-indeksi	Raportointijakso 1.1.2021–31.12.2021
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	GRI-indeksi	Ei oikaisuja edelliseen raporttiin.
2-5	Raportoinnin varmennus	GRI-indeksi	Raporttia ei ole varmennettu ulkoisesti.
TOIMIALAT JA TYÖNTEKIJÄT			
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Sisältö, s. 1, SRV lyhyesti, s. 3, Arvonluonti s. 24–53, Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 6–12	
2-7	Palkansaajat	Arvoa henkilöstölle, s. 35–36, Arvoa yhteiskunnalle, s. 45, Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 13–15	
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	SRV lyhyesti, s. 4, Arvoa yhteiskunnalle s. 45	
HALLINNOINTI			
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27, Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021, s. 62–66, Hallitus, s. 69, Johtoryhmä, s. 70	SRV:n hallituksen jäsenistä 20 % on naisia.
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021, s. 63–64	
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021, s. 63	
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27, Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021, s. 64	SRV:n hallitus käsittelee vastuullisuuskysymyksiä hallituksen kokouksissa tarpeen mukaan.
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27	
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	GRI-indeksi	Hallitus osallistuu raportointiprosessiin sen hyväksymisvaiheessa.
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021, s. 65–68	
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	GRI-indeksi	Hallitus käsittelee sidosryhmiltä nousevia huolenaiheita ja eettisen kanavan ilmoituksia tarpeen mukaan hallituksen kokouksissa. Vuonna 2021 eettisen kanavan kautta tehtiin 12 ilmoitusta.
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27, Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 22–23	SRV toteutti vuonna 2021 TCFD-ilmastoriskiarvioinnin, johon myös yhtiön hallitus osallistui.
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021, s. 62–66	
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Palkitsemisraportti 2021, s. 1–5	
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	Palkitsemisraportti 2021, s. 1–5	

GRI Standards -tunnus		Sijainti	Lisätiedot
2-21	Vuosittaisen kompensaaion suhdeluku	GRI-indeksi	SRV ei laske palkkojen mediaanilukua.
STRATEGIA, POLITIIKAT JA TOIMINTATAVAT			
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Toimitusjohtajan katsaus, s. 4–6 , www.srv.fi/vastuullisuus/ , Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus s. 6	
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Arvonluonti, s. 26 , Vastuullisuuden johtaminen, s. 27–29 , Arvoa asiakkaalle, s. 33 , Arvoa kumppaneille, s. 38–39 , www.srv.fi/vastuullisuus/eettiset-toimintaohjeet/	
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	Arvonluonti, s. 26 , Arvoa kumppaneille, s. 38–39	
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen (Processes to remediate negative impacts)	Riskit ja riskienhallinta, s. 20–23 , Arvonluonti, s. 24–53	
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	Arvoa henkilöstölle, s. 36 , www.srv.fi/eettinen-kanava/	
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen (Compliance with laws and regulations)	Vastuullisuuden johtaminen, s. 29 , GRI-indeksi	Vuonna 2021 ei tullut esille merkittäviä poikkeamia SRV:n liiketoimintaan soveltuvan lainsäädännön vaatimuksista.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27–28 , Arvoa yhteiskunnalle, s. 44	
SIDOSRYHMÄVUOROVAIKUTUS			
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27–30	
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	www.srv.fi/vastuullisuus/vastuullisuusohjelma/ , GRI-indeksi	SRV soveltaa rakennusalan työehtosopimuksia.
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)			
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27–30 , GRI-indeksi	Olennaiset aiheet on määritelty keskeisiä sidosryhmiä osallistaen ja konsultoiden vuonna. Olennaiset aiheet tullaan päivittämään vuonna 2022.
3-2	Olennaiset aiheet	GRI-indeksi	1. Eettinen toiminta ja riskienhallinta 2. Asiakastytytyväisyys 3. Työterveys- ja turvallisuus 4. Syrjimättömyys 5. Pakkotyön torjunta 6. Vastuullinen hankinta ja toimitusketjun johtaminen 7. Harmaan talouden torjunta 8. Verojalanjälki 9. Ilmastonmuutoksen torjunta 10. Kiertotalouden ratkaisut 11. Energia- ja elinkaariratkaisut 12. Vastuullinen ja läpinäkyvä talous
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	Arvonluonti, s. 24–53	

GRI Standards -tunnus		Sijainti	Lisätiedot
Taloudelliset standardit			
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)			
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 6, Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut, s. 26	
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)			
205-2	Korruptionvastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	Vastuullisuuden johtaminen, s. 29 , GRI-indeksi	Koko henkilöstö on veloitettu suorittamaan eettisten toimintaohjeiden koulutus. Tietoisuutta ylläpidetään myös jatkuvalla opastuksella.
GRI 206: Kilpailun rajoittaminen (2016)			
206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	GRI-indeksi	SRV ei ollut raportointikauden aikana osallisena kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomista käsittelevässä oikeustoimissa.
GRI 207: Verot (2019)			
207-1	Lähestymistapa verotukseen	Arvoa yhteiskunnalle, s. 45	
207-2	Verohallinto, -hallinta ja riskien kontrolloiminen	Arvoa yhteiskunnalle, s. 45	
207-3	Sidosryhmien osallistaminen ja tavat käsitellä veronmaksuun liittyviä huolenaiheita	Arvoa yhteiskunnalle, s. 45	
207-4	Maakohtainen raportointi	Arvoa yhteiskunnalle, s. 45 , GRI-Indeksi	SRV ei erikseen kerää tietoja maakohtaisesti maksetuista veroista verolajeittain.
Ympäristöstandardit			
GRI 302: Energia (2016)			
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Arvoa ympäristölle, s. 48	
GRI 305: Päästöt (2016)			
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Arvoa ympäristölle, s. 50 , Raportointiperiaatteet ja datan keruu, s. 55	
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Arvoa ympäristölle, s. 50 , Raportointiperiaatteet ja datan keruu, s. 55	
GRI 306: Jätteet (2020)			
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	Arvoa ympäristölle, s. 47-50 , Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 16	
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	Arvoa ympäristölle, s. 47-50 , Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 16	
306-3	Syntynyt jäte	Arvoa ympäristölle, s. 47-50	
306-4	Hyötykäyttöön menevä jäte	Arvoa ympäristölle, s. 47-50	

GRI Standards -tunnus		Sijainti	Lisätiedot
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)			
308-2	Toimitusketjun negatiiviset ympäristövaikutukset ja toiminnot näiden korjaamiseksi	Riskit ja riskienhallinta, s. 23 , Arvoa kumppaneille, s. 38–39 , GRI-indeksi	Toimittajistamme 100 % on auditoitu SRV:n omin ympäristökriteerein, jotka tarkastelevat yritysten ympäristö- ja laatupolitiikkoja, sertifikaatteja ja ympäristöjärjestelmiä.
Sosiaaliset standardit			
GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018)			
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	Vastuullisuuden johtaminen, s. 27 , Arvoa henkilöstölle, s. 35–37 , Arvoa kumppaneille, s. 38–39	
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	Riskit ja Riskienhallinta, s. 20–23 , Vastuullisuuden johtaminen, s. 29 , Arvoa henkilöstölle, s. 35–37 , Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 20–22	
403-3	Työterveyspalvelut	Arvoa henkilöstölle, s. 35–37	
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys- ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	Arvoa henkilöstölle, s. 35–37 , Tilinpäätös 2021 : Hallituksen toimintakertomus, s. 21	
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	Arvoa henkilöstölle, s. 35–37 , Arvoa kumppaneille, s. 38–39	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Arvoa henkilöstölle, s. 35–37 , Arvoa kumppaneille, s. 38–39	
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	Arvoa kumppaneille, s. 38–39	
403-8	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmän piiriin kuuluvat työntekijät	Arvoa henkilöstölle, s. 36 , Arvoa kumppaneille s. 38	
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	Arvoa henkilöstölle, s. 36	
GRI 406: Syrjinnän kielto (2016)			
406-1	Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet	GRI-indeksi	Häirintää ja syrjintää koskevia ilmoituksia tehtiin kolme eettisen kanavan kautta ja neljä turvallisuushavainnointijärjestelmän kautta. Kaikki kanavan kautta tulleet ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti riippumattoman ulkoisen tahon kanssa.
GRI 409: Pakotettu työ (2016)			
409-1	Operaatiot ja toimittajat, joissa pakotettu työ on merkittävä riski	Riskit ja riskienhallinta, s. 23 , Vastuullisuuden johtaminen, s. 28	
GRI 414: Toimittajien sosiaalisen vastuun arviointi (2016)			
414-1	Tavarantoimittajat, jotka on arvioitu sosiaaliseen vastuuseen liittyvien kriteerien mukaisesti	Arvoa kumppaneille, s. 38 , GRI-indeksi	Toimittajistamme 100 % on auditoitu SRV:n omin sosiaalisin kriteerein, jotka tarkastelevat yritysten terveys-, turvallisuus- ja päihdepolitiikkaa, turvallisuusjohtamisjärjestelmää, työlupamenettelyä sekä työntekijöiden perehdytysprosessia.

HALLINNOINTI



05

Hallinnointi

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021	62
Hallitus	69
Johtoryhmä	70



**KUUNTELEMALLA
RAKENNAMME
VIISAASTI**

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä 2021

Johdanto

SRV Yhtiöt Oy (SRV tai yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. SRV:n päätöksenteossa ja hallinnoinnissa noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, SRV:n yhtiöjärjestystä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä sekä suomalaisten pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä. Yhtiö noudattaa myös Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa hallinnointikoodia, joka tuli voimaan 1.1.2020. Hallinnointikoodi on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internet-sivuilla www.cgfinland.fi.

Tämä selvitys SRV:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) on laadittu hallinnointikoodin hallinnointia koskevan raportointijakson mukaisesti. Vuonna 2021 SRV noudatti hallinnointikoodin suosituksia poikkeuksetta.

CG-selvitys on julkistettu erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt CG-selvityksen kokouksessaan 1.2.2022 ja yhtiön tilintarkastaja PricewaterhouseCoopers Oy on tarkastanut, että CG-selvitys on annettu ja että sen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen yhtiön tilinpäätöksen kanssa.

CG-selvitys on saatavilla yhtiön internetsivuilla www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi. CG-selvitys sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2021 vuosikatsaukseen.

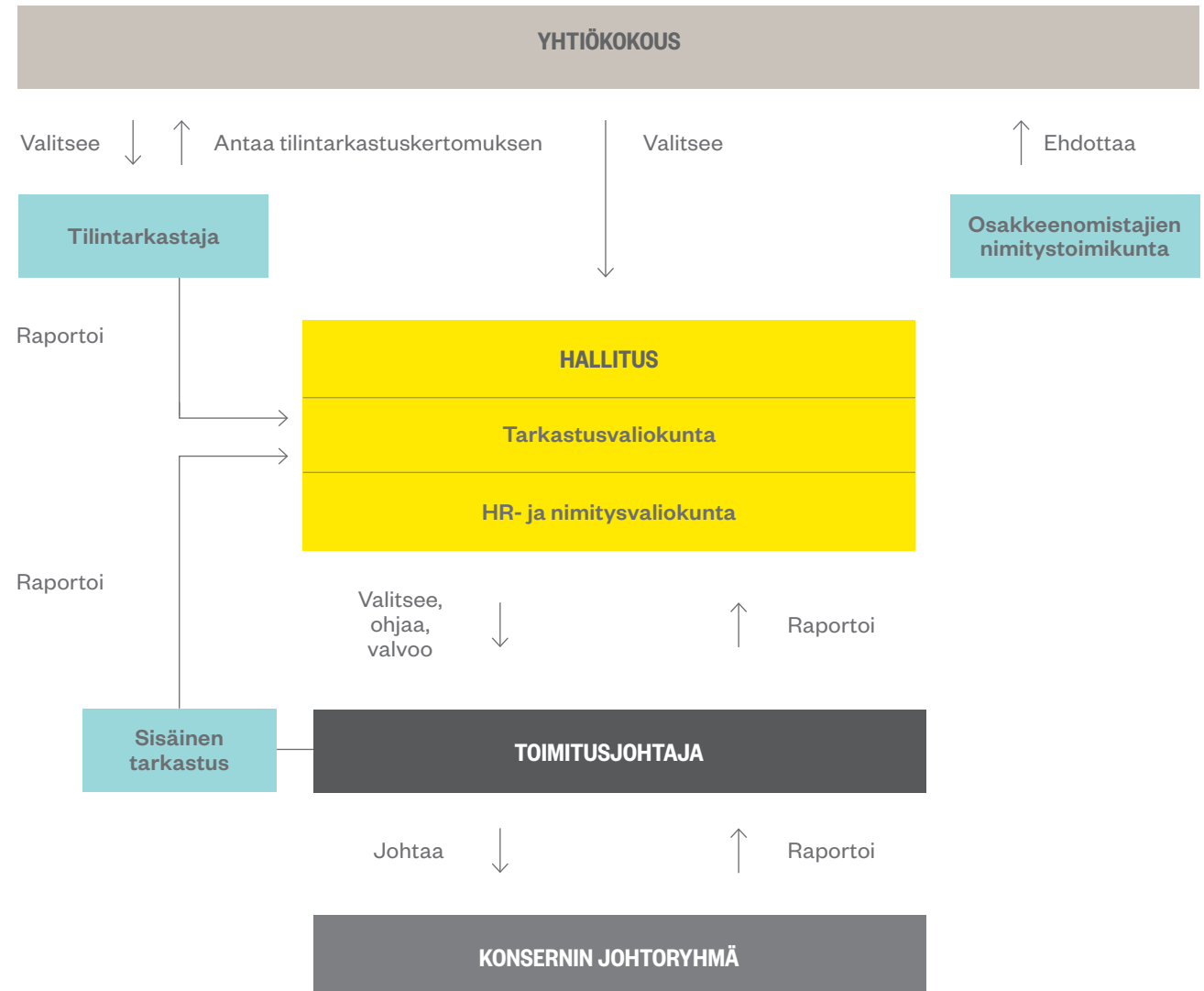
Hallinnointia koskevat kuvaukset

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 päätetään muun muassa hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan sekä tilintarkastajan valinnasta, näille maksettavien palkkioiden määrästä, tilinpäätöksen ja konsernitiilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen 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.



Vuonna 2021 yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.3.2021. Covid-19 pandemian vuoksi yhtiökokous järjestettiin väliaikaisen lainsäädännön nojalla siten, että osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksia äänestämällä ennakoon ja esittämällä ennakoon kysymyksiä. Yhtiön hallituksen puheenjohtajan, toimitusjohtajan ja talous- ja rahoitusjohtajan etukäteen nauhoitetut esitykset sekä vastaukset osakkeenomistajien kysymyksiin oli julkaistu ennakoon yhtiön internetsivuilla. Ennakkoäänestykseen osallistui 25 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 69,85 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Kokouspaikalla läsnä olivat kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri. Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla yhtiön internetsivuilla www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2021.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

SRV:n vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa yhtiölle osakkeenomistajista tai osakkeenomistajien edustajista koostuvan nimitystoimikunnan valmistelevaan vuosittain hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevia ehdotuksia seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle ja vahvisti nimitystoimikunnalle työjärjestyksen.

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 lakiasiainjohtaja toimii nimitystoimikunnan sihteerinä. Nimitystoimi-

kunnan työjärjestys kuvaa tarkemmin toimikunnan jäsenten valintaprosessin, tehtävät ja kokouskäytännöt. Nimitystoimikunnan työjärjestys on saatavilla yhtiön internetsivuilla www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/nimitystoimikunta.

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

Nimitystoimikunnan jäsenet 1.1.–31.8.2021 sekä 1.9.2021 alkaen 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 vuonna 2021 toimi Ilpo Kokkila.

Nimitystoimikunta kokoontui vuoden 2021 aikana kolme kertaa. Jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 100.

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen puheenjohtajan ja muut hallituksen jäsenet. Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan 5–8 jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä hallituksen jäsenten erityisestä asettamisjärjestyksestä. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan.

SRV:n varsinainen yhtiökokous 2021 valitsi hallitukseen viisi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudeleen jäseniksi Hannu Leinonen, Heikki Leppänen,

Hallituksen jäsen	Jäsen alkaen	Synt.	Koulutus	Päätoimi	SRV:n osakkeita 31.12.2021 ¹
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	2019	1962	Dipl. ins.	Caruna Networks Oy, toimitusjohtaja	66 000
Timo Kokkila varapuheenjohtaja määräysvaltayhteisö Havu Capital Oy:n omistus	2010	1979	Dipl. ins.	Pontos Oy, toimitusjohtaja	15 741 398
Heli lisakka	2021	1968	KTM	Colliers International Finland, talousjohtaja	0
Hannu Leinonen	2020	1962	Dipl. ins.	-	0
Heikki Leppänen	2020	1957	Tekniikan lisensiaatti	Yritysjohdon valmentaja ja liike-toimintakehityksen konsultti	0

¹ Osakeomistuksissa on huomioitu hallituksen jäsenten ja heidän määräysvaltayhteisöjen omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Hallituksen jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Nimi	Jäsen ajalla	Synt.	Koulutus	Päätoimi
Olli-Pekka Kallasvuo ent. varapuheenjohtaja	2011-2021	1953	VT, oikeus-tieteen tohtori h.c.	Sijoittaja
Minna Alitalo	2012-2021	1962	KTM	-

Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin Heli lisakka. Yhtiökokous valitsi Tomi Yli-Kyynyn hallituksen puheenjohtajaksi ja hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Hallituksen jäsenten henkilötiedot, päätoimi ja osakeomistukset yhtiössä on esitelty yllä olevassa taulukossa.

Vuonna 2021 hallitukseen kuuluivat lisäksi Olli-Pekka Kallasvuo (varapuheenjohtaja vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka) ja Minna Alitalo. Heidän jäsenyytensä päättyi vuoden 2021 varsinaisessa yhtiökokouksessa ja tiedot on yllä esitetty 29.3.2021 tilanteen mukaisena.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden vuosittain. Arvion tekemiseksi kukin hallituksen jäsen antaa riippumattomuutensa arvioimiseksi riittävät tiedot sekä esittää oman arvionsa riippumattomuudesta. 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 arvioi järjestäytymiskokouksessaan 29.3.2021, että hallituksen jäsenistä Heli Iisakka, Hannu Leinonen, Heikki Leppänen ja Tomi Yli-Kyyny ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä kokonaisarvioinnin perusteella huomioiden erityisesti yli kymmenen vuoden yhtäjaksoinen jäsenyys yhtiön hallituksessa, eikä riippumaton yhtiön merkittävästä osakkeenomistajasta AS Pontos Baltiosta, jossa hän on toimitusjohtaja.

Hallituksen toiminta

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

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousaikataulun mukaisesti ja sen lisäksi tarvittaessa. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja asioiden esittelijänä ja lakiasiainjoh-

taja hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet voivat osallistua hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella. Vuonna 2021 arviointi toteutettiin itsearviointina.

Osallistuminen kokouksiin

Vuonna 2021 SRV:n hallitus kokoontui 16 kertaa. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 95. Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa viereisen taulukon mukaisesti.

Hallituksen monimuotoisuus

Hallitus on määritellyt yhtiön hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ottaa huomioon hallituksen monimuotoisuusperiaatteet valmistellessaan yhtiökokoukselle ehdotuksen, joka koskee hallituksen jäsenmäärää ja jäseneksi valittavia henkilöitä.

Monimuotoisuutta koskevat seikat ja tavoitteet

Hallituksen monimuotoisuuden tavoitteena on tukea yhtiön liiketoimintaa ja sen kehittämistä, vahvistaa hallituksen toimintaa ja päätöksentekoa sekä lisätä avointa keskustelua. Monimuotoisuusarvioinnissa huomioidaan yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset. Hallituksen riittävän monimuotoisuuden arvioinnissa huomioidaan muun muassa hallituksen jäsenten kokemus, yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma.

Hallituksen monimuotoisuustavoitteiden mukaan hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat yhtiön kulloistenkin strategisten

Hallituksen jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	16/16	100 %
Olli-Pekka Kallasvuo varapuheenjohtaja 29.3.2021 saakka*	3/3	100 %
Timo Kokkila varapuheenjohtaja 29.3.2021 alkaen	13/16	81 %
Minna Alitalo*	3/3	100 %
Heli Iisakka**	12/13	92 %
Hannu Leinonen	16/16	100 %
Heikki Leppänen	16/16	100 %

* Hallituksen jäsen 29.3.2021 saakka.

** Hallituksen jäsen 29.3.2021 alkaen.

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

Toimeenpano ja saavutetut tulokset

Monimuotoisuutta koskevat tavoitteet ovat täyttyneet hyvin. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto sekä kokemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittämisestä ja johtamisesta. Kaikki hallituksen jäsenet toimivat tai ovat aiemmin urallaan toimineet merkittävien yritysten johto- tai hallitustehtävissä eri aloilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, kiinteistösijoittamisen, talouden ja rahoituksen sekä kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemusta. Hallituksen jäsenet ovat eri ikäisiä. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta, neljä miestä ja yksi nainen (29.3.2021 asti viisi miestä ja yksi nainen).

Hallituksen valiokunnat

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 valvonta-tehtävien 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 osavuositarkastusluonnokset sekä seuraa ja arvioi sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä lähipiiriliiketoimien periaatteita ja prosesseja. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa ja palkkiota sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista. Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/valiokunnat.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuonna 2021 tarkastusvaliokunnan kokoonpano yhtiökokoukseen 29.3.2021 saakka oli Minna Alitalo (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Timo Kokkila sekä 29.3.2021 lukien Heli Iisakka (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Timo Kokkila.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2021 aikana kahdeksan kertaa. Tarkastusvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Tarkastusvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Minna Alitalo puheenjohtaja 29.3.2021 saakka*	2/2	100 %
Heli Iisakka puheenjohtaja 29.3.2021 alkaen**	6/6	100 %
Timo Kokkila	8/8	100 %
Hannu Leinonen	8/8	100 %

* Tarkastusvaliokunnan jäsen 29.3.2021 saakka.

** Tarkastusvaliokunnan jäsen 29.3.2021 alkaen.

HR- ja nimitysvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Valiokunnan jäsen	sallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja	6/6	100 %
Olli-Pekka Kallasvuo*	2/2	100 %
Hannu Leinonen**	4/4	100 %
Heikki Leppänen	6/6	100 %

* HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen 29.3.2021 saakka.

** HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen 29.3.2021 alkaen.

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. HR- ja nimitysvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/valiokunnat.

HR- ja nimitysvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Palkitsemisvaliokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia.

Vuonna 2021 HR- ja nimitysvaliokunnan kokoonpano yhtiökokoukseen 29.3.2021 saakka oli Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja), Heikki Leppänen ja Olli-Pekka Kallasvuo sekä 29.3.2021 lukien Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen.

Vuonna 2021 HR- ja nimitysvaliokunta kokoontui kuusi kertaa. HR- ja nimitysvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää SRV:n liiketoimintaa 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 strategiasta ja riskienhallinnasta vastaava johtaja.

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 tun-

nistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan kannattavuutta ja vakautta. Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestelmää. Se tukee yrityksen arvoja, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

SRV:llä on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin. Vuositainen konsernitason riskienhallintaprosessi kattaa yrityksen toimintaan liittyvien oleellisten riskien määrittämisen, niiden merkittävyyden arvioinnin sekä riskien eliminointiin tai niiden vaikutusten vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelun ja riskien hallinnoinnin vastuuhenkilöiden nimeämisen. Riskien ja niiden hallinnassa tarvittavien toimenpiteiden tilannearviointi tehdään kvartaaleittain. 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 sertifioitu ISO -standardin mukaiset laatu-, ympäristö- sekä työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus huolehtii siitä, että riskienhallinta huomioidaan yhtiön strategisella ja operatiivisella tasolla sekä raportoidaan säännösten edellyttämällä tavalla. Hallituksen riskienhallintatyötä tukee hallituksen tarkastusvaliokunta, joka käsittelee SRV:n toiminnan riskejä ja epävarmuustekijöitä säännöllisesti sekä raportoi niistä edelleen hallitukselle.

Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä liiketoiminnan ja projektien riskienhallinnan toteutuksesta, johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Sisäisen valvonnan 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 eettiset liiketoimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet sekä yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista, eri toimintojen ja tehtäväroolien vastuualueiden ja toimintavaltuuksien selkeydestä sekä määrittelystä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin. Yrityksen keskeistä toimintaa ohjataan laadittujen sisäisten ohjeiden, toimintapolitiikkojen ja tapojen avulla. Hallitus on hyväksynyt konsernin sisäiset päätöksentekovaltuudet.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä, liiketoimintojen johtoryhmät sekä taloushallinto. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi konsernin

Konsernin johtoryhmä vuonna 2021²:

Nimi	Synt.	Koulutus	Vastuualue	SRV:n osakkeita 31.12.2021 ³
Saku Sipola	1968	Diplomi-insinööri	Toimitusjohtaja	4 000
Timo Nieminen	1958	Diplomi-insinööri	Varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen Strateginen hankekehitys	776 310
Miimu Airaksinen	1972	Tekniikan tohtori	Kehitysjohtaja (Elinkaariviisuus, vastuullisuus ja kehitys)	-
Miia Eloranta	1973	Valtiotieteiden maisteri	Viestintä- ja markkinointijohtaja	-
Jouni Forsman	1969	Diplomi-insinööri	Johtaja, Toimitilat pääkaupunkiseutu	12 000
Kimmo Kurki	1960	Rakennusinsinööri	Johtaja, Sisäiset palvelut ja infra	32 238
Antti Nummi	1971	Yhteiskuntatieteiden maisteri	Kaupallinen johtaja	-
Jarkko Rantala	1986	Kauppatieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja, Sijoittaminen	8 000
Jorma Seppä	1981	Insinööri (AMK)	Johtaja, Asunnot pääkaupunkiseutu	859
Kristiina Sotka	1968	Kauppatieteiden maisteri, MSc. Politics	Henkilöstöjohtaja	-
Henri Sulankivi	1967	Diplomi-insinööri	Johtaja, Alueyksiköt	3 000
Jussi Tuisku	1967	BA(Hons), eMBA	Johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta	5 000
Anu Tuomola	1974	Oikeustieteen maisteri, eMBA	Lakiasiaintohtaja	-

² Taulukossa on kuvattu konsernin johtoryhmän kokoonpano ja vastuualueet 31.12.2021 tilanteen mukaisina. Konsernin johtoryhmän kokoonpanossa ja vastuualueissa tapahtui vuoden 2021 aikana seuraavat muutokset: Miia Eloranta aloitti yhtiön viestintä- ja markkinointijohtajana 4.1.2021, Kristiina Sotka henkilöstöjohtajana 1.2.2021, Jouni Forsman pääkaupunkiseudun toimitiloista vastaavana johtajana 16.2.2021, Anu Tuomola lakiasiaintohtajana 2.8.2021 ja Jorma Seppä pääkaupunkiseudun asunnoista vastaavana johtajana 2.8.2021. Miimu Airaksinen aloitti yhtiön kehitysjohtajana 2.9.2021 ja samanaikaisesti Antti Nummen vastuualueeksi muuttui kaupallinen johtaminen (aiemmin liiketoiminnan kehitys). Johtoryhmän jäsenyyden jättivät Juha Toimela 1.3.2021, Kim Jolkkonen 8.6.2021 ja Johanna Metsä-Tokila 31.7.2021 sekä 31.1.2022 Antti Nummi.

³ Osakeomistuksissa on huomioitu konsernin johtoryhmän jäsenten ja heidän määräysvalta-yhteisöjen omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Konsernin johtoryhmän jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

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 hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Liiketoimintojen sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa liiketoiminnan johtoryhmä sekä controller-toiminto SRV:n konserniperaatteiden 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 raportointimalit 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 toimenpidesuunnitelmineen.

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 hallituksen tarkastusvaliokunta valvoo. Budjetointi- ja raportointiprosessit perustuvat SRV:n sisäiseen ohjeistukseen, jonka määrittämisestä ja keskitetystä 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 hallinnon, johtamisen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuuden seurannassa. Sisäinen tarkastus suorittaa itsenäisiä tarkastuksia liiketoimintoihin, konserniyhtiöihin, prosesseihin ja erityisesti valittuihin kohteisiin varmistaakseen sisäisen valvonnan toimivuuden. Sisäisen tarkastuksen toiminnolla pyritään varmistamaan sisäisten politiikkojen, ohjeistusten ja säännösten noudattaminen.

Sisäinen tarkastus toimii hallituksen tarkastusvaliokunnan valvonnan alaisena ja raportoi havain-

VUOSITTAIN LAADITAAN SISÄISEN TARKASTUKSEN VUOSISUUNNITELMA, JONKA TARKASTUS- VALIOKUNTA VAHVISTAA JA HYVÄKSYY

tonsa tarkastusvaliokunnalle. Tarkastusvaliokunta raportoi edelleen hallitukselle. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelma, jonka tarkastusvaliokunta vahvistaa ja hyväksyy. Sisäisen tarkastuksen painopistealueena ovat liiketoiminnan tunnistetut riskit.

SRV:n sisäistä tarkastusta on vuonna 2021 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 2021 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 lähipiirin kanssa tehtävien liiketoimien tunnistamiseen ja päätöksentekoon. SRV ylläpitää luetteloa lähipiiriinsä kuuluvista tahoista ja on tunnistanut tavanomaiseen liiketoimintaansa kuuluvia tilanteita, joissa lähipiiriliiketoimia saattaa esiintyä.

Liiketoimet lähipiirin kanssa on aina valmisteltava korostuneen 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 vastavissa 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 esteellisyyssäännöksiä.

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.

Vuonna 2021 yhtiöllä ei ole ollut yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia tai muutoin tavanomaisista markkinaehdoista poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

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 yhtiö on määritellyt SRV:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja talous- ja rahoitusjohtajan. Johtohenkilöiden ja heidän lähipiirinsä on ilmoitettava yhtiölle ja Finanssivalvonnalle jokaisesta heidän lukuunsa tehdystä yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suoraan tai välillisesti yhtiön rahoitusvälineillä 30 kalenteripäivän pituisen suljetun ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai jokaisen osavuositarkastuksen julkistamista,

eivätkä yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai osavuositarkastuksen julkistamispäivänä ("suljettu ikkuna").

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 siihen liittyvät velvollisuudet soveltuvat myös näihin henkilöihin.

Yhtiö perustaa hanke- tai tapahtumakohtaisia sisäpiiriluetteloita hankekohtaisen sisäpiiritiedon tehokasta johtamista varten. Luettelot sisältävät tiedot hankkeisiin osallistuvista henkilöistä. He eivät saa käydä kauppaa yhtiöön liittyvillä rahoitusvälineillä sisäpiirihankkeen aikana.

Yhtiö suosittelee, että johtohenkilöiden ja taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvien henkilöiden kaupankäynti rajoitetaan tilanteisiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto yhtiön rahoitusvälineiden arvoon vaikuttavista tekijöistä, eli tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamisen jälkeiseen jaksoon. Edellä mainituilta henkilöiltä on sisäpiiriohjeen mukaan kielletty lyhyen aikavälin kaupankäynti ja spekulatiiviset liiketoimet yhtiön (tai yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä.

Yhtiössä on sisäpiirihallinnon organisaatio, johon kuuluvat lakiasianjohtaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirirekisterin hoitaja. Sisäpiirihallinto vastaa MAR:n ja sisäpiirisääntöjen noudattamisen päivittäisestä hallinnoinnista ja valvonnasta. Sisäpiirihallinto toimii yhteistyössä yhtiön viestinnän kanssa, joka huolehtii johtohenkilöiden liiketoimien julkistamisesta.

Tilintarkastus

Tilintarkastaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päät-

tyessä. Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 29.3.2021 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Enel Sintonen.

Vuonna 2021 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 357 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 66 000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Hallitus

**Tomi Yli-Kyyny**

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

**Timo Kokkila**

s. 1979, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Pontos Oy
Hallituksen varapuheenjohtaja (2021–)
Hallituksen jäsen (2010–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2010–)

**Heli Iisakka**

s. 1968, KTM
Talousjohtaja,
Colliers International Finland
Hallituksen jäsen (2021–)
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (2021–)

**Hannu Leinonen**

s. 1962, Diplomi-insinööri
Hallituksen jäsen (2020–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen (2020–)
HR- ja nimitysvaliokunnan jäsen (2021–)

**Heikki Leppänen**

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

Johtoryhmä



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.



Jouni Forsman
s. 1969, Diplomi-insinööri
Johtaja, Toimitilat pk-seutu
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.



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



Jorma Seppä
s. 1981, AMK-insinööri
Johtaja, Asunnot, pk-seutu
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.



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



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



Anu Tuomola
s. 1974, OTM, eMBA
Lakiasiaintoimittaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.



Miia Eloranta
s. 1973, VTM
Viestintä- ja
markkinointijohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.



Kristiina Sotka
s. 1968, KTM, MSc. (Politics)
Henkilöstöjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.



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



Miimu Airaksinen
s. 1972, TkT
Kehitysjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2021.

Tietoa sijoittajille

Tärkeitä päivämääriä vuonna 2022

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous suunnitellaan pidettäväksi maanantaina 28.3.2022 klo 16.00 alkaen.

Sijoittajasuhdetoiminnan keskeiset tehtävät

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

Osavuosikatsausten, tilinpäätöstiedotteen, pörs-sitiedotteiden ja sijoittajaesitysten tekeminen kuuluvat tärkeimpiin tehtäviimme. Raportoinnin lisäksi sijoittajasuhdetoiminta järjestää mm. analyytikoille ja sijoit-

tajille tarkoitetut puhelinkonferenssit, roadshow-tapaamiset, osallistumiset sijoittajaseminaareihin ja -tapahtumiin, sijoittaja- ja analyytikkotapaamiset sekä pääomamarkkinapäivän (Capital Markets Day).

Tapaamiset ja tapahtumat vuonna 2021

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat sijoittajia ja analyytikoita lähinnä kvartaalitulaisuuksissa, jotka järjestettiin etäyhteyksillä. Median edustajat, analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyihin osavuosikatsaustilaisuuksiin etälähetyksien välityksellä. Koronaepidemian takia fyysiset tapaamiset minimoitiin.

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

Vuonna 2021 SRV ei järjestänyt pääomamarkkinapäivää.

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

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuonna 2022 seuraavat taloudelliset tiedotteet:

Vuoden 2021 tilinpäätöstiedote julkaistiin torstaina 3.2.2022 klo 8.30.

Vuoden 2021 vuosikertomus (sisältää tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen) julkaistiin keskiviikkona 2.3.2022.

Vuoden 2022 tammi-maaliskuun osavuosikatsaus julkaistaan torstaina 28.4.2022 klo 8.30.

Vuoden 2022 tammi-kesäkuun puolivuosikatsaus julkaistaan torstaina 21.7.2022 klo 8.30.

Vuoden 2022 tammi-syyskuun osavuosikatsaus julkaistaan torstaina 27.10.2022 klo 8.30.

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

Kehitysjohtaja
(Elinkaariviisaus, vastuullisuus ja kehitys)
Miimu Airaksinen
p. 040 770 4832
miimu.airaksinen@srv.fi

viestinta@srv.fi

Osoite: Derby Business Park,
Tarvonsalmenkatu 15,
02600 Espoo, Suomi
Puhelin: 020 145 5200
Internet: www.srv.fi

