



# Vuosikertomus 2016

# Caverion

# Sisällysluettelo

## **2 Caverion 2016**

- 2** Caverion lyhyesti
- 5** Toimitusjohtajalta
- 6** Strategia
- 8** Toimintaympäristö
- 11** Taloudellinen kehitys
- 14** Vuoden tapahtumia
- 17 Liiketoiminta**
- 19** Projektit
- 21** Palvelut
- 23** Case-galleria

## **25 Hallinnointi**

- 25** Johto ja hallinnointi
- 26** Hallitus
- 27** Johtoryhmä
- 29** Riskienhallinta

## **30 Kestävä kehitys**

## **33 Sijoittajille**

- 33** Tietoa sijoittajille ja osakkeenomistajille
- 35** Osakkeet ja osakkeenomistajat
- 39** Velkarahoitus

# Caverion lyhyesti



Caverion suunnittelee, toteuttaa, huoltaa ja ylläpitää käyttäjäystävällisiä ja energiatehokkaita teknisiä ratkaisuja kiinteistöille ja teollisuudelle Pohjois-, Keski- ja Itä-Euroopassa. Palveluitamme käytetään muun muassa toimistoissa ja liikekiinteistöissä, asunnoissa, julkisissa rakennuksissa, infrastruktuurissa sekä teollisuuslaitoksissa. Tavoitteemme on varmistaa liiketoiminnan häiriöttömyys ja turvallisuus, terveelliset ja viihtyisät olosuhteet, kiinteistön optimaalinen toiminta ja kustannushallinta.

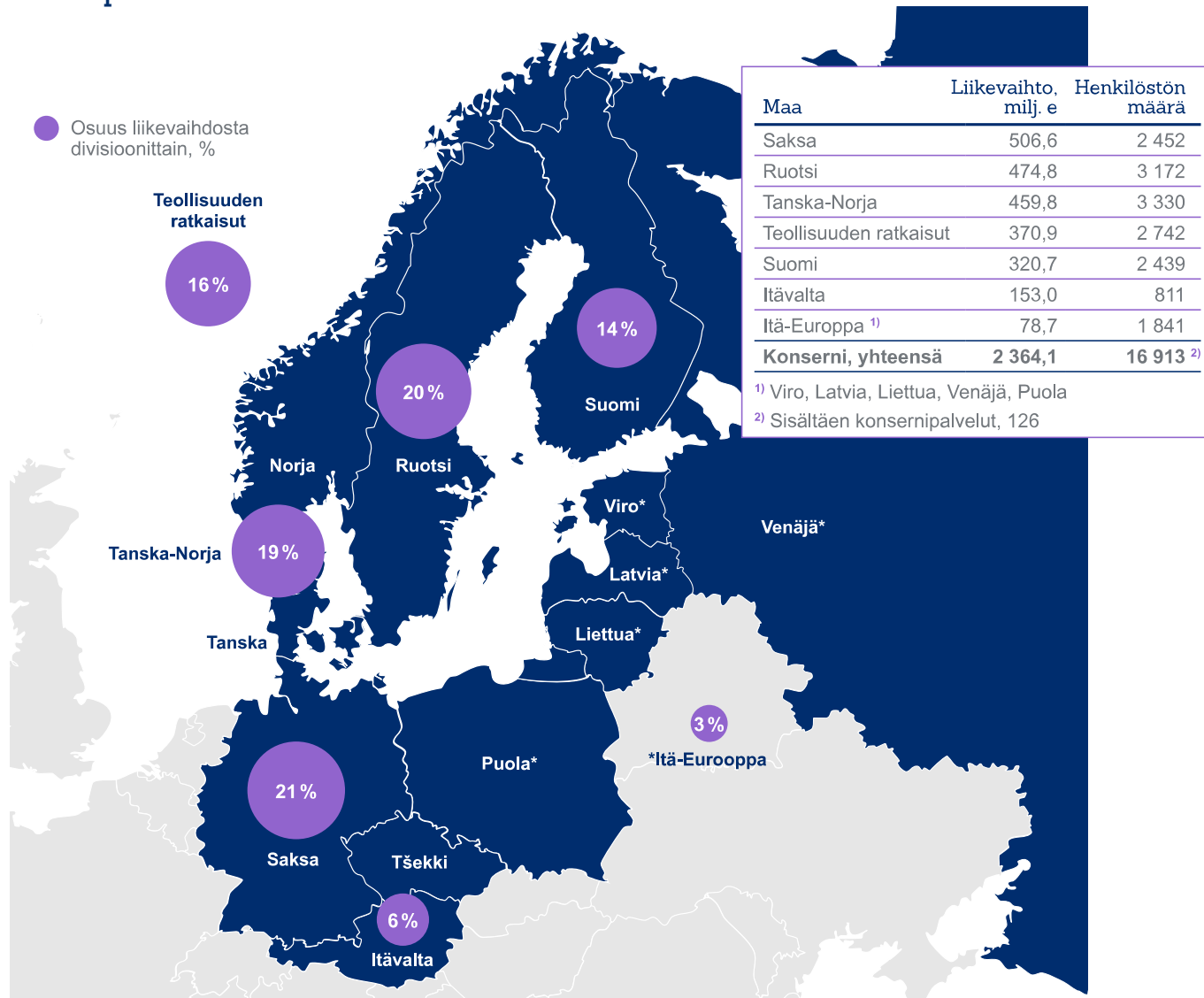
Caverionin vuoden 2016 liikevaihto oli noin 2,4 miljardia euroa. Caverion on Euroopan johtavia teknisiä ratkaisuja kiinteistöille ja teollisuudelle tarjoavia yhtiöitä.

Caverionilla on noin 17 000 työntekijää 12 toimintamaassa. Pääkonttorimme sijaitsee Helsingissä ja Caverionin osake (CAV1V) noteerataan Nasdaq Helsingissä.

## Avainluvut

Milj. e	2016	2015
Tilauskanta	1 408,1	1461,4
Liikevaihto	2 364,1	2 443,0
Käyttökate	-11,4	91,5
Käyttökateprosentti, %	-0,5	3,7
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, e	-0,25	0,37

## Vahva paikallinen läsnäolo 12 maassa



### Viisi faktaa Caverionista v. 2016

- 30 000 huollettavaa kohdetta
- n. 280 paikallista toimipistettä
- 5 700 huoltoautoa
- n. 31 000 osakkeenomistajaa
- liikevaihdostamme 93 % tulee liiketoiminnasta, joka on 14 001 -ympäristösertifioitu

## "Uudelleenjärjestelyjen vuosi"

Caverionille vuosi 2016 oli hyvin erikoinen ja valitettavasti pettymysten vuosi. Monet ongelmistamme liittyivät Projekttiliiketoimintaan, ja olemme toteuttaneet useita toimenpiteitä, jotka auttavat meitä parantamaan projektiliiketoimintamme suorituskykyä oikealle tasolle.

Palveluliiketoimintaan kuuluvat Teknisen huollon ja kunnossapidon ja Palveluiden johtamisen liiketoiminta-alueet jatkoivat hyvää tuloksetekoa vuonna 2016.

Vuosi oli valitettavasti myös uudelleenjärjestelyjen vuosi. Jo tehdyillä ja käynnissä olevilla toimenpiteillä, yhdessä organisaatio- ja johtomuutosten kanssa, luomme parempaa pohjaa toiminnallemme jatkossa.



## Toimitusjohtajalta

Caverionille vuosi 2016 oli hyvin erikoinen ja valitettavasti pettymysten vuosi. Havaitimme, että suorituskykymme oli selvästi arvioitua matalampi ja lisäselvitykset toivat esiin asioita, jotka olivat dramaattisia ja perustavanlaatuisia.

Monet ongelmistamme liittyivät Projekttiliiketoimintaan. Vuoden aikana kävimme läpi kaikki käynnissä olevat ja päättyneet projektit. Näiden, yhteensä 6 000, arvioinnin perusteella teimme tarvittavia muutoksia ennusteisiimme, mikä johti projektien alaskirjaukseen, kuten olemme aiemmin kertoneet. Olemme toteuttaneet useita toimenpiteitä, jotka auttavat meitä parantamaan projektiliiketoimintamme suorituskykyä oikealle tasolle. Uskon, että riskitasomme on jatkossa alhaisempi.

Meillä oli myös joitain muita haasteita, liittyen esimerkiksi alhaiseen käyttöasteeseen ja eettisten liiketoimintaperiaatteiden noudattamiseen menneinä vuosina.

Palveluliiketoimintaan kuuluvat Teknisen huollon ja kunnossapidon ja Palveluiden johtamisen liiketoiminta-alueet jatkoivat hyvää tuloksetekoa vuonna 2016. Monissa divisioonissa saimme useita elinkaarihankkeita, ja toteutimme palveluita asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Uudistimme myös ennakoivan huollon konseptiamme. ServiFlex+ on lippulaivatuootteemme, ja aloitamme sen myynnin vuoden 2017 aikana.

Vuosi oli valitettavasti myös uudelleenjärjestelyjen vuosi. Olemme nyt saattaneet loppuun vuoden 2016 saneeraustoimenpiteet. Nämä toimenpiteet olivat välttämättömiä parantaaksemme jatkossa käyttöastettamme. Teimme myös useita muutoksia organisaatioomme ja johtoomme konserni- ja divisioonatasolla. Yhdessä henkilöstömme kanssa rakennamme nyt uutta

organisaatiokulttuuria, joka tukee paremmin liiketoimintaamme ja tekee uskoakseni Caverionista myös paremman työpaikan.

Vuonna 2016 meillä oli paljon myös positiivista kehitystä. Asiakastyytyväisyystutkimuksemme koosti meille arvokasta tietoa asiakkaiden odotuksista, ja osoitti että asiakkaat ovat yleisesti tyytyväisiä meihin. Paransimme myös työturvallisuutta ja muita kestäväen kehityksen osa-alueita. Onnistuimme pienentämään tapaturmataajuutta merkittävästi. Eettiset liiketoimintaperiaatteet olivat aiheena ensimmäisessä yhteisessä verkkovalmennuksessamme.

Ympäristö- ja energia-asiat ovat meille tärkeitä. Saimme hyvän arvion ympäristö- ja ilmastoarvioinnissa, CDP 2016:ssa, joka on johtava ilmastoindeksi.

Jo tehdyillä ja käynnissä olevilla toimenpiteillä, yhdessä aikaisemmin julkistamiemme organisaatio- ja johtomuutosten kanssa, luomme parempaa pohjaa toiminnallemme jatkossa. Lyhyellä aikavälillä keskitymme luonnollisesti kannattavuuden ja kassavirran parantamiseen. Olemme myös alkaneet valmistella strategiaamme 2020.

Lopuksi haluan kiittää kaikkia sidosryhmiämme luottamuksen säilyttämisestä. Läheisempi yhteistyö asiakkaiden kanssa on meille kriittinen menestystekijä, ja tähän haluan keskittyä yhdessä kaikkien työntekijöidemme kanssa. Yhtiön palvelutarjonta ja toimialatuntemus ovat erinomaiset ja olemme edistyneet nopeasti digitalisaatiossa. Caverionilla on kaikki mahdollisuudet toimialansa ykköseksi. Uskon, että voimme pian kertoa hyvästä edistyksestä, joka vie meitä asiakkaidemme, sidosryhmiemme ja työntekijöiden ansaitsemaan menestykseen.

**Ari Lehtoranta, toimitusjohtaja, Caverion**

# Strategia

Vuosi 2016 oli Caverionille vaativa. Strategiamme ydin säilyi ennallaan, mutta konsernilla oli kannattavuusongelmia johtuen resurssien ylikapasiteetista ja projektiliiketoimintaan liittyvistä haasteista.

Toukokuusta 2016 alkaen Caverion keskittyi toimintojen uudelleenjärjestelyihin ja projektinkannan läpikäyntiin. Projektien johtamiseen ja toteutukseen liittyvät haasteet koskivat pääosin Ruotsin, Tanska-Norjan, Saksan ja Teollisuuden ratkaisujen divisioonaa. Vuoden 2016 saneeraustoimenpiteillä oli vaikutusta yhteensä 1 060 tehtävään. Myös Caverionin johtoryhmässä tapahtui useita henkilövaihdoksia.

Vastauksena projektien toteutukseen ja johtamiseen liittyviin haasteisiin ja palveluliiketoiminnan tavoitellun käyttöasteen saavuttamiseksi perustettiin uudet Projektit- ja Palvelut -konsernitoiminnot. Vuoden aikana karsittiin myös sisäisiä kehityshankkeita, mikä mahdollisti kiinteiden kustannusten alentamisen ja keskittymisen tärkeimpien kehitysprojektien implementointiin.

Caverionin strategiset taloudelliset tavoitteet pysyivät ennallaan vuoden aikana. Uudelleenjärjestelyiden ja muiden strategisten muutosten vuoksi tarvitsemme kuitenkin enemmän aikaa tavoitteiden saavuttamisessa.

Vuosien 2017–2020 strategia on valmisteluvaiheessa, ja strategia julkaistaan vuoden 2017 aikana. Ari Lehtoranta aloitti Caverionin uutena toimitusjohtajana 1.1.2017.

## Caverionin visio, missio ja arvot

**Visionamme** on olla Euroopan johtavia kiinteistöille ja teollisuudelle edistyksellisiä ja kestäviä elinkaariratkaisuja tarjoavia yrityksiä.

**Missiomme** eli toiminta-ajatuksemme mukaisesti suunnittelemme, toteutamme, huollamme ja ylläpidämme käyttäjäystävällisiä ja energiatehokkaita ratkaisuja rakennuksille, infrastruktuurille ja teollisuuslaitoksille.

**Arvojamme** ovat edelläkävijyys, yhteistyö, vastuullisuus ja erinomainen toiminta.

## Megatrendit

Caverion-konserni on määritellyt neljä megatrendiä, jotka muuttavat markkinaympäristöämme. Megatrendit ohjaavat yhtiömme strategiaa ja tukevat kysynnän kasvua alallamme.

### Teknologian lisääntyminen rakennuksissa

- Nykyisin noin 40-60 % kiinteistön rakennuskustannuksista liittyy teknologiaan.
- Toisiinsa integroituneet tekniset järjestelmät vaativat monialaista erikoisosaamista.
- Kunnossapito perustuu entistä enemmän ennakoointiin sekä todellisiin tarpeisiin ja olosuhteisiin.

### Energiatehokkuus

- Energiatehokkuuteen liittyvä lainsäädäntö tiukentuu.
- Toisiinsa integroituneet tekniset järjestelmät vaativat monialaista erikoisosaamista.
- Energiatehokkaiden ratkaisujen kysyntä kasvaa myös jo olemassa olevissa kiinteistöissä.

### Digitalisaation kasvu

- Kaikilla kiinteistön teknisillä järjestelmillä on IP-osoite.
- Etävalvonnan kysyntä on kasvussa.
- Caverionin etävalvonnan piiriin kuuluu jo 10 000 rakennusta.

### Kaupungistuminen jatkuu

- Kriittiseen infrastruktuuriin (vesi ja viemäri, energia, informaatio ja liikenne) liittyvät tarpeet lisääntyvät.
- Kaupungistuvien alueiden kehittämisen johtaminen on tärkeää (maankäyttö, asuminen, työympäristöt, liikenne).

## Tulosohjeistus vuodelle 2017

Caverion arvioi, että konsernin liikevaihto säilyy edellisvuoden tasolla vuonna 2017 (2016: 2 364 milj. euroa). Caverion arvioi, että konsernin käyttökate ilman uudelleenjärjestelykuluja yli kaksinkertaistuu vuonna 2017 (2016: 15,6 milj. euroa).

## Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

### Käyttökate

- Käyttökate (EBITDA) yli 6 % liikevaihdosta

### Liikevaihto

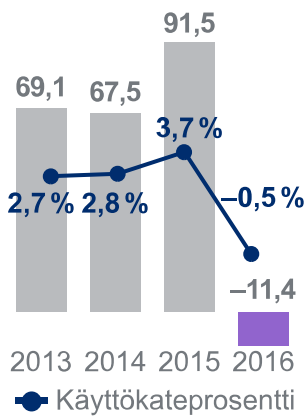
- Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 % vuodessa

### Käyttöpääoma

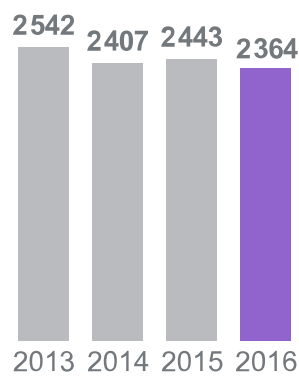
- Negatiivinen käyttöpääoma

## Kehitys pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden saavuttamisessa 2013-2016

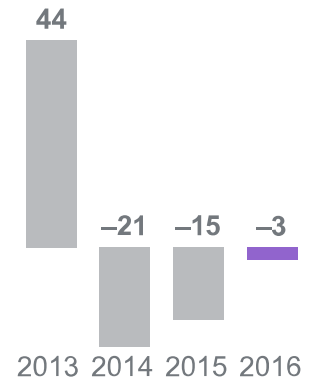
Käyttökate (milj. e)



Liikevaihto (milj. e)



Käyttöpääoma (milj. e)



## Caverionin vahvuudet

Caverionin keskeiset vahvuudet ovat:

- Elinkaariratkaisut
- Maantieteellisesti laaja toiminta 12 maassa sekä vahva markkina-asema kaikissa keskeisissä toimintamaissa
- Vahva tekninen osaaminen ja omat innovatiiviset ratkaisut
- Energiatehokkuus osana kaikkia palveluja ja ratkaisuja
- Edellytykset vahvalle ja vakaalle kassavirralle
- Kykyä ja kokemusta kasvaa myös yritysostoin

# Toimintaympäristö

Caverion on yksi Euroopan johtavista teknisiä ratkaisuja kiinteistöille ja teollisuudelle tarjoavista yrityksistä. Markkina-asemamme säilyi vahvana vuonna 2016.

## Kilpailutilanne ja markkina-asema

Eurooppalaiset kiinteistöjen ja teollisuuden teknisten ratkaisujen markkinat ovat hyvin pirstaloituneet. Useimmat alan toimijat ovat pieniä yrityksiä, joiden palveluvalikoima on suppea. Markkinoiden hajanaisuus tarjoaa mahdollisuuksia kasvuun.

Tekninen kunnossapito on tyypillisesti hyvin paikallista tai alueellista toimintaa, ja se on liiketoiminnostamme kaikkein kilpailluin lähinnä siksi, että markkinoille pääsyn esteitä on vähän. Vastatakseen kilpailuun Caverion kehitti vuonna 2016 uutta palvelukonseptia ennakoiwaan huoltoon. ServiFlex+ yhdistää sekä kiinteistöjen etäseurannan että erilaiset palvelutasot kilpailukykyiseksi kokonaisuudeksi.

### Caverionin markkina-asema\*

Suurten projektien ja Teknisen asennuksen markkinoilla kilpailua käydään yleensä kansallisella tai kansainvälisellä tasolla. Managed Services -liiketoiminnassa kilpailijoiden kirjo ulottuu suurista kansainvälisistä yrityksistä pieniin paikallisiin yrityksiin, ja kilpailijoita on selvästi vähemmän kuin perinteisillä kunnossapidon markkinoilla.

Vuonna 2016 olimme viiden suurimman toimijan joukossa kaikissa suurimmissa toimintamaissamme: Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Itävallassa. Lisäksi Caverion on Suomen johtava teollisuuden ratkaisuja tarjoava yhtiö ja Ruotsin johtavia teollisuuden ratkaisujen tarjoajia. Suurimmat teollisuuden asiakassegmentit ovat metsäteollisuus ja energiateollisuus. Saksa oli selvästi suurin potentiaalinen markkina-alue. Maa tarjoaa paljon kasvupotentiaalia jo pelkästään markkinoiden suuren koon vuoksi.





## Caverionin liiketoiminnan markkinanäkymät vuodelle 2017

### Projektit

- Teknisen asennuksen ja Suurten projektien markkinoiden odotetaan pysyvän hyvinä ja vakaina, mutta hintakilpailun tiukkana Teknisen asennuksen projekteissa.
- Suurten projektien markkinoilla kiinteistöjen ja teollisuuden uusien tarjousten odotetaan säilyvän hyvällä tasolla ja jopa hieman lisääntyvän.
- Talotekniikan Suunnittelua ja toteutusta sisältävien kokonaistoimitusten kysynnän odotetaan kehittyvän suotuisasti suurissa ja teknisesti vaativissa projekteissa. Hyvän kysynnän sekä julkisella että yksityisellä sektorilla odotetaan jatkuvan.

### Palvelut

- Teknisen huollon ja kunnossapidon ja Managed Services -palveluiden taustalla olevan kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana.
- Uusien palvelujen tarpeen ja elinkaariratkaisujen kysynnän odotetaan lisääntyvän.
- Caverionille mahdollisuuksia ylläpidon sekä huollon ja kunnossapidon ulkoistuksissa erityisesti julkishallinnossa, teollisuudessa ja energiasektorilla.

## Divisioonien lyhyen aikavälin kysyntänäkymät

Divisioona / Maa	Tekninen asennus	Suuret projektit	Tekninen huolto ja kunnossapito	Managed Services
Suomi	→	→	→	→
Ruotsi	→	→	→	→
Norja	→	→	→	→
Saksa	→	→	→	→
Itävalta	→	→	→	→
Tanska	→	→	→	→
Teollisuuden ratkaisut	→	→	→	→
Itä-Eurooppa	→	→	→	→

Lähteet: Euroconstruct, johdon arviot

## Kilpailijat liiketoiminnoittain

Tekninen asennus	Suuret projektit	Tekninen huolto ja kunnossapito	Palveluiden johtaminen
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Apleona</li> <li>◦ Are</li> <li>◦ Assemblin</li> <li>◦ Bilfinger Industrial Services</li> <li>◦ Bravida</li> <li>◦ Goodtech</li> <li>◦ Gunnar Karlsen</li> <li>◦ Ortner</li> <li>◦ ROM Technik</li> <li>◦ SPIE</li> <li>◦ Strabag PFS</li> <li>◦ Vinci</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Apleona</li> <li>◦ Are</li> <li>◦ Assemblin</li> <li>◦ Bilfinger Industrial Services</li> <li>◦ Bravida</li> <li>◦ Cofely</li> <li>◦ Ortner</li> <li>◦ ROM Technik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Apleona</li> <li>◦ Are</li> <li>◦ Assemblin</li> <li>◦ Bilfinger Industrial Services</li> <li>◦ Bravida</li> <li>◦ Goodtech</li> <li>◦ Gunnar Karlsen</li> <li>◦ Maintpartner</li> <li>◦ Ortner</li> <li>◦ ROM Technik</li> <li>◦ SPIE</li> <li>◦ Strabag PFS</li> <li>◦ Vinci</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Apleona</li> <li>◦ Assemblin</li> <li>◦ Coor</li> <li>◦ Maintpartner</li> <li>◦ Quant</li> <li>◦ SPIE</li> <li>◦ Vinci</li> <li>◦ Wisag PFS</li> </ul>

## Asiakkaat

Caverion viisi pääasiakassegmenttiä ovat:

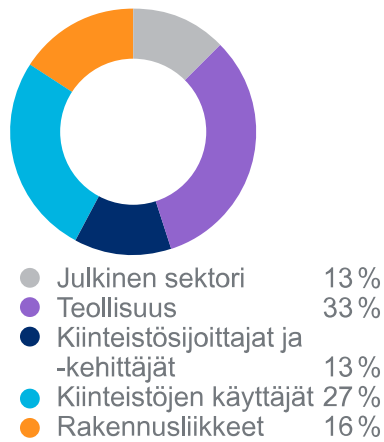
- Julkinen sektori
- Teollisuus
- Kiinteistösijoittajat ja -kehittäjät
- Kiinteistöjen käyttäjät
- Rakennusliikkeet

Tavoitteenamme on luoda pitkäaikaisia asiakassuhteita osaamisemme ja paikallisen läsnäolomme avulla. Pitkäaikaiset asiakkuudet ja laaja asiakaspohja tukevat kassavirran vakautta.

Caverion ei ole riippuvainen yksittäisistä asiakkaista: vuonna 2016 kolmen suurimman asiakkaan osuus liikevaihdosta oli alle seitsemän prosenttia ja kymmenen suurimman osuus alle 14 prosenttia.

Lisäksi erilaiset asiakasryhmät yksityisellä ja julkisella sektorilla sekä laaja maantieteellinen toiminta-alue vähentävät riippuvuutta suhdannevaihteluista.

Liikevaihto asiakas-segmenteittäin vuonna 2016



# Taloudellinen kehitys

## Tulosohjeistus vuodelle 2017

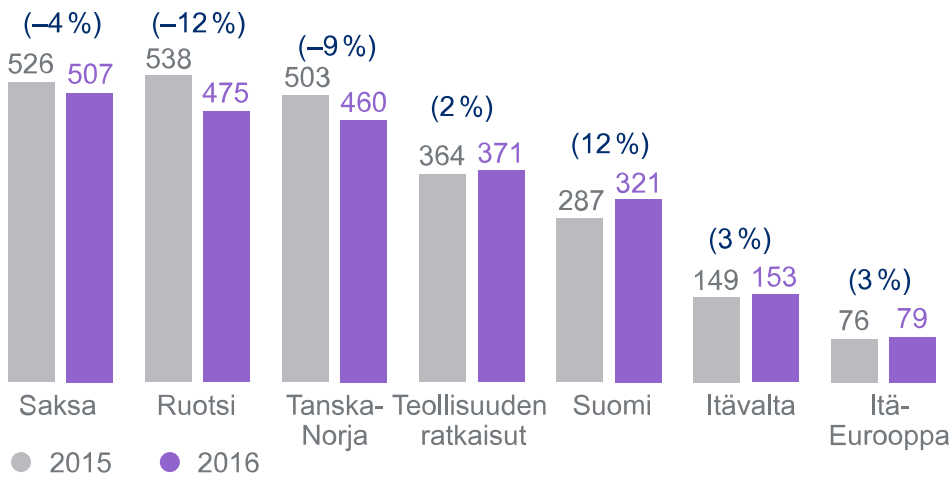
Caverion arvioi, että konsernin liikevaihto säilyy edellisvuoden tasolla vuonna 2017 (2016: 2 364 milj. euroa). Caverion arvioi, että konsernin käyttökate ilman uudelleenjärjestelykuluja yli kaksinkertaistuu vuonna 2017 (2016: 15,6 milj. euroa).

### Avainluvut

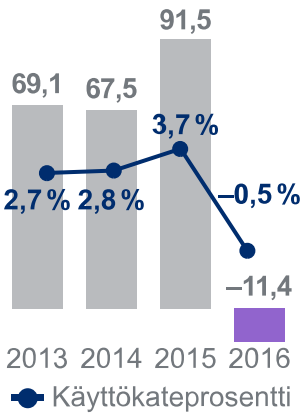
Milj. e	2016	2015	Muutos
Tilauskanta	1 408,1	1 461,4	-3,6 %
Liikevaihto	2 364,1	2 443,0	-3,2 %
Käyttökate ilman uudelleenjärjestelykuluja	15,6		
Käyttökateprosentti ilman uudelleenjärjestelykuluja, %	0,7		
Käyttökate	-11,4	91,5	
Käyttökateprosentti, %	-0,5	3,7	
Liikevoitto	-40,8	65,0	
Liikevoittoprosentti, %	-1,7	2,7	
Tilikauden voitto	-31,7	46,6	
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, e	-0,25	0,37	
Käyttöpääoma	-2,6	-15,4	-83,4 %
Vapaa kassavirta	-72,1	53,9	
Korollinen nettovelka	145,5	29,8	
Velkaantumisaste, %	78,7	11,7	
Henkilöstö kauden lopussa	16 913	17 399	-2,8 %

<p><b>Tilaukanta (milj. e)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vuosi</th> <th>Tilaukanta (milj. e)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>1241</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>1324</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>1461</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>1408</td> </tr> </tbody> </table>	Vuosi	Tilaukanta (milj. e)	2013	1241	2014	1324	2015	1461	2016	1408	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneeraustoimenpiteiden toteuttaminen ja keskittyminen parempiin projektikatteisiin vaikuttivat tilaukantaan vuoden toisella vuosipuoliskolla</li> <li>• Tilaukanta laski 3,6 % edellisvuoteen verrattuna ja oli 1 408,1 milj. euroa.</li> </ul>
Vuosi	Tilaukanta (milj. e)										
2013	1241										
2014	1324										
2015	1461										
2016	1408										
<p><b>Liikevaihto (milj. e)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vuosi</th> <th>Liikevaihto (milj. e)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>2542</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>2407</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>2443</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>2364</td> </tr> </tbody> </table>	Vuosi	Liikevaihto (milj. e)	2013	2542	2014	2407	2015	2443	2016	2364	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liikevaihto oli 2 364 milj. euroa vuonna 2016.</li> <li>• Liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna eniten Suomessa.</li> <li>• Projektit-liiketoiminnassa tehdyillä projektien alaskirjauksilla oli negatiivinen vaikutus liikevaihtoon Ruotsissa, Saksassa, Tanska-Norjassa ja Teollisuuden ratkaisuisissa.</li> </ul>
Vuosi	Liikevaihto (milj. e)										
2013	2542										
2014	2407										
2015	2443										
2016	2364										

**Liikevaihto divisioonittain (milj. e)**

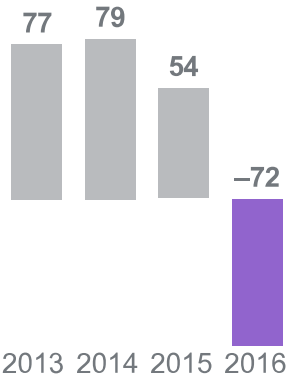


### Käyttökate (milj. e)

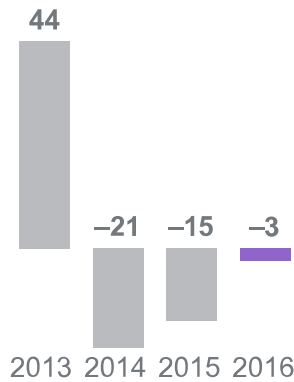


- Käyttökate ilman uudelleenjärjestelykuluja oli 15,6 euroa, eli 0,7 % liikevaihdosta vuonna 2016. Projektien alaskirjausten vaikutus oli 59 milj. euroa.
- Käyttökate oli -11,4 milj. euroa eli -0,5 % liikevaihdosta vuonna 2016. Uudelleenjärjestelykulojen vaikutus oli 26,9 milj. euroa.

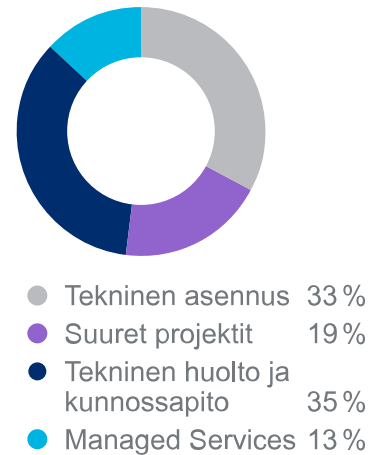
### Vapaa kassavirta (milj. euroa)



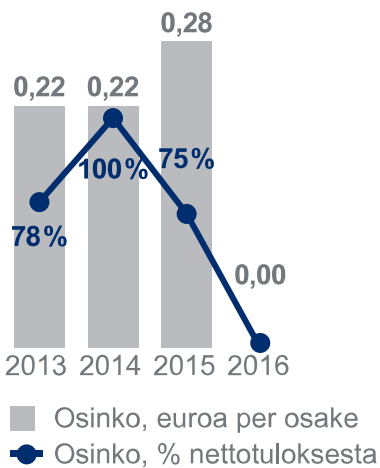
### Käyttöpääoma (milj. e)



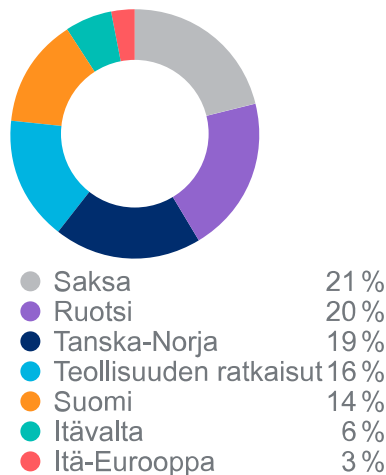
### Liikevaihto liiketoiminta-alueittain, % liikevaihdosta vuonna 2016



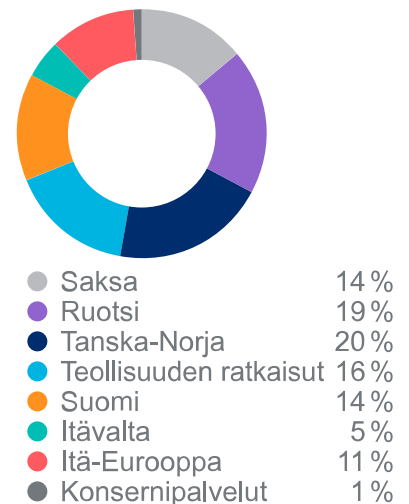
### Osingonjako



### Liikevaihto divisioonittain, % liikevaihdosta vuonna 2016



### Henkilöstö divisioonittain vuoden 2016 lopussa



# Vuoden 2016 tapahtumia

Q4

## Asiakastyytyväisyys- ja bränditutkimukset valmistuivat



Ensimmäinen konserninlaajuinen asiakastyytyväisyystutkimuksemme koosti arvokasta tietoa toimintamme kehittämiseen, strategiatyöhön ja asiakaspysyvyyden ymmärtämiseen. Samanaikaisesti toteutimme myös bränditutkimuksen, joka on pohjana Caverion-brändin kehittämiseksi.

## Muutoksia Caverionin hallituskokoonpanossa



**Ari Lehtoranta** erosi Caverion Oyj:n hallituksesta ja henkilöstövaliokunnan puheenjohtajuudesta 15.11.2016 alkaen. Hallituksen varapuheenjohtaja **Michael Rosenlew** johtaa Caverion Oyj:n hallitusta seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka.

## Ari Lehtoranta valittiin toimitusjohtajaksi



Caverionin hallitus nimitti **Ari Lehtorannan** Caverion Oyj:n uudeksi toimitusjohtajaksi. Hän aloitti tehtävässä 1.1.2017. Lehtoranta toimi vuodesta 2013 Caverionin hallituksen jäsenenä sekä puheenjohtajana vuodesta 2015.

Q3

## Toimintojen arviointi jatkui



Saneeraustoimenpiteillä oli vaikutusta yhteensä 1 060 tehtävään. Toimenpiteiden myönteisten vaikutusten odotetaan olevan nähtävissä vuonna 2017.

Q2

## Muutoksia Caverionin johtoryhmässä



**Klas Tocklin** nimitettiin 10.8.2016 alkaen Ruotsin divisioonan johtoon sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi. **Martti Ala-Härkönen** nimitettiin 19.9.2016 alkaen Caverionin talousjohtajaksi (CFO) sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi.

## Hack the office -tapahtuma Helsingissä



Pohjoismaiden ensimmäinen kiinteistöalan Hack the Office -tapahtuma toi marraskuussa yhteen startup-kehittäjät ja toimialan isot yritykset. Parhaat ideat julkaistiin Slush 2016 -tapahtumassa.

### Golden Helmet -palkinnot



Kaksi tiimiä ja kaksi työntekijää saivat Golden Helmet -palkinnot. Tunnustus myönnetään poikkeuksellisen hyvistä strategian toteutustyöstä.

### Saneeraustoimenpiteet käynnistyivät



Toimintojen arvioinnin seurauksena aloitettiin saneeraustoimia, joiden pääpainopiste oli Ruotsin ja Tanska-Norjan divisioonissa ja konsernipalveluissa.

### Caverion osti Sähkötason Esitystekniikka Oy:n



Kauppa täydensi Caverionin palveluvalikoimaa informaatio- ja viestintäteknologisissa järjestelmissä. Sähkötaso Esitystekniikka Oy on AV-ratkaisujen johtava toimittaja Suomessa.

### Caverion sai yhden suurimmista tilauksistaan



Caverion allekirjoitti Palvelujen johtamissopimuksen uuden toimistorakennuksen elinkaarihankkeeseen Kööpenhaminan Kalvebod Bryggeen. Sopimuksen arvo on yli 80 miljoonaa euroa, eli hanke on yksi Caverionin suurimmista tilauksista koskaan.

Kuva: Arkitema Architects K/S

### Caverionilla 1 200 harjoittelijaa



Caverion tarjosi työssäoppimismahdollisuuksia 1 200 harjoittelijalle. Osallistuimme aktiivisesti myös alan koulutusohjelmien kehittämiseen.

### Fredrik Strand jätti konsernijohtajan tehtävät



Caverion Oy:n väliaikainen konsernijohtaja oli **Sakari Toikkanen** (johtaja, strategia ja yrityskaupat) ajanjaksolla 17.5.2016-31.12.2016.

Q1

### Yhtiökokous



Caverionin varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2016 Helsingissä. Kokouksessa oli läsnä tai edustettuina 487 osakkeenomistajaa.

### Muutoksia Caverionin ulkoiseen taloudelliseen raportointiin 1.1.2016 alkaen



Vanhat liiketoiminta-alueet ("Huolto ja kunnossapito" sekä "Projektit") korvattiin kolmella uudella liiketoimintasegmentillä: Tekninen huolto ja kunnossapito, Suuret Projektit ja Palvelujen johtaminen. Liiketoiminnan maantieteellinen jakauma raportoidaan divisioonittain.

### Caverion Space Saga



Caverionin ensimmäinen yhteinen markkinointikampanja, Caverion Space Saga, tavoitti lähes miljoonayleisön vuonna 2016. Kampanja jatkuu vuonna 2017. [www.caverion.fi/Csaga](http://www.caverion.fi/Csaga)

### Caverion osti Arneg Kühlmöbelin



Caverion osti itävaltalaisen Arneg Kühlmöbelin, joka on yksi Itävallan johtavista jäähdytystekniikan toimittajista.

### Eettiset liiketoimintaperiaatteet -koulutus



Ensimmäinen yhteinen koulutusohjelmamme keskittyi eettisiin liiketoimintaperiaatteisiin. Kaikkien työntekijöiden pitää suorittaa vastaava koulutus vuosittain vuodesta 2016 alkaen.



# Liiketoiminta



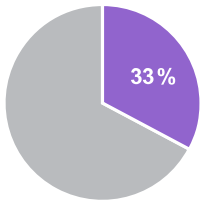
Vahvuksiamme ovat teknologinen ja prosessiosaaminen sekä laajat palvelut, jotka kattavat kaikki tekniset osa-alueet kiinteistöjen ja teollisuuslaitosten elinkaaren aikana.

Caverionilla on kaksi liiketoimintayksikköä: Projektit ja Palvelut.

## Projektit

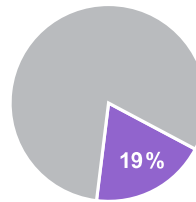
Vuonna 2016 projektiliiketoiminta vastasi 52 prosenttia liikevaihdosta, koostuen Teknisen asennuksen 782,3 milj. euron liikevaihdosta ja Suurten projektien 451,3 milj. euron liikevaihdosta.

### Tekninen asennus



- Pienet ja keskiuuret projektit
- Käsittää yhden tai useamman teknisen järjestelmän
- Toteutetaan kiinteistötekniikan ja teollisuuden asiakkaille

### Suuret projektit

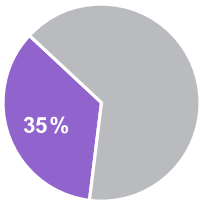


- Sopimuksen koko > 5 milj. euroa
- Design & build tai kilpailu-urakoita
- Talotekniikan kokonaistoimitukset, projektitoimitukset teollisuuteen
- Noin 50 suurta projektia meneillään

## Palvelut

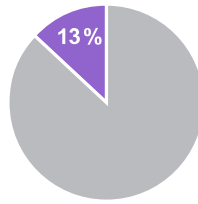
Vuonna 2016 palveluliiketoiminta vastasi 48 prosenttia liikevaihdosta, koostuen Teknisen huollon ja kunnossapidon 817,8 milj. euron liikevaihdosta ja Managed Services -liiketoiminnan 312,8 milj. euron liikevaihdosta.

## Tekninen huolto ja kunnossapito



- Ennakoiva huolto, tarpeen mukainen huolto ja korjauspalvelut
- Tyypillisesti kiinteähintainen ServiFlex -sopimus, joka kattaa useampia teknisiä järjestelmiä
- Yli 30 000 asiakaskohdetta

## Managed Services



- Asiakaslähtöistä ja kokonaisvaltaista palvelua
- Esimerkiksi kaikki kiinteistöjohtamisen ja huollon palvelut kiinteistön elinkaaren aikana tai kokonaisvastuu teollisuuden kunnossapidosta
- Noin sata asiakkuutta, erityisesti julkisella sektorilla sekä prosessi- ja energiateollisuudessa

## Palvelua koko elinkaarelle

Caverion tuntee kiinteistöt ja niihin liittyvät prosessit perinpohjin. Kattavien ratkaisujemme ansiosta loppukäyttäjät voivat keskittyä ydintoimintaansa Caverionin mahdollistaessa hyvän sisäilman ja kustannustehokkuuden. Caverion voi vastata kaikkien teknisten järjestelmien ja ratkaisujen suunnittelusta ja asennuksesta sekä kiinteistöjen ja teollisuuslaitosten tehokkaasta huollosta ja kunnossapidosta. Palvelumme kattavat kaikki tekniset osa-alueet.

Järjestelmäintegraatiossa Caverion huolehtii monimutkaisten, räätälöityjen ratkaisujen integroinnista ja takaa niiden toimivuuden kiinteistön tai teollisuuslaitoksen koko elinkaaren ajan. Elinkaariratkaisut kattavat kaikki tarjoamamme palvelut. Asiakkaillemme elinkaarinäkökulma tarkoittaa sitä, että heidän rakennuksensa, teollisuuslaitoksensa ja prosessinsa ovat toimivia, turvallisia, kestäviä sekä energia- ja kustannustehokkaita.

Vuonna 2016 Caverion toteutti ensimmäisen yhteisen asiakastyytyväisyystutkimuksen. Tutkimuksen mukaan asiakkaat ovat tyytyväisiä Caverionin tekniseen osaamiseen ja asiakkaiden kohtaamien haasteiden ymmärtämiseen. Meillä on kehitettävää mm. asiakassuhteiden jatkuvuudessa.

## Järjestelmät ja tuotteet

- Lämmitys, vesi ja viemäri
- Ilmanvaihto ja ilmastointi
- Sähköistys
- Jäähdytys
- Informaatio- ja viestintäteknologia
- Turvallisuus
- Automaatio
- Teollisuusasennukset
- Prosessiputkistot

# Projektit

Vuonna 2016 Projektit-liiketoiminnan liikevaihto oli 1 233,6 milj. euroa ja se koostui Teknisen asennuksen 782,3 milj. euron liikevaihdosta ja Suurten projektien 451,3 milj. euron liikevaihdosta.

## Teknisiä asennuksia kiinteistöihin ja teollisuudelle

Tekninen asennus on Caverionille erityisen tärkeä liiketoiminta-alue volyyminsa vuoksi. Toteutamme teknisiä asennuksia sekä uusiin että peruskorjattaviin kiinteistöihin. Toimitussopimus voi kattaa yhden tai useamman teknisen järjestelmän tai osa-alueen, kuten ilmastoinnin, sähköistyksen tai rakennusautomaation materiaalitoimituksen ja asennuksen. Meillä on erityisosaamista vaativien kohteiden, kuten puhdistilojen ja akustisesti vaativien tilojen teknisestä toteutuksesta ja suunnittelusta.

Caverionilla on myös teollisuuden projektiasiakkaita kaikissa Pohjoismaissa. Niille toimitamme esimerkiksi putkisto- tai sähköistysasennuksia sekä seisokkiajan huoltoja ja modernisointeja räätälöityinä projektitoimituksina.

## Suuret projektit perustuvat yhden kumppanin toimintamalliin

Vuonna 2016 Caverionilla oli käynnissä noin 50 yli 5 miljoonan euron arvoista Suurta projektia kiinteistötekniikan ja teollisuuden asiakkaille.

Suuret projektit ovat joko suunnittelun ja toteutuksen kattavia design & build -projekteja tai kilpailu-urakoita. Suunnittelu- ja toteutusprojekteissa Caverion toimii hankinnasta, suunnittelusta, ja taloteknisistä järjestelmistä vastaavana pääurakoitsijan kumppanina. Asiakkaan näkökulmasta yhden kumppanin toimintamalli vähentää eri urakoitsijoiden välisten töiden koordinaatiota ja helpottaa riskien hallintaa sekä parantaa toteutuksen laatua. Suunnittelu- ja toteutusvaiheiden yhteensovittaminen myös lyhentää projektin toteutusaikaa ja säästää näin kustannuksia. Suurten projektien suunnitteluvaihe kestää keskimäärin 3–12 kuukautta ja toteutusvaihe 8–24 kuukautta. Projektin toteutuksessa Caverion käyttää myös alihankkijoita, erityisesti Keski-Euroopassa.

Kasvava osa suurista projekteistamme on niin sanottuja talotekniikan kokonaistoimituksia. Tällaisissa projekteissa Caverion tyypillisesti vastaa asiantuntijapalveluista, suunnittelusta ja taloteknisten järjestelmien koordinoinnista, projektin johtamisesta sekä projektin toteutuksesta ja luovutuksesta loppukäyttäjän käyttöön. Myös suurissa kilpailu-urakoissa toimituksemme kattaa yhä useammin monia taloteknisiä järjestelmiä.

Elinkaarihankkeissa Caverion keskittyy kiinteistön elinkaarikustannuksiin, investointi- ja käyttökustannuksiin,

käytettävyyteen sekä toimivuuteen pitkällä aikavälillä. Mallilla varmistetaan kiinteistön arvon säilyminen, hyvä sisäilma ja turvalliset olosuhteet koko elinkaaren ajalle. Kun olemme mukana jo suunnitteluvaiheessa, voimme asiantuntemuksellamme sekä teknisen kunnossapidon ja toimintojen ohjauksen osaamisellamme sekä kokemuksellamme lyhentää rakennusvaiheen kestoa ja alentaa kokonaiselinkaarikustannuksia.

Caverion toteuttaa suuria projekteja julkisen sektorin ja kaupallisten asiakkaiden lisäksi muun muassa energia-, kaivos- ja metsäteollisuuden asiakkaille. Kilpailukykyimme teollisuuden projekteissa ja asennuksissa perustuu edistyneeseen teolliseen esivalmistukseen, hyvään suunnitteluun sekä resurssien- ja logistiikan hallintaan. Esimerkiksi lyhytkestoisissa ja tehokkuutta vaativissa seisokkiprojekteissa Caverionilla on kyky resursoida työmaalle nopeasti satoja ammattilaisia.

## Toimenpiteitä projektiliiketoiminnan kannattavuuden parantamiseksi

Vuonna 2016 Caverionissa toteutettiin perusteellinen projektikannan arviointi, jossa tunnistettiin haasteita projektien johtamiseen ja toteutukseen liittyen. Arvioinnin perusteella Caverion teki projektikantaansa tarvittavia kustannusarvioiden tarkistuksia, alaskirjauksia ja varausten lisäyksiä, jotka koskevat pääosin Ruotsin, Saksan ja Teollisuuden ratkaisujen divisioonaa. Projektien alaskirjaukset olivat noin 59 milj. euroa koko vuonna 2016.

Divisioonien projektiyksikköjen (PMO) tueksi perustettiin konserniin Projektit-liiketoimintayksikkö, jonka tehtävänä on projektiliiketoiminnan kannattavuuden parantaminen sekä riskien hallinnan ja yhteisten toimintamallien varmistaminen. Otimme käyttöön tiukemman projektien tarjouslupa- ja päätöksentekomallin konsernista yksikkötasolle, ja käytännössä esimerkiksi nostimme tarjoustemme vaatimustasoa minimimarginaalin osalta ja aloitimme tarjosten tarkemmat valinta-analysit. Uudessa organisaatiossamme olemme myös määritelleet selkeästi huoltoa tai projekteja tekevät yksiköt, ja divisioonissa kaikki Suurten projektien aktiviteetit on keskitetty ammattitaitoisille projektinjohtotiimeille.

Vuoden 2016 lopulla tehostimme projektipäälliköiden koulutuksia yhteisen projektiprosessin ja yhteisten projektihallinnan käytäntöjen (Project Management Guidelines) varmistamiseksi. Lisäksi käynnistimme selvityksen konsernin kattavan projektihallintatyökalun valitsemiseksi ja sitä kautta riskien hallinnan ja ennustamisen parantamiseksi.

Jatkamme yhteisten käytäntöjen juurruttamista, tarjouslaskennan laadun kehittämistä, projektipäälliköiden osaamisen ja talouden ennustettavuuden parantamista vuonna 2017.

Caverionin osaaminen Projektit -liiketoiminnassa perustuu seuraaviin:

- tekninen asiantuntemus kaikissa taloteknisissä ja keskeisissä teollisuuden teknisissä järjestelmissä ja tuotteissa
- vankka kokemus myös suurista ja monimutkaisista projekteista
- projektinjohtotoimistot kaikissa divisioonissa
- vahva markkina-asema
- suunnittelu- ja projektointi osaaminen kaikissa asiakassegmenteissä
- integroidut talotekniikan kokonaistoimitukset
- elinkaaren hallinta ja kestävä kehitys painopisteinä

Katso esimerkkejä saamistamme tilauksista vuonna 2016

# Palvelut

Caverion on yksi suurimmista kiinteistötekniikan ja teollisuuden palveluyhtiöistä markkina-alueellaan. Tavoitteenamme on säilyttää asemamme ja kasvaa markkinoita nopeammin. Vuonna 2016 Palvelut-liiketoiminnan liikevaihto oli 1 130,6 milj. euroa ja se koostui Teknisen huollon ja kunnossapidon 817,8 milj. euron liikevaihdosta ja Managed Services -liiketoiminnan 312,8 milj. euron liikevaihdosta.

## Uusi ServiFlex+ -konsepti kiinteistöjen huoltoon ja kunnossapitoon

Tekninen huolto ja kunnossapito tarjoaa kiinteistötekniikan ja teollisuuden asiakkaille ennakivoivaa huoltoa, tarpeen mukaista huoltoa, korjauspalveluita ja kunnossapitoprojekteja. Vuonna 2016 Caverionilla oli yhteensä yli 30 000 teknisen huollon ja kunnossapidon kohdetta.

Teknisen huollon ja kunnossapidon palveluista solmitaan tyypillisesti kiinteähintainen ServiFlex-sopimus, joka kattaa useita taloteknisiä järjestelmiä. Sopimusperusteisen huollon lisäämiseksi ja lisäarvon tuottamiseksi asiakkaille aloimme vuonna 2016 kehittää uutta ServiFlex+ -konseptia. Uusi ServiFlex+ tarjoaa asiakkaille tarpeiden mukaisesti eri palvelutasoja ja mahdollisuuden kiinteistöjen ympärivuorokautiseen etäseurantaan, jonka avulla voidaan saavuttaa merkittäviä energia- ja kustannussäästöjä sekä vertailla esimerkiksi kiinteistön kulutushistoriaa vastaaviin kohteisiin. Etäseuranta auttaa myös optimoimaan kiinteistön teknisten laitteiden ja järjestelmien suorituskykyä ja huoltovälejä. ServiFlex+:n myynti aloitettiin vuoden 2016 lopulla Norjassa ja myynti laajenee kaikkiin Caverionin toimintamaihin vuoden 2017 aikana.

ServiFlex+:n ohella Caverion tarjoaa asiakkaille myös muita, räätälöityjä sopimusmalleja, jotka takaavat yhden tai useamman teknisen järjestelmän toiminnan lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä. Sopimusperusteinen huoltoliiketoiminta tarjoaa parhaat mahdollisuudet myös lisätöiden myynnille. ServiFlex -sopimukset ovat tyypillisesti kolmen vuoden mittaisia jatkuen sen jälkeen alkuperäisen sopimuksen ajallisena monikertana. Sopimukset maksetaan yleensä etukäteen vuoden alussa kattaen koko vuoden laskutuksen. Sopimusten vaihtuvuus on vuosittain muutamien prosenttien luokkaa, ja tarjousvaiheessa sopimuksen saamisen todennäköisyys on merkittävästi muita sopimusmalleja parempi. Sopimukset eivät tyypillisesti sisällä erillisiä bonusperusteisia lisäansaintamahdollisuuksia. ServiFlex+ -konseptiin liittyen keskitettiin vuoden aikana valvomotoiminnat divisioonittain yhteen toimipisteeseen Suomen lisäksi Saksassa, Norjassa ja Ruotsissa.

Teollisuuden asiakkaita palvelemme tarjoamalla kunnossapito- ja korjauspalveluita, jotka auttavat asiakasta saavuttamaan tuotantolinjojen parempaa käytettävyyttä, nopeutta ja häiriöttömyyttä.

Vuoden 2016 aikana Caverion panosti teknisessä huollossa ja kunnossapidossa myös sisäisen tehokkuuden parantamiseen ja yhtenäisten prosessien käyttöön ottoon. Esimerkiksi huoltopäälliköt ottivat käyttöön työskentelyä tehostavia mobiililaitteita Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa sekä Itävallassa.

## Managed Services -liiketoiminnassa otamme kokonaisvastuuta olosuhteista ja kustannuksista

Managed Services -liiketoiminnassa Caverion käyttää, kehittää ja ylläpitää tekniikkaa ja järjestelmiä sekä niihin liittyviä prosesseja liike- ja asuinkiinteistöissä sekä teollisuuslaitoksissa kokonaisvastuullisesti ja asiakaslähtöisesti. Managed Services -asiakkuus voi sisältää elinkaariratkaisun, teknisten toimintojen ohjauksen, mukaan lukien teknisen huollon ja kunnossapidon, toiminnallisuustakuun tai energiansäästösopimuksen. Verrattuna perinteiseen kiinteistön huoltoon ja kunnossapitoon, Managed Services -sopimukset voivat kattaa kaikki kiinteistönjohtamiseen ja -huoltoon liittyvät palvelut, ja Caverionilla on laajempi vastuu myös tiettyjen olosuhteiden tai tavoitteiden saavuttamisesta sekä kustannusten seurannasta. Teollisuusasiakkaille Managed Services -kumppanuus merkitsee sitä, että Caverion ottaa kokonaisvastuun kunnossapidosta ja vastaa osaltaan myös tuotantotavoitteiden saavuttamisesta.

Managed Services -sopimukset ovat tyypillisesti elinkaarisopimuksia aina 25 vuoden sopimuskeston saakka. Maksuerät tuloutuvat säännöllisesti kuukausittain sopimusajan. Lisäansaintamahdollisuudet bonuksina ja mahdolliset palveluvähennykset arvioidaan vuosittain ja ovat taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä. Sopimusten saamisen todennäköisyys on erityispiirteiden ansiosta korkea. Sopimusten pysyvyys on erinomaista ja vuosittainen vaihtuvuus vähäistä.

Asiakkaiden kiinnostus kiinteistöjen ja tuotantolaitosten koko elinkaaren aikaiseen energia- ja kustannustehokkuuteen lisääntyi vuoden 2016 aikana erityisesti Tanskassa ja Suomessa. Tällä hetkellä meillä on noin sata Managed Services -asiakkuutta, erityisesti julkisella sektorilla sekä prosessi- ja energiateollisuudessa. Myös monikansallisten yhtiöiden kiinnostus maan rajat ylittäviin palvelusopimuksiin on lisääntynyt, ja ensimmäisiä sopimuksia solmittiin vuoden aikana.

Teollisuuden Managed Services -kumppanuuksia syntyi vuoden aikana erityisesti Suomessa. Caverion on laajentamassa teollisuuden palvelutarjontaansa parhaillaan myös Saksaan.

Julkisen sektorin energiasäästöinvestoinneissa hyödynnetään usein ESCO- tai EPC-sopimusmalleja, joissa Caverion vastaa

kiinteistöjen energiansäästöä ja energiatehokkuuden optimoinnista ja antaa sopimukseen kuuluville kiinteistöille energiansäästötakuun. Energiatehokkuusinvestointi voidaan kokonaan tai osittain toteuttaa toimenpiteistä syntyvillä säästöillä. Pohjoismaissa on lisääntynyttä kiinnostusta myös julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhön, vaikka PPP- ja vastaavien sopimusmallien osuus koko markkinasta on edelleen suhteellisen pieni.

### Ratkaisuja koko elinkaarelle

Laajimmillaan Managed Services toteutetaan elinkaariratkaisuna, jotka kattavat kaikki Caverionin tarjoamat palvelualueet. Usean toimittajan sijaan asiakas voi keskittää elinkaarivastuun tyypillisesti 20–25 vuoden ajaksi Caverionille ja varmistua kustannuksista, energiatehokkuudesta ja parhaista mahdollisista olosuhteista jopa vuosikymmeniksi. Caverion tuottaa palvelut pääsääntöisesti itse lukuun ottamatta mahdollisia ei-tekniisiä, ulkoistettavia palveluita, kuten siivousta tai ulkoalueiden hoitoa.

Vuonna 2016 Caverion aloitti muun muassa suuren elinkaarihankkeen Kalvebod Bryggessa, Kööpenhaminassa. Uuden toimistorakennuksen elinkaarisopimuksen arvo on yli 80 miljoonaa euroa, eli hanke on yksi Caverionin suurimmista tilauksista kautta aikojen.

Caverionin osaaminen Palvelut-liiketoiminnassa perustuu seuraaviin:

- laaja kokemus ja tehokkuus kustannusten vähentämisessä, käyttöajan pidentämisessä sekä käyttöhäiriöiden minimoimisessa
- tekninen asiantuntemus kaikissa taloteknisissä ja keskeisissä teollisuuden teknisissä järjestelmissä ja tuotteissa
- maanlaajuiset palveluverkostot varmistaen lyhyet huoltotoiminnan vasteajat
- vahva markkina-asema
- pitkät kumppanuudet, kattavat referenssit
- elinkaaren ja kestäväen kehityksen huomiointi
- kiinteistöjen etähallinta
- reaaliaikainen asiakasraportointi
- kokeneet ja sitoutuneet tiimit, asiantunteva henkilöstö
- yhdenmukaistetut prosessit ja yritysarkkitehtuuri, jotka mahdollistavat kustannusten, laadun ja sopimusten valvonnan.

[Katso esimerkkejä saamistamme tilauksista vuonna 2016](#)

# Case-galleria

Esimerkkejä vuonna 2016 saamistamme tilauksista



## Case: Elinkaarihankeet

Kuva: Arkitema Architects K/S

### Halvebod Brygge, uusi toimistorakennus, Kööpenhamina, Tanska

**Tekniset tuotealueet:** Talotekniikan kokonaistoimitus, mukaan lukien lämmitys-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja ilmastointi-, sähköistys- sekä turvallisuus- ja automaatiojärjestelmät

**Sopimuksen arvo:** Yli 80 milj. euroa

**Ajankohta:** Projektitoimitus v. 2016–2018, kiinteistön käyttö ja kunnossapito vuoteen 2038 asti.

Caverion allekirjoitti elinkaarisopimuksen uudesta toimistorakennuksesta A. Enggaardin ja Nordean kanssa. Julkisen sektorin virastojen käyttöön tarkoitettu kiinteistö sijaitsee Kööpenhaminan Halvebod Bryggessä. Hanke on yksi Tanskan suurimmista PPP-kumppanuushankkeista (Public-Private Partnership) ja samalla myös yksi Caverionin suurimmista tilauksista koskaan.



## Case: Managed Services (Teollisuuden ratkaisut)

### Kemijoki Oy, Kemijoen vesistöalueen vesivoimalaitokset, Suomi

Teollisuuden kunnossapito

**Sopimuksen arvo:** ei julkisteta

**Ajankohta:** 2016–

Caverion teki jatkosopimuksen Kemijoki Oy:n kanssa Kemijoen vesistöalueen vesivoimalaitosten teknisen huollon ja kunnossapidon sekä tuotantojärjestelmien käynnissäpidon ulkoistuksesta. Kemijoki Oy:n vesivoimatuotannossa sovelletaan tilaaja- ja asiantuntijaorganisaatiomallia, jossa merkittävä määrä toiminnoista ostetaan palveluittomittailta. Caverionin vesivoimaliiketoimintayksikössä Pohjois-Suomessa työskentelee 110 henkilöä.



## Case: Suuret projektit ja Tekninen huolto ja kunnossapito

### Uusi junien huoltokeskus, Köln, Saksa

**Tekniset tuotealueet:** Lämmitys, vesi ja viemäri, ilmanvaihto ja ilmastointi, jäähdytys ja automaatio

**Sopimuksen arvo:** noin 19 milj. euroa

**Ajankohta:** Projektitoimitus 2016–2017, tekninen huolto ja kunnossapito 2017–.

Caverion allekirjoitti Deutsche Bahn AG:n kanssa sopimuksen, joka käsittää Suuren projektin toimituksen sekä Teknistä huoltoa ja kunnossapitoa. Deutsche Bahn AG on yksi maailman johtavista matkustaja- ja logistiikkayrityksistä. Huoltokeskuksen valmistuttua toukokuussa 2017 Caverion vastaa 230 000 neliometriä kattavan tilan teknisestä huollosta ja kunnossapidosta.



## Case: Elinkaarihankeet

### Nummen palvelukeskus, Hämeenlinna

**Tekniset tuotealueet:** Lämmitys-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja ilmastointi-, jäähdytys-, sähköistys-, informaatio- ja viestintäteknologia- sekä turvallisuus- ja automaatiojärjestelmät

**Sopimuksen arvo:** noin 16 miljoonaa euroa

**Ajankohta:** Projektitoimitus 2016–2018, tekninen huolto ja kunnossapito sekä palvelujen johtaminen 2018–2038.

Caverion allekirjoitti sopimuksen Hämeenlinnan kaupungin kanssa Nummen palvelukeskuksen toteuttamisesta elinkaarihankeena. Hanke toteutetaan yhteistyössä YIT:n kanssa. Sopimus sisältää talotekniikan kokonaistoimituksen sekä kohteen teknisen huollon ja kunnossapidon sekä palveluiden johtamisen 20 vuoden sopimuskauden ajan.



### Case: Suuret projektit

Kuva: MIR kommunikasjon AS (illustration) Architect: Kleihues + Schuwerk

#### Norjan uusi kansallismuseo, Oslo, Norja

**Tekniset tuotealueet:** Ilmanvaihto, sähköistys, informaatio- ja viestintäteknologia sekä lämmitys, vesi ja viemäri

**Sopimuksen arvo:** 38,8 miljoonaa euroa

**Ajankohta:** 2017–2019

Caverion allekirjoitti suuren projektisopimuksen taloteknisten järjestelmien toimittamisesta Norjan uuteen kansallismuseoon. Asiakkaana on Statsbygg, Norjan valtion rakennuttaja. Norjan kansallismuseosta on suunniteltu tulevan ikoninen maamerkki ja Pohjoismaiden suurin museo.



### Case: Suuret projektit

Kuva: YIT

#### Arvoasuntokohde, Pietari, Venäjä

**Palvelualueet:** Projektin johtaminen ja Projektin toteutus

**Tekniset tuotealueet:** Lämmitys-, vesi- ja viemäri-, Ilmanvaihto- ja Ilmastointi- sekä Turvallisuusjärjestelmät

**Sopimuksen arvo:** ei julkisteta

**Ajankohta:** Projektin odotetaan valmistuvan v. 2017 loppuun mennessä

Caverion allekirjoitti YIT:n kanssa sopimuksen taloteknisten järjestelmien asentamisesta YIT:n arvoasuntokohteeseen. Smolny prospekt -niminen kerrostalokokonaisuus rakentuu Pietarin historialliseen keskustaan. Sopimuksen kohteena on kolme peruskorjattavaa, 7–8 -kerroksista taloa, joiden kokonaispinta-ala on 89 580 neliometriä.



### Case: Tekninen asennus

#### Klaus-tunneli, A9-tie, Itävalta

**Tekniset tuotealueet:** Sähköistys, informaatio- ja viestintäteknologia, turvallisuus, ilmanvaihto- ja ilmastointi

**Sopimuksen arvo:** 4,8 milj. euroa

Caverion allekirjoitti sopimuksen Strabag Infrastructure & Safety Solutionsin kanssa toiminnallisten ja turvateknisten järjestelmien suunnittelusta ja asentamisesta. Noin 130 kilometriä Salzburgista itään sijaitseva Klaus-tunneliosuus A9 Pyhrn -moottoritieellä on pituudeltaan noin kahdeksan kilometriä. Osuus on yksi yhdeksästä tärkeimmästä Kaakkois- ja Pohjois-Euroopan yhdistävistä Alppien kauttakulkureiteistä.



### Case: Palveluiden johtaminen

#### Metroasemat ja junavarikot (SL), Tukholma

**Tekniset tuotealueet:** Lämmitys-, vesi ja viemäri, ilmanvaihto ja ilmastointi, jäähdytys, sähköistys, informaatio- ja viestintäteknologia sekä turvallisuus

**Sopimuksen arvo:** 35 milj. euroa

**Ajankohta:** 2017-2026

Caverion solmi Tukholman julkisesta liikenteestä vastaavan SL:n kanssa Managed Services -sopimuksen. Caverionin vastuulle tulee Ylläpidon johtaminen, sisältäen Teknisen huollon ja kunnossapidon Tukholman kaikilla metroasemilla sekä kuudella junavarikolla. Metroasemia on yhteensä sata. Tukholman julkista liikennettä käyttää päivittäin lähes 800 000 matkustajaa.



# Johto ja hallinnointi



Sitoudumme Caverion Oyj:n ja Caverion-konsernin hallinnoinnissa hyvään hallintotapaan noudattamalla lakeja ja säädöksiä sekä suosituksia hyvästä hallintotavasta. Caverion Oyj:n hallinnoinnissa noudatetaan voimassaolevaa lainsäädäntöä, yhtiön yhtiöjärjestystä sekä suomalaisten pörssi-yhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä.

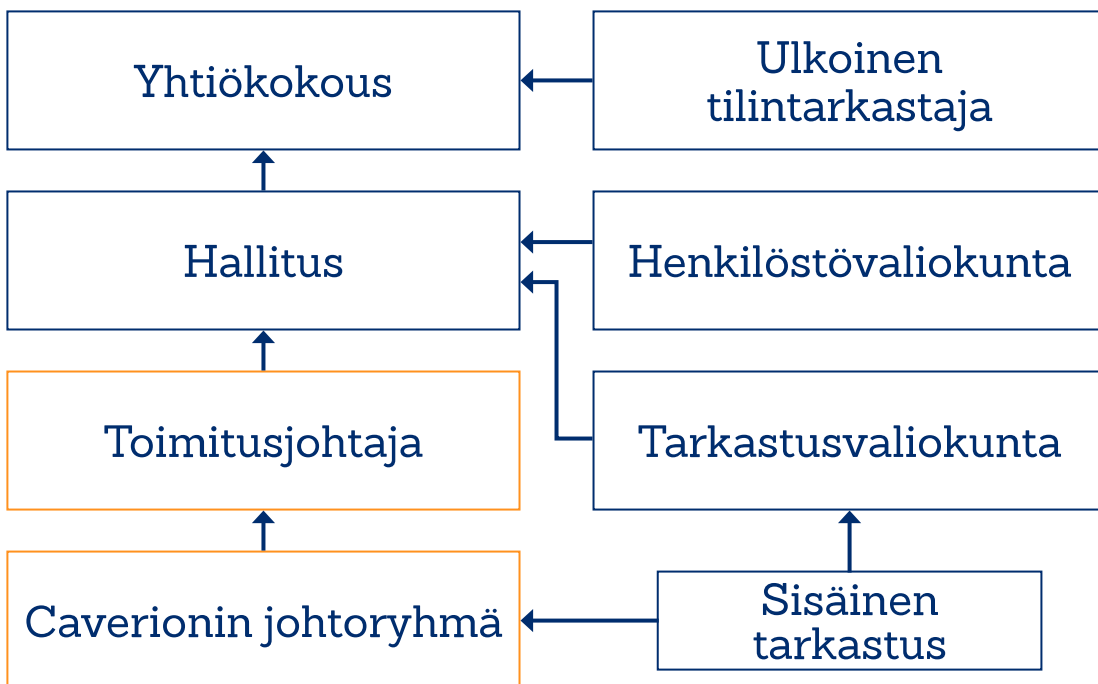
Lisäksi Caverionin toimintaa ohjaavat yhtiössä vahvistetut arvot ja sisäiset toimintaperiaatteet.

Päivitämme jatkuvasti [hallinnointia koskevaa tietoa verkkosivuillamme](#). Nähtävillä ovat muun muassa johtoryhmämme ja hallituksemme jäsenten CV-tiedot, hallituksen ja valiokuntien työjärjestykset sekä pörssi-yhtiöltä edellytetyt selvitykset:

- Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2016 (Corporate Governance Statement)
- Palkka- ja palkkioselvitys 2016 (Remuneration Statement)

## Caverionin johto- ja hallinnointielimet

Yhtiön ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Konsernin strategiasta ja johtamisesta vastaavat yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja. Caverionin johtoryhmä avustaa ja tukee toimitusjohtajaa hänen tehtävässään. Hallitus päättää konsernin hallinnointijärjestelmistä ja varmistaa, että yhtiössä noudatetaan hyviä hallinnointiperiaatteita.



# Hallitus 31.12.2016



## Michael Rosenlew

### Varapuheenjohtaja

Syntynyt 1959. Kauppatieteiden maisteri.

Suomen kansalainen.

Johtaa Caverionin hallitusta 15.11.2016 alkaen Ari Lehtorannan erottua hallituksesta.

Hallitusammattilainen.

Tarkastusvaliokunnan ja henkilöstövaliokunnan puheenjohtaja.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



## Markus Ehrnrooth

### Jäsen

Syntynyt 1985. DI, VTK (kansantaloustiede).

Suomen ja Ruotsin kansalainen.

Knomi Oy, perustaja.

Tarkastusvaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä.



## Anna Hyvönen

### Jäsen

Syntynyt 1968. Tekniikan lisensiaatti.

Suomen kansalainen.

Managing Director, Vianor Holding Oy. Nokian renkaiden johtoryhmän jäsen.

Henkilöstövaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



## Eva Lindqvist

### Jäsen

Syntynyt 1958. Diplomi-insinööri, MBA.

Ruotsin kansalainen.

Hallitusammattilainen.

Tarkastusvaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



## Ari Puheloinen

### Jäsen

Syntynyt 1951. Yleisesikuntaupseeri.

Suomen kansalainen.

Kenraali (evp.).

Henkilöstövaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Lisätietoa hallituksen jäsenistä verkkosivuiltamme

# Johtoryhmä 31.12.2016



## Ari Lehtoranta

Toimitusjohtaja 1.1.2017 alkaen  
Syntynyt 1963. Diplomi-insinööri.  
Suomen kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 1/2017 alkaen.



## Sakari Toikkanen

Väliaikainen konsernijohtaja (31.12.2016 asti) ja Johtaja, kehitys ja markkinointi  
Syntynyt 1967. Tekniikan lisensiaatti.  
Suomen kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 7/2013 alkaen.



## Martti Ala-Härkönen

Talusojohtaja (CFO), talous ja hallinnointi  
Syntynyt 1965. Kauppatieteiden tohtori, tekniikan lisensiaatti.  
Suomen kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 9/2016 alkaen.



## Merja Eskola

Johtaja, henkilöstö  
Syntynyt 1961. MBA (Digitaalinen liiketoiminta), BBA (Ulkomaankauppa)  
Suomen kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 10/2013 alkaen.



## Jarno Hacklin

Divisioonajohtaja, Suomi ja Väliaikainen johtaja, Projektit  
Syntynyt 1978. Insinööri.  
Suomen kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 7/2013 alkaen.



## Matti Malmberg

Johtaja, Palvelut  
Syntynyt 1960. Diplomi-insinööri.  
Suomen kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 7/2013 alkaen.



## Knut Gaaserud

Divisioonajohtaja, Tanska-Norja  
Syntynyt 1967. Diplomi-insinööri.  
Norjan kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 7/2013 alkaen.



## Werner Kühn

Divisioonajohtaja, Saksa  
Syntynyt 1959. Ylempi korkeakoulututkinto (Business Informatics).  
Saksan kansalainen.  
Caverionin palveluksessa 10/2014 alkaen.



**Juhani Pitkäkoski**

**Divisioonajohtaja, Teollisuuden ratkaisut**

Syntynyt 1958. Oikeustieteen kandidaatti.

Suomen kansalainen.

Caverionin palveluksessa 7/2013 alkaen.



**Niclas Sacklén**

**Divisioonajohtaja, Itä-Eurooppa**

Syntynyt 1969. MBA, insinööri. Suomen kansalainen.

Caverionin palveluksessa 05/2015 alkaen.



**Manfred Simmet**

**Divisioonajohtaja, Itävalta**

Syntynyt 1966. Insinööri.

Itävallan kansalainen.

Caverionin palveluksessa 7/2013 alkaen.



**Klas Tocklin**

**Divisioonajohtaja, Ruotsi**

Syntynyt 1963. Insinööri.

Ruotsin kansalainen.

Caverionin palveluksessa 7/2013 alkaen.

Katso tarkemmat tiedot verkkosivuiltamme

# Riskienhallinta

Riskienhallinta on olennainen osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Riskienhallintaa on kuvattu vuoden 2016 [hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksessä](#).

Strategisesta näkökulmasta Caverion on pyrkinyt kehittämään liiketoimintojaan vakaampaan ja tasaisempaan suuntaan selviytyäkseen paremmin suhdanteiden muutoksista. Säännöllisen markkinaseurannan ja -analysoinnin avulla pyritään reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä hyödyntämään uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Caverionin tavoitteena on kasvaa sekä orgaanisesti että yritysostoin. Yrityskauppoihin liittyviä riskejä hallitaan soveltamalla kohteiden valintaan tiukkoja kriteerejä sekä perehdyttämällä uudet työntekijät perusteellisesti Caverionin arvoihin, toimintatapoihin ja strategiaan. Konserni soveltaa yrityskauppojen toteutukseen yhtenäistä toimintatapaa ja ohjeistusta.

Caverionille tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat projekti- ja urakkatarjouksiin, projektinhallintaan, palvelusopimuksiin, sekä henkilöstöön ja osaavan henkilöstön saatavuuteen ja pysyvyyteen liittyvät riskit. Vuoden 2016 aikana on erityisesti kiinnitetty huomiota tarjousprojektien valikoimiseen ottaen

huomioon projekteihin liittyvät riskit, mahdollisuudet ja kannattavuus. Projektitarjoukset mukaan lukien sopimusehdot ja sopimusriskit käsitellään Caverionissa määritellyn hyväksymisprosessin ja valtuusrajojen mukaisesti.

Konsernin merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät on kuvattu hallituksen toimintakertomuksessa 2016.

Caverion on jatkanut koko henkilöstölle suunnatun vuosittaisen, pakollisen konserninlaajuisen sähköisen compliance-koulutusohjelman läpivientiä vuoden 2016 aikana sekä järjestänyt divisioonajohdolle compliance-koulutusta. Myös tiettyjä compliance-aiheisia politiikkoja on tarkistettu ja päivitetty.

Caverionin toiminta ei sisällä merkittäviä ympäristöriskejä.

- Lue lisää riskeistä ja epävarmuustekijöistä [hallituksen toimintakertomuksesta 2016](#)
- Lue lisää riskienhallinnasta [hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksestä \(Corporate Governance Statement \(pdf\)\)](#)

# Kestävä kehitys



Me Caverionilla tiedämme, miten rakennetuista ympäristöistä saadaan käyttäjäystävällisiä, turvallisia, energiatehokkaita ja olosuhteiltaan miellyttäviä. Huolehdimme tehokkaasti kiinteistöistä koko niiden elinkaaren ajan – yksittäisistä osaluista aina laajoihin kokonaisuuksiin. Energiatehokkuus on osa kaikkia Caverionin palveluja ja ratkaisuja.

Caverionin tapaa tehdä kestävän kehityksen mukaista liiketoimintaa kuvaavat seuraavat teemat:

- Tavoitteenamme on vähentää haitallisia ympäristövaikutuksia.
- Panostamme erinomaiseen johtamiseen.
- Varmistamme palvelumme korkean laadun.
- Toimimme vastuullisesti.

## Vuoden 2016 avainlukuja

	2016	2015	2014
Henkilöstö vuoden lopussa	16 913	17 399	17 355
Henkilöstö keskimäärin	17 381	17 324	17 490
Kansallisuuksia	51	50	n/a
Määräaikaisia työntekijöitä (%)	12	9	7
Tapaturmataajuuus <sup>1</sup>	6,3	8,3	10,1
Sairauspoissaolot (%) <sup>2</sup>	4,1	4,1	4,3
Hiilidioksidipäästöt / liikevaihto <sup>3,4</sup>	18,1	20,6	24,0
Hiilidioksidipäästöt, tonnia <sup>3,4</sup>	42 846,9	50 262,3	57 771,8
ISO 14001 -sertifikaatin mukainen toiminta <sup>5</sup> , %	93	93	93
OHSAS 18001 -sertifikaatin mukainen toiminta <sup>5</sup> , %	92	71	73
ISO 9001 -sertifikaatin mukainen toiminta <sup>4</sup> , %	100	100	100

<sup>1</sup>) Poissaoloon johtaneiden tapaturmien määrä miljoona työtuntia kohden (LTIFR)

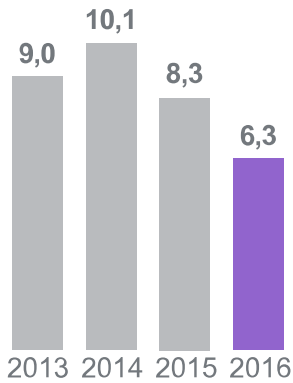
<sup>2</sup>) Poissaolotunnit/työtunnit, %

<sup>3</sup>) Epäsuorien kasvihuonekaasujen päästöjen (scope 2) laskemisessa on käytetty markkinalähtöistä arvoa

<sup>4</sup>) Vertailuluvut 2015 on uudelleenlaskettu, ja ne eroavat aiemmin julkaistuista luvuista

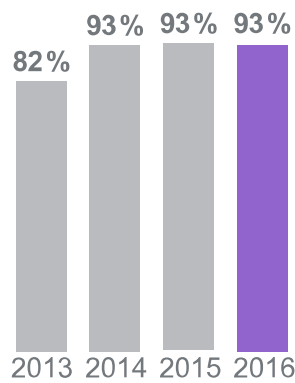
<sup>5</sup>) Osuus kokonaisliikevaihdosta

### Tapaturmataajuus (LTIFR\*)

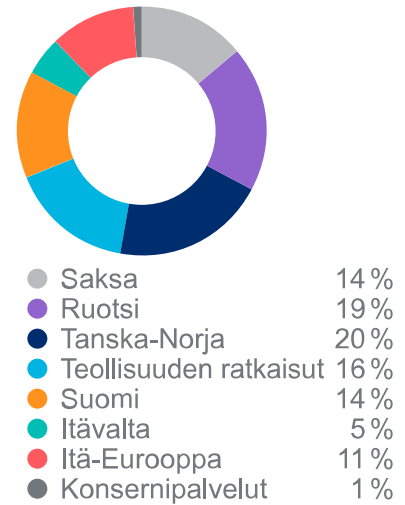


\*LTIFR: Poissaoloon johtaneiden tapaturmien määrä miljoona työtuntia kohden

### ISO 14001 -sertifioitua toimintaa liikevaihdosta



### Henkilöstö divisioonittain vuoden 2016 lopussa



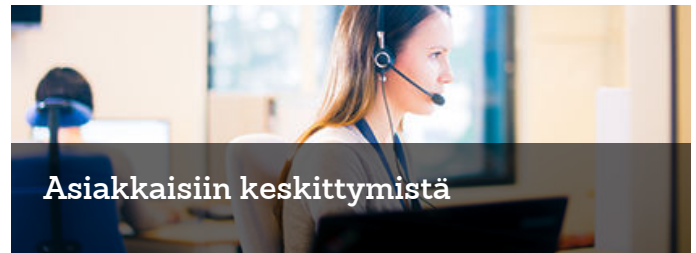
## Poimintoja vuodelta 2016



### Uusia elinkaarihankkeita ja energiatehokkuutta

Meillä on meneillään useita elinkaarihankkeita Suomessa ja Tanskassa. Palvelutarjontamme avulla asiakas voi keskittää elinkaarivastuun meille, ja me takaamme kustannukset, energiatehokkuuden ja hyvät olosuhteet jopa vuosikymmeniksi.

Caverion on luotettu kumppani myös energiatehokkuushankkeissa. Analysoimme asiakkaan kiinteistöt ja toteuttamme toimenpiteitä energiankulutuksen ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi. Hankkeet voidaan rahoittaa kokonaan tai pääosin niiden tuottamilla säästöillä.



### Asiakkaisiin keskittymistä

Ensimmäinen konserninlaajuinen asiakastytyväisyystutkimus antoi meille arvokasta tietoa toimintamme kehittämiseen sekä strategiatyöhömmä ja asiakaspysyvyyden ymmärtämiseen.

Kyselyn mukaan asiakkaat ovat tyytyväisiä Caverionin tekniseen osaamiseen sekä tapaamme ymmärtää asiakkaan kohtaamia haasteita sekä kunnioittaa asiakasta. Meillä on parannettavaa mm. asiakassuhteiden jatkuvuudessa.



## Ensimmäinen yhteinen valmennus

Ensimmäinen yhteinen valmennuksemme keskittyi hyviin liiketoimintaperiaatteisiin ja periaatteiden soveltamiseen. Vuoden aikana 84 prosenttia työntekijöistämme suoritti valmennuksen verkossa tai ryhmäkoulutuksena.

Hyvät liiketoimintaperiaatteet -valmennus jatkuu vuoden 2017 aikana uusin sisällöin. Myös muita, muun muassa turvallisuuteen ja projektinjohtamiseen liittyviä, verkkokoulutuksia on alkamassa lähikuukausina.



## Kohti tapaturmatonta työympäristöä

Viime vuosien aktiivinen työemme työturvallisuuden edistämiseksi on tuottanut hyviä tuloksia. Vuonna 2016 jatkoimme myönteistä kehitystä, ja tapaturmataajuutemme laski selvästi edellisestä vuodesta.

Työturvallisuudessa panostamme erityisesti ennakoivaan turvallisuustyöhön. Yhteiset työturvallisuusohjeet ja -perussäännöt ohjaavat työtämme kaikissa Caverionin työkohteissa ja toimistoissa. Tavoitteenamme on tapaturmaton työympäristö, josta voimme kaikki olla ylpeitä.

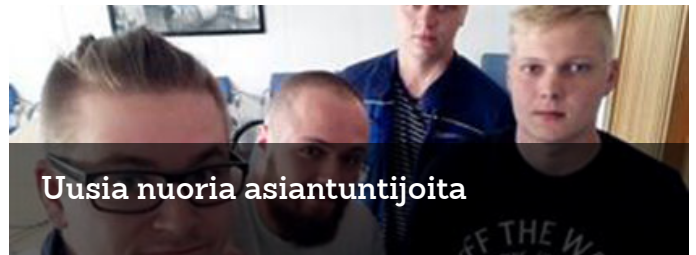


DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES

## Hyvä tulos CDP-arvioinnissa

Caverion sai CDP Climate Change -arvioinnissa luokituksen B- (asteikko A–D-), mikä edustaa hyvää pohjoismaista keskitasoa. Osallistuimme arviointiin toista kertaa.

CDP on johtava ympäristö- ja ilmastoindeksi sijoittajille, ja CDP:n tietopankki yritysten raportoimista, ilmastonmuutokseen liittyvistä tiedoista on maailman laajin. CDP edustaa 827 institutionaalista sijoittajaa, joiden hallinnassa on 96 000 miljardin euron omaisuus.



## Uusia nuoria asiantuntijoita

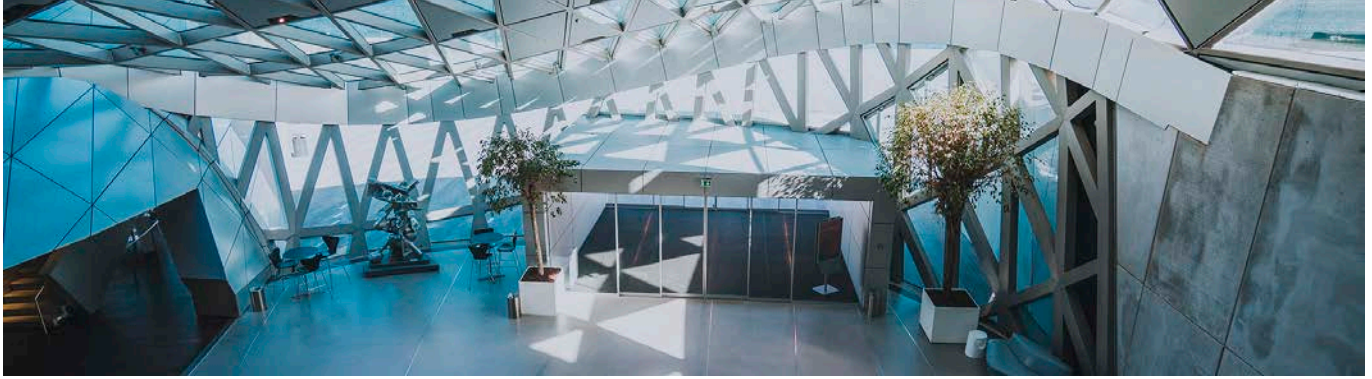
Palkkasimme noin 1 200 kesätyöntekijää, opinnäytetyöntekijää ja harjoittelijaa vuoden 2016 aikana. Suomessa meidät valittiin myös yhdeksi parhaista kesätyöntekijöistä suurten yritysten kategoriassa.

Harjoitteluohjelmat ja opinnäyteyhteistyö ovat meille hyvä keino osallistua nuorten ammatilliseen kehitykseen. Harjoittelu on yksi Caverionin tärkeimmistä rekrytointikanavista, ja saamme niiden kautta uutta tietoa ja osaamista alalta.

Lue lisää kestävästä kehityksestä Caverionissa osoitteessa [www.caverion.fi/kestava-kehitys](http://www.caverion.fi/kestava-kehitys)



# Tietoa sijoittajille ja osakkeenomistajille



## Yhtiökokous 2017

Caverion Oyj:n yhtiökokous pidetään perjantaina 17. päivänä maaliskuuta 2017 klo 10.00 alkaen Helsingissä Messukeskuksen kongressisiivessä, (Messuaukio 1, 00520 Helsinki).

Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänilippujen jako sekä kahvitarjoilu alkavat kokouspaikalla klo 09.00.

### Ilmoittautuminen

Ilmoittautuminen päättyy tiistaina 14.3.2017 kello 10.00. Ilmoittautua voi:

- verkkosivujemme kautta: [caverion.fi/yhtiokokous](http://caverion.fi/yhtiokokous) tai
- puhelimitse numerossa 020 770 6882 (ma-pe klo 9.00–16.00).

## Caverionin tulosjulkistukset vuonna 2017

Caverion julkistaa vuonna 2017 vielä kolme taloudellista raporttia:

Osavuositarkastus tammi–maaliskuulta 28.4.2017  
Puolivuosikatsaus tammi–kesäkuulta 20.7.2017  
Osavuositarkastus tammi–syyskuulta 27.10.2017

Caverion noudattaa niin sanottua suljettua ajanjaksoa 30 päivää ennen kyseisten raporttien julkaisemista.

## Sijoittajasuhteet

Sijoittajasuhtedtoimintamme tavoitteena on tukea Caverionin osakkeen oikeaa arvomuodostusta antamalla jatkuvasti ja

johdonmukaisesti kaikki olennainen Caverionia koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille. Lisäksi tavoitteenamme on kasvattaa sekä osake- että velkasijoittajien ja analyytikoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan, parantaa nykyisten omistajien uskollisuutta ja saavuttaa uusia sijoittajia ja yhtiöstä kiinnostuneita analyytikkoja.

Vuonna 2016 järjestimme sijoittajatapaamisia jonkin verran aikaisempia vuosia vähemmän seurauksena konsernin johtajavaihdoksista sekä säästötoimenpiteistä. Yhtiön johto tapasi yhteensä yli 150 institutionaalista sijoittajaa Euroopassa ja Pohjois-Amerikassa. Caverionilla oli 20 road show -päivää ja ryhmätapaamista institutionaalisten sijoittajien kanssa. Osallistuimme lisäksi erilaisiin institutionaalisten sijoittajille suunnattuihin seminaareihin, kuten Goldman Sachs European Small and Mid Cap -konferenssiin Lontoossa sekä Handelsbankenin Mid/Small Cap -seminaariin Tukholmassa ja Carnegien kiinteistöseminaariin Helsingissä. Lisäksi tapasimme noin tuhat vähittäissijoittajaa ja osakkeenomistajaaamme Nordnetin ja Inderesin järjestämässä tilaisuuksissa sekä SijoitusInvest 2016 -messuilla ja yhtiökokouksessamme.

## Caverionia seuraavat analyytikot

Caverionin tietojen mukaan ainakin seuraavat pankkiiriliikkeet seuraavat Caverionia aktiivisesti. Nämä tahot seuraavat Caverionia omasta aloitteestaan, emmekä ole vastuussa heidän antamistaan lausunnoista.

- Carnegie Investment Bank
- Danske Bank Markets
- Evli Pankki
- Handelsbanken Capital Markets
- Inderes
- Nordea Markets

- OP Yrityspankki
- SEB

## Tiedotteiden tilaus

Caverionin julkaisemat pörssi- ja lehdistötiedotteet sekä sijoittautiset voi tilata suoraan sähköpostiin verkkosivuiltamme [www.caverion.fi/sijoittajat](http://www.caverion.fi/sijoittajat).

## IR app

Caverionia koskeva ajantasainen sijoittajatieto, mukaan lukien tiedotteet ja analytikkojen ennusteet Vara Researchin kerääminä, on luettavissa myös iPadille optimoidussa muodossa. Sovellus tarjoaa viimeisintä taloudellista tietoa Caverionista sekä online- että offline-tilassa. Sovelluksen voi ladata maksutta App Storesta.

## Tiedonantopolitiikka

Caverion Oyj:n hallitus vahvisti päivitetyn tiedonantopolitiikan 20.6.2016, joka tuli voimaan 3.7.2016 alkaen. Päivitetty tiedonantopolitiikkamme on luettavissa verkkosivuiltamme [www.caverion.fi/sijoittajat](http://www.caverion.fi/sijoittajat).

## Yhteystiedot

**Milena Hæggström**  
Sijoittajasuhdejohtaja  
puh. +358 40 5581 328  
sähköposti: [milena.haeggstrom\(at\)caverion.com](mailto:milena.haeggstrom@caverion.com)

Tutustu ajantasaiseen sijoittajatietoon osoitteessa [www.caverion.fi/sijoittajat](http://www.caverion.fi/sijoittajat)

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

## Osakkeenomistajat

Joulukuun 2016 lopussa Caverionin rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli 30 539. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2016 lopussa 35,1 prosenttia osakkeista.

Yhtiö julkaisi 9.12.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Solero Luxco S.à r.l. –nimisen yhtiön ("Solero Luxco", välillisesti Triton Fund IV:n omistuksessa) omistus Caverionista on ylittänyt 5 prosentin rajan.

## Suurimmat omistajat 31.12.2016

Omistaja	Osakkeita, kpl	% kaikista osakkeista
1. Structor S.A.	17 565 000	13,99
2. Antti Herlin lähipiireineen	15 375 180	12,24
3. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5 013 946	3,99
4. Fondita-rahastot	3 465 000	2,76
5. Nordea-rahastot	3 144 827	2,50
6. Mandatum- yhtiöt	3 015 237	2,40
7. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 864 393	1,48
8. Valtion eläkerahasto	1 850 000	1,47
9. Aktia-rahastot	1 808 860	1,44
10. OP-rahastot	1 724 398	1,37
11. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 611 089	1,28
12. Säästöpankki-rahastot	1 102 534	0,88
13. Brotherus Ilkka	1 048 265	0,83
14. Odin-rahastot	944 797	0,75
15. Evli-rahastot	719 225	0,57
16. Alandia-yhtiöt	711 730	0,57
17. Ari Lehtoranta lähipiireineen	553 323	0,44
18. Caverion Oyj	512 328	0,41
19. Stiftelsen Brita Maria Renlunds minne	412 000	0,33
20 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	356 285	0,28
20 suurinta yhteensä	<b>62 798 417</b>	<b>50,00</b>
Muut osakkeenomistajat	37 590 624	29,9
Hallintarekisteröidyt yhteensä	25 207 051	20,1
<b>Kaikki osakkeet</b>	<b>125 596 092</b>	<b>100,0</b>

Suurimpien osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:n luovuttamiin tietoihin Caverionin suoraan rekisteröityneistä omistajista. Caverion on lisäksi 9.12.2016 vastaanottanut liputusilmoituksen, jonka mukaan Solero Luxco S.à r.l. –nimisen yhtiön (välillisesti Triton Fund IV:n

omistuksessa) omistus Caverionista vastaa 5,20 prosenttia Caverionin osake- ja äänimäärästä.

## Omistajarakenne sektoreittain 31.12.2016

Sektori	Osakkeen- omistajat	% omistajista	Osakkeita, kpl	% kaikista osakkeista
Hallintarekisteröidyt ja ei-suomalaiset	141	0,5	44 094 455	35,1
Kotitaloudet	28 535	93,4	24 743 563	19,7
Julkisyhteisöt	27	0,1	11 738 530	9,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	72	0,2	15 490 309	12,3
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	395	1,3	6 490 699	5,2
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 369	4,5	23 038 536	18,3
Yhteis- ja erikoistileillä	0	0,0	0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>30 539</b>	<b>100,0</b>	<b>125 596 092</b>	<b>100,0</b>

## Johdon osakeomistus 31.12.2016

	Osakkeet, kpl	Osuus osakekannasta %
Hallitus	46 700	0,037
Konsernin johtoryhmä	145 526	0,115
<b>Yhteensä</b>	<b>192 226</b>	<b>0,153</b>
Toimitusjohtaja (1.1.2017 alkaen) lähipiireineen	553 310	0,441

## Omistusten jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2016

Osakemäärä	Omistajien lkm	Osuus osakkaista %	Osakkeiden lkm	Osuus osakekannasta, %
1–100	8250	27,0	509 025	0,4
101–500	12 315	40,3	3 460 360	2,8
501–1 000	4 572	15,0	3 632 371	2,9
1 001–5 000	4 393	14,4	9 588 301	7,6
5 001–10 000	512	1,7	3 726 516	3,0
10 001–50 000	369	1,2	7 440 699	5,9
50 001–100 000	54	0,2	3 955 025	3,1
100 001–500 000	53	0,2	10 781 557	8,6
500 001–	21	0,1	82 502 238	65,7
<b>Yhteensä</b>	<b>30 539</b>	<b>100,0</b>	<b>125 596 092</b>	<b>100,0</b>

Tiedot perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

## Osake

Caverion Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsingissä. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Oy. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa sekä samansuuruiseen osinkoon. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Caverion Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä eivät muuttuneet katsauskauden aikana. Caverion Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 125 596 092 ja osakepääoma oli 1 000 000 euroa 31.12.2016.

## Osakkeen perustiedot (CAV1V)

- Listaus: Nasdaq Helsinki
- Lista: Nordic Mid Cap
- Listautumispäivämäärä: 01.07.2013
- Kaupankäyntivaluutta: EUR
- Toimialaluokka: Teollisuushyödykkeet ja -palvelut
- Kaupankäyntitunnus: CAV1V
- ISIN-koodi: FI4000062781
- Reuters-tunnus: CAV1V.HE
- Bloomberg-tunnus: CAV1V:FH

## Indeksit

Caverionin osake kuului vuoden 2016 lopussa muun muassa seuraaviin indekseihin:

- OMX GES Sustainability Finland
- OMX GES Sustainability Finland Cap
- OMX Helsinki
- OMX Helsinki Cap
- OMX Helsinki Industrials
- OMX Helsinki Industrial Goods & Services
- OMX Helsinki Mid Cap
- OMX Helsinki Support Services
- OMX Nordic EUR
- OMX Nordic Mid-Cap EUR
- MSCI Europe Small Cap
- MSCI World Small Cap

## Omat osakkeet

Caverionin hallussa oli 512 091 yhtiön omaa osaketta 1.1.2016. Tammi-joulukuussa yhtiölle palautui YIT Oyj:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti 237 Caverionin osaketta. Caverionin hallussa oli 512 328 yhtiön omaa osaketta joulukuun 2016 lopussa. Ulkona olevien

osakkeiden lukumäärä oli siten 125 083 764 joulukuun 2016 lopussa.

Caverion Oyj:n omistamien omien osakkeiden osuus koko osakemäärästä ja äänistä on 0,41 prosenttia.

Caverionin hallitus hyväksyi osakepohjaisen pitkän aikavälin kannustinohjelman konsernin johdolle joulukuussa 2015 ja jatkoi kyseistä ohjelmaa joulukuussa 2016. Osakepohjainen kannustinohjelma koostuu suoriteperusteisesta osakepalkkio-ohjelmasta (Performance Share Plan) täydennettynä erityistilanteita varten tarkoitettulla ehdollisella osakepalkkio-ohjelmalla (Restricted Share Plan). Jos kaikki suoritusavoitteet saavutetaan, vuodet 2017–2019 käsittävän suoriteperusteisen osakepalkkio-ohjelman nojalla voidaan suorittaa palkkiona enintään noin 850 000 Caverionin osaketta (bruttomäärä ennen soveltuvan ennakonpidätyksen vähentämistä). Lisätietoja kannustinjärjestelmästä julkaistiin pörsstitiedotteilla 18.12.2015 ja 21.12.2016.

Lisäksi lisätietoja yhtiön avainjohdon aikaisemmasta osakepohjaisesta kannustinohjelmasta vuosille 2014–2016 on julkaistu pörsstitiedotteella 26.5.2014. Tälle ohjelmalle asetettuja tavoitteita ei saavutettu. Caverion ei ole tehnyt päätöksiä optioista tai muista osakkeisiin liittyvistä erityisoikeuksista.

## Kaupankäynti osakkeella

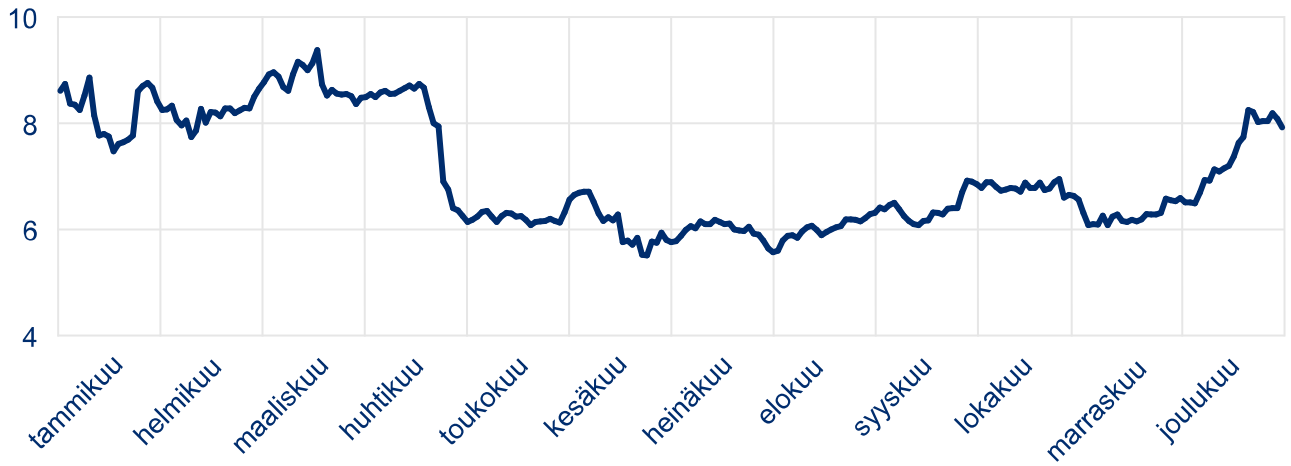
Caverionin osakkeen avauskurssi oli 8,96 euroa vuoden 2016 alussa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä (30.12.) oli 7,92 euroa. Osakkeen hinta laski 12 prosenttia tammi-joulukuussa. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella tammi-joulukuussa oli 9,38 euroa, alin kurssi 5,50 euroa ja keskipurssi 6,86 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä tammi-joulukuussa 63,8 miljoonaa kappaletta. Vaihdon arvo oli 437,8 milj. euroa (lähde: Nasdaq Helsinki).

Caverionin osakkeilla käydään kauppaa myös muilla markkinapaikoilla, kuten BATS Chi-X Europessa, Turquoisessa, Aquis'ssa ja Frankfurtin pörssin Open Market -listalla. Caverion Oyj:n osakkeita vaihdettiin tammi-joulukuussa julkisilla vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla 16,0 miljoonaa kappaletta eli noin 15,9 prosenttia osakkeen koko kaupankäyntimäärästä. Vaihtoehtoisista kauppapaikoista Caverionin osakkeiden vaihto oli erityisen vilkasta BATS Chi-X Europessa. Lisäksi 20,5 miljoonalla Caverion Oyj:n osakkeella käytiin tammi-joulukuussa Nasdaq Helsingin ulkopuolista OTC-kauppaa. Niiden osuus koko kaupankäyntimäärästä oli noin 20,4 prosenttia (lähde: Fidessa Fragmentation Index).

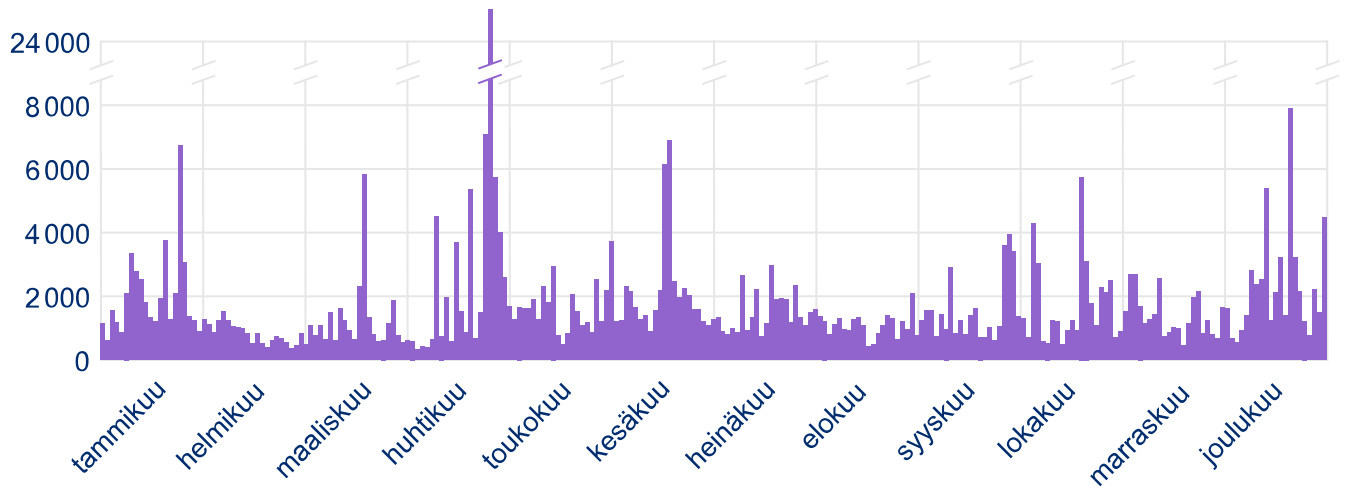
Caverion Oyj:n markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 990,7 milj. euroa. Markkina-arvo ei sisällä 31.12.2016 yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (512 328 kpl).

### Osakkeen kurssikehitys Nasdaq Helsingissä 4.1.–30.12.2016

Hinta, euroa



Vaihto, 1 000 kpl



# Velkarahoitus

## Rahoituspolitiikka

Caverionin hallitus on hyväksynyt konsernissa noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä tytäryhtiöiden kanssa.

Tytäryhtiöiden vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä informaatiota rahoitusasemasta, kassavirrasta ja valuuttapositionista, jotta voidaan varmistaa tehokas kassan-, rahoituksen-, likviditeetin ja riskienhallinta.

Rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävydestä, erilaisten rahoituslähteiden käytettävyydestä ja ulkoisten lainojen hallitusta erääntymisprofiilista. Liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää arvioidaan ja seurataan jatkuvasti, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun.

## Rahoitusasema vuoden 2016 lopussa

Caverionin rahavarat olivat 47,7 milj. euroa vuoden 2016 lopussa. Lisäksi Caverionilla on nostamattomia luottoliimittisopimuksia 100,0 milj. euroa ja nostamattomia tililiimittisopimuksia 19,0 milj. euroa.

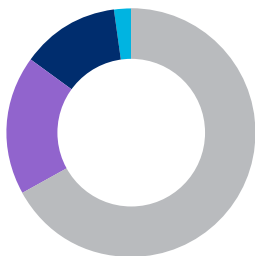
Caverion Oyj allekirjoitti joulukuussa uuden 60 miljoonan euron vakuudettoman pitkäaikaisen lainasopimuksen

yhteistyöpankkiensa kanssa. Laina on tarkoitettu konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin ja sillä tasapainotetaan konsernin velkamaturiteetin jakaumaa, lisätään konsernin taloudellista liikkumavaraa jatkossa ja tuetaan likviditeetin hallintaa konsernissa. Laina nostettiin joulukuun loppupuolella ja se erääntyy kerralla maksettavaksi helmikuun 2021 lopussa.

Konsernin korolliset velat olivat 193,3 milj. euroa joulukuun lopussa (9/2016: 206,8 milj. euroa), ja keskiporkko suojausten jälkeen oli 1,91 prosenttia. Noin 67 prosenttia lainoista on pankeilta ja muilta rahoituslaitoksilta, noin 18 prosenttia suoraan rahamarkkinoilta ja noin 13 prosenttia vakuutusyhtiöiltä. Yhteensä 65,7 milj. euroa korollisesta velasta erääntyy maksettavaksi seuraavien 12 kuukauden aikana. Konsernin nettovelka oli 145,5 milj. euroa joulukuun lopussa.

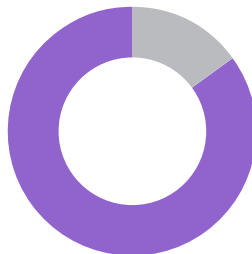
Caverion ja sen lainapankit vahvistivat 22.12.2016 sovitun lainajärjestelyn yhteydessä käyttökateen (EBITDA) laskentaperiaatteet konsernin ulkoisissa lainoissa sovellettavaan taloudelliseen kovenantiin (Nettovelat/Käyttökate) liittyen. Vuoden 2016 lopussa konsernin Nettovelat/Käyttökate oli 2,8 vahvistettujen laskentaperiaatteiden mukaisesti.

### Velkasalkku



Pankit	67 %
Yritystodistukset	18 %
Vakuutusyhtiöt	13 %
Muut	2 %

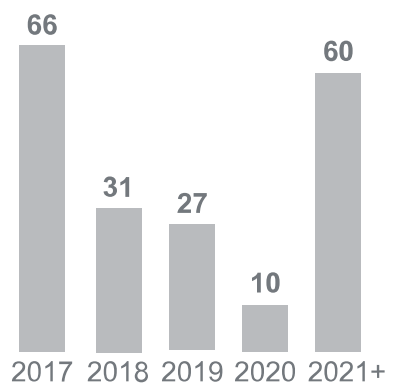
### Korkotyypit (suojausten jälkeen)\*



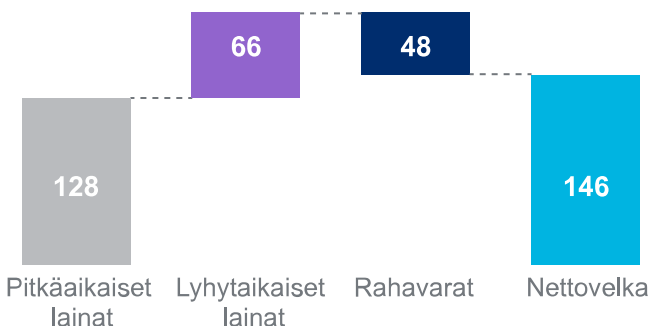
Kiinteä korko	15 %
Vaihtuva korko	85 %

\* Korot on suojattu koron nousua vastaan.

### Velkojen erääntyminen (milj. e)




### Nettovelan rakenne (milj. e)







**Life Cycle Solutions for  
Buildings and Industries**

Caverion Oyj  
PL 59 (Panuntie 11)  
00621 Helsinki  
Puh. 010 4071  
[www.caverion.fi](http://www.caverion.fi)  
[vuosikertomus2016.caverion.com](http://vuosikertomus2016.caverion.com)

 @CaverionSuomi

 [facebook.com/caverionsuomi](https://facebook.com/caverionsuomi)

 [www.linkedin.com/company/caverion](http://www.linkedin.com/company/caverion)