

A photograph of three workers in safety gear standing on an industrial platform. The worker on the left is wearing a blue helmet and a high-visibility yellow and blue jacket. The worker in the middle is wearing a blue helmet with a 'C' logo and a blue and yellow jacket with 'Caverion' written on it. The worker on the right is wearing a white helmet with a blue light and a high-visibility yellow and blue jacket. They are all smiling and appear to be in conversation. The background shows an industrial setting with a body of water and a large white structure. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

# Vuosikertomus 2017

**Caverion**

# Sisällysluettelo

## **2 Caverion 2017**

**2** Caverion lyhyesti

**5** Toimitusjohtajalta

**7** Strategia

**10** Toimintaympäristö

**15** Taloudellinen kehitys

**18** Vuoden tapahtumia

## **23 Liiketoiminta**

**27** Case-galleria

## **31 Hallinnointi**

**31** Johto ja hallinnointi

**32** Hallitus

**34** Johtoryhmä

## **36 Kestävä kehitys**

## **40 Sijoittajille**

**40** Tietoa sijoittajille ja osakkeenomistajille

**42** Osakkeet ja osakkeenomistajat

**47** 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 2017 liikevaihto oli noin 2,3 miljardia euroa. Caverion on Euroopan johtavia teknisiä ratkaisuja kiinteistöille ja teollisuudelle tarjoavia yhtiöitä.

Caverionilla on noin 16 000 työntekijää 12 toimintamaassa. Pääkonttorimme sijaitsee Helsingissä ja Caverionin osake (CAV1V) noteerataan Nasdaq Helsingissä.

## Avainluvut

Milj. e	2017	2016
Tilaukanta	1 491,0	1 408,1
Liikevaihto	2 282,8	2 364,1
Käyttökate	11,0	-11,4
Käyttökateprosentti, %	0,5	-0,5
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, e	-0,19	-0,25

## Vahva paikallinen läsnäolo 12 maassa



### Faktoja Caverionista v. 2017

- n. 30 000 Caverionin huollettavana olevaa kohdetta
- tapaturmataajuus (LTIFR) 5,7
- n. 28 500 osakkeenomistajaa
- liikevaihdostamme 92 % tulee liiketoiminnasta, joka on ISO 14001 sertifioitua

## Kääneohjelma ja uusi strategia luovat suuntaa tulevaisuudelle

Caverionin vuotta 2017 leimasivat kääneohjelma ja toiminnan tasapainottaminen. Vuosi oli meille haastava, mutta olen varma, että korjaustoimenpiteiden myötä olemme matkalla oikeaan suuntaan.

Uusi "Kunnossa kasvuun" -strategiamme pohjautuu toimialan digitalisoitumiseen. Tässä vaiheessa keskitymme toimenpiteisiin, jotka liittyvät suorituksen johtamiseen eli projekteihin ja palvelutoimintaan, kiinteisiin kuluihin ja hankintoihin. Kun Kuntoon-vaihe on onnistuneesti toteutettu, siirrymme strategian Kasvuun-vaiheeseen.



## Toimitusjohtajalta

Caverionin vuotta 2017 leimasivat kääneohjelma ja toiminnan tasapainottaminen. Tuloksemme ei ollut tyydyttävä, mutta kääneohjelma ja uusi strategiamme luovat suuntaa tulevaisuudelle.

Yleinen markkinatilanne vuonna 2017 oli suhteellisen positiivinen ja vakaa. Teknisen huollon ja kunnossapidon sekä Palveluiden johtamisen kysyntä säilyi vahvana, ja ylläpidon sekä huollon ja kunnossapidon ulkoistukset tarjosivat Caverionille uusia mahdollisuuksia. Palveluliiketoiminta paransi edelleen toimintaansa, ja se oli 52 % liikevaihdostamme. Yksi merkittävästä uusista tuotteista Palveluliiketoiminnan asiakkaille oli esineiden internetiin perustuva IoTFlex, jonka älykkäät anturit ennakoivat häiriötilanteita ja parantavat siten erityisesti teollisuusasiakkaiden tuotannon tehokkuutta.

Projektiliiketoiminnassa teimme monia korjaustoimenpiteitä, mutta haasteita on edelleen. Etenkin ennen vuoden 2016 puoliväliä saatujen projektien toteutus tuotti meille päänsäivä. Jouduimme tekemään alaskirjauksia ja negatiivisia ennustemuutoksia monessa vanhassa projektissa. Vuoden aikana kävi selväksi, että vaikka uudemmissa projekteissa tulokset ovatkin jo kääntyneet parempaan, kestää jonkin aikaa, ennen kuin korjaustoimenpiteiden vaikutukset näkyvät selvemmin tuloksessa. Projektiliikennetoiminnassa jatkoimme valikoivaa lähestymistapaa, mikä näkyi projektiliiketoiminnan liikevaihdon laskuna. Valikoivaa on tehty muuallakin kuin tarjouskilpailuissa. Olemme myös lopettaneet ja yhdistäneet huonosti suoriutuvia projektityksikköjä.

Vuonna 2017 teimme muutaman pienen yritysoston. Enegian kanssa solmitun liikekaupan myötä meistä tuli Suomen suurin kiinteistöjen etähallintaa tarjoava palveluyritys. Saimme myös päätökseen kaksi pientä yritysostoa Itävallassa ja myimme Krantz-tavaramerkin alla toimivan tuoteliiketoiminnan

Saksassa, koska tuoteliiketoiminta ei kuulu ydinliiketoimintaamme.

Marraskuussa julkistimme uuden "Kunnossa kasvuun" -strategiamme, joka pohjautuu toimialan digitalisoitumiseen. Lisäksi päivitimme taloudelliset tavoitteemme. Uuden strategian toteutuksessa on neljä painopistettä: Erinomainen asiakaskokemus, huippusuoritus kaikilla tasoilla, voittajajoukkue ja parhaat ratkaisut. Kuntoon-vaiheessa vuosina 2018–2019 keskitymme parantamaan taloudellista suorituskykyämme. Tässä vaiheessa keskitytään toimenpiteisiin, jotka liittyvät suorituksen johtamiseen eli projekteihin ja palvelutoimintaan, kiinteisiin kuluihin ja hankintoihin. Kun Kuntoon-vaihe on onnistuneesti toteutettu, siirrymme strategian Kasvuun-vaiheeseen.

Vuonna 2017 toteutimme asiakaskyselyn toista kertaa kaikissa toimintamaissamme. Asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys oli selvästi parantunut edellisestä vuodesta. Tämä on hyvä lähtökohta tuleville parannuksille. Vaikeutemme ovat selvästi olleet pikemminkin sisäisiä kuin ulkoisia.

Joulukuun loppuun mennessä 93 % työntekijöistämme oli suorittanut Eettiset liiketoimintaperiaatteet -koulutuksen. Se on enemmän kuin edellisenä vuonna, ja koulutus onkin vahva perusta työtavoillemme.

Caverion on nyt työntekijöillemme turvallisempi työpaikka kuin edellisenä vuonna. Olenkin hyvin ylpeä siitä, että olemme tässä suhteessa toimialamme huippua. Turvallisuus sekä johtamisen ja osaamisen kehittäminen parantavat työntekijöiden sitoutumista. Toimintamme perustuu ihmisten tekemään työhön, joten työntekijöidemme osaaminen, asenne ja sitoutuminen on meille erittäin tärkeää.

Kestävä kehitys on yksi uuden strategiamme peruskivistä.

Aiomme kehittää siitä Caverionille kilpailuedun. Meillä on toimialan parhaat valmiudet vähentää asiakkaidemme energiankulutusta. Lisäksi meidän on varmistettava oman hiilijalanjälkemme jatkuva pieneneminen.

Haluan vilpittömästi kiittää teitä kaikkia – osakkeenomistajat, työntekijät, asiakkaat ja muut sidosryhmät– saamastamme tuesta viime vuoden aikana. Vuosi oli meille haastava, mutta olen varma, että korjaustoimenpiteiden myötä olemme matkalla oikeaan suuntaan. Uudistunut johtoryhmä tuo meille laajaa ymmärrystä muilta toimialoilta ja auttaa Caverionia ottamaan seuraavat tärkeät askeleet tehokkuuden parantamisessa ja Caverionin viemisessä kohti visiotamme ”Ykkösvalinta digitalisoituvissa ympäristöissä”.

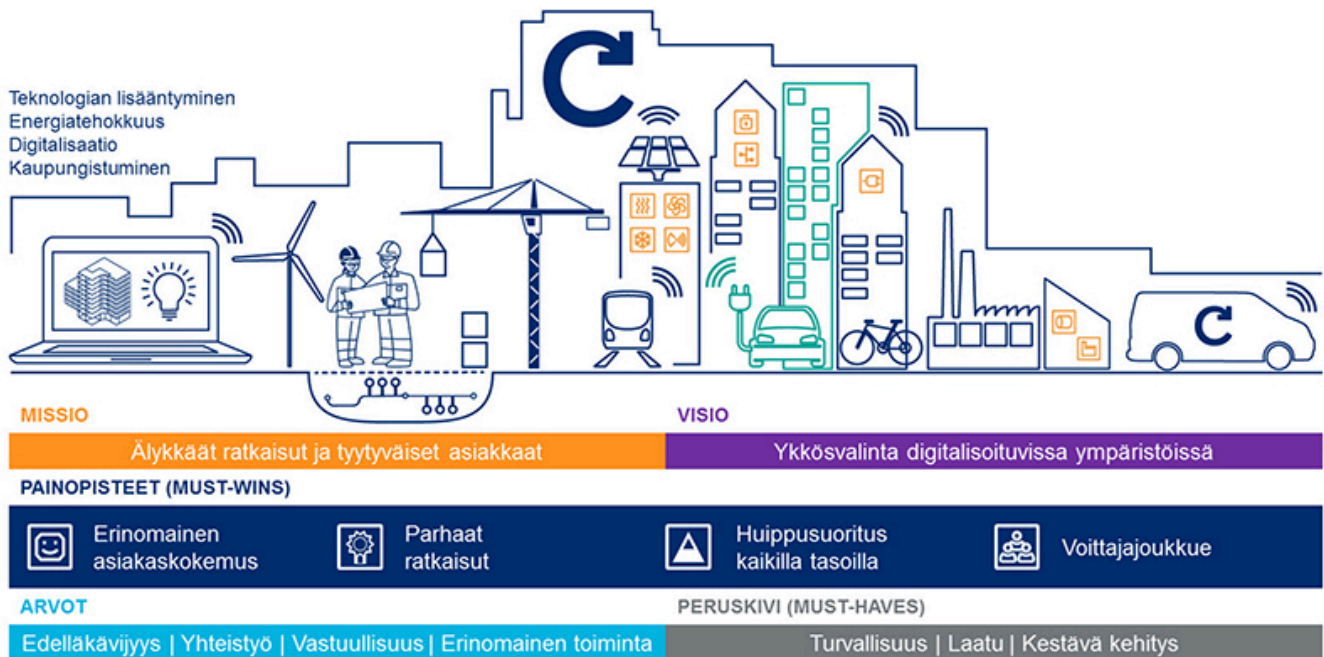
**Ari Lehtoranta, toimitusjohtaja, Caverion Oyj**

# Strategia

Vuonna 2017 Caverion keskittyi konsernin kannattavuuden parantamiseen tähtäävään käänneohjelmaansa sekä uuden strategian laatimiseen. Vuonna 2016 aloitettuja saneeraustoimia jatkettiin, ja ensimmäiset merkit tulosparannuksesta olivat jo nähtävissä. Edellisen strategiakauden päätyminen tarjosi samalla hyvän tilaisuuden analysoida viime vuosina tekemiämme valintoja ja oppia saaduista kokemuksista. Tukeaksemme tuloskäänteen onnistumista teimme myös joitain muutoksia konsernin

johtoryhmään ja sen vastuisiin.

Uuden strategiamme laatiminen ja julkaiseminen oli yksi vuoden 2017 tärkeimmistä tapahtumista. Suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa yhteensä noin sata ammattilaistamme pohti seitsemässä ryhmässä liiketoimintamme kaikkia keskeisiä osa-alueita. Tämän työn tulokset eli uusi strategia 2018–2020 julkistettiin marraskuussa 2017.



## Digitalisaatio mullistaa toimialamme

Uusi strategiamme "Kunnossa kasvuun" pohjautuu toimialan digitalisoitumiseen. Digitaalinen mullistus hyödyttää Digitalisaation lisäksi olemme määrittäneet kolme muuta megatrendiä, jotka edistävät kysyntää markkinoilla ja tukevat strategiamme, eli teknologian lisääntyminen, energiatehokkuus ja kaupungistuminen.

Caverionin kaltaisia yrityksiä, jotka ovat jo nyt digitalisaation edelläkävijöitä. Caverionin visiona on olla asiakkaiden, työntekijöiden ja alan kumppaneiden "ykkösvalinta digitalisoituvissa ympäristöissä".

## Kasvukuntoon pääseminen

Caverionin strategia on kaksivaiheinen. "Kuntoon"-vaiheessa vuosina 2018–2019 pyrimme parantamaan merkittävästi taloudellisia tuloksiamme selkeiden ja konkreettisten toimien ja välitavoitteiden avulla. Kuntoon päästyämme siirrymme vuosina 2019–2020 "Kasvuun"-vaiheeseen, jonka päätavoitteena on Palveluiden kasvun vauhdittaminen edelleen.

## Painopisteet (must-wins) strategian onnistumisen tukena

Caverion on valinnut seuraavat neljä painopistettä, jotka ovat strategiamme toteutuksen kannalta kriittisiä:

- erinomainen asiakaskokemus
- parhaat ratkaisut
- huippusuoritus kaikilla tasoilla
- voittajajoukkue

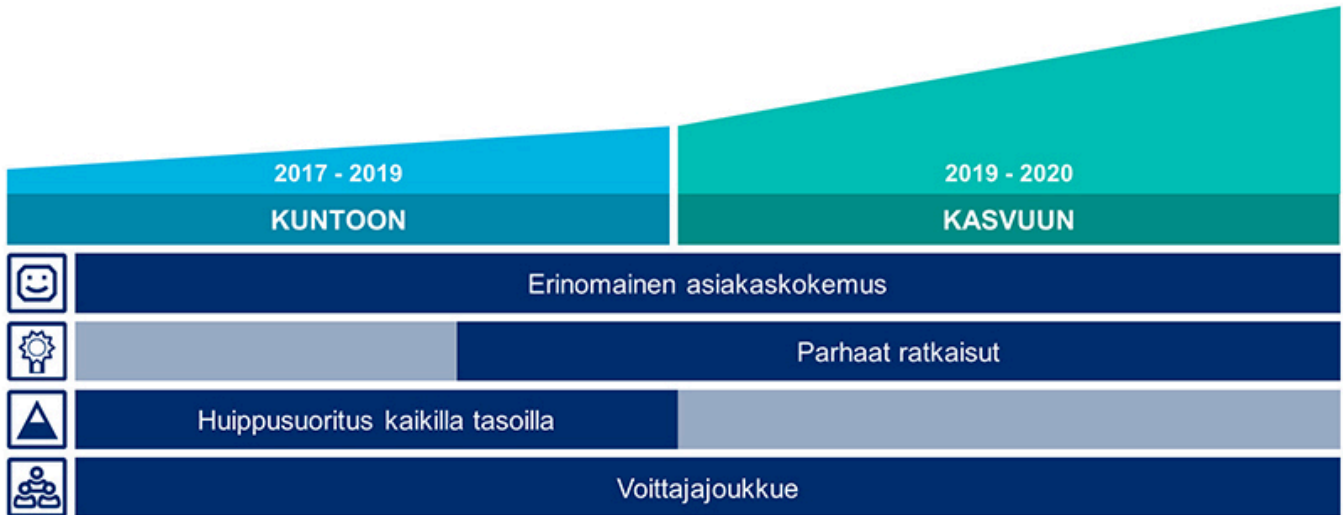
## Taloudelliset tavoitteet vuoden 2020 loppuun asti

- Kassakonversio = operatiivinen kassavirta ennen rahoituseriä ja veroja / käyttökate > 100 %
- Kannattavuus: käyttökate (EBITDA) yli 6 % liikevaihdosta (ei muutosta)
- Velkaantuneisuus: nettovelat/käyttökate < 2,5x
- Kasvu: Liikevaihdon kasvutavoite annetaan vuoden 2019 loppuun mennessä. Palveluiden kasvu > markkinakasvu.

Pitkän aikavälin tavoite yli vuoden 2020: Palvelut tuottavat yli 2/3 konsernin liikevaihdosta.

Osinkopolitiikka: tavoitteena jakaa vähintään 50 % tilikauden tuloksesta verojen jälkeen, ottaen kuitenkin huomioon kannattavuuden ja velkaantuneisuuden tason.

## Vaiheet vuoteen 2020 asti



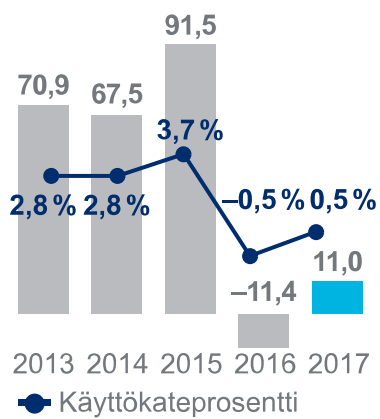


## Tulosohjeistus vuodelle 2018

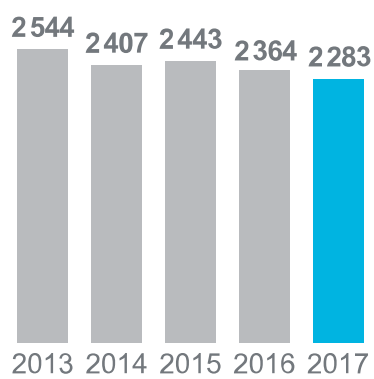
Caverion arvioi, että konsernin liikevaihto laskee edellisvuoteen verrattuna vuonna 2018 (2017: 2 282,8 milj. euroa). Caverion arvioi, että konsernin oikaistu käyttökate yli kaksinkertaistuu vuonna 2018 (2017: 22,3 milj. euroa).

## Kehitys taloudellisten tavoitteiden saavuttamisessa

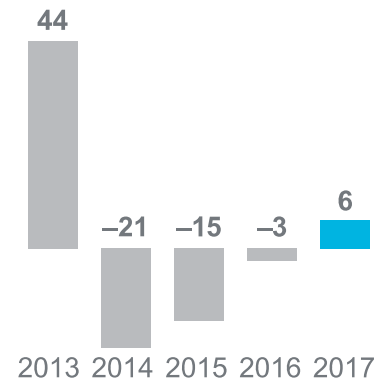
Käyttökate (milj. e)



Liikevaihto (milj. e)



Käyttöpääoma (milj. e)



# Toimintaympäristö

Caverion on yksi Euroopan johtavista teknisiä ratkaisuja kiinteistöille ja teollisuudelle tarjoavista yrityksistä. Markkina-asemamme säilyi vahvana vuonna 2017.

## 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 toi markkinoille uuden palvelukonseptin ServiFlex+:n ennakoivaan huoltoon. Se yhdistää sekä kiinteistöjen etäseurannan että erilaiset palvelutasot kilpailukykyiseksi kokonaisuudeksi.

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 2017 olimme viiden suurimman toimijan joukossa kaikissa suurimmissa toimintamaissamme: Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Itävallassa. Lisäksi Caverion on Suomen johtava teollisuuden ratkaisuja tarjoava yhtiö. Suurimmat teollisuuden asiakassegmentit ovat metsäteollisuus ja energiateollisuus. Saksa oli selvästi suurin potentiaalinen markkina-alue 2017. Maa tarjoaa paljon kasvupotentiaalia jo pelkästään markkinoiden suuren koon vuoksi.

Caverionin markkina-asema\*



## Caverionin liiketoiminnan markkinanäkymät vuodelle 2018

### Projektit

- Projektien markkinoiden odotetaan pysyvän hyvinä. Hyvän kysynnän odotetaan jatkuvan sekä julkisella että yksityisellä sektorilla.
- Hintakilpailun odotetaan kuitenkin pysyvän tiukkana. Alhaisen korkotason ja rahoituksen saatavuuden odotetaan tukevan investointeja.
- Talotekniikan suunnittelua ja toteutusta sisältävien kokonaistoimitusten kysynnän odotetaan kehittyvän suotuisasti suurissa ja teknisesti vaativissa projekteissa.
- Parempaa energiatehokkuutta ja parempia sisäilmaolosuhteita koskevat vaatimukset sekä tiukentuva ympäristölainsäädäntö ovat merkittäviä markkinoiden kehitystä tukevia tekijöitä

### Palvelut

- Palveluiden taustalla olevan kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana.
- Rakennuksissa olevan teknologian lisääntyessä uusien palvelujen tarpeen ja elinkaariratkaisujen kysynnän odotetaan lisääntyvän.
- Asiakkaiden keskittyminen omaan ydintoimintaansa tarjoaa edelleen Caverionille mahdollisuuksia ylläpidon sekä huollon ja kunnossapidon ulkoistuksissa erityisesti julkishallinnossa, teollisuudessa ja energiasektorilla.

### Divisioonien lyhyen aikavälin kysyntänäkymät

Divisioona / Maa	Projektit	Palvelut
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 2017 kolmen suurimman asiakkaan osuus liikevaihdosta oli noin 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 2017



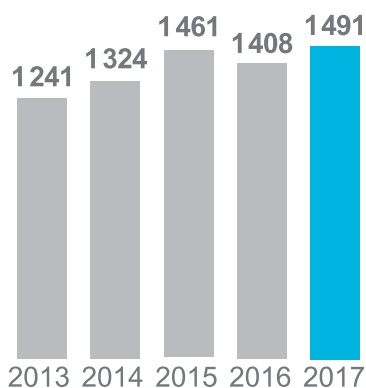
● Julkinen sektori	13 %
● Teollisuus	34 %
● Kiinteistösijoittajat ja -kehittäjät	11 %
● Kiinteistöjen käyttäjät	27 %
● Rakennusliikkeet	14 %

# Taloudellinen kehitys 2017

## Avainluvut

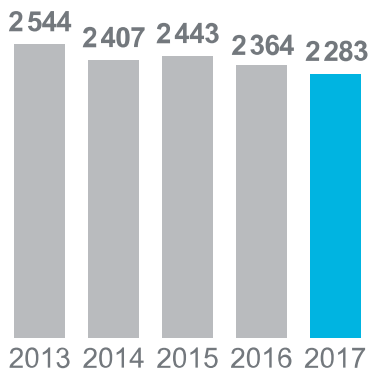
Milj. e	2017	2016	Muutos
Tilauskanta	1 491,0	1 408,1	5,9 %
Liikevaihto	2 282,8	2 364,1	-3,4 %
Käyttökate ilman uudelleenjärjestelykuluja	18,3	15,6	17,5 %
Käyttökateprosentti ilman uudelleenjärjestelykuluja, %	0,8	0,7	
Käyttökate	11,0	-11,4	
Käyttökateprosentti, %	0,5	-0,5	
Liikevoitto	-19,3	-40,8	52,7 %
Liikevoittoprosentti, %	-0,8	-1,7	
Tilikauden tulos	-20,9	-31,7	34,2 %
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, e	-0,19	-0,25	25,3 %
Vapaa kassavirta	-8,5	-72,1	88,2 %
Käyttöpääoma	6,1	-2,6	
Nettovelka	64,0	145,5	-56,0 %
Velkaantumisaste, %	24,4	78,7	
Henkilöstö kauden lopussa	16 216	16 913	-4,1 %

Tilauskanta (milj. e)



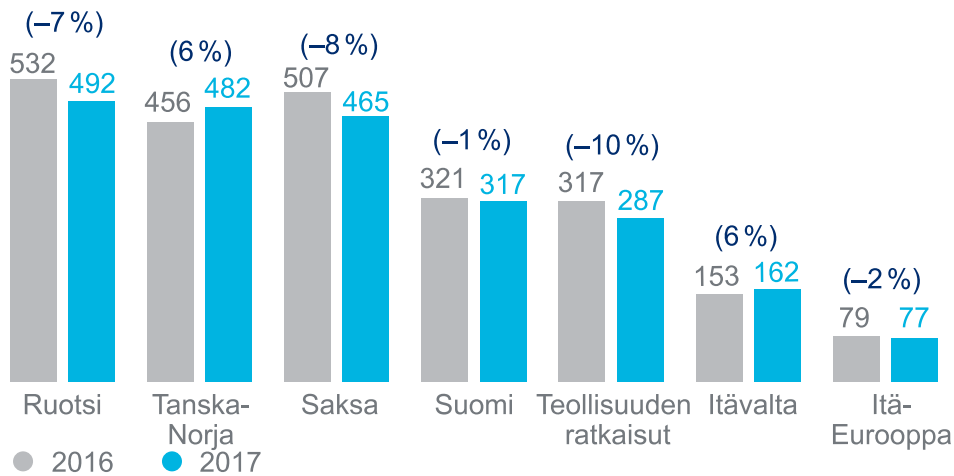
- Konsernin 2017 joulukuun lopun tilauskanta oli 1 491,0 milj. euroa, kasvua 5,9 prosenttia edellisvuoden lopusta.
- Caverion keskittyi edelleen tarjousprosessiin tavoitteenaan parantaa projektikatteita uusissa projektiliiketoiminnan tilauksissa.

### Liikevaihto (milj. e)

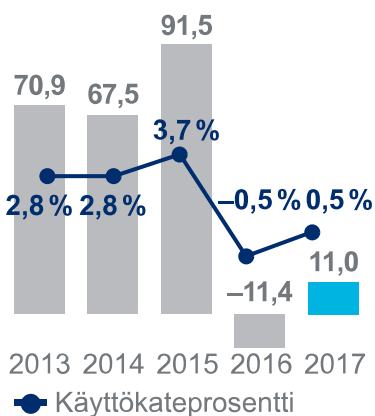


- Liikevaihto oli 2 282,8 milj. euroa vuonna 2017.
- Liikevaihto kasvoi Itävallassa ja Tanska-Norjassa, mutta laski muissa divisioonissa
- Projektien alaskirjaukset vaikuttivat myös kauden liikevaihtoon.

### Liikevaihto divisioonittain (milj. e)



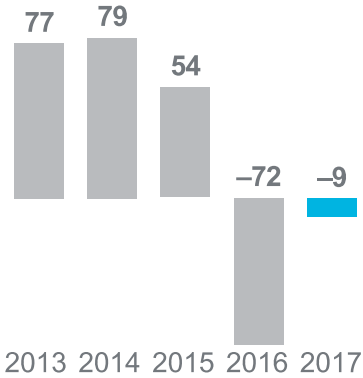
### Käyttökate (milj. e)



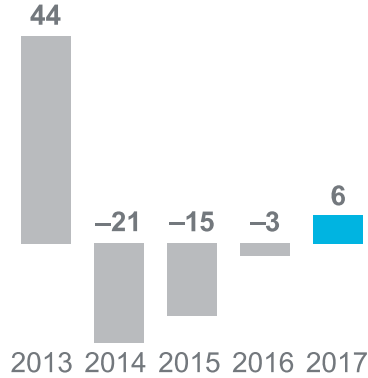
- Käyttökate ilman uudelleenjärjestelykuluja oli 18,3 milj. euroa eli 0,8 prosenttia liikevaihdosta vuonna 2017.
- Käyttökate oli 11,0 milj. euroa eli 0,5 (-0,5) prosenttia liikevaihdosta vuonna 2017.



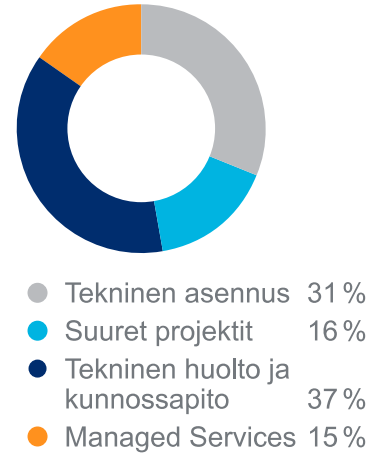
Vapaa kassavirta (milj. euroa)



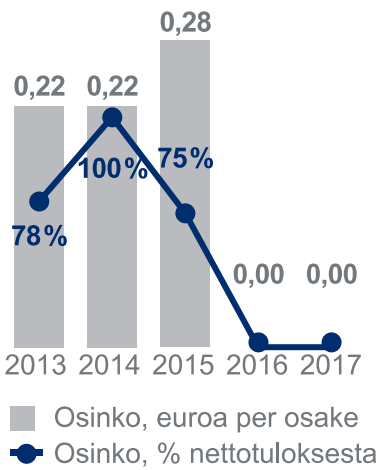
Käyttöpääoma (milj. e)



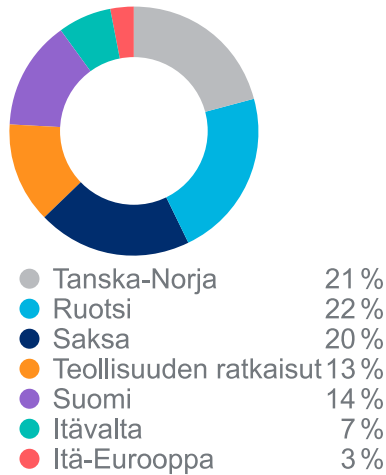
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain, % liikevaihdosta vuonna 2017



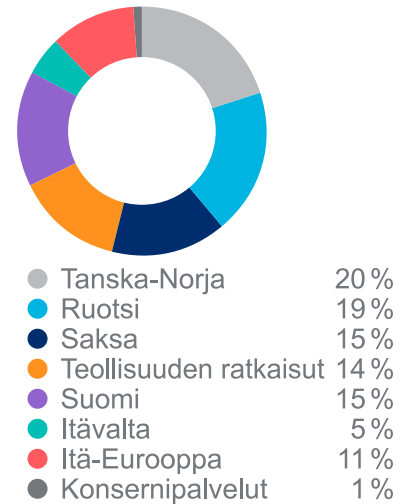
Osingonjako



Liikevaihto divisioonittain, % liikevaihdosta vuonna 2017



Henkilöstö divisioonittain vuoden 2017 lopussa



# Vuoden 2017 tapahtumia

Q4

## Caverion myi Krantz-liiketoimintansa Saksassa



Caverion sai päätökseen Krantz-tuotemerkin alaisen tuoteliiketoimintansa myynnin Saksassa STEAG Energy Services GmbH:lle. Kauppa astui voimaan 31.12.2017.

## Uusi ohjelmajakso osakepohjaisen pitkän aikavälin kannustinohjelmassa



Caverionin hallitus hyväksyi uuden ohjelmajakson vuosille 2018–2020 osakepohjaisen pitkän aikavälin kannustinohjelmassa konsernin johdolle.

## Asiakastyytyväisyystutkimus valmistui



Konserninlaajuinen asiakastyytyväisyystutkimuksemme koosti arvokasta tietoa toimintamme kehittämiseen ja asiakaspysyvyyden ymmärtämiseen.

## Code of Conduct -verkkovalmennuksen suoritusprosentti 93 %



Eettisten liiketoimintaperiaatteiden (Code of Conduct) verkkovalmennus julkaistiin marraskuussa ja meillä oli kunnianhimoinen tavoite saada kaikki caverionilaiset suorittamaan valmennus vuoden 2017 loppuun mennessä. Joulukuun viimeiseen päivään mennessä valmennuksen oli suorittanut 93 % caverionilaisista.

## Caverion päivitti tulosohjeistustaan vuodelle 2017



Caverion arvioi, että konsernin liikevaihto säilyy edellisvuoden tasolla vuonna 2017 (2016: 2 364 milj. euroa). Caverion arvioi, että konsernin käyttökate ilman uudelleenjärjestelykuluja kasvaa selvästi tai merkittävästi edellisvuoteen verrattuna vuonna 2017 (2016: 15,6 milj. euroa).

### Pääomamarkkinapäivä järjestettiin Helsingissä



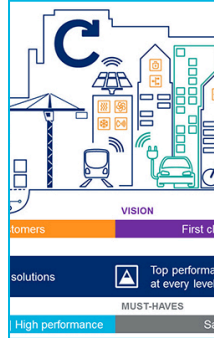
Pääomamarkkinapäivä (Capital Markets Day) järjestettiin 7.11.2017 Helsingissä. Tapahtumaan osallistui yli 50 sijoittajaa, analytikkoja ja median edustajaa. Tapahtumassa annettiin lisätietoja Caverionin uudesta strategiasta, sen painopisteistä (Must-Win) ja konsernin taloudellisten tavoitteiden saavuttamissuunnitelmasta.

### Caverionista Suomen suurin kiinteistöjen etähallinnassa



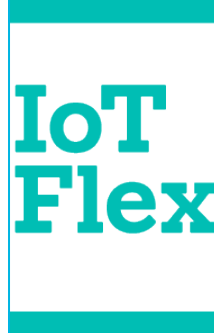
Caverion ja Enegia sopivat kumppanuudesta energiatehokkuuspalveluiden tuottamisessa sekä solmivat kiinteistöjen etähallintaa koskevan liiketoimintakaupan. Kaupassa Enegian etähallintaliiketoiminta sekä sen parissa toimiva henkilöstö siirtyivät Caverion Suomi Oy:lle 1.11.2017 alkaen.

### Uusi strategia "Kunnossa kasvuun" ja uudet taloudelliset tavoitteet vuoteen 2020 asti



Caverion julkaisi uuden Kunnossa kasvuun -strategian ja asetti uudet taloudelliset tavoitteet vuoteen 2020 asti. Uusi, vuoteen 2020 ulottuva strategia pohjautuu toimialan digitalisoitumiseen.

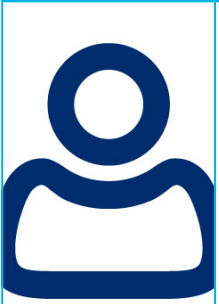
### Caverion toi markkinoille IoTFlex-kunnossapitopalvelun



Uusi digitaalinen kunnossapitopalvelu IoTFlex mittaa älykkäiden antureiden avulla koneen todellista kuntoa ja ennustaa mahdollisten vikojen esiintymistä reaaliaikaisen analytiikan keinoin. IoTFlex myynti teollisuusasiakkaille alkoi ensin Suomessa.

Q3

### Caverion nimitti Caverion Tanskan toimitusjohtajan



Michael Højgaard nimitettiin Caverion Tanskan toimitusjohtajaksi 1.9.2017 alkaen.

### Kaksi yritysostoa Itävallassa



Caverion hankki liiketoiminnan osia Itävallassa sijaitsevasta Ausserwöger Elektrotechnik -nimisestä sähköasennusyhtiöstä. Caverion osti myös Weiss Anlagen Technik -nimisen, itävaltalaisen cleanroom teknologiaan erikoistuneen yrityksen.

### Caverionin toimintaohjeet helposti työntekijöiden saataville



Caverion kokosi konsernin kaikki yhteiset ohjeet ja politiikat Caverionin toimintaohjeisiin, jotka ovat helposti työntekijöiden saatavilla. Caverionin toimintaohjeissa määritellään ohjeet eettiseen liiketoimintaan, hallintointiin ja toimintatapoihimme.

### ServiFlex+ -konsepti kiinteistöjen tekniseen huoltoon ja kunnossapitoon



Caverion digitalisoi kiinteistöjen kunnossapidon, tavoitteenaan kiinteistöjen kehittäminen, energiatehokkuuden parantaminen ja kustannusten optimointi uudistetun ServiFlex+ -konseptin avulla. Uuden palvelukonseptin myynti alkoi Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa.

Q2

### Muutos Caverionin johtoryhmässä



Sakari Toikkanen nimitettiin 21.6.2017 alkaen Caverionin Teollisuuden ratkaisut -divisioonan johtoon. Hän toimii tehtävässä siihen saakka kunnes vakituinen divisioonajohtaja aloittaa. Tämän tehtävän lisäksi Toikkanen vastasi Caverionin Strategia & IT & Viestintä -konsernitoiminnosta ja on konsernin johtoryhmän jäsen.

### Golden Helmet 2017 palkinnot



Caverion palkitsee vuosittain Golden Helmet -tunnustuksella henkilöstöä, joka on tehnyt ansiokasta työtä yhtiössä. Voittajat valittiin neljässä kategoriassa, ehdotuksia henkilöstöltä kertyi yhteensä 227.

### Yhtiökokous



Caverionin varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.3.2016 Helsingissä. Kokouksessa oli läsnä tai edustettuina 393 osakkeenomistajaa. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Michael Rosenlew, varapuheenjohtajaksi Markus Ehrnrooth sekä hallituksen jäseniksi Jussi Aho, Joachim Hallengren, Thomas Hinnerskov, Antti Herlin, Anna Hyvönen ja Eva Lindqvist toimikaudelle, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### Caverionille merkittävä palveluiden jatkosopimus Saksassa



Caverion uusi sopimuksen palveluiden johtamisesta Hochhaus Uptown München -pilvenpiirtäjään ja toimistokompleksiin Münchenissä, Saksassa.

### Caverion Oyj laski liikkeeseen hybridilainan



Caverion Oyj laski liikkeeseen 100 miljoonan euron hybridilainan.

Q1

### Muutos Caverionin johtoryhmässä



Minna Schrey-Hyppänen nimitettiin 26.6.2017 Caverionin henkilöstöjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi.

### Muutos Caverionin johtoryhmässä



Erkki Huusko nimitettiin 19.1.2017 Caverionin Teollisuuden ratkaisut -divisioonan johtoon ja konsernin johtoryhmän jäseneksi.

### 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).

### Ari Lehtoranta aloitti toimitusjohtajana



Ari Lehtoranta aloitti Caverion Oyj:n toimitusjohtajana 1.1.2017.

### Muutoksia Caverion-konsernin johtoryhmään ja organisaatorakenteeseen



Thomas Hietto nimitettiin 1.7.2017 Palvelut-liiketoimintayksikön johtajaksi. Jarno Hacklin nimitettiin 9.1.2017 Projektit-liiketoimintayksikön johtajaksi. Ville Tamminen nimitettiin 9.1.2017 Caverion Suomen divisioonan johtajaksi. Anne Viitala nimitettiin 9.1.2017 uuden Lakiasiat & Hallinnointi -konsernitoiminnon johtajaksi. Edellä mainitut nimitettiin myös konsernin johtoryhmän jäseneksi.

# Liiketoiminta



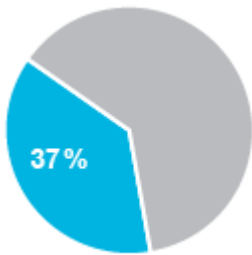
Tarjoamme älykkäitä teknisiä ratkaisuja ja palveluja kiinteistöjen, teollisuuden prosessien ja infrastruktuurin tarpeisiin. Ainutlaatuinen palvelutarjontamme kattaa koko elinkaaren: suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon.

Caverionilla on kaksi liiketoimintayksikköä: Palvelut ja Projektit.

## Palvelut

Vuonna 2017 Palvelut-liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 52 prosenttia, ja se koostui Teknisen huollon ja kunnossapidon 850,5 miljoonan euron liikevaihdosta ja Palveluiden johtamisen 344,6 miljoonan euron liikevaihdosta.

## Tekninen huolto ja kunnossapito



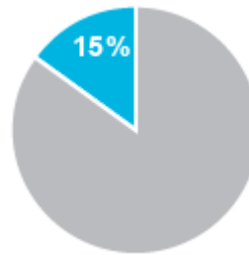
- Ennakoiva huolto, tarpeen mukainen huolto ja pienet huoltoprojektit
- Digitaaliset palvelut: IoTFlex-palvelukonsepti teollisuusasiakkaille, ServiFlex+-palvelukonsepti kiinteistötekniikan asiakkaille ja etävalvontapalvelut

Caverion on yksi suurimmista kiinteistötekniikan ja teollisuuden palveluyhtiöistä markkina-alueellaan. Tavoitteenamme on olla yksi toimialan johtavista palveluyrityksistä ja asiakkaiden luotettu kumppani ja neuvonantaja. Haluamme myös kasvaa kannattavasti markkinoita nopeammin.

Kilpailuetumme perustuu teknologia- ja digitalisaatio-osaamiseemme sekä erinomaiseen asiakaspalveluun. Tarjontaamme kuuluu edistyneitä digitaalisia palveluja sekä teollisuusasiakkaille että kiinteistötekniikan asiakkaille. Maanlaajuiset palveluverkostomme takaavat lyhyet vasteajat, ja etähallintavalmiutemme varmistavat nopean ja tehokkaan palvelun ympäri vuorokauden.

Vuoden 2017 lopussa Caverionilla oli käyttövalmiina

## Palveluiden johtaminen



- Asiakkaan tarpeiden mukaan räätälöityä ja kokonaisvaltaista palvelua
- Esimerkiksi kaikki kiinteistöjohtamisen, energianhallinnan, energiatehokkuusprojektien ja huollon palvelut kiinteistön elinkaaren aikana tai kokonaisvastuu teollisuuden kunnossapidosta
- Noin sata asiakkuutta julkisella sektorilla sekä prosessi- ja energiateollisuudessa

skaalautuvia digitaalisia palveluita, muun muassa IoTFlex-palvelukonsepti teollisuusasiakkaille, ServiFlex+-palvelukonsepti kiinteistötekniikan asiakkaille ja etävalvontapalveluja. Kehitämme lisäksi Caverionin älykkäitä ratkaisuja, digitaalisia palveluprosesseja, analytiikkaa ja uusia liiketoimintamalleja.

## Projektit

Vuonna 2017 Projektit-liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 48 prosenttia, ja se koostui Teknisen asennuksen 716,2 miljoonan euron liikevaihdosta ja Suurten projektien 371,4 miljoonan euron liikevaihdosta.

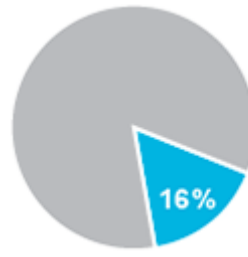


## Tekninen asennus



- Pienet ja keskiuuret projektit
- Käsittää yhden tai useamman teknisen järjestelmän
- Toteutetaan kiinteistötekniikan ja teollisuuden asiakkaille, sekä uusiin että peruskorjattaviin kiinteistöihin

## Suuret projektit



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

Caverionin tavoitteena on olla projektitoiminnan huipputoimittaja. Valikoimme toteutettavat projektit entistä tiukempien kriteerien mukaisesti, ja näin Palveluiden osuus liikevaihdostamme kasvaa vastaavasti.

Projektit-liiketoiminnassa kilpailuetumme perustuu kaikkien taloteknisten järjestelmien integroituihin elinkaaritoimituksiin, esivalmistuksen ansiosta saavutettuun tuottavuuteen ja laatuun, omiin älykkäisiin ratkaisuihin ja edelläkävijyyteen projektien suunnittelun ja toteutuksen digitalisoinnissa (BIM). Keskeiseen osaamiseemme kuuluu myös asiantuntijuus puhdastiloissa, tunnelijärjestelmissä, telematiikassa ja liikenteenohjausjärjestelmissä.

Vuonna 2017 kehitimme valikoivan lähestymistapamme tueksi uuden tarjousten hyväksymistyökalun, jonka tarkoituksena on varmistaa kaikkien asiaankuuluvien riskien ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen tarjousvaiheessa. Julkaisimme myös uudet projektien luokitteluperiaatteet, jotka toimivat Caverionin uuden päätöksentekomallin ja hyväksymisrajojen pohjana.

Ruotsissa ja Saksassa käynnistettiin projektien suorituksen johtamisohjelma vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä. Tarkoituksena on rakentaa konsernin laajuinen projektien johtamisjärjestelmä kaikkia divisioonia varten ja ottaa käyttöön valikoidut KPI-mittarit koko organisaatiossa.

Vuonna 2017 asiakkaamme Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa hyötyivät Caverionin elinkaariosaamisesta ja siihen liittyvistä kumppanuusmalleista. Pitkäaikainen kokemuksemme ja asiantuntemuksemme kiinteistötekniikassa ja monialaisissa integroiduissa ratkaisuisa varmistaa projektien onnistuneen toteutuksen ja takaa optimaaliset olosuhteet kiinteistöjen loppukäyttäjille.

Katso esimerkkejä Palvelut- ja Projektit-liiketoiminnasta vuonna 2017



# Case-galleria

Esimerkkejä vuonna 2017 saamistamme tilauksista



## Ops Gellerup Nord, uusi toimistorakennus, Aarhus, Tanska

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

**Sopimuksen arvo:** 31 milj. euroa

**Ajankohta:** Projektitoimitus v. 2017–2018, kiinteistön käyttö ja kunnossapito vuoteen 2033 asti.

Caverion sopi rakennusliike A. Enggaardin kanssa elinkaarihankeesta uuteen Ops Gellerup Nord -toimistorakennukseen Gellerupin kaupunginosassa Aarhusissa. Hanke on yksi Caverionin suurimmista PPP-kumppanuussopimuksista (Public-Private Partnership). Caverionin vastuulla PPP-hankkeessa on kiinteistötekniikan kokonaistoimitus sekä Palveluiden johtaminen 15-vuotisella sopimuskaudella.



## Kirstin koulu ja päiväkoti, Viherlaakson koulu ja lukio, Espoo, yhteistyössä YIT:n kanssa

**Tekniset tuotealueet:** Talotekniikan kokonaistoimitus, mukaan lukien lämmitys, vesi ja viemäri, ilmanvaihto ja ilmastointi, jäähdytys, sähköistys, informaatio- ja viestintäteknologia, turvallisuus sekä automaatio

**Sopimuksen arvo:** n. 40 milj. euroa

**Ajankohta:** Projektitoimitukset v. 2017–2020, kiinteistön käyttö ja kunnossapito seuraavat 20 vuotta

Caverion allekirjoitti sopimuksen Espoon kaupungin kanssa Kirstin koulun ja päiväkodin peruskorjauksen sekä Viherlaakson koulun ja lukion peruskorjauksen ja laajennuksen toteuttamisesta elinkaarimallilla. Hanke toteutetaan yhteistyössä YIT:n kanssa. Caverionin vastuulla on rakennusten talotekniikan kokonaistoimitukset, kiinteistöjen tekninen huolto ja kunnossapito sekä palveluiden johtaminen 20 vuoden sopimuskauden ajan.



### Case: Palvelujen johtaminen (Palvelut)

**Hochhaus Uptown München, pilvenpiirtäjä ja toimistokompleksi, München, Saksa**

**Tekniset tuotealueet:** lämmitys, vesi ja viemäri, ilmanvaihto ja ilmastointi, sähköistys, jäähdytys ja turvallisuus

**Sopimuksen arvo:** ei julkisteta

**Ajankohta:** Viisi vuotta

Caverion uusi sopimuksen palveluiden johtamisesta Hochhaus Uptown München -pilvenpiirtäjään ja toimistokompleksiin Münchenissä, Saksassa. Rakennus on Münchenin korkein pilvenpiirtäjä. Viisivuotinen sopimus allekirjoitettiin kiinteistön omistajien (Europyramid S.á.r.l., Euro Sphinx S.á.r.l., AFIAA Campus GmbH, LaSalle Investment Management, Campus E S.á.r.l.) kanssa. Sopimukseen sisältyy kahdeksan vuoden lisäoptio.



### Case: Tekninen huolto ja kunnossapito (Palvelut)

**OKQ8 Scandinavia, 450 kohdetta, Ruotsi**

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

**Sopimuksen arvo:** ei julkisteta

**Ajankohta:** ei julkisteta

OKQ8 Scandinavia jatkoi teknisen huollon ja kunnossapidon sopimusta Caverionin kanssa. Caverionin vastuulla on kaikki tekniset järjestelmät 202 huoltoasemalla ja 160 kylmäasemalla sekä 90 muussa kiinteistössä Ruotsissa. Uudella sopimuskaudella korostetaan energiankulutuksen optimointia ja jatkokehitystä.



## Case: Suuret projektit (Projektit)

Kuva: Photo: Hille Melbye Arkitekter

### Galleriet ostoskeskus, Bergen, Norja

**Tekniset tuotealueet:** Talotekniikan kokonaistoimitus, mukaan lukien lämmitys, vesi ja viemäri, ilmanvaihto ja ilmastointi, jäähdytys, sähköistys, informaatio- ja viestintäteknologia, turvallisuus sekä automaatio

**Sopimuksen arvo:** noin 11 miljoonaa euroa

**Ajankohta:** 2017–2019

Caverion ja pääurakoitsija LAB sopivat talotekniikan kokonaistoimituksesta ostoskeskuksen laajennukseen Bergenissä, Länsi-Norjassa. Ostoskeskuksen laajennus kattaa uuden, 50 000 neliömetrin rakennuksen, parkkialueen sekä elokuvateatterin. Caverion vastuulla on talotekniikan asiantuntijapalvelut, suunnittelu ja projektointi, projektin johtaminen ja projektin toteutus.



## Case: Suuret projektit (Projektit)

### Perjuntunneli, Tiroli, Itävalta

**Tekniset tuotealueet:** Ilmanvaihto, sähköistys, informaatio- ja viestintäteknologia sekä turvallisuus

**Sopimuksen arvo:** 13 miljoonaa euroa

**Ajankohta:** 2016–2019

Caverion solmi Itävallan moottoriteitä hallinnoivan ASFINAG-yhtiön (Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft) kanssa sopimuksen Itävallan Tiroliassa sijaitsevan Perjuntunnelin turvalaitteistojen kunnostuksesta. Sopimus kattaa tunnelin keskijännite-, ilmanvaihto-, radio-, sähkö- ja ohjausjärjestelmien uusimisen.



### Hainuun uusi sairaala, Kajaani

**Tekniset tuotealueet:** Talotekniikan kokonaistoimitus, mukaan lukien ilmanvaihto ja ilmastointi, jäähdytys, sähköistys, informaatio- ja viestintäteknologia, turvallisuus, automaatio sekä lämmitys, vesi ja viemäri

**Sopimuksen arvo:** 45 milj. euroa

**Ajankohta:** 2017–2021

Caverion toteuttaa talotekniset järjestelmät Kainuun uuteen sairaalaan. Asiakkaana on Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä, ja hanke on yksi suurimmista Caverionin tekemistä projektisopimuksista. Rakentamisvaihe on osa yhteisvastuullista allianssiurakkaa, jonka osapuolina ovat Kainuun sote sekä Caverion, Skanska ja Sweco. Taloteknisten järjestelmien lisäksi Caverion toimittaa jäte- ja pyykkiputkiston sekä Älykäs sairaala (Smart Hospital) -konseptin mukaiset sairaalan sisäiset informaatiojärjestelmät.



### Kuntolaakso, uimahalli, jäähalli ja pysäköintilaitos, Kuopio, yhteistyössä YIT:n kanssa

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

**Sopimuksen arvo:** n. 59 milj. euroa

**Ajankohta:** Projektitoimitukset v. 2018–2020, kiinteistön käyttö ja kunnossapito 20 vuotta

Caverion allekirjoitti Kuopion kaupungin kanssa sopimuksen uima- ja jäähallin sekä pysäköintipalveluiden kehittämishankkeen toteuttamisesta elinkaarimallilla. Hanke toteutetaan yhdessä YIT:n kanssa. Caverion vastaa rakentamisvaiheessa taloteknisestä suunnittelusta ja kokonaistoimituksesta sekä 20-vuotisella palvelujaksolla kiinteistöjen teknisestä huollosta ja kunnossapidosta, käyttäjille tarjottavasta palvelutuotannosta sekä kiinteistöjen energiankulutuksesta.

# Johto ja hallinnointi



- Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2017 (Corporate Governance Statement)
- Palkka- ja palkkioselvitys 2017 (Remuneration Statement)

Päivitämme jatkuvasti hallinnointia koskevaa tietoa verkkosivuillamme. Nähtävillä ovat muun muassa johtoryhmämme ja hallituksemme jäsenten CV-tiedot, sekä hallituksen ja valiokuntien työjärjestykset.

# Hallitus 31.12.2017



**Michael Rosenlew**

**Puheenjohtaja**

Syntynyt 1959. Kauppatieteiden maisteri.

Suomen kansalainen.

Hallitusammattilainen.

Henkilöstövaliokunnan puheenjohtaja ja tarkastusvaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



**Markus Ehrnrooth**

**Varapuheenjohtaja**

Syntynyt 1985. DI, VTK (kansantaloustiede).

Suomen ja Ruotsin kansalainen.

Knomi Oy, perustaja.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja.

Riippumaton Caverion Oyj:stä.



**Jussi Aho**

**Jäsen**

Syntynyt 1968. Diplomi-insinööri

Suomen kansalainen.

Toimitusjohtaja, Fira-konserni ja Flra Oy.

Henkilöstövaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



**Joachim Hallengren**

**Jäsen**

Syntynyt 1964. Diplomi-insinööri  
Ruotsin kansalainen.

Toimitusjohtaja, Bonava AB.

Henkilöstövaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



**Antti Herlin**

**Jäsen**

Syntynyt 1956. Kauppatieteiden tohtori h.c., Taiteen tohtori h.c.,  
Tekniikan tohtori h.c.

Suomen kansalainen.

Hallituksen puheenjohtaja, KONE Oyj

Riippumaton Caverion Oyj:stä

Riippuvainen merkittävistä osakkeenomistajista



**Thomas Hinnerskov**

**Jäsen**

Syntynyt 1971. Kauppatieteiden maisteri (Rahoitus ja laskentatoimi)

Tanskan kansalainen.

Johtaja, Keski- ja Pohjois-Eurooppa, KONE Oyj.

Tarkastusvaliokunnan jäsen.

Riippumaton Caverion Oyj:stä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.





### Anna Hyvönen

#### Jäsen

Syntynyt 1968. Tekniikan  
lisanssiaatti.

Suomen kansalainen.

Toimitusjohtaja, 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.

# Johtoryhmä 31.12.2017



*Takana, vasemmalta: Klas Tocklin, Niclas Sacklén, Knut Gaaserud, Manfred Simmet, Martti Ala-Härkönen, Werner Kühn. Keskellä: Ville Tamminen, Minna Schrey-Hyppänen, Ari Lehtoranta, Thomas Hietto. Edessä: Anne Viitala, Jarno Hacklin, Sakari Toikkanen.*

**Ari Lehtoranta**, toimitusjohtaja.

Syntynyt 1963. DI. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 1/2017 alkaen.

**Martti Ala-Härkönen**, talousjohtaja (CFO), talous ja hallinnointi.

Syntynyt 1965. Kauppätieteiden tohtori, tekniikan lisensiaatti. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 9/2016 alkaen.

**Jarno Hacklin**, johtaja, Projektit-liiketoimintayksikkö.

Syntynyt. 1978, insinööri. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 8/2001 alkaen.

**Thomas Hietto**, johtaja, Palvelut-liiketoimintayksikkö.

Syntynyt 1967. DI, liiketoiminnan johtamisen maisteriohjelma. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 7/2017 alkaen.

**Minna Schrey-Hyppänen**, henkilöstöjohtaja.

Syntynyt 1966, KTM, DI. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 6/2017 alkaen.

**Anne Viitala**, johtaja, Lakiasiat & Hallinnointi.

Syntynyt 1959, OTK, VT, eMBA. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 1/2017 alkaen.

**Knut Gaaserud**, divisioonajohtaja, Tanska-Norja.

Syntynyt 1967. DI. Norjan kansalainen. Caverionin palveluksessa 6/2004 alkaen.

**Werner Kühn**, divisioonajohtaja, Saksa.

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

**Sakari Toikkanen**, divisioonajohtaja, Teollisuuden ratkaisut (väliaikainen). IT, viestintä ja myynnin kehitys.

Syntynyt 1967. Tekniikan lisensiaatti. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 4/1997 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 4/2008 alkaen.

**Ville Tamminen**, divisioonajohtaja, Suomi.

Syntynyt 1974. OTK, VT. Suomen kansalainen. Caverionin palveluksessa 8/2007 alkaen.

**Klas Tocklin**, divisioonajohtaja, Ruotsi.

Syntynyt 1963. Insinööri. Ruotsin kansalainen. Caverionin palveluksessa 4/2006 alkaen.

# Kestävä kehitys



Tuemme kestävää kehitystä ottamalla tuotannossamme vastuun kiinteistön tai teollisen tuotantolaitoksen koko elinkaaresta. Caverion luo käyttäjäystävällisiä, turvallisia ja energiatehokkaita rakennettuja ympäristöjä. Energiatehokkuutta sovelletaan kaikissa palveluissamme ja ratkaisuihimme. Lisäksi pyrimme pitämään oman toimintamme ympäristöhaitat mahdollisimman vähäisinä.

Työntekijöidemme, kumppaneidemme ja asiakkaidemme turvallisuuden varmistaminen on kiinteä ja välttämätön osa jokapäiväistä toimintaamme ja johtamista koko konsernissa. Tavoitteenamme on olla työpaikka, jossa vältetään työtapaturmat. Keskitymme ehkäisevään turvallisuustyöhön,

kuten riskien ennakointiin ja turvallisuushavaintojen aktiiviseen raportointiin.

Eettisten liiketoimintaperiaatteidemme mukaisesti emme salli minkäänlaista syrjintää, kuten ikään, sukupuoleen, kansallisuuteen, yhteiskunnalliseen asemaan, uskontoon, fyysiseen tai psyykkiseen toimintarajoitteeseen, poliittiseen tai muuhun mielipiteeseen tai seksuaaliseen suuntautumiseen liittyvää syrjintää.

Caverionin tavoitteena on varmistaa osajien saatavuus sekä Caverionin työntekijöiden sitoutuminen ja motivaatio ja ammatillinen kasvu ja oppiminen.

## Vuoden 2017 avainlukuja

	2017	2016	2015
Henkilöstö vuoden lopussa	16 216	16 913	17 399
Henkilöstö keskimäärin	16 607	17 381	17 324
Kansallisuuksia	47	51	50
Määräaikaisia työntekijöitä (%)	11	12	9
Tapaturmataajuus <sup>1</sup>	5,7	6,3	8,3
Sairauspoissaolot (%) <sup>2</sup>	4,1	4,1	4,1
Hiilidioksidipäästöt / liikevaihto <sup>3,4</sup>	17	17,5	20,1
Hiilidioksidipäästöt, tonnia <sup>3</sup>	38 689,6	41 431,9	49 020,0
ISO 14001 -sertifikaatin mukainen toiminta <sup>4</sup> , %	92	93	93
OHSAS 18001 -sertifikaatin mukainen toiminta <sup>4</sup> , %	91	92	71
ISO 9001 -sertifikaatin mukainen toiminta <sup>4</sup> , %	99	100	100

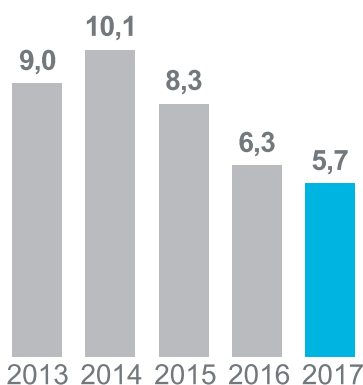
<sup>1</sup>) Poissaoloon johtaneiden tapaturmien määrä miljoona työtuntia kohden (LTIFR)

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

<sup>3</sup>) Maalämmön päästökerrointa on muutettu, minkä johdosta 2016 ja 2015 luvut eroavat aiemmin julkaistuista luvuista

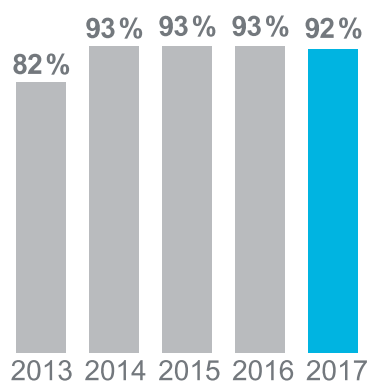
<sup>4</sup>) Osuus kokonaisliikevaihdosta (milj. e)

## Tapaturmataajuus (LTIFR\*)

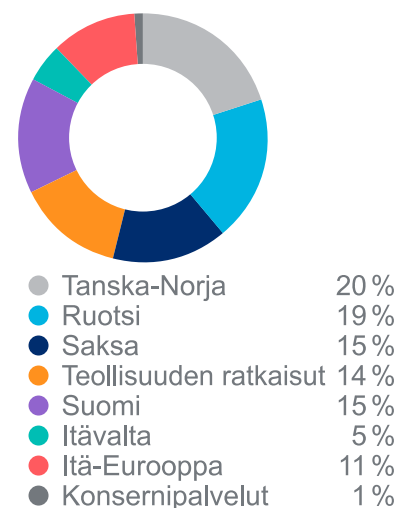


\*LTIFR: Poissaoloon johtaneiden tapaturmien määrä miljoona työtuntia kohden

## ISO 14001 -sertifioitua toimintaa liikevaihdosta



## Henkilöstö divisioonittain vuoden 2017 lopussa



## Poimintoja vuodelta 2017

### Caverion Code of Conduct Eettiset liiketoimintaperiaatteet



Eettiset liiketoimintaperiaatteet (Caverion Code of Conduct) ovat toimintamme perusta ja ne määrittävät Caverionin liiketoiminnan eettiset ja kestävät arvot. Ne ohjaavat päivittäistä työtämme kaikissa toimintamaissamme.

Verkkovalmennus julkaistiin marraskuussa 2017. Joulukuun viimeiseen päivään mennessä valmennuksen oli suorittanut 93 % caverionilaisista.



### Energiatehokkuutta ESCO-hankkeilla

Kuva: @ City of Vantaa

Vantaan kaupunki on valinnut Caverionin kumppanikseen kehittämään kiinteistöjen energiatehokkuutta. Kaupungin kiinteistöjen taloteknisiä järjestelmiä modernisoidaan 12 kiinteistössä ESCO-hankkeella. Toimenpiteet rahoitetaan modernisoinnista syntyvillä säästöillä.

Caverion on toteuttanut kunnille ESCO-hankkeita muun muassa Jyväskylässä, Kuopiossa ja Turussa.



Caverion Itävallan Cooling-osaamiskeskus sai Billan (osa REWE Groupia) energiatehokkuus 2017 -tunnustuksen.

Energiatehokkuuspalkinnolla, jonka kaupan alan yritys Billa myöntää, halutaan heijastaa yrityksen työn laatua. Laatutekijöitä tunnustukseen ovat muun muassa toimitilojen luotettavuuden varmistaminen, energiankulutus, alhaiset hukkamäärät jäähdytyksessä sekä jäähdytysjärjestelmien alttius mahdollisiin vikoihin.



Caverion Saksa voitti 2017 DEKRA-palkinnon, joka on merkittävä paikallinen työturvallisuuspalkinto. Asiantuntijaryhmä arvosti Caverionin pyrkimyksiä vähentää tikapuu-onnettomuuksia, joita on tapahtunut yhtiön työntekijöille työmailla.

Kampanjan lopputulos oli erittäin myönteinen, sillä seuraavana vuonna ei tapahtunut ainuttakaan tikasonnettomuutta.

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

# Tietoa sijoittajille ja osakkeenomistajille



## Yhtiökokous 2018

Caverion Oyj:n yhtiökokous pidetään maanantaina 26. päivänä maaliskuuta 2018 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 keskiviikkona 21.3.2018 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 2018

Caverion julkistaa vuonna 2018 vielä kolme taloudellista

raporttia:

Osavuositarkastus tammi–maaliskuulta 24.4.2018

Puolivuosikatsaus tammi–kesäkuulta 25.7.2018

Osavuositarkastus tammi–syyskuulta 25.10.2018

Caverion noudattaa niin sanottua hiljaista jaksoa 30 päivää ennen kyseisten raporttien julkaisemista.

## Sijoittajasuhteet

Sijoittajasuhdetoimintamme tavoitteena on tukea Caverionin osakkeen oikeaa arvonmuodostusta 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 2017 yhtiön johto tapasi yhteensä noin 240 institutionaalista sijoittajaa. Caverionilla oli yli 20 road show -päivää ja ryhmätapaamista institutionaalisten sijoittajien kanssa. Osallistuimme muun muassa erilaisiin institutionaalisille sijoittajille suunnattuihin seminaareihin,



kuten ”Nordic Focus Sessions Event”-konferenssiin Pariisissa sekä Danske Bankin ”Finnish Construction seminar”-seminaariin Helsingissä. Lisäksi tapasimme yli 800 vähittäissijoittajaa ja osakkeenomistajaa SijoitusInvest 2017 -messuilla ja yhtiökokouksessamme.

Vuoden merkittävin IR-tapahtumamme oli 7.11.2017 Helsingissä järjestetty pääomamarkkinapäivä (Capital Markets Day), johon osallistui yli 50 sijoittajaa, analyytikkoa ja median edustajaa. Tapahtumassa annettiin lisätietoja Caverionin uudesta strategiasta, sen painopisteistä (Must-Win) ja konsernin taloudellisten tavoitteiden saavuttamissuunnitelmasta. Pääomamarkkinapäivän osallistujilla oli myös mahdollisuus tutustua elinkaarihankkeeseen Lintuvaaran koululla Espoossa, jonne Caverion on toteuttanut talotekniikan rakennusten peruskorjauksen ja laajennuksen yhteydessä ja vastaa kiinteistön 25-vuotisen elinkaarijakson palvelusopimuksesta. Tämän lisäksi osallistujat tutustuivat Caverionin etähallintakeskuksen ja Helpdeskin ympärivuorokautiseen toimintaan Vantaalla. Kaikki pääomamarkkinapäivän esitysmateriaalit ovat saatavilla osoitteessa [www.caverion.fi/sijoittajat](http://www.caverion.fi/sijoittajat). Tapahtuma ja materiaalit pidettiin englanniksi.

## 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
- Handelsbanken Capital Markets
- Inderes
- Nordea Markets
- OP Yrityspankki
- SEB

## Tiedotteiden tilaus

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

## IR app

Caverionia koskeva ajantasainen sijoittajietieto, mukaan lukien tiedotteet ja analyytikkojen 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 20.9.2017, joka tuli voimaan välittömästi. Päivitetty tiedonantopolitiikka on luettavissa verkkosivuillamme [caverion.fi/sijoittajat/sijoittajasuhteet/tiedonantopolitiikka](http://caverion.fi/sijoittajat/sijoittajasuhteet/tiedonantopolitiikka).

## Yhteystiedot

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

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

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

## Osakkeenomistajat

Joulukuun 2017 lopussa Caverionin rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli 28 561. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun 2017 lopussa 32,2 prosenttia osakkeista.

Caverion Oyj on 12. joulukuuta 2017 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Caverion Oyj:n hallituksen jäsen Antti Herlinin omistus Caverion Oyj:stä Security Trading Oy:n kautta ("Security Trading", Antti Herlinin omistuksessa oleva yhtiö) on ylittänyt 15 prosentin rajan.

## Suurimmat omistajat 31.12.2017

Omistaja	Osakkeita, kpl	% kaikista osakkeista
1. Antti Herlinin suorat ja määräysvallassa olevien yhtiöiden osakeomistukset	18 900 180	15,0
2. Structor S.A	17 565 000	14,0
3. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5 488 946	4,4
4. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	5 005 706	4,0
5. Mandatum-yhtiöt	3 845 272	3,1
6. Fondita-rahastot	3 465 000	2,8
7. Nordea-rahastot	2 425 269	1,9
8. Valtion eläkerahasto	1 850 000	1,5
9. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 611 089	1,3
10. Aktia-rahastot	1 518 860	1,2
11. Säästöpankki-rahastot	1 190 237	0,9
12. Brotherus Ilkka	1 048 265	0,8
13. Odin-rahastot	860 359	0,7
14. Evli-rahastot	734 013	0,6
15. Ari Lehtorannan suorat ja määräysvallassa olevien yhtiöiden osakeomistukset	561 510	0,4
16. Caverion Oyj	512 328	0,4
17. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	482 285	0,4
18. Alandia-yhtiöt	427 932	0,3
19. OP-rahastot	415 207	0,3
20. Stiftelsen Brita Maria Renlunds minne	412 000	0,3
20 suurinta yhteensä	<b>68 319 458</b>	<b>54,4</b>
Muut osakkeenomistajat	35 853 190	28,5
Hallintarekisteröidyt yhteensä	21 423 444	17,1
<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. Solero Luxco S.à r.l. –niminen yhtiö (välillisesti Triton Fund IV:n omistuksessa) omistaa hallintarekisteröityjä osakkeita huhtikuusta 2017 lähtien.

Heidän viimeisin suoraan rekisteröity omistus 31.3.2017 oli 7,74 prosenttia.

#### Omistajarakenne sektoreittain 31.12.2017

Sektorit	Osakkeen- omistajat	% omistajista	Osakkeita, kpl	% kaikista osakkeista
Hallintarekisteröidyt ja ei-suomalaiset	123	0,4	40 392 660	32,2
Kotitaloudet	26 762	93,7	24 065 802	19,2
Julkisyhteisöt	25	0,1	14 998 783	11,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	56	0,2	13 532 630	10,8
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	346	1,2	5 810 415	4,6
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 249	4,4	26 795 802	21,3
Yhteis- ja erikoistileillä	0	0,0	0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>28 561</b>	<b>100,0</b>	<b>125 596 092</b>	<b>100,0</b>

#### Johdon osakeomistus 31.12.2017

	Yhteensä	Yhteensä
Hallitus	19 079 880	15,19 %
Konsernin johtoryhmä	655 846	0,52 %
<b>Yhteensä</b>	<b>19 735 726</b>	<b>15,71 %</b>
Toimitusjohtaja	561 510	0,45 %

Hallitus ja konsernin johtoryhmän jäsenet, sekä heidän määräysvalta-yhtiöidensä Caverionin osakkeiden omistus.

## Omistusten jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2017

Osakemäärä	Omistajien lkm	Osuus osakkaista %	Osakkeiden lkm	Osuus osakekannasta, %
1–100	7 710	27,0	468 943	0,4
101–500	11 506	40,3	3 231 590	2,6
501–1 000	4 208	14,7	3 346 051	2,7
1 001–5 000	4 154	14,5	9 125 835	7,3
5 001–10 000	501	1,7	3 651 198	2,9
10 001–50 000	362	1,3	7 442 532	5,9
50 001–100 000	52	0,2	3 662 605	2,9
100 001–500 000	50	0,2	11 078 295	8,8
500 001–	18	0,1	83 589 043	66,5
<b>Yhteensä</b>	<b>28 561</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 31.12.2017.

## 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 2017 lopussa muun muassa seuraaviin indekseihin:

- OMX Sustainability Finland

- OMX 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 Industrial Goods & Services
- OMX Nordic Industrials
- OMX Nordic EUR
- OMX Nordic Mid-Cap EUR
- MSCI Europe Small Cap
- MSCI World Small Cap
- MCSI ACWI Investable Market Index (IMI)
- STOXX® Europe Total Market Small
- VINX Industrials EUR
- VINX Industrial Goods & Services EUR
- VINX EUR
- ThomsonReuters Global index family / Industrials/ Industrial and Commercial Services/ Dev Industrials/ Dev Industrial and Commercial Services
- ThomsonReuters Europe index family/ Industrials/ Industrial and Commercial Services
- ThomsonReuters Finland index family / Industrials/ Industrial and Commercial Services

## Omat osakkeet

Caverionin hallussa oli 512 328 yhtiön omaa osaketta 1.1.2017. Tammi–joulukuussa yhtiölle ei palautunut YIT Oyj:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti Caverionin osakkeita. Caverionin hallussa oli 512 328 yhtiön

omaa osaketta joulukuun 2017 lopussa. Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä oli siten 125 083 764 joulukuun 2017 lopussa.

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

Caverionin hallitus hyväksyi jatkuvan osakepohjaisen pitkän aikavälin kannustinohjelman konsernin johdolle joulukuussa 2015. Osakepohjainen kannustinohjelma koostuu suoriteperusteisesta osakepalkkio-ohjelmasta (Performance Share Plan) täydennettynä erityistilanteita varten tarkoitettulla ehdollisella osakepalkkio-ohjelmalla (Restricted Share Plan). Jos kaikki suoritusavoitteet saavutetaan, vuodet 2018–2020 käsittävän suoriteperusteisen osakepalkkio-ohjelman nojalla voidaan suorittaa palkkiona enintään noin 850 000 Caverionin osaketta (bruttomäärä ennen soveltuvan ennakonpidätyksen vähentämistä) keväällä 2021. Tämän lisäksi ehdollisten osakepalkkio-ohjelmien 2016–2018; 2017–2019 ja 2018–2020 mukaiset mahdolliset osakepalkkiot ovat yhteensä enintään 236 000 osaketta (bruttomäärä ennen soveltuvan ennakonpidätyksen vähentämistä). Lisätietoja kannustinjärjestelmästä julkaistiin pörssitiedotteilla 18.12.2015; 21.12.2016 ja 21.12.2017.

Lisäksi lisätietoja aikaisemmasta osakepohjaisesta kannustinohjelmasta vuosille 2014–2016 julkaistiin pörssitiedotteella 26.5.2014. Tälle ohjelmalle asetettuja tavoitteita ei saavutettu. Caverion ei ole tehnyt päätöksiä optioista tai muista osakkeisiin liittyvistä erityisoikeuksista.

## Kaupankäynti osakkeella

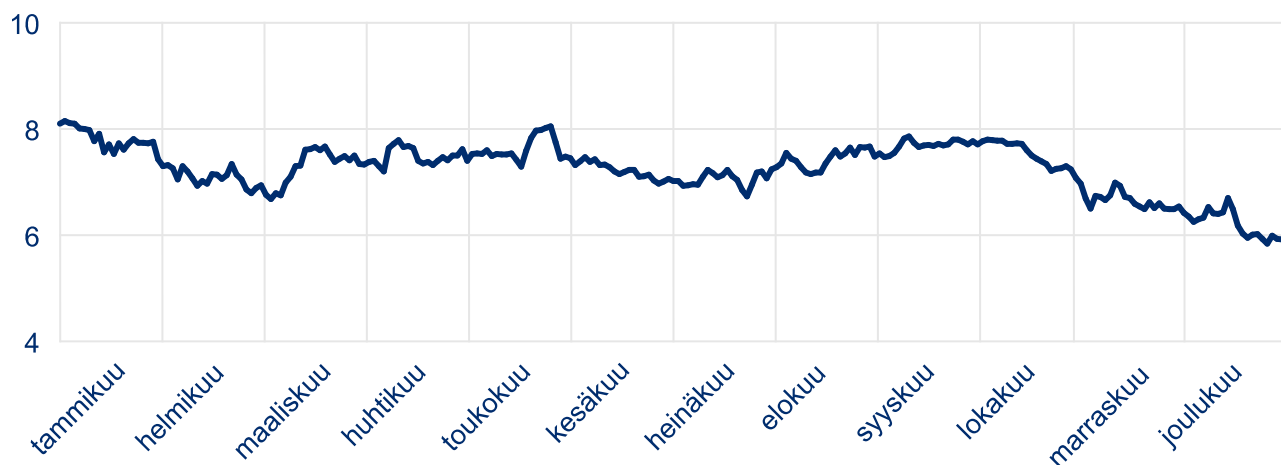
Caverionin osakkeen avauskurssi oli 7,94 euroa vuoden 2017 alussa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä (29.12.) oli 5,89 euroa. Osakkeen hinta laski 35 prosenttia tammi–joulukuussa. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella tammi–joulukuussa oli 8,28 euroa, alin kurssi 5,76 euroa ja keskipurssi 7,19 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä tammi–joulukuussa 51,2 miljoonaa kappaletta. Vaihdon arvo oli 368,2 milj. euroa (lähde: Nasdaq Helsinki).

Caverionin osakkeilla käydään kauppaa myös muilla markkinapaikoilla, kuten Cboessa, Turquoisessa, Aquis'ssa ja Frankfurtin pörssin Open Market -listalla. Caverion Oyj:n osakkeita vaihdettiin tammi–joulukuussa julkisilla vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla 9,5 miljoonaa kappaletta eli noin 11,9 prosenttia osakkeen koko kaupankäyntimäärästä. Vaihtoehtoisista kauppapaikoista Caverionin osakkeiden vaihto oli erityisen vilkasta Cboe CXE:ssa. Lisäksi 19,1 miljoonalla Caverion Oyj:n osakkeella käytiin tammi–joulukuussa Nasdaq Helsingin ulkopuolista OTC-kauppaa. Niiden osuus koko kaupankäyntimäärästä oli noin 23,9 prosenttia (lähde: Fidessa Fragmentation Index).

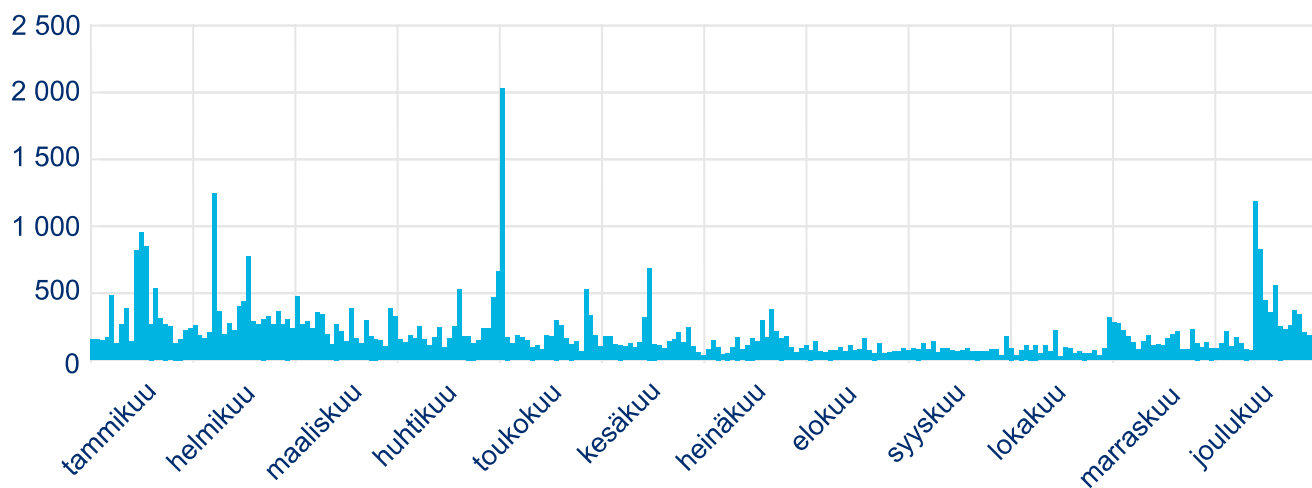
Caverion Oyj:n markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 736,7 milj. euroa. Markkina-arvo ei sisällä 31.12.2017 yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (512 328 kpl).

### Osakkeen kurssikehitys Nasdaq Helsingissä 2.1.–29.12.2017 (päättöskurssi)

Hinta, euroa



Vaihdon määrä osakkeina, 1 000 kpl



# Velkarahoitus

## Rahoituspolitiikka

Caverionin hallitus on hyväksynyt konsernissa noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä divisioonienkanssa. Divisioonien 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. Caverionin tavoitteena on, että nettovelan ja käyttökatteen suhdeluku on alle 2.5. Liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää arvioidaan ja seurataan jatkuvasti, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun.

## Rahoitusasema vuoden 2017 lopussa

Caverionin rahavarat olivat 29,2 milj. euroa vuoden 2017 lopussa. Lisäksi Caverionilla on nostamattomia luottolimiittisopimuksia 100,0 milj. euroa ja nostamattomia tililimiittisopimuksia 19,0 milj. euroa.

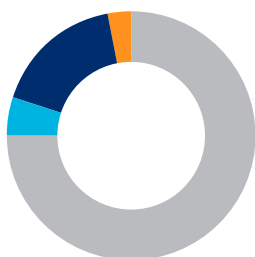
Konsernin korolliset velat olivat 93,2 (193,3) milj. euroa joulukuun lopussa, ja keskiporko suojausten jälkeen oli 2,53 prosenttia. Noin 75 prosenttia lainoista on pankeilta ja muilta rahoituslaitoksilta, noin 5 prosenttia suoraan rahamarkkinoilta ja noin 17 prosenttia vakuutusyhtiöiltä. Yhteensä 35,5 milj. euroa korollisesta velasta erääntyy maksettavaksi seuraavien 12 kuukauden aikana. Konsernin nettovelka oli 64,0 milj. euroa joulukuun lopussa.

Caverion Oyj laski 9.6.2017 liikkeeseen 100 miljoonan euron hybridilainan, jota käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä

omana pääomana. Hybridilaina on oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, joka on muita velkasitoumuksia heikommassa asemassa. Lainan haltijalla ei ole osakkeenomistajille kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Hybridilainan kuponnikorko on kiinteä 4,625 prosenttia vuodessa 16.6.2020 saakka. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta liikkeeseenlaskijalla on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa 16.6.2020 sekä tätä seuraavina koronmaksupäivinä. Mikäli lainaa ei lunasteta takaisin 16.6.2020, nousee kuponnikorko 500 korkopisteellä. Liikkeeseen laskettu hybridilaina vahvisti Caverion-konsernin pääomarakennetta ja rahoitusasemaa. Velkaantumistaso oli joulukuun lopussa 24,4 (78,7) prosenttia ja omavaraisuusaste 27,9 (18,7) prosenttia.

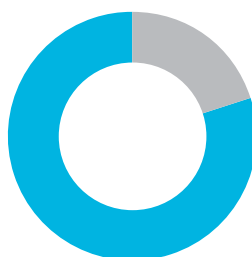
Caverionin ulkoisissa lainoissa sovelletaan taloudellista kovenanttia, joka perustuu konsernin nettovelan ja käyttökatteen (EBITDA) suhdeluun (Nettovelat/Käyttökate). Caverion sopi hybriditransaktion yhteydessä muutoksista lainasopimuksiinsa yhteistyöpankkiensa kanssa. Vuonna 2017 tehdyt projektien alaskirjaukset rasittivat yhtiön käyttökatetta ja taloudellisen kovenantin tasoa vuonna 2017. Caverion sopi lainapankkiensa kanssa sopimuslisäyksistä liittyen taloudellisen kovenantin maksimitasoon ja kovenantin laskennassa käytettävän käyttökatteen laskentaperiaatteisiin vuonna 2017. Joulukuussa Caverion sopi yhteistyöpankkiensa kanssa, ettei kovenantin maksimitasoa testata joulukuun 2017 lopussa. Taloudellinen kovenantti ei saa ylittää tasoa 3,5:1 joulukuun 2017 lopun jälkeen. Joulukuun lopussa konsernin nettovelan ja käyttökatteen suhdeluku vahvistettujen laskentaperiaatteiden mukaisesti oli 2,9x.

### Velkasalkku



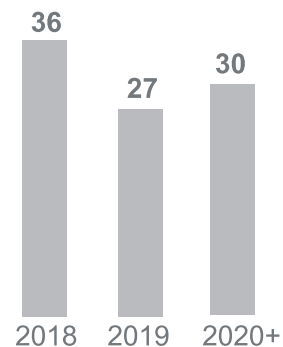
● Pankit	75 %
● Yritystodistukset	5 %
● Vakuutusyhtiöt	17 %
● Muut	3 %

### Korkotyyppi (suojausten jälkeen)

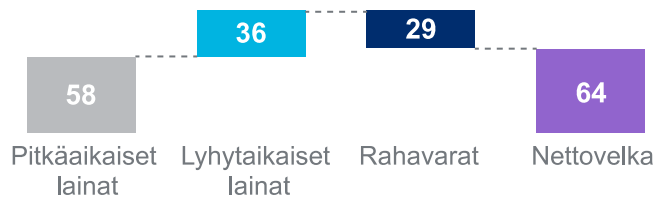


● Kiinteä korko	20 %
● Vaihtuva korko	80 %

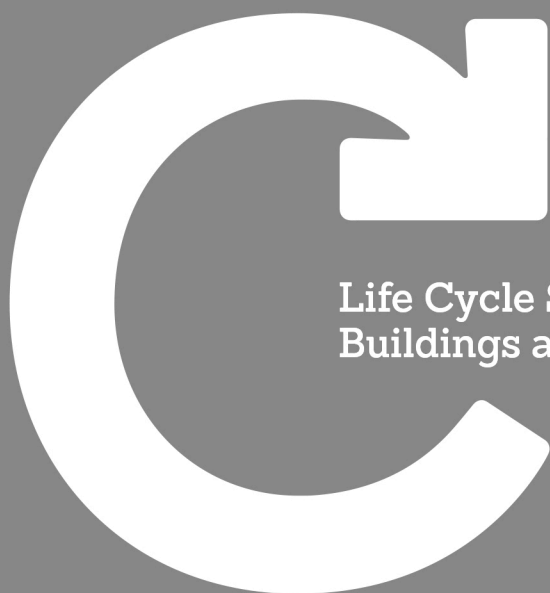
### Velkojen erääntyminen (milj. e)



## Nettovelan rakenne (milj. e)







Life Cycle Solutions for  
Buildings and Industries

Caverion Oyj  
PL 59  
00621 Helsinki  
Puh. 010 4071  
[www.caverion.fi](http://www.caverion.fi)  
[vuosikertomus2017.caverion.com](http://vuosikertomus2017.caverion.com)

 @CaverionSuomi

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

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