

# Q1

Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2019

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja

TRIPLA  
HELSINKI



# Sisältö

- 1 Konsernin kehitys Q1/2019
- 2 Segmenttikatsaukset
- 3 Rahoitusasema ja tunnusluvut
- 4 Näkymät ja tulosohjeistus
- 5 Liitteet

*Kaikki vuoden 2018 luvut ovat pro forma. Lisätietoja sivulla 29. Suluissa olevat luvut viittaavat vertailukauden vastaavaan lukuun ellei toisin mainittu.*



# 1

---

## Konsernin kehitys Q1/2019



# Q1 lyhyesti

---

**Päällystyksen  
ja Venäjän  
tulos-  
parannukset**

**+19,6**

milj. euroa parempi  
oikaistu liikevoitto  
yhteensä

**Synergioiden  
toteutuminen  
arvioitua  
nopeammin**

**25**

milj. euroa toteutuneita  
kumulatiivisia synergioita  
Q1/2019 lopussa

**Hyvä  
kassavirta  
kausi-  
luonteisuus  
huomioiden**

**-3**

milj. euroa operatiivinen  
kassavirta investointien  
jälkeen (-153)

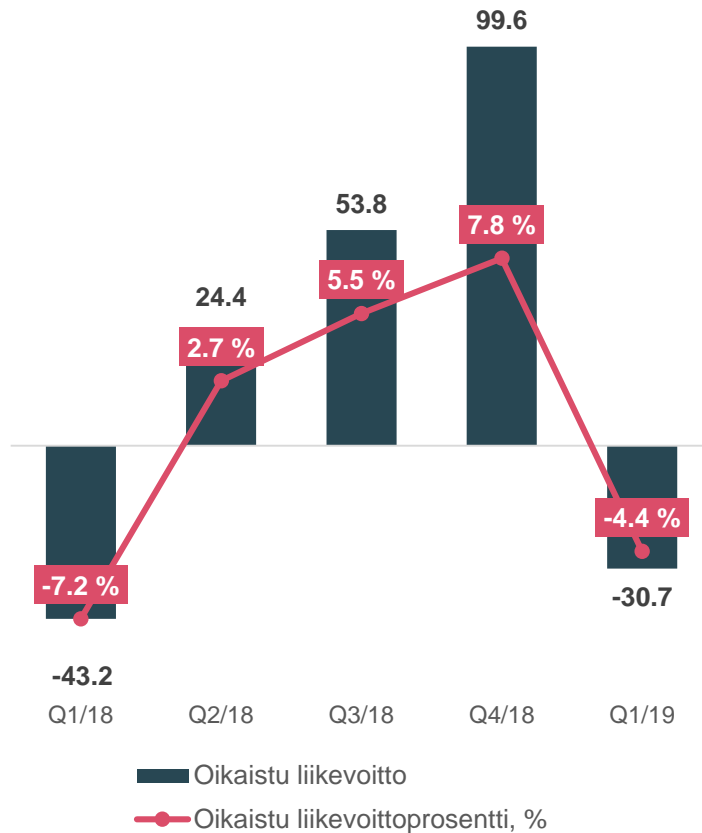
**Vahva  
tilauskanta**

**4 556**

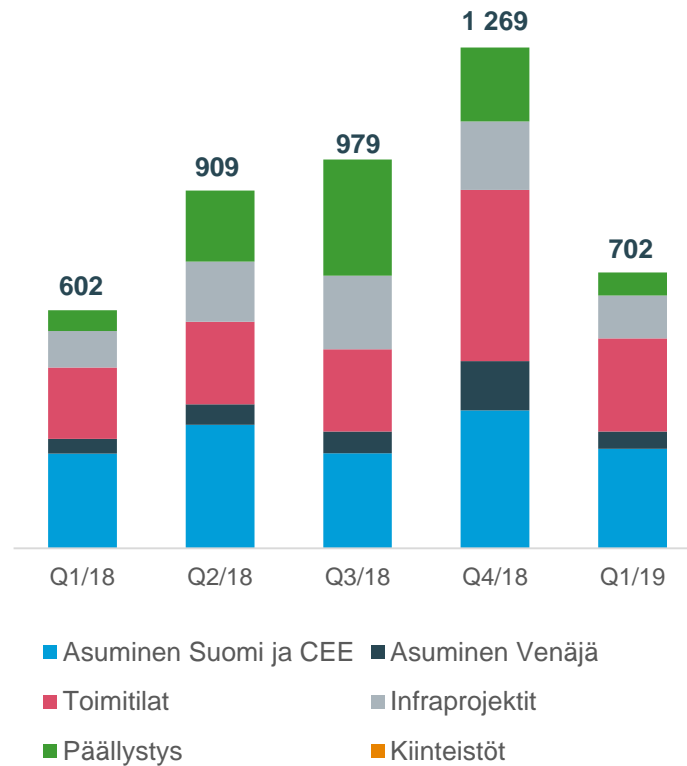
milj. euroa tilauskanta  
31.3.2019  
(31.12.18: 4 434)

# Positiivista kehitystä avainluvuihissa

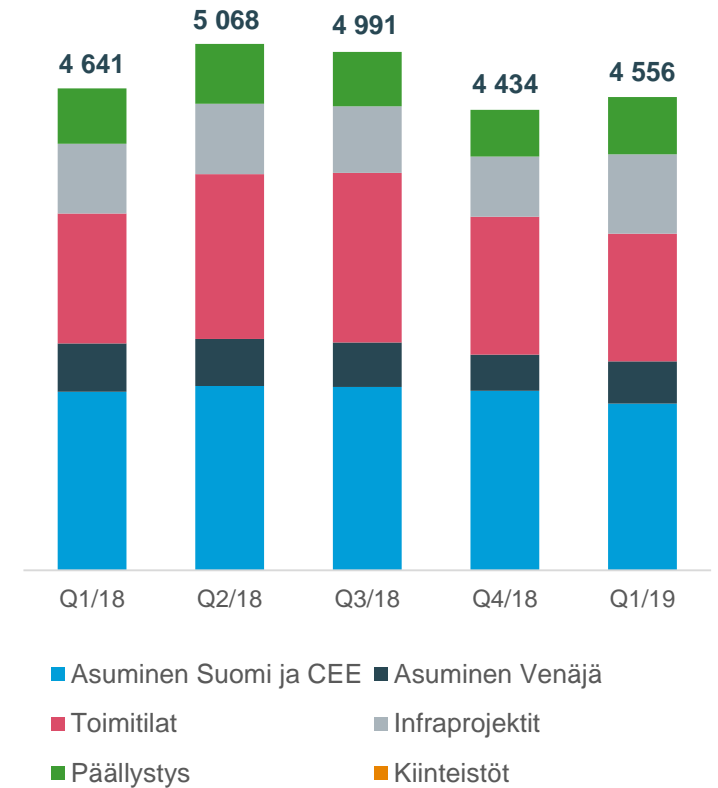
OIKAISTU LIIKEVOITTO, milj. euroa, %



LIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN, milj. euroa

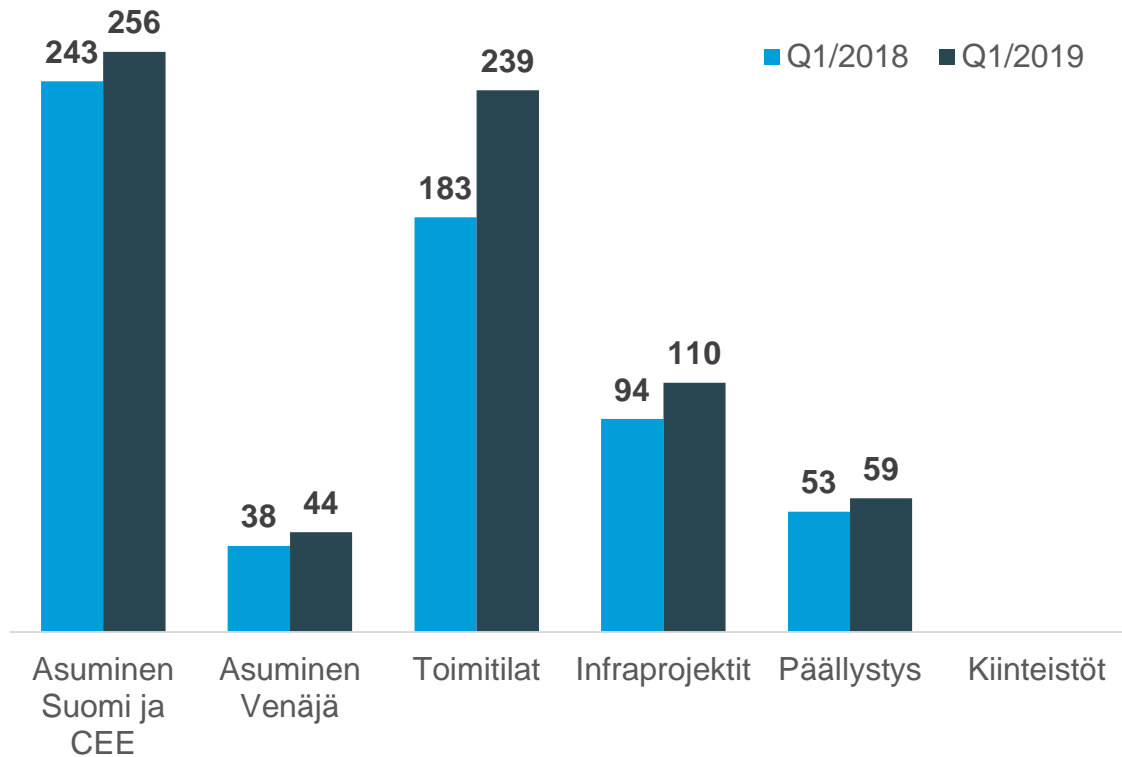


TILAUSKANTA SEGMENTEITTÄIN, milj. euroa

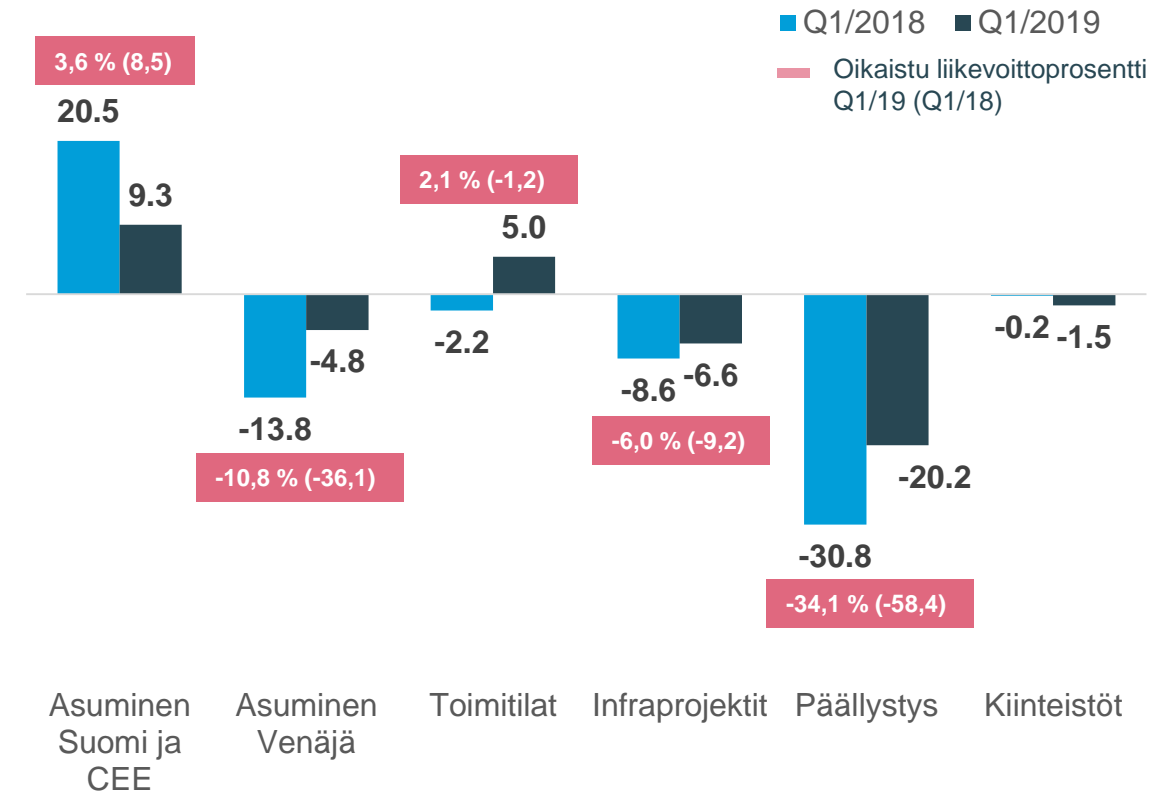


# Taloudellinen kehitys segmenteittäin Q1

LIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN, milj. euroa

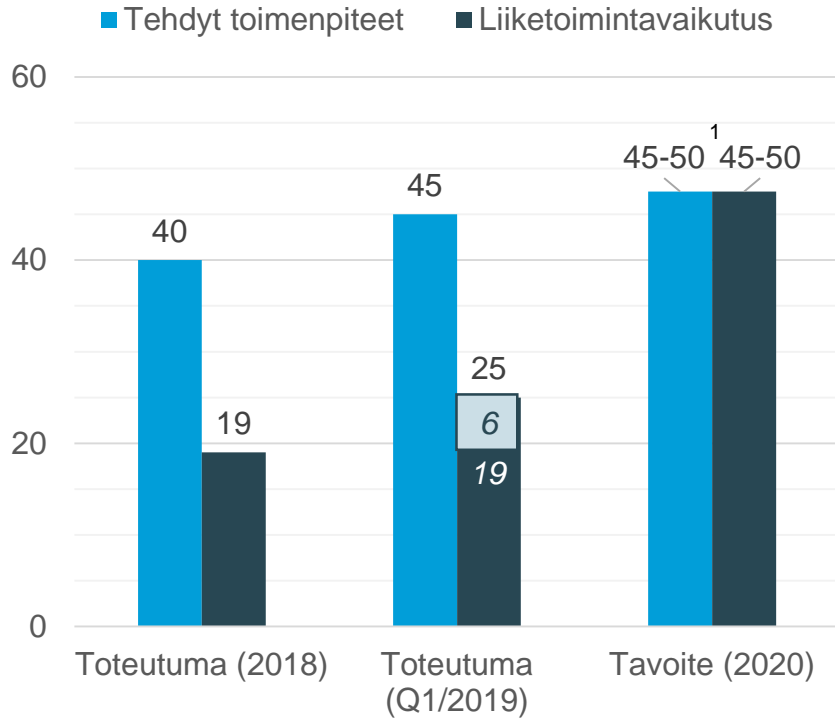


OIKAISTU LIKEVOITTO SEGMENTEITTÄIN, milj. euroa, %

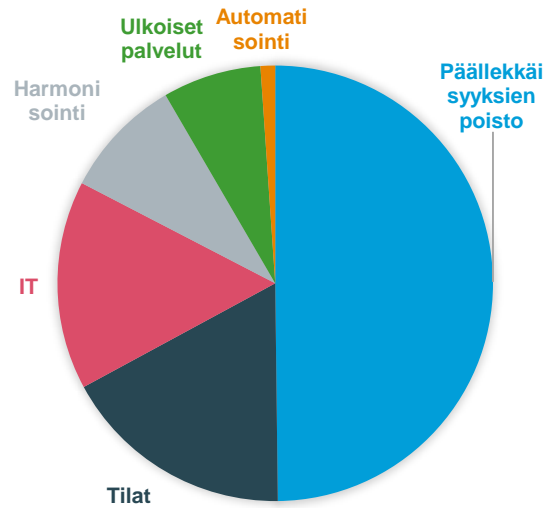


# Synergiahyödyt ja integraatiokustannukset

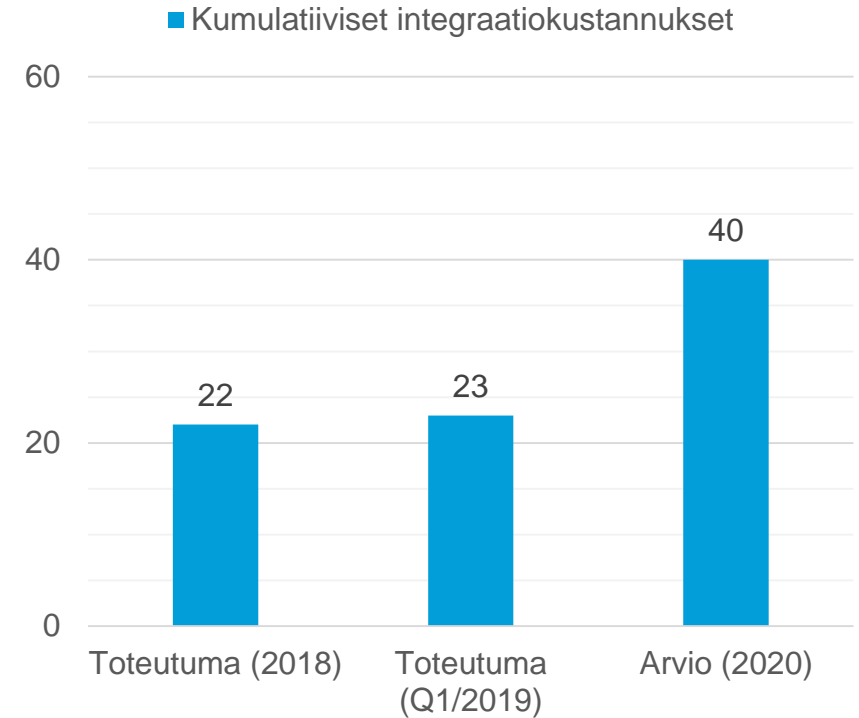
## SYNERGIAHYÖDYT



## SYNERGIAHYÖTYJEN PÄÄLÄHTEET



## INTEGRAATIOKUSTANNUKSET<sup>2</sup>



Synergiahyötyjä odotetaan lisäksi jälleenrahoituksesta

<sup>1</sup> Alkuperäisen tavoitteen mukaan liiketulosparannuksen täysi vuosittainen potentiaali 40 miljoonaa euroa 2020 loppuun mennessä, tavoite asetettiin kesäkuussa 2017. Tavoitettiin nostettiin tammi-maaliskuun 2018 osavuositarkastuksen yhteydessä.

<sup>2</sup> Integraatiokustannukset vuodelta 2017 olivat 4 miljoonaa euroa  
7 Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2019

# Markkinanäkymä seuraavalle 12 kuukaudelle

	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Päällystys	Kiinteistöt
Suomi	●		●	●	● → ●	●
Venäjä		●			●	
<i>CEE-maat</i>						
Baltian maat	●		●	●	●	●
Tšekki, Slovakia, Puola	●		●			●
<i>Skandinavia</i>						
Ruotsi				●	●	
Norja				●	●	
Tanska					●	

● Heikommat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana

● Muuttumattomat näkymät viimeisen 12 kuukauden kehitykseen verrattuna

● Paremmat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana

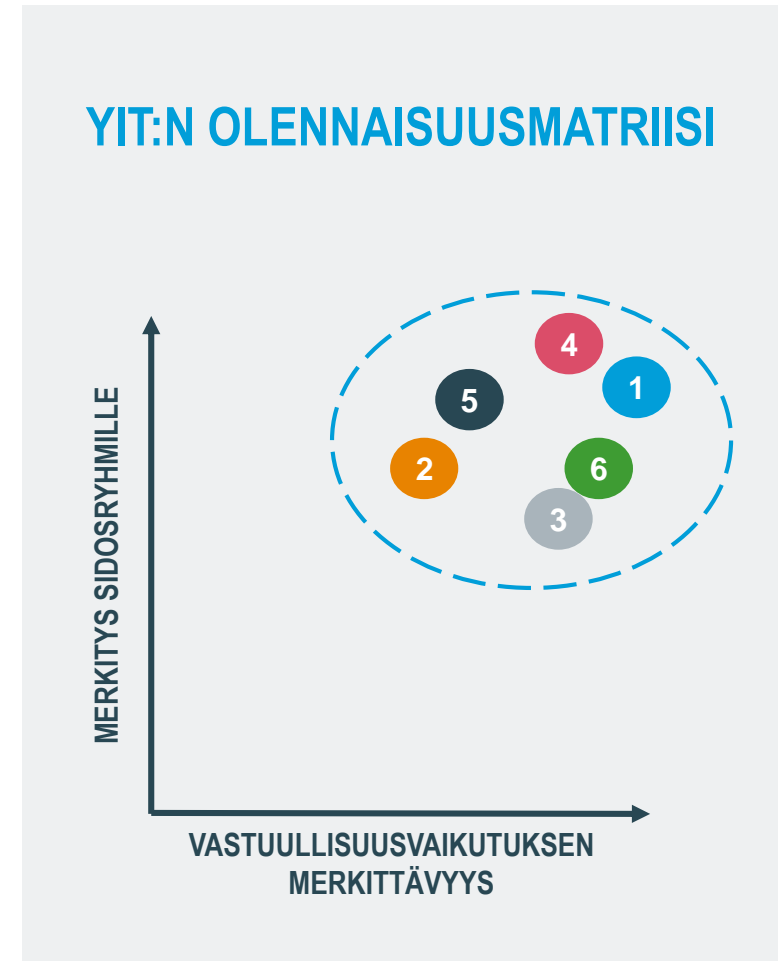


# YIT:n olennaisimmat kestävän kehityksen teemat

YIT:n tärkeimmät kestävän kehityksen teemat kartoitettiin yhdessä yli 2 000 sidosryhmän edustajan kanssa vuonna 2018.

## Olennaiset teemat:

1. Kestävän, viihtyisän ja turvallisen kaupunkikehityksen luonti kiertotalouden mahdollisuuksia hyödyntäen
2. Hyvän hallinnointitavan noudattaminen ja korruption ja harmaan talouden torjunta
3. Työturvallisuus
4. Henkilöstön työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen
5. Vastuullisen aliurakoinnin ja hankinnan toteuttaminen
6. Oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentäminen



# 2

---

## Segmenttikatsaukset



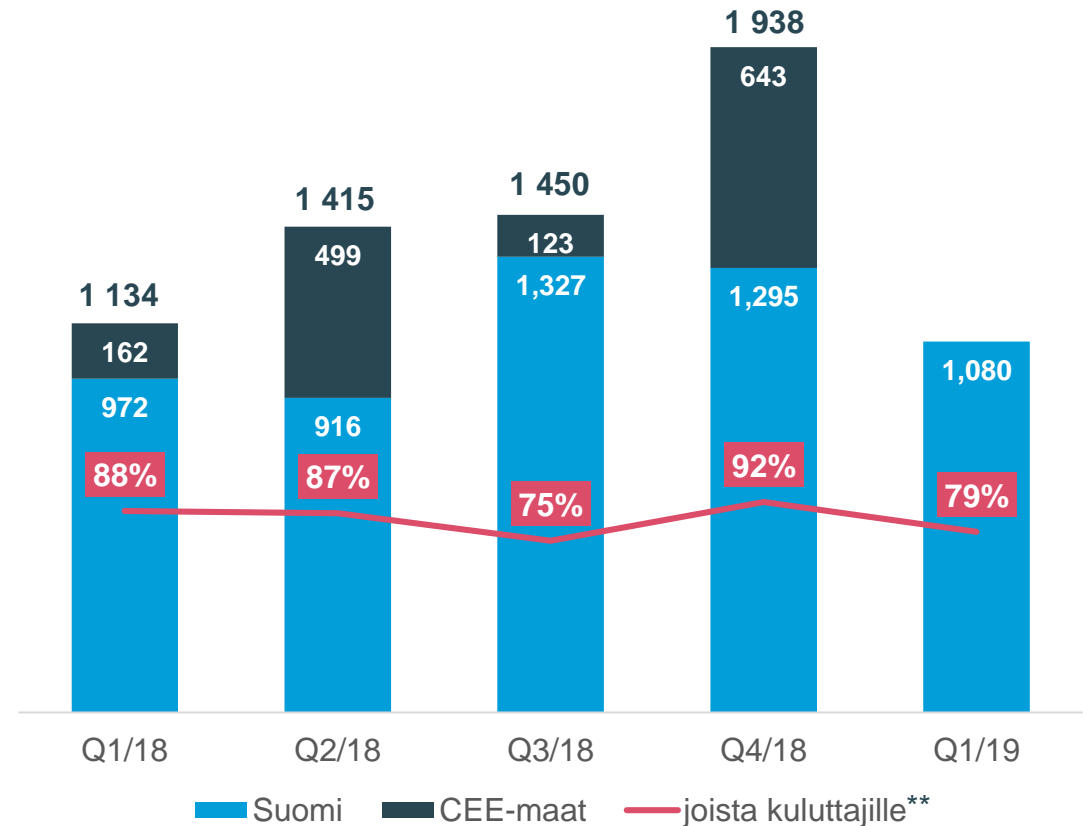
# Riskitaso sopeutettu nykyiselle kysynnälle

- Liikevoitto laski, sillä CEE-maissa ei valmistunut yhtään asuntoa ja Suomessa valmistui vertailukautta vähemmän asuntoja pääkaupunkiseudulla.
- Segmentti myi uudelle, osittain YIT:n omistamalle, yhteisyritykselle lähes 600 valmista tai rakennusvaiheen loppuvaiheessa olevaa asuntoa.
  - Kaupan liikevaihtovaikutus oli noin 40 M€ ja se heikensi kannattavuutta.
- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä kauden lopussa oli 216 kpl Suomessa (12/18: 422) ja 73 kpl CEE-maissa (12/18: 130).

Milj. euroa	Q1/2019 raportoitu	Q1/2018 pro forma
Liikevaihto	256	243
Oikaistu liikevoitto	9,3 (3,6 %)	20,5 (8,5 %)
Tilaukanta	1 607	1 720
Sitoutunut pääoma	679	571*)

\* Raporoitu, ei sisällä IFRS 16 -vaikutuksia

## VALMISTUNEET ASUNNOT, kpl



\*\* Sisältää kohteita CEE-maissa, jotka myyty YCE Housing I -rahastolle, ja jotka raportoidaan Kiinteistö-segmentissä

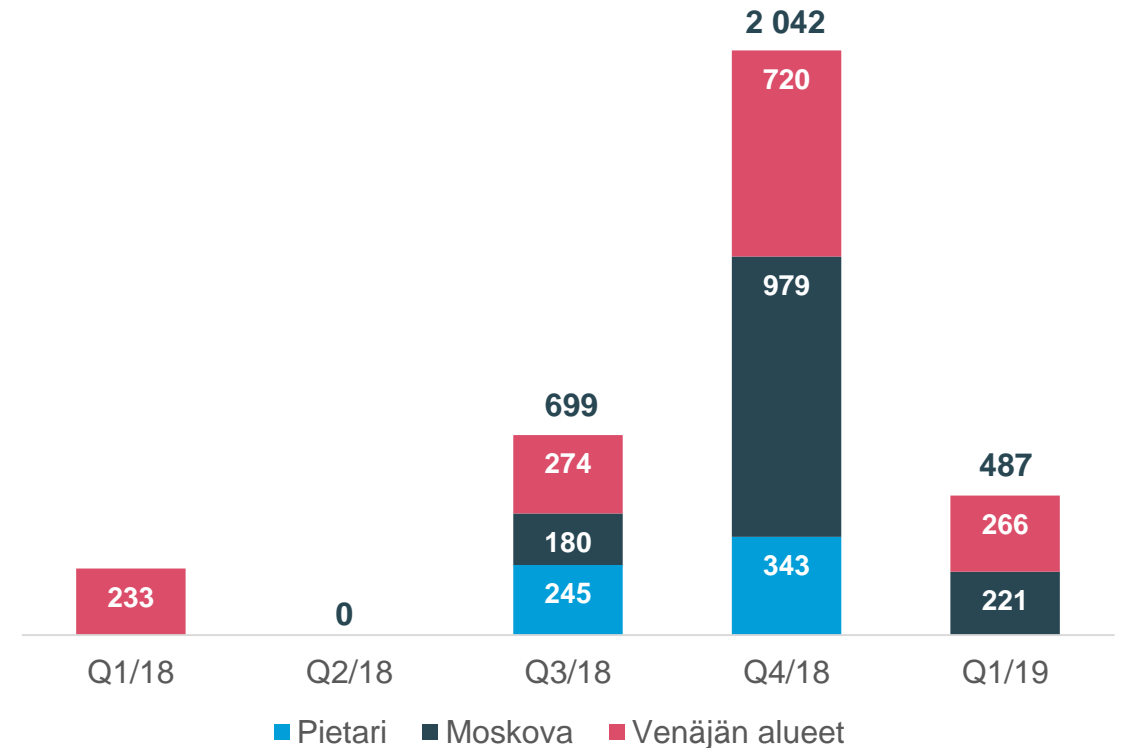
# Tulos alhainen, mutta urakointi paransi

- Vertailukausi oli heikko johtuen urakoinnin alaskirjauksista.
- Liikevaihto kasvoi, sillä asuntoja valmistui vertailukautta enemmän.
- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä kauden lopussa oli 584 (12/18: 683).
- Suurin osa vuoden 2019 valmistumisista ajoittuu vuoden viimeiselle neljännekselle.

Milj. euroa	Q1/2019 raportoitu	Q1/2018 pro forma
Liikevaihto	44	38
Oikaistu liikevoitto	-4,8 (-10,8 %)	-13,8 (-36,1 %)
Tilaukanta	405	466
Sitoutunut pääoma	314	393*)

\* Raporoitu, ei sisällä IFRS 16 -vaikutuksia

## VALMISTUNEET ASUNNOT, kpl



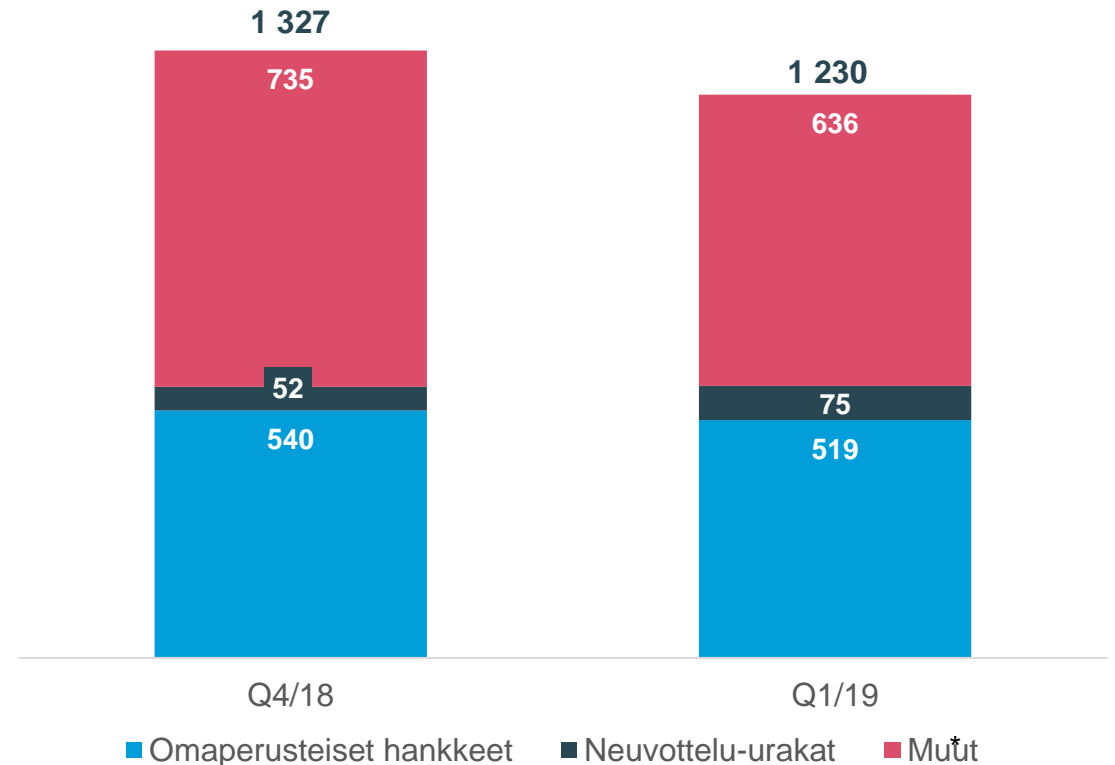
# Suuret hankkeet paransivat liikevaihtoa ja -voittoa

- Liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvattivat etenkin korjausrakentamisen korkeammat volyymit sekä Triplan toimistojen tuloutuksen alkaminen.
- Liikevoittoa tukivat myös vertailukautta paremmat projektikatteet.
- Suuret hankkeet, kuten Tripla, etenivät suunnittelusti.
- Useita hankkeita voitettu ensimmäisellä vuosineljänneksellä, ei vielä tilauskannassa.

Milj. euroa	Q1/2019 raportoitu	Q1/2018 pro forma
Liikevaihto	239	183
Oikaistu liikevoitto	5,0 (2,1 %)	-2,2 (-1,2 %)
Tilaukanta	1 230	1 250
Sitoutunut pääoma	65	122*)

\* Raporoitu, ei sisällä IFRS 16 -vaikutuksia

## TILAUSKANTA PROJEKTITYYPEITTÄIN, milj. euroa



\* Sisältää kilpailu-urakat sekä elinkaarihankkeet ja niiden palvelujaksot.

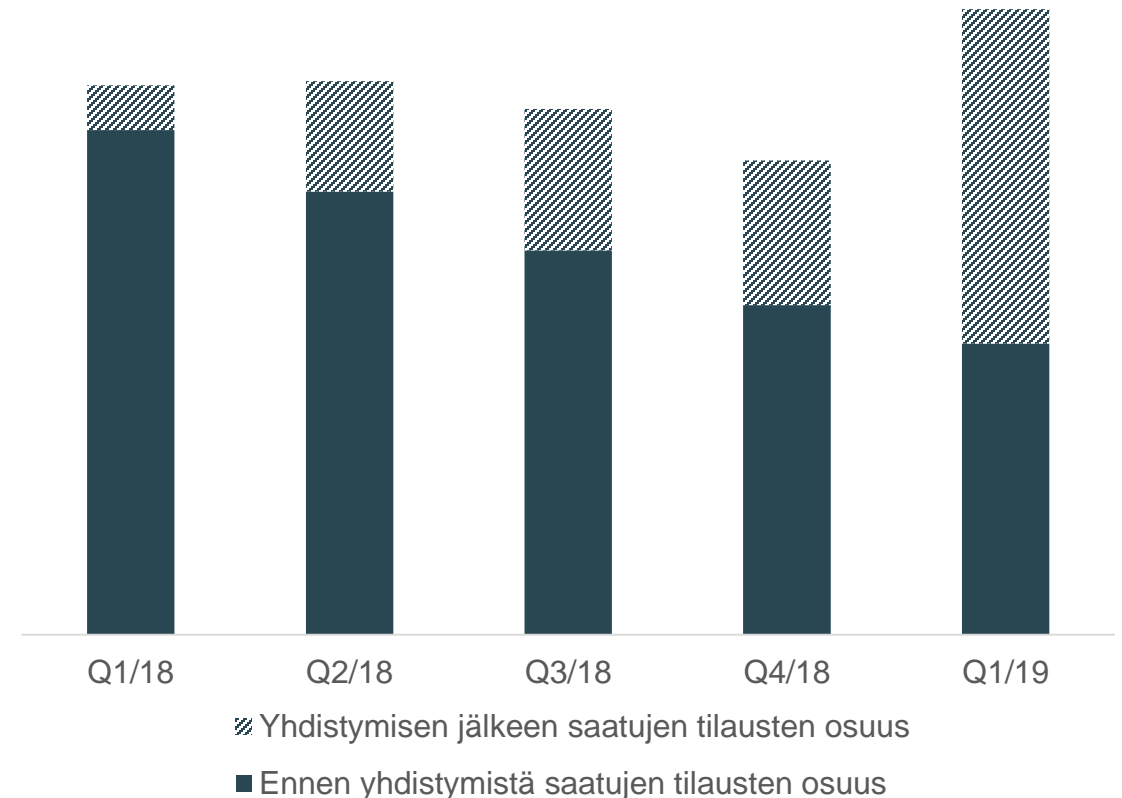
# Tilaukannan ja saatujen tilausten katetasoissa positiivista kehitystä

- Liikevaihto kasvoi vertailukautta korkeamman volyymin takia.
- Oikaistu liikevoitto parani mutta tulosta rasitti edelleen vanhojen hankkeiden heikko katetaso.
- Tilaukanta sekä uusien projektien katetaso kehittyivät myönteisesti vuosineljänneksen aikana. Q1:n aikana voitettut urakat aloitetaan Q2:lla

Milj. euroa	Q1/2019 raportoitu	Q1/2018 pro forma
Liikevaihto	110	94
Oikaistu liikevoitto	-6,6 (-6,0 %)	-8,6 (-9,2 %)
Tilaukanta	765	672
Sitoutunut pääoma	83	98 <sup>*)</sup>

\* Raporoitu, ei sisällä IFRS 16 -vaikutuksia

TILAUSKANTA JA HAVAINNOLLINEN OSUUS YHDISTYMIEN JÄLKEEN SAADUISTA TILAUKSISTA, milj. euroa



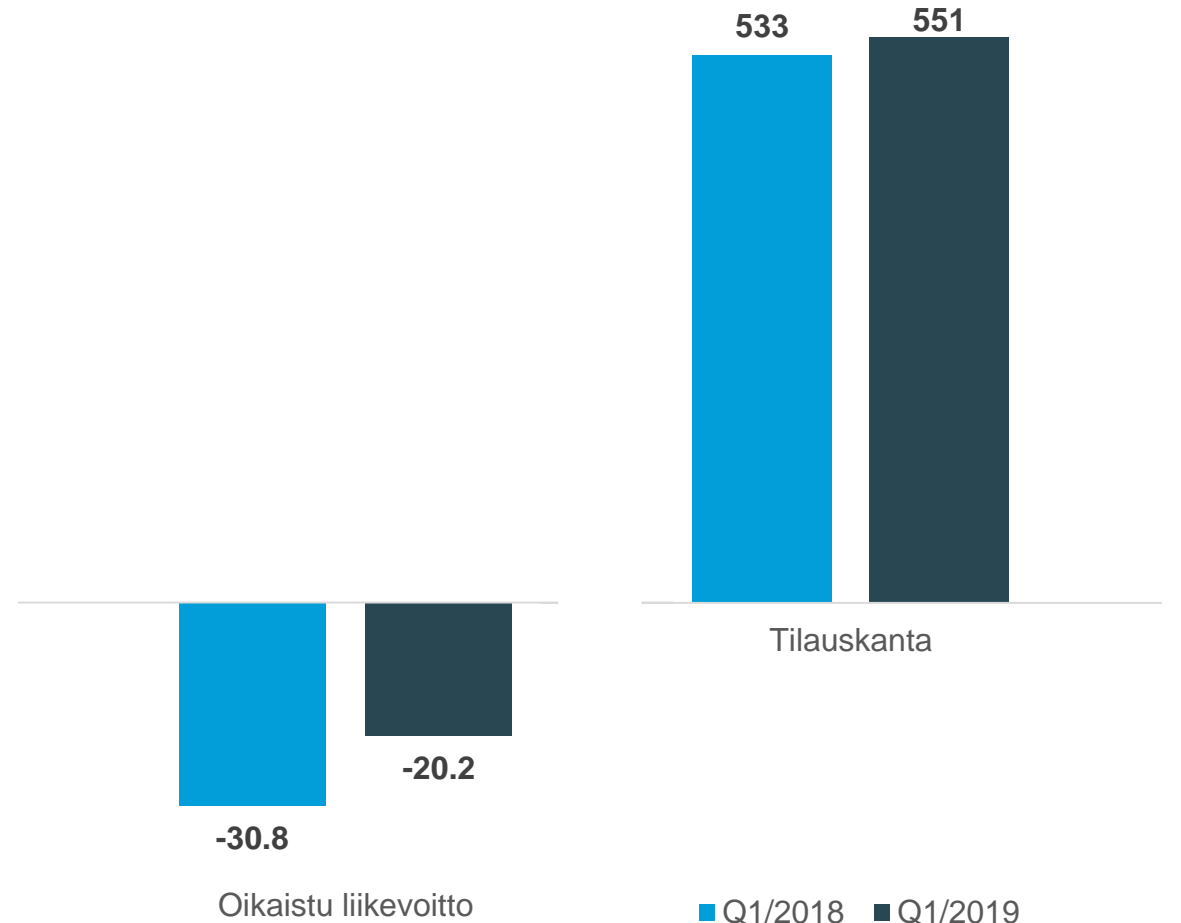
# Tehostamistoimet paransivat tulosta

- Liikevoittoa paransi vertailukautta parempi tulos Ruotsissa ja Norjassa, joissa vuonna 2018 toteutettiin mittavia toimenpiteitä operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi. Lisäksi talvisuunnittelukustannusten lasku paransi liikevoittoa.
- Liikevaihtoa nosti hieman lumisen talven aiheuttama teiden kunnossapitoliiketoiminnan kasvu Suomessa.
- Paljon saatuja tilauksia kaikissa Pohjoismaissa vuosineljänneksen aikana.

Milj. euroa	Q1/2019 raportoitu	Q1/2018 pro forma
Liikevaihto	59	53
Oikaistu liikevoitto	-20,2 (-34,1 %)	-30,8 (-58,4 %)
Tilauuskanta	551	533
Sitoutunut pääoma	167	143*)

\* Raporoitu, ei sisällä IFRS 16 -vaikutuksia

OIKAISTU LIIKEVOITTO JA TILAUSKANTA, milj. euroa



# Kiinteistöt

## Uusi yhteisyritys perustettiin

- Q1:n aikana, YIT oli mukana perustamassa yhteisyritystä, joka sijoittaa YIT:n rakentamiin vuokrakäyttöön suunnattuihin asuntoihin Suomessa. Yhteisyrityksessä sijoittajina ovat YIT (49 %) sekä ryhmä suomalaisia yksityisiä sijoitusyhtiöitä.
- Transaktio vahvisti segmentin sijoituksia tasaista kassvirtaa tuottavassa vuokra-asumisessa. YIT pystyy näin lisäämään pääoman kiertonopeutta säilyttäen portfolion arvonnousupotentiaalin.
- Triplan kauppakeskus oli kauden lopussa noin 90 %:sti vuokrattu.

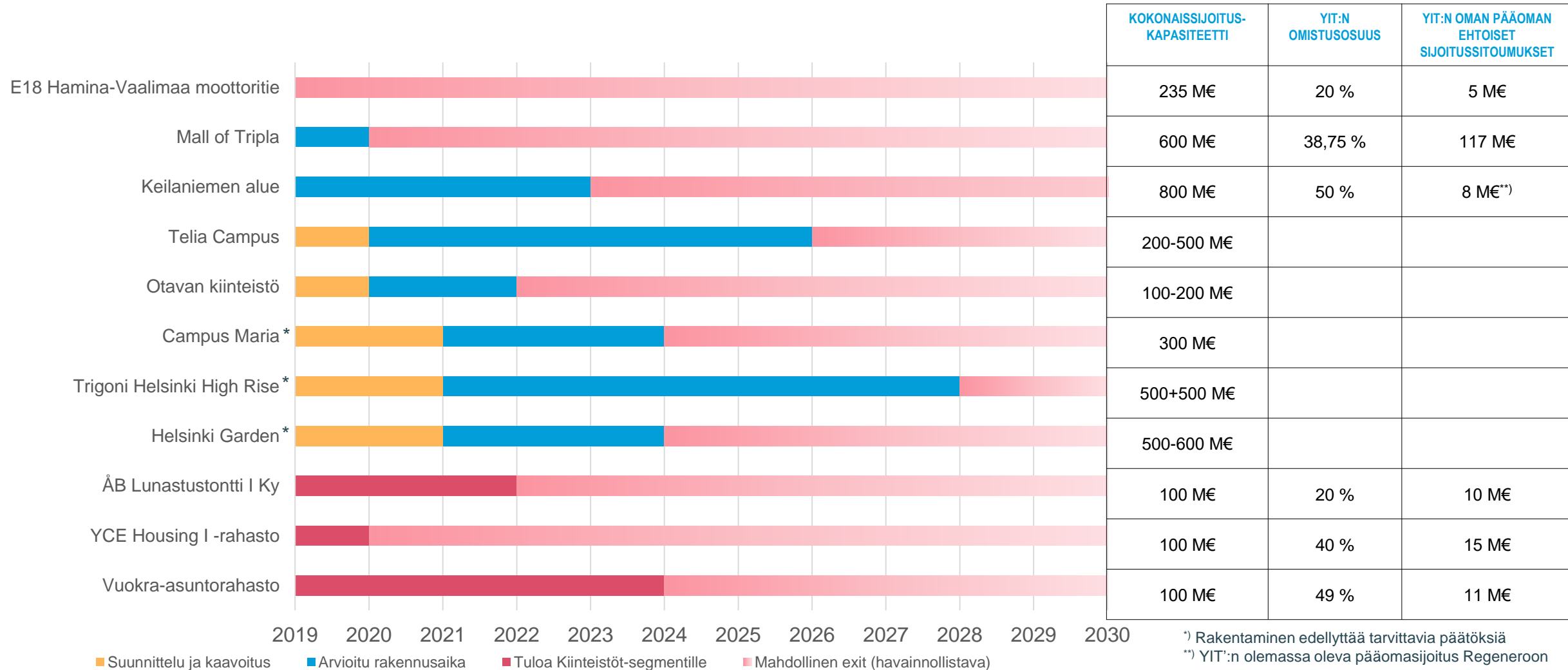
Milj. euroa	Q1/2019 raportoitu	Q1/2018 pro forma
Oikaistu liikevoitto	-1,5	-0,2
Sitoutunut pääoma	150	137*)

\* Raporoitu, ei sisällä IFRS 16 -vaikutuksia





# Kiinteistöjen hankeportfolio sekä arvioidut aikajajat



# 3

---

## Rahoitusasema ja tunnusluvut



# IFRS 16 standardin käyttöönoton vaikutukset YIT:lle vuonna 2019

## ARVIOITU VUOTUINEN VAIKUTUS TULOSLASKELMAAN

	IFRS 16 -vaikutus
Liikevaihto	Ei olennaista vaikutusta
Käyttökate (EBITDA)	+45 M€
Liikevoitto	+10 M€
Tulos ennen veroja	-7 M€
Tilikauden tulos	-6 M€
Osakekohtainen tulos	-0,03 euroa

Yllä esitetyt luvut kuvaavat arvioitua vaikutusta vuositasolla. Ne perustuvat tämänhetkiseen arvioon ja voivat muuttua.

## VAIKUTUS TASEESEEN 1.1.2019

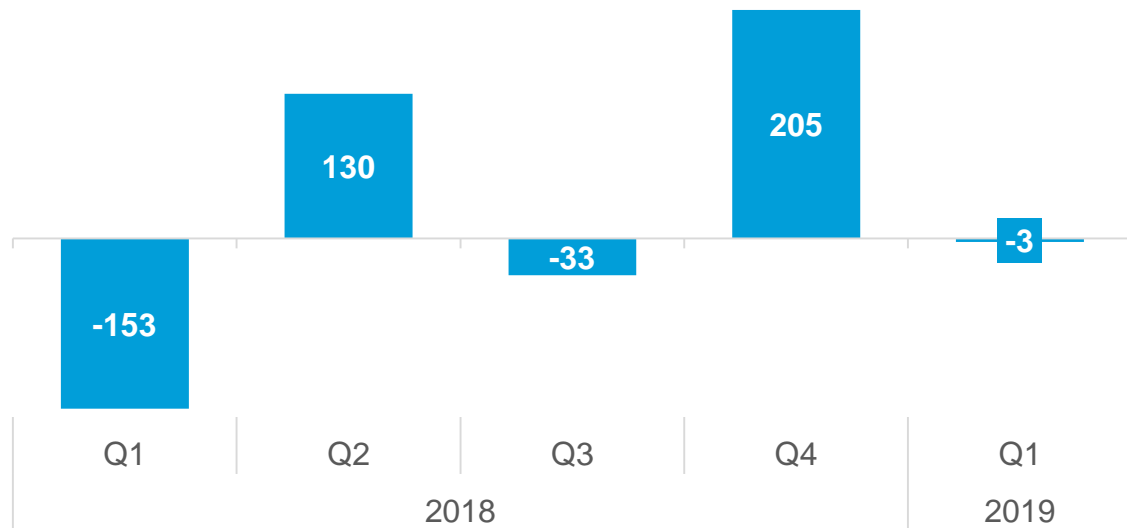
	IFRS 16 -vaikutus
<b>Varat</b>	<b>+306 M€</b>
Aineelliset hyödykkeet	-19 M€
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	+138 M€
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	+187 M€
<b>Velat</b>	<b>+306 M€</b>
Rahoitusvelat, pitkäaikaiset	-10 M€
Vuokrasopimusvelat, pitkäaikaiset	+245 M€
Rahoitusvelat, lyhytaikaiset	-8 M€
Vuokrasopimusvelat, lyhytaikaiset	+73 M€
Saadut ennakot	+14 M€
Varaukset	-8 M€

Yllä esitetyt luvut kuvaavat vaikutusta avaavaan taseeseen 1.1.2019.

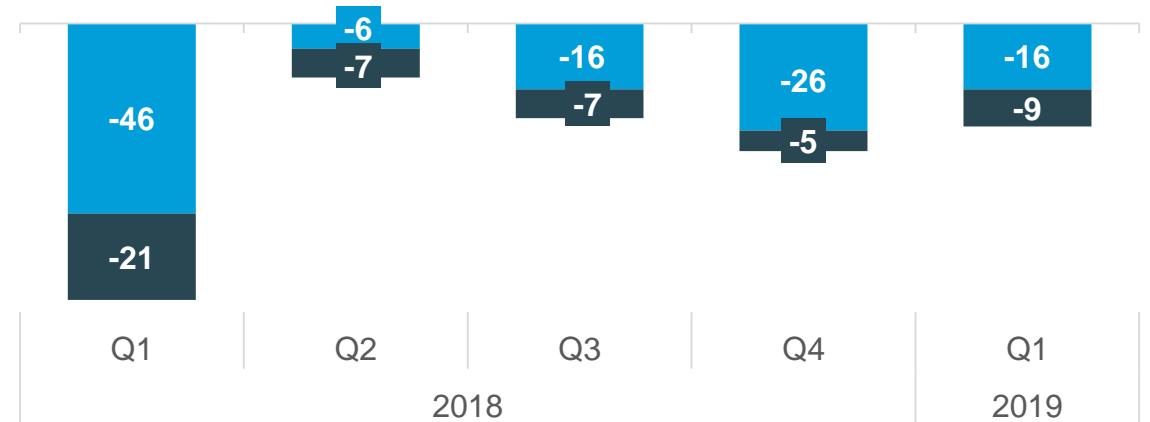
# Hyvä operatiivinen kassavirta kausiluonteisuus huomioiden

- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen Q1:llä oli -3 miljoonaa euroa (-153) Asuminen Suomi ja CEE -segmentin tukemana.

OPERATIIVINEN KASSAVIRTA INVESTOINTIEN JÄLKEEN, milj. e



TONTTI-INVESTOINTIEN KASSAVIRTA JA INVESTOINTIEN KASSAVIRTA OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSIIN, milj. e



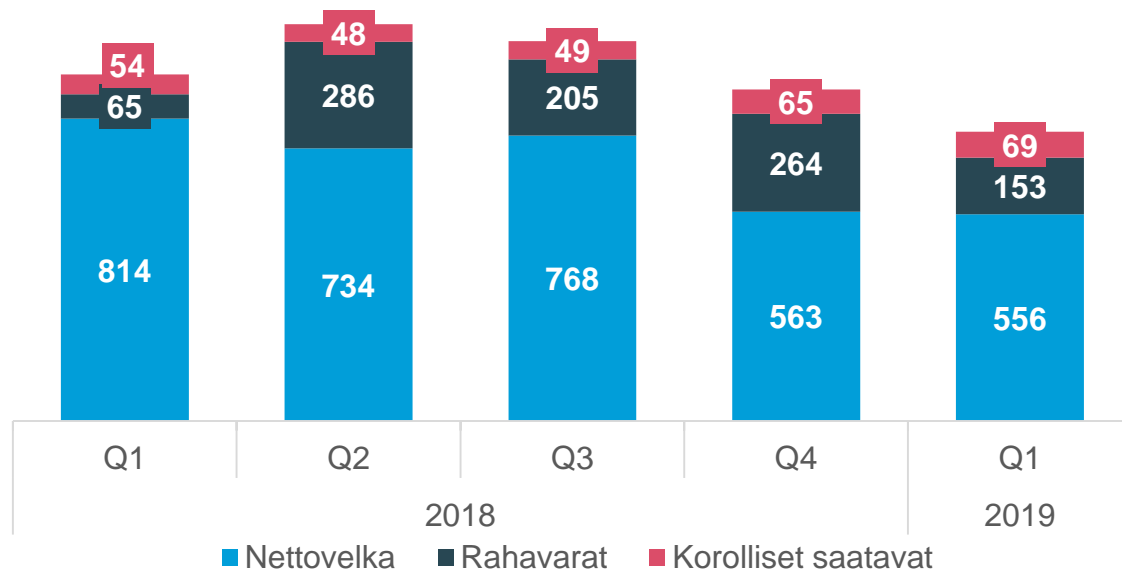
■ Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin  
■ Tontti-investointien kassavirta

Luvut ovat toteutuneita, raportoituja lukuja.

# Oikaistu korollinen nettovelka 12/2018 tasolla

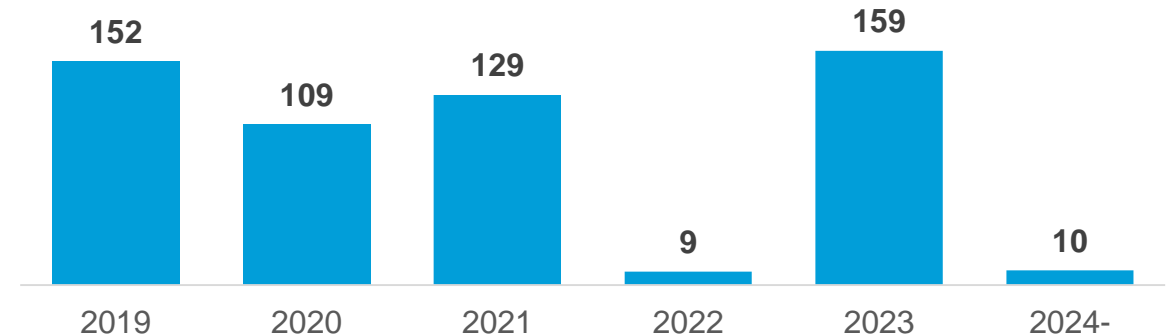
- Parantaakseen vertailukelpoisuutta vuosineljännesten välillä, yhtiö ei huomioi IFRS 16 -vaikutuksia alla olevissa graafeissa.
- Oikaistu korollinen nettovelka oli 556 milj. euroa.

OIKAISTU KOROLLINEN NETTOVELKA<sup>1</sup>, milj. e



<sup>1</sup> Pois lukien IFRS 16 mukaiset vuokrasopimusvelat, 312,7 milj. e. 1.1.2019 rahoitusleasing-sopimukset sisältyvät vuokrasopimusvelkoihin.

MATURITEETTIJAKAUMA, NIMELLISMÄÄRÄ<sup>1</sup>, milj. e

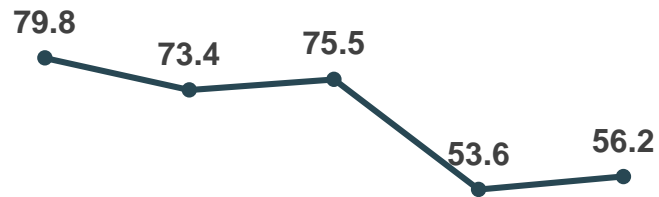


<sup>1</sup> Pois lukien taloyhtiölainat, 210,5 milj. e (nämä lainat siirtyvät asuntojen ostajille kohteiden luovutushetkellä) sekä IFRS 16 mukaiset vuokrasopimusvelat, 312,7 milj. e

# Oikaistut taloudelliset tunnusluvut

- Parantaakseen vertailukelpoisuutta vuosineljännesten välillä, yhtiö ei huomioi IFRS 16 -vaikutuksia alla olevissa graafeissa.
- IFRS 16 -standardin käyttöönotolla ei ole vaikutusta yhtiön velkaantumisasetavoitteeseen, 30-50 % strategiakauden loppuun mennessä.

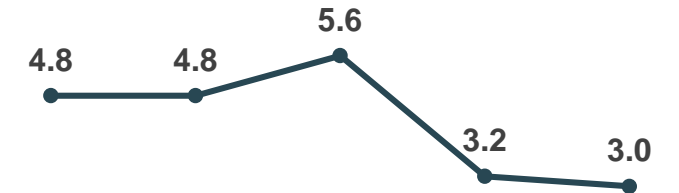
OIKAISTU VELKAANTUMISASTE <sup>1</sup>,%



OIKAISTU OMAVARAISUUSASTE <sup>1</sup>,%



OIKAISTU NETTOVELKA <sup>1</sup> / OIKAISTU PRO FORMA -  
KÄYTTÖKATE (kerroin, x)



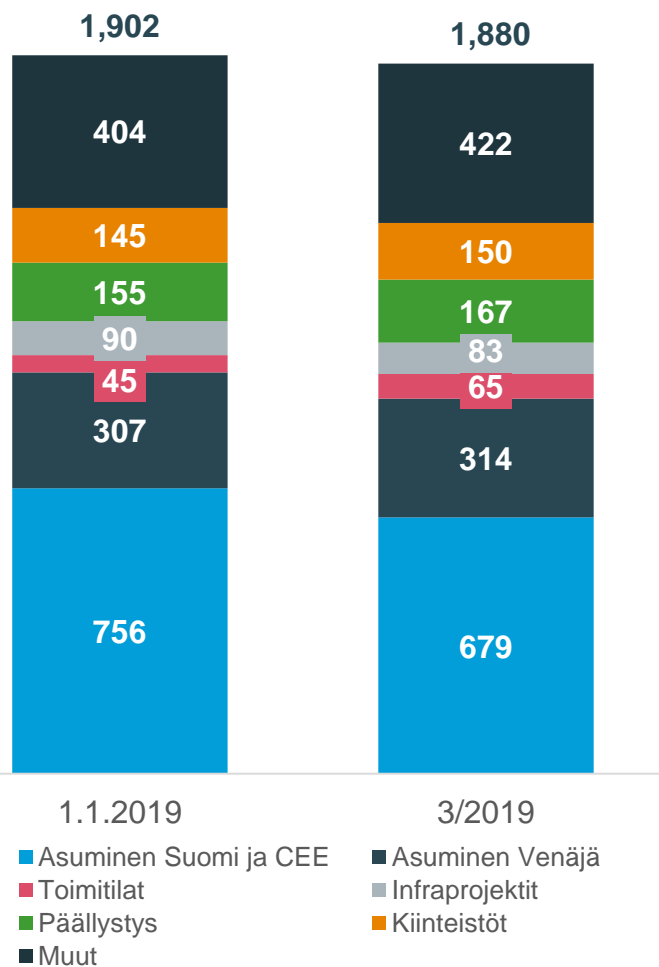
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
2018				2019

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
2018				2019

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
2018				2019

<sup>1</sup> IFRS 16 -vaikutusta ei huomioitu vuoden 2019 luvuissa. 2018 luvut ovat raportoituja lukuja.

# Sitoutunut pääoma segmenteittäin



## IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutukset sitoutuneeseen pääomaan segmenteittäin 1.1.2019

Sitoutunut pääoma, M€	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
31.12.2018	584,9	294,3	38,2	83,0	123,7	145,0	332,1	1 601,2
IFRS 16 - käyttöönoton vaikutus	170,8	13,0	6,4	7,2	31,7	0,0	71,5	300,6
1.1.2019	755,7	307,3	44,6	90,2	155,4	145,0	403,6	1 901,8

# 4

## Näkymät ja tulosohjeistus





# Arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta

Yhtiöllä oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 13 350 asuntoa. Alla olevassa taulukossa esitetään yhtiön tämän hetkinen arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta. Lisäksi yhtiöllä on rakenteilla 2 364 (12/18: 1 429) tasaisesti tuloutuvaa asuntokohdetta, muun muassa sijoittajakohteita. Käyttöönottoluvan myöntämisaikajankoa saattaa poiketa rakennuksen teknisestä valmistumisesta, eikä yhtiö pysty kaikilta osin vaikuttamaan raportoitavaan valmistumisajankohtaan. Myös muut tekijät saattavat vaikuttaa valmistumisajankohtaan.

kpl	1-12/2018 toteutunut	Q1/2019 toteutunut	Q2/2019 arvio	Q3/2019 arvio	Q4/2019 arvio	Q1/2020 arvio	Myöhemmin
Suomi <sup>1</sup>	3 657	858	1 000	300	600	400	1 305
CEE <sup>2</sup>	1 427	0	500	700	400	200	905
Venäjä <sup>3</sup>	2 974	437	400	600	2 400	400	1 760
<b>Yhteensä</b>	<b>8 058</b>	<b>1 295</b>	<b>1 900</b>	<b>1 600</b>	<b>3 400</b>	<b>1 000</b>	<b>3 970</b>

<sup>1</sup> Suomessa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenillä asunnoilla rakentamisen aikatauluista riippuen.

<sup>2</sup> CEE-maissa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenillä asunnoilla, yli 100 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen. Luvut sisältävät YCE Housing I -rahastolle myydyt kohteet.

<sup>3</sup> Venäjällä vaihtelu voi olla satoja asuntoja, yli 500 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen.



# Tulosohjeistus vuodelle 2019

Konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan välillä +5% – -5% verrattuna 2018 liikevaihtoon (pro forma 2018: 3 759,3 milj. euroa).

Vuonna 2019 oikaistun liikevoiton<sup>1</sup> arvioidaan olevan 170–230 miljoonaa euroa (pro forma 2018: 134,5 milj. euroa).

## OHJEISTUKSEN PERUSTEET

- Vuoden 2019 tulosohjeistus perustuu muun muassa kauppakeskus Triplan valmistumiseen viimeisellä neljänneksellä, rakenteilla olevan asuntokannan arvioituun valmistumisajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Maaliskuun lopussa tilauskannasta oli myyty 73 %.
- Vuosineljännesten välillä odotetaan merkittävää vaihtelua normaalista kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynnistä sekä asuntokohteiden ja kauppakeskus Triplan valmistumisajankohdista johtuen. Kuten vuonna 2018, vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin.
- Yhtiö arvioi vuoden 2019 toisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton paranevan hieman vertailukaudesta (pro forma).

<sup>1</sup>Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonlennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuerät on määritely tarkemmin tiedotteen taulukko-osassa.

# Lisätietoja

---

**Ilkka Salonen**  
Talousjohtaja

045 359 4434  
[ilkka.salonen@yit.fi](mailto:ilkka.salonen@yit.fi)

**Hanna Jaakkola**  
Sijoittajasuhdejohtaja

040 566 6070  
[hanna.jaakkola@yit.fi](mailto:hanna.jaakkola@yit.fi)

**Seuraa YIT:tä Twitterissä**  
**@YITInvestors**



# 5

---

## Liitteet



# Taloudellisten tietojen esittäminen Q1

- Yhdistetyn yhtiön taloudellisten tietojen vertailukelpoisuuden parantamiseksi kaikki esityksessä esitetyt vuoden 2018 luvut ovat pro forma -lukuja, ellei toisin ole mainittu.
  - YIT raportoi kaudelta 2018 pro forma -taloudelliset tiedot, joihin sisältyy Lemminkäisen tilinpäätös tilikaudelta 1.1–31.1.2018.
  - Tasepohjaiset luvut ovat toteutuneita, raportoituja lukuja
- Kaikki luvut ja vertailut ovat IFRS-raportointikäytännön mukaisia, ellei toisin ole mainittu.
- Luvut suluissa viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan ja ovat samaa yksikköä, ellei toisin mainita.

Yhdistymisestä kirjattuja käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa ei ole kohdistettu segmenttien sitoutuneeseen pääomaan vaan ne esitetään segmenttiraportoinnissa kohdassa Muut toiminnot ja eliminoinnit. Näin ollen yhdistymisestä johtuvilla kirjauksilla ei ole liiketoiminta- tai segmenttikohtaista tulosvaikutusta.



# Liitteet

---

- I. Avainlukuja ja lisätietoa rahoitusasemasta sekä IFRS 16:sta
- II. Asuntomyynti ja aloitukset
- III. Osakeomistus
- IV. Talouden ja rakentamisen yleiset indikaattorit
- V. Asuntorakentamisen indikaattorit
- VI. Toimitila-, infrarakentamisen sekä päällystyksen indikaattorit





---

## Avainlukuja ja lisätietoa rahoitusasemasta sekä IFRS 16:sta

# Avainluvut

Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18	Muutos	Raportoitu 1-12/18	Pro forma 1–12/18
Liikevaihto	701,6	602,2	16 %	3 689,4	3 759,3
Liikevoitto	-34,6	-51,1	32 %	94,6	91,3
Liikevoittomarginaali, %	-4,9 %	-8,5 %		2,6 %	2,4 %
Oikaistu liikevoitto	-30,7	-43,2	29 %	152,5	134,5
Oikaistu liikevoittomarginaali, %	-4,4 %	-7,2 %		4,1 %	3,6 %
Oikaisuerät	3,9	7,8	-50 %	57,9	43,2
Tilauskanta	4 556,2	4 640,8	-2 %	4 433,8	4 433,8
Tulos ennen veroja	-45,3	-57,8	22 %	59,1	57,2
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	-38,0	-52,2	27 %	39,2	33,3
Osakekohtainen tulos, e	-0,18	-0,25	28 %	0,19	0,16
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	-3,2	n/a		148,6	n/a
Omavaraisuusaste, %	33,1 %	n/a		38,1 %	n/a
Oikaistu omavaraisuusaste, %	37,0 %	n/a		n/a	n/a
Korollinen nettovelka	868,7	813,8		562,9	562,9
Oikaistu korollinen nettovelka	556,0	n/a		n/a	n/a
Velkaantumisaste, %	87,7 %	n/a		53,6 %	n/a
Oikaistu velkaantumisaste, %	56,2 %	n/a		n/a	n/a
Henkilöstö kauden lopussa	8 715	9 296		9 070	9 070

<sup>1</sup> Emoyhtiön omistajille



# Tasapainoinen velkasalkku

## JOUKKOVELKAKIRJALAINAT

Eräpäivä	Alkuperäinen määrä	Liikkeeseen-laskupäivä	Korko
6.7.2019	100 milj. euroa	26.6.2014	7,375 %
11.6.2021	100 milj. euroa	11.6.2018	3,150 %
11.6.2023	150 milj. euroa	11.6.2018	4,250 %

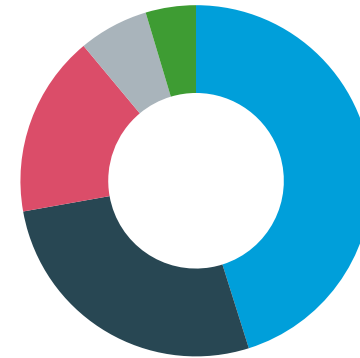
## RCF

Eräpäivä	Alkuperäinen määrä	Liikkeeseen-laskupäivä	Korko
Elokuu 2021	300 milj. euroa	Helmikuu 2018	Käyttämättä

## KOVENANTIT

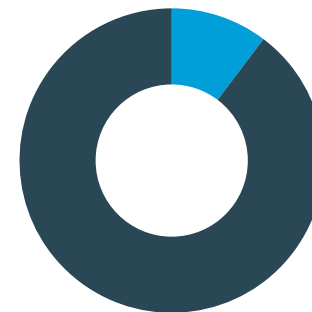
- YIT:n yleisimmin käyttämät kovenantit: velkaantumisaste, omavaraisuusaste sekä korkokate

## VELAT<sup>1</sup> YHTEENSÄ KAUDEN 3/2019 LOPUSSA, 778 milj. euroa



- Joukkovelkakirjalainat, 45 %
- Taloyhtiölainat, 27 %
- Pankki- ja rahalaitoslainat, 17 %
- Eläkelainat, 6 %
- Muut lainat, 5 %

## VELKOJEN KORKOJAKAUMA KAUDEN 3/2019 LOPUSSA<sup>1</sup>



- Vaihtuva korko, 10 %
- Kiinteä korko, 90 %

# Valuuttakurssit Q1

## VALUUTTARISKIEN HALLINNAN PERIAATTEET

- Myynti- ja projektikulut normaalisti samassa valuutassa, kaikki ulkomaan valuuttamääräiset erät suojattu  
→ ei transaktiovaikutusta
- Tuloslaskelmaan vaikuttavat valuuttapositiot, kuten lainat tytäryhtiöille, suojataan
- Oman pääoman ehtoisia ja sen luonteisia valuuttamääräisiä sijoituksia ei suojata
  - Pidetään pysyväisluonteisina
  - Valuuttakurssimuutokset kirjataan omaan pääomaan muuntoeroina

EUR/RUB -kurssit	1-3/2019	1-3/2018
Keskikurssi	74,8898	69,9378
Kauden lopussa	72,8564	70,8897

# Uuden IFRS 16 -standardin periaatteet

## TULOSLASKELMA

	IAS 17		IFRS 16
	Rahoitusleasing-sopimukset	Muut vuokrasopimukset	Kaikki vuokrasopimukset
Liikevaihto	x	x	x
Liiketoiminnan kulut	--	Kulu	--
Käyttökate			↑
Poistot ja arvonalentumiset	Poistot		Poistot
Liikevoitto			↑
Rahoituskulut	Korko		Korko
Tulos ennen veroja			↔

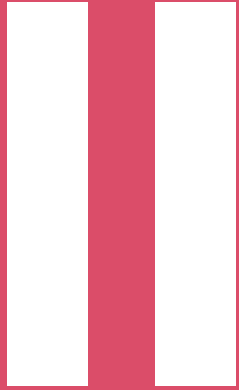
## TASE

	IAS 17		IFRS 16
	Rahoitusleasing-sopimukset	Muut vuokrasopimukset	Kaikki vuokrasopimukset
Varat	🏠	--	🏠🏠🏠 🚚
Velat	€€€	--	€€€€€€€
Taseen ulkopuoliset oikeudet / velvoitteet	--	🏠🏠🚚 €€€€	--

Lähde: IASB

# Asuinrakennustonttien kirjaaminen IFRS 16 -standardin mukaisesti

RAKENTAMINEN EI ALKANUT		RAKENTEILLA		VALMIIT KOHTEET	
IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16
<b>LIIKEVOITTO (EBIT)</b>					
Vuokrakulujen vaikutus liikevoittoon	<b>Ei vaikutusta liikevoittoon</b>	Vuokrakulut aktivoitu osaksi vaihto-omaisuuden hankintamenoa	<b>Ei vaikutusta liikevoittoon</b>	Valmiiden myymättömien asuntojen vuokrakulujen vaikutus liikevoittoon  Myytyihin asuntoihin liittyvien aktivoitujen vuokrakulujen vaikutus liikevoittoon	<b>Valmiilla myymättömillä asunnoilla ei vaikutusta liikevoittoon</b>  <b>Myytyihin asuntoihin liittyvä vuokrasopimusvelka kirjataan liikevaihtoon ja asuntoihin liittyvät omaisuuserät kuluksi</b>
<b>VARAT</b>					
Taseen ulkopuolella	<b>Vaihto-omaisuus, vuokrattu</b>	Aktivoidut vuokrakulut	<b>Vaihto-omaisuus, vuokrattu</b>	Valmiiden myymättömien asuntojen aktivoidut vuokrakulut	<b>Valmiit myymättömät asunnot vaihto-omaisuus, vuokrattu -erässä</b>
<b>VELAT</b>					
Taseen ulkopuolella	<b>Vuokrasopimusvelka</b>	Taseen ulkopuolella	<b>Myymättömien asuntojen vuokrasopimusvelka vuokrasopimusveloissa</b>  <b>Myytyjen asuntojen vuokrasopimusvelka saaduissa ennakoissa</b>	Taseen ulkopuolella	<b>Valmiisiin myymättömiin asuntoihin liittyvä vuokrasopimusvelka</b>



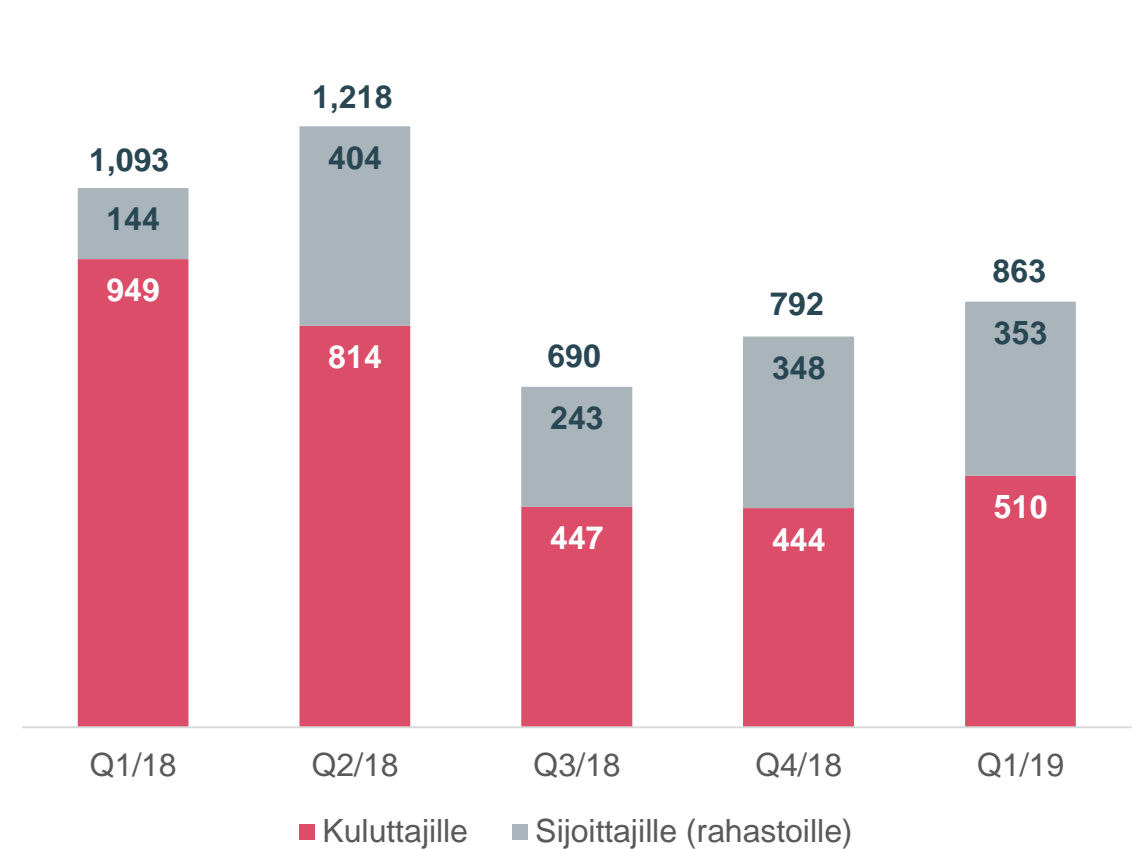
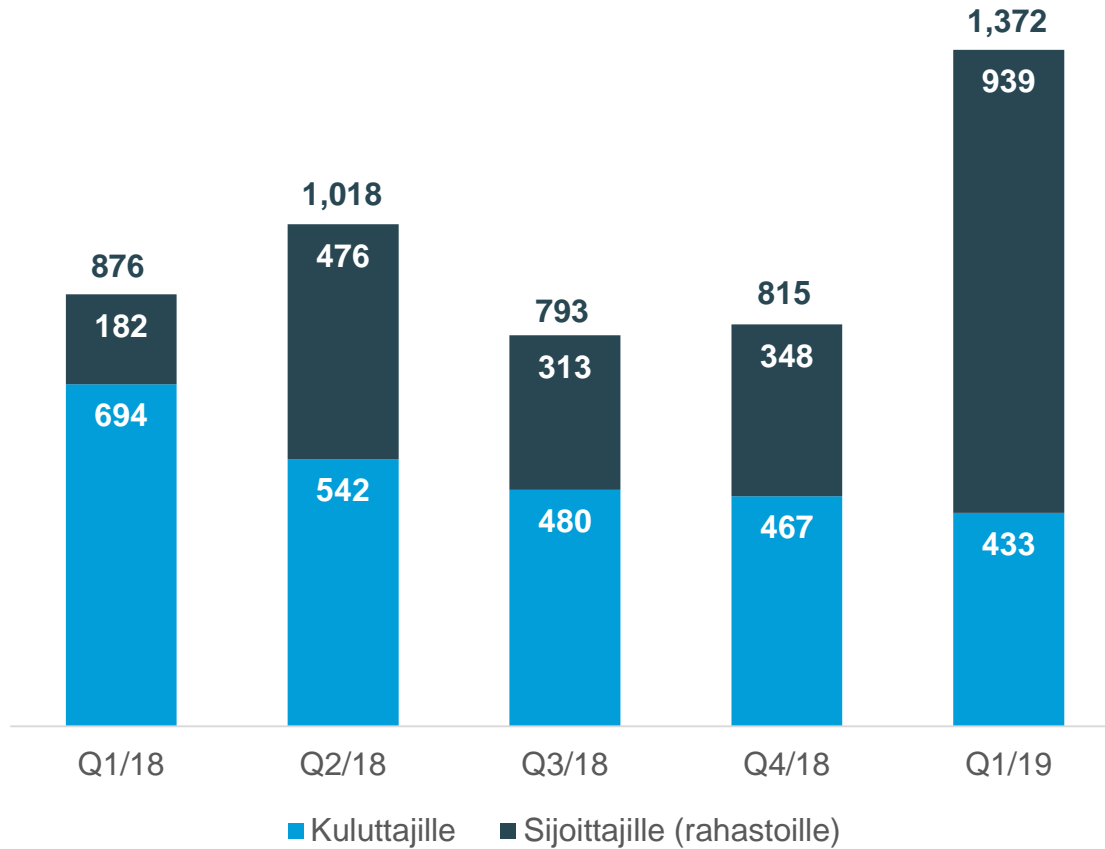
---

## Asuntomyynti ja aloitukset

# Asuntomyynti ja aloitukset Q1

MYYDYT ASUNNOT, kpl

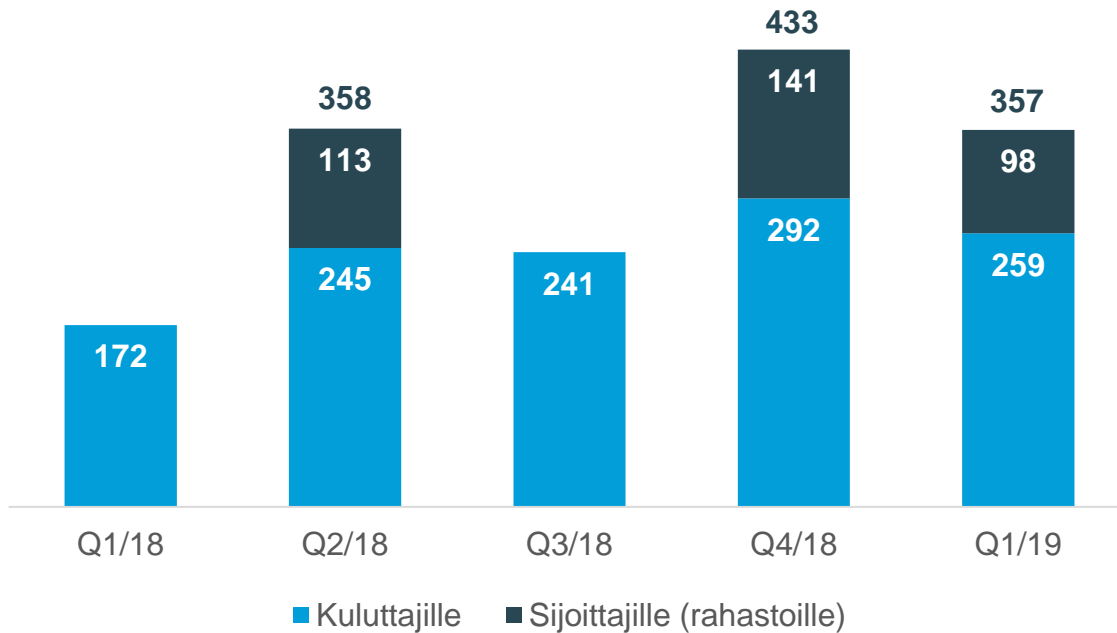
ASUNTOALOITUKSET, kpl



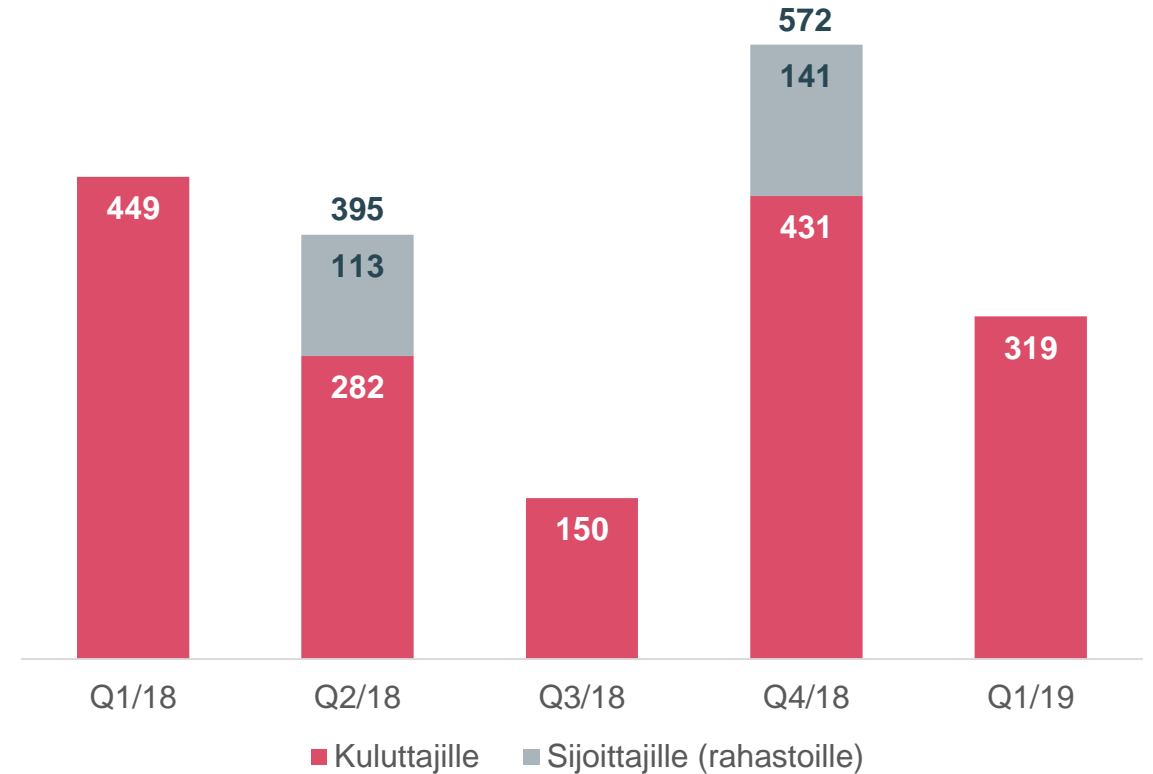
# Asuntomyynti ja aloitukset Q1

## MYDYT ASUNNOT, kpl

*YCE Housing I -rahastolle tai yhteisyritykselle aiemmin myydyistä ja sijoittajamyynniksi kirjatusta hankkeista YIT myi 129 asuntoa edelleen kuluttajille (Q1/2018: 113)*



## ASUNTOALOITUKSET, kpl

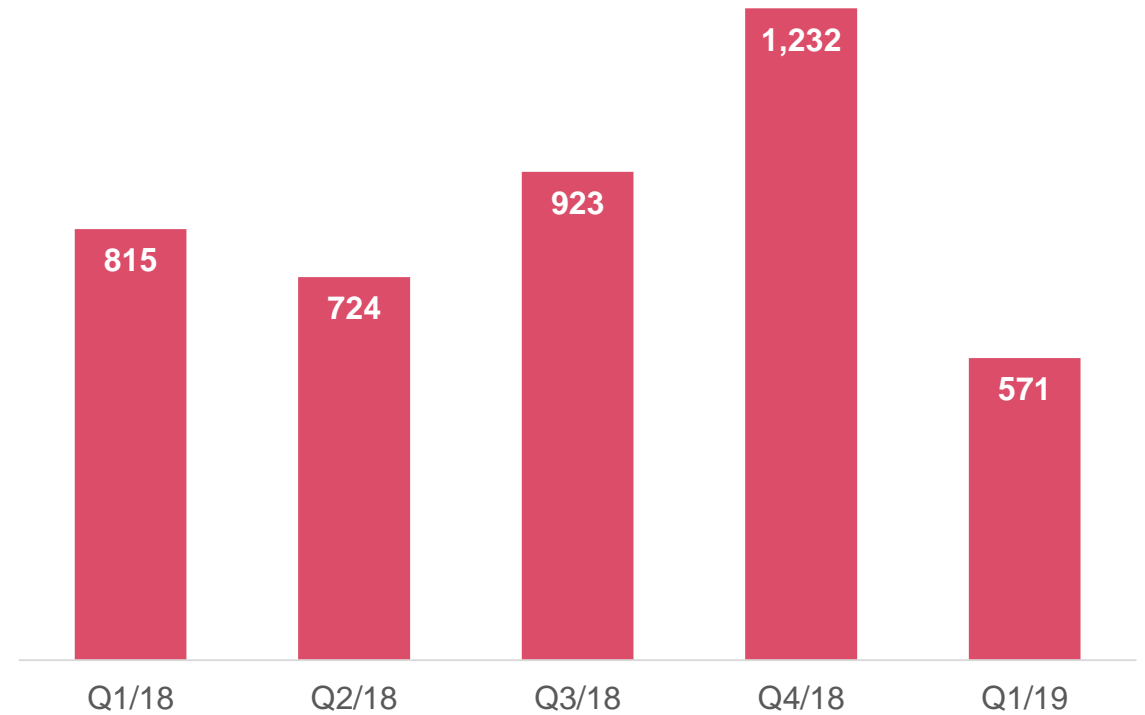
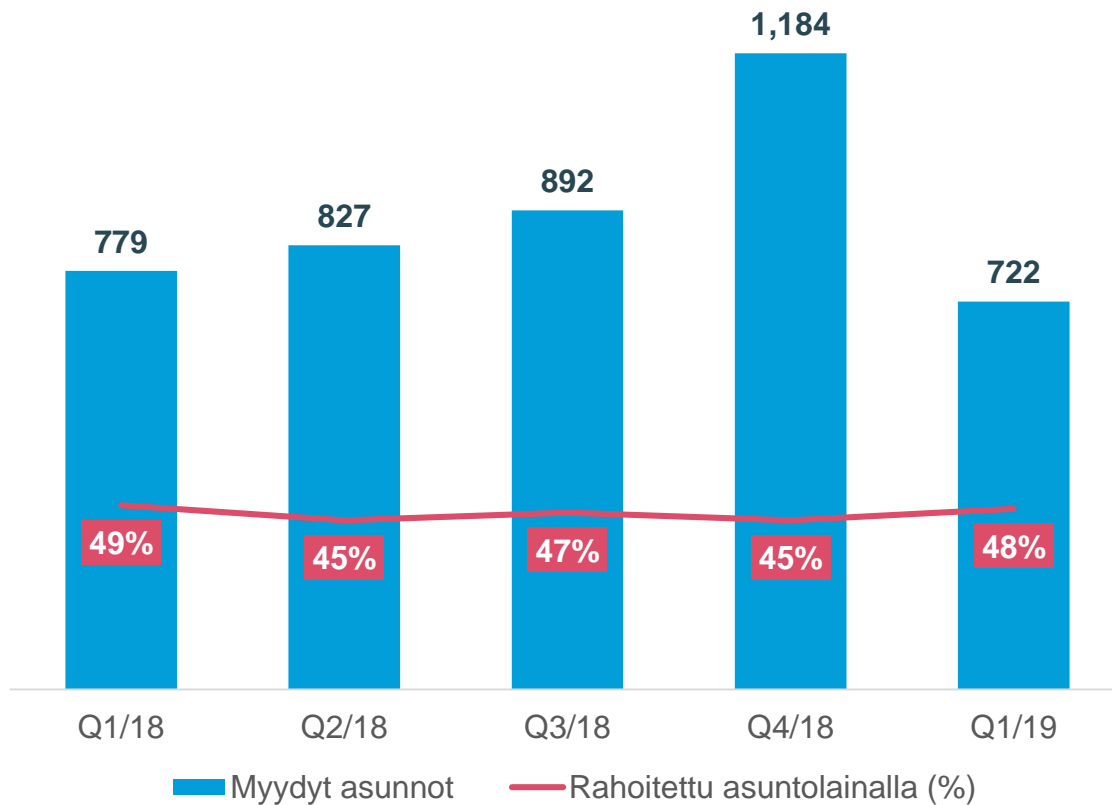


# Asuminen Venäjä

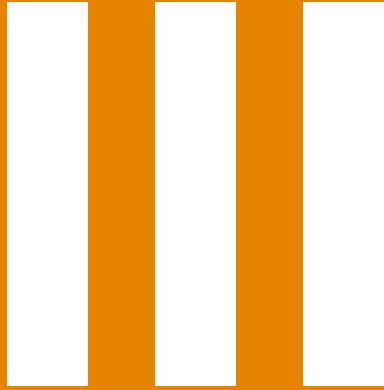
## Asuntomyynti ja aloitukset Q1

MYYDYT ASUNNOT, kpl

ASUNTOALOITUKSET, kpl







---

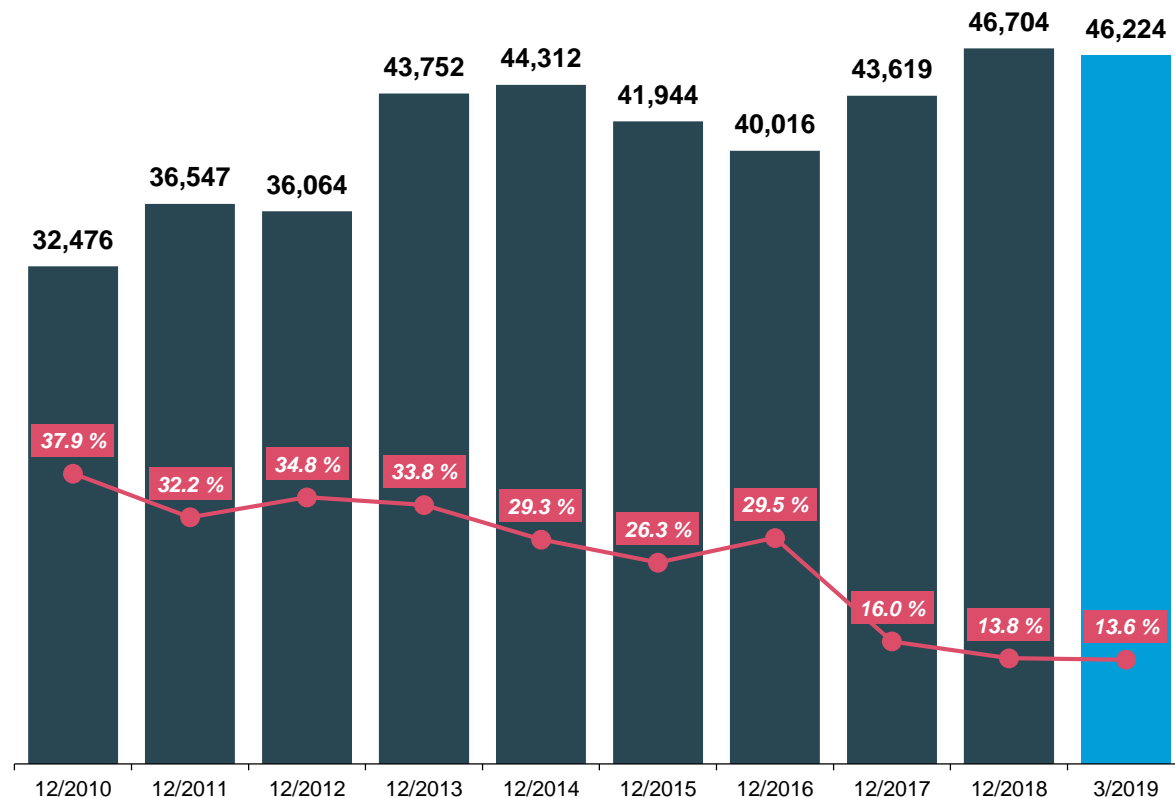
## Osakeomistus

# YIT:n osakkeenomistajat

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2019

Osakkeenomistaja	Osakkeet	% osakepääomasta
1. Tercero Invest AB	24 125 000	11,43
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	15 945 975	7,55
3. PNT Group Oy	15 296 799	7,25
4. Conficap Invest Oy	8 886 302	4,21
5. Pentti Heikki Oskari Dbo	8 146 215	3,86
6. Ilmarinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	5 610 818	2,66
7. Forstén Noora Eva Johanna	5 115 529	2,42
8. Herlin Antti	4 710 180	2,23
9. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 786 587	1,79
10. Pentti Lauri Olli Samuel	3 398 845	1,61
Kymmenen suurinta yhteensä	95 022 250	45,01
Hallintarekisteröidyt osakkeet	22 778 741	10,79
Muut osakkeenomistajat	93 298 862	44,20
<b>Yhteensä</b>	<b>211 099 853</b>	<b>100,00</b>

OSAKKEENOMISTAJIEN MÄÄRÄ JA MUUSSA KUIN SUOMALAISSOMISTUKSESSA OLEVIEN OSAKKEIDEN OMISTUS 31.3.2019



Osakkeenomistajien määrä

Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat, %-osuus osakepääomasta

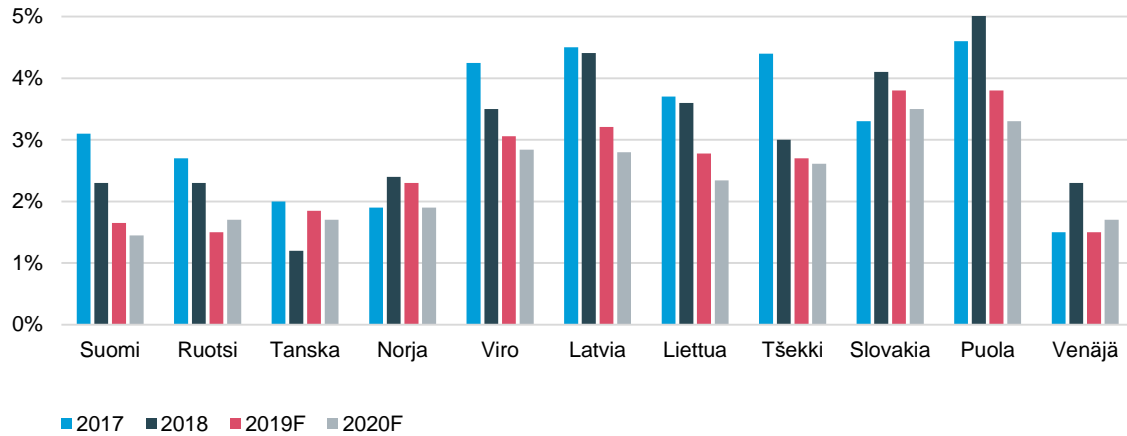
# IV

---

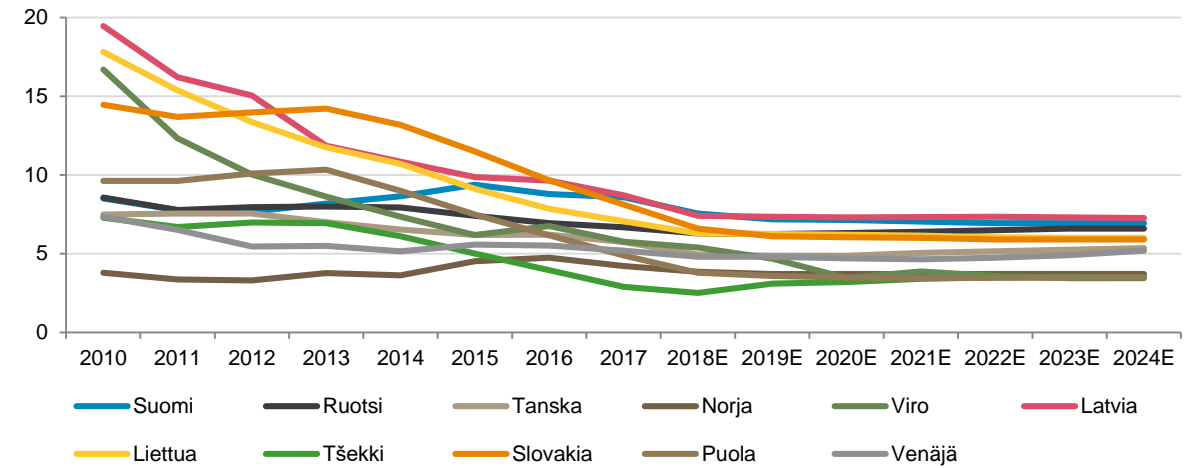
Talouden ja  
rakentamisen yleiset  
indikaattorit

# Talouden ja rakentamisen yleiset indikaattorit

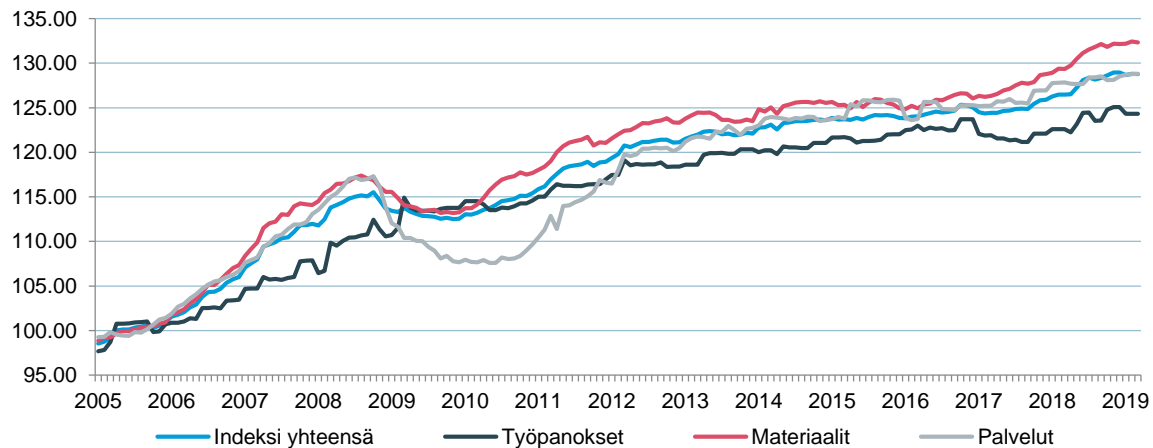
## BKT:N KASVU YIT:N TOIMINTAMAISSA, %



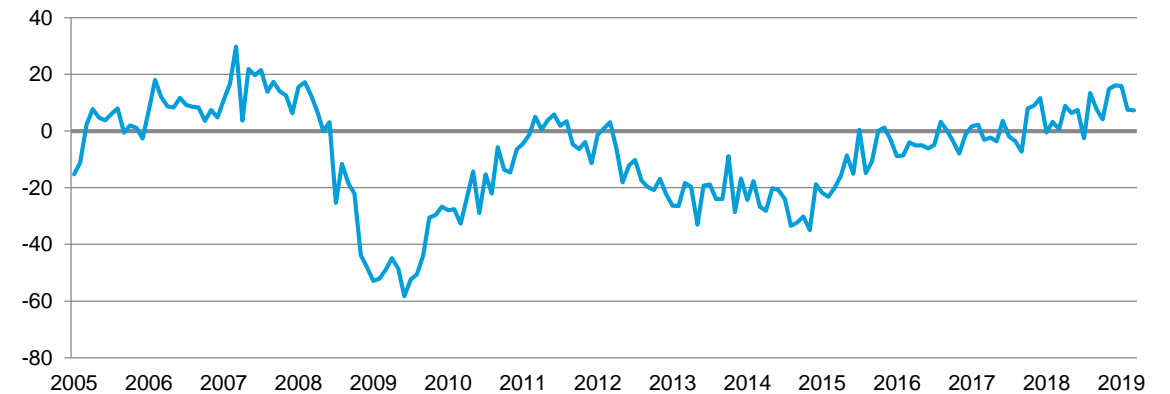
## TYÖTTÖMYYSASTE YIT:N TOIMINTAMAISSA, %



## RAKENNUSKUSTANNUSINDEKSI (indeksi 2005=100)



## RAKENTAMISEN LUOTTAMUSINDIKAATTORI (saldo)



Lähteet: BKT-kasvu: Bloombergin konsensus 1.4.2019, Työttömyys: IMF  
 Rakennuskustannusindeksi: Tilastokeskus, Rakentamisen luottamusindikaattori: Elinkeinoelämän Keskusliitto EK

# V

---

## Asuntorakentamisen indikaattorit

# Konserni

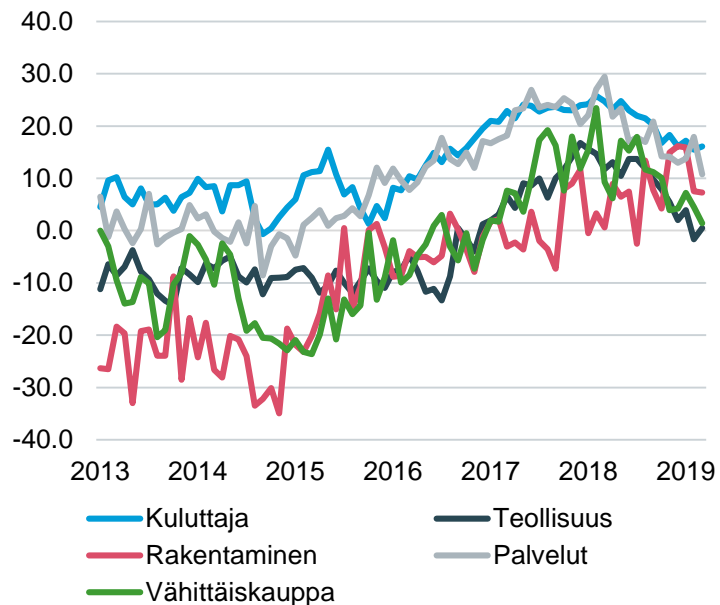
## Asumisen toimintaympäristö Q1

- Suomessa kuluttajakysyntä oli hyvällä tasolla, tarjonta oli korkealla tasolla
- Yksityisten asentosijoittajien kysyntä pysyi matalalla tasolla

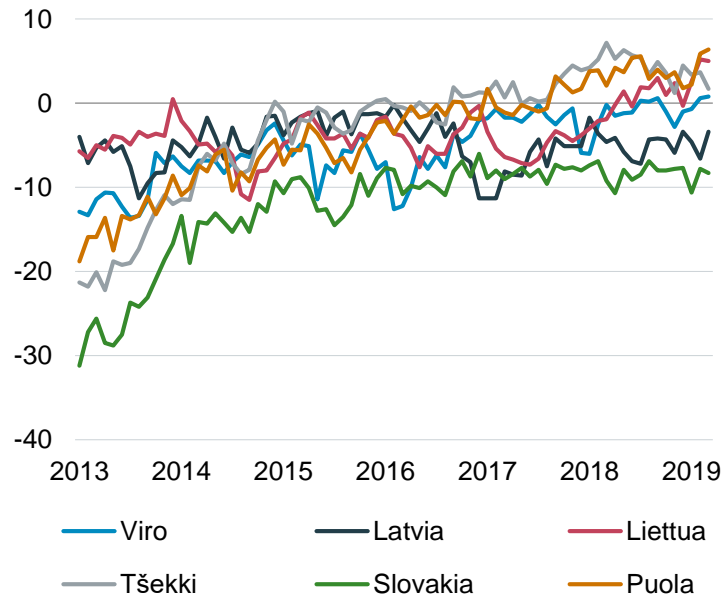
- Asuntojen kysyntä oli vilkasta CEE-maissa
- Kasvaneen rakennusvolyymin vuoksi pula resursseista aiheutti kustannuspainetta

- Venäjällä kuluttajat olivat varovaisia asunnonostopäätöksissään
- Asuntojen kysyntä ja hintataso pysyi vakaana
- Kesällä voimaan astuvat asuntokauppalakimuutokset aiheuttivat epävarmuutta

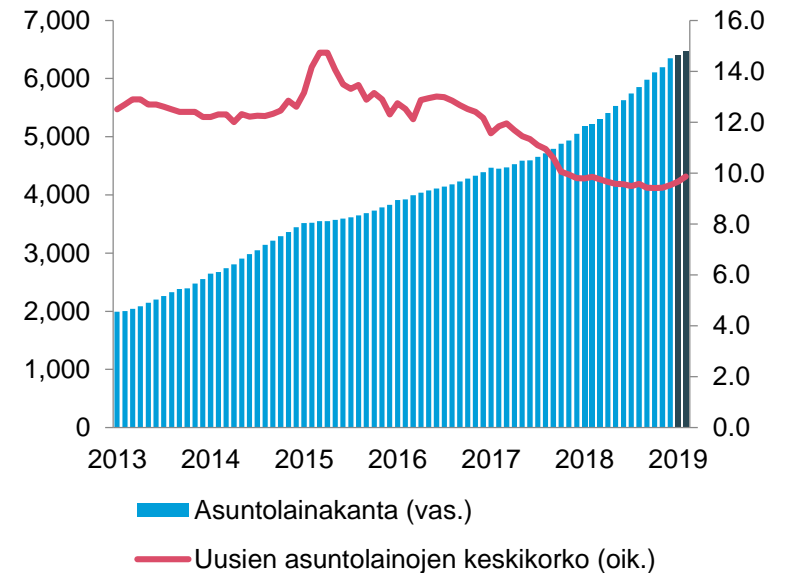
### LUOTTAMUSINDIKAATTORIT SUOMESSA



### KULUTTAJIEN LUOTTAMUS CEE-MAISSA



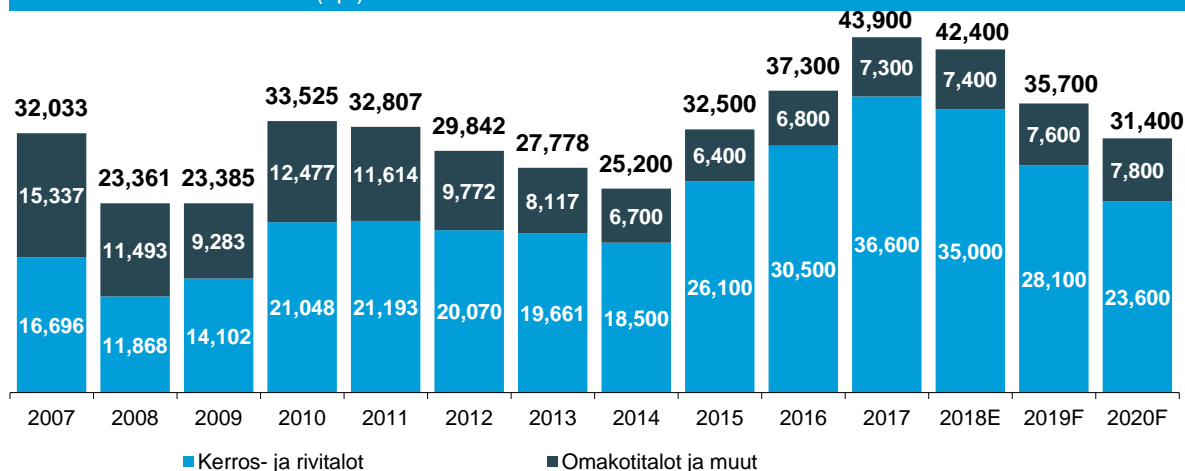
### ASUNTOLAINAKANTA JA KESKIKORKO VENÄJÄLLÄ (mrd. ruplaa, %)



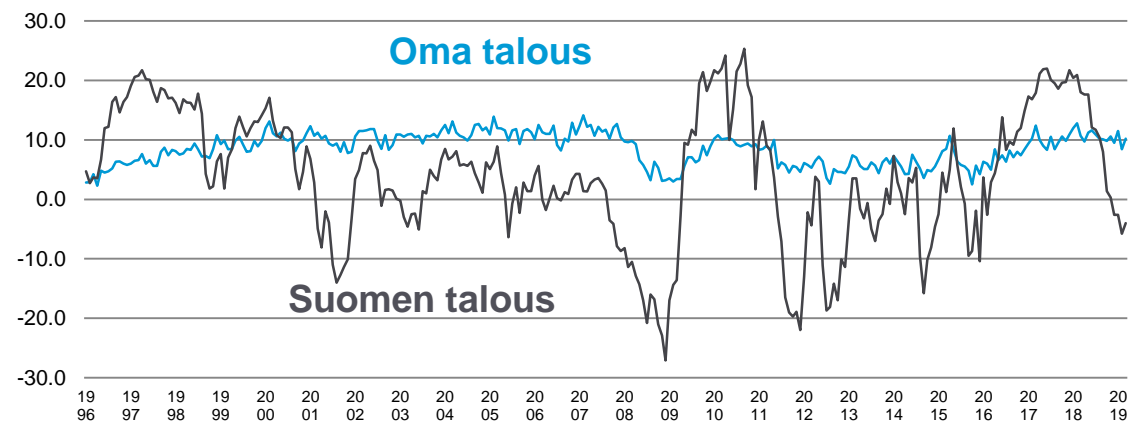
Lähteet: Tilastokeskus ja Elinkeinoelämän keskusliitto (EK); Euroopan komissio; Venäjän keskuspankki

# Asuntoaloitusten odotetaan laskevan vuosina 2019 ja 2020

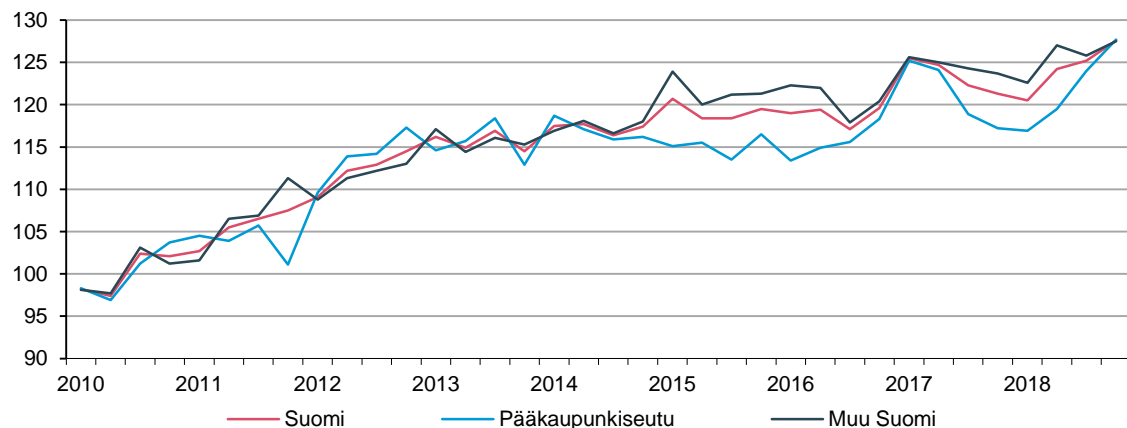
## ASUNTOALOITUKSET (kpl)



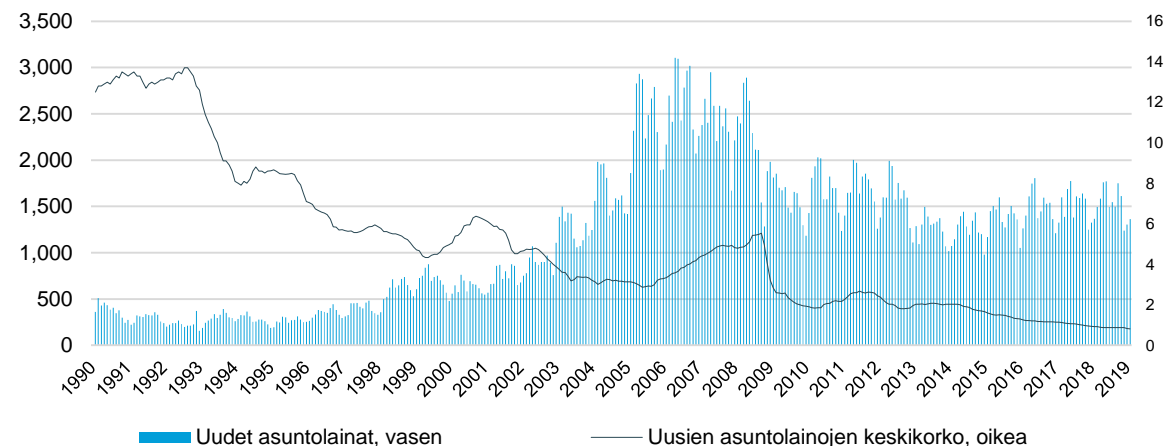
## KULUTTAJIEN LUOTTAMUS TALOUTEEN VUODEN KULUTTUA (saldo)



## UUSIEN ASUNTOJEN HINNAT (indeksi 2010=100)



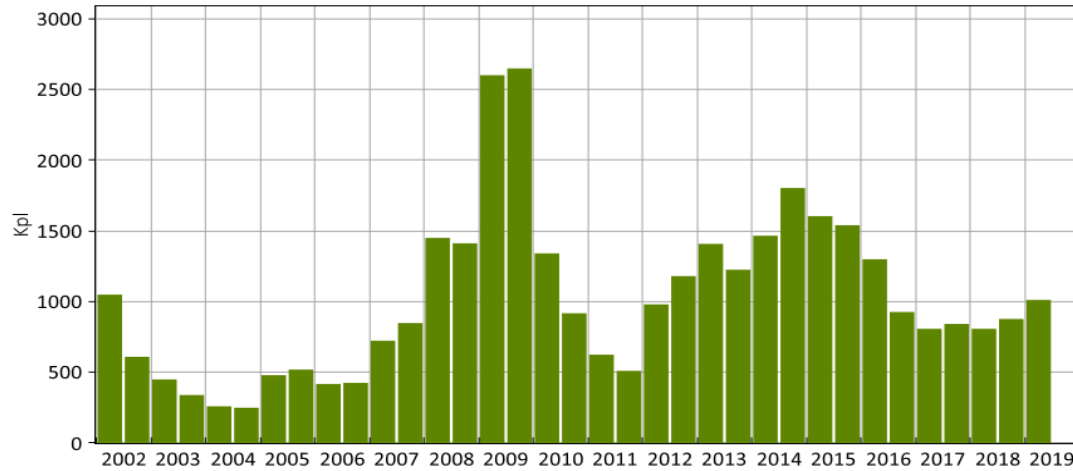
## UUSIEN ASUNTOLAINOJEN VOLYYMI JA KESKIKORKKO (milj. e, %)



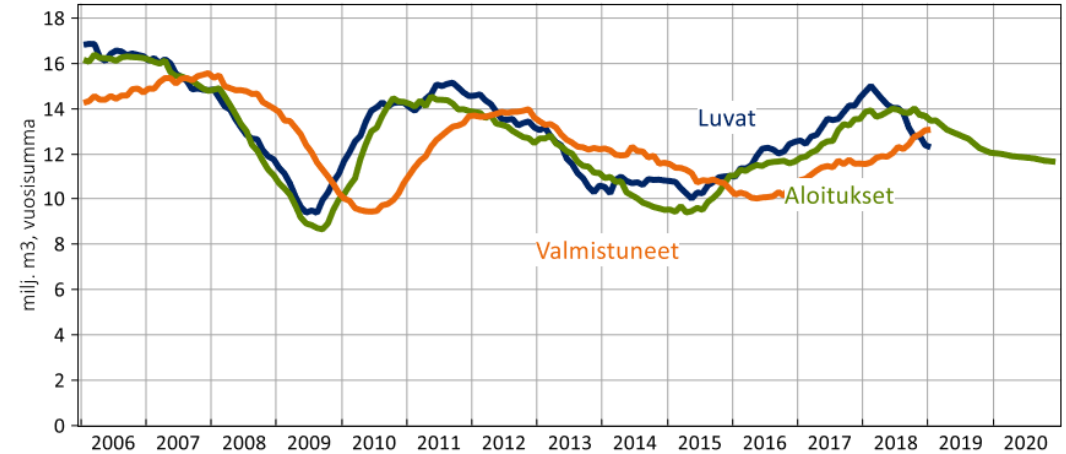
# Suomi

## Rakentamisen indikaattoreita

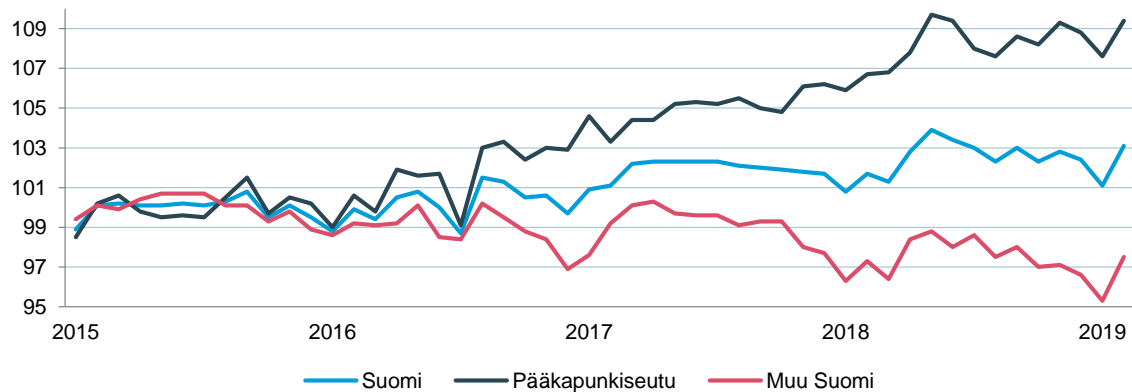
### MYYMÄTTÖMÄT VALMISTUNEET ASUNNOT, OMAPERUSTEINEN TUOTANTO (kpl)



### RAKENNUSLUVAT, ASUNTOALOITUKSET JA VALMISTUNEET ASUNNOT (milj. m<sup>3</sup>)



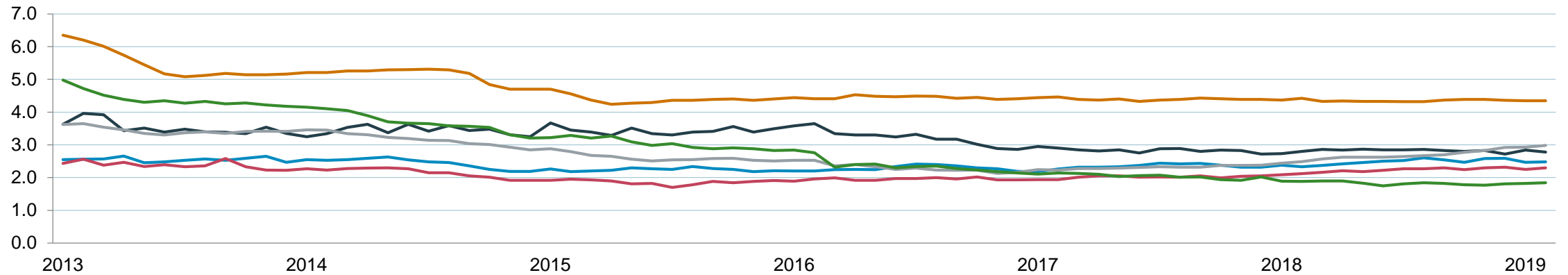
### VANHOJEN ASUNTOJEN HINNAT SUOMESSA (indeksi 2015=100)



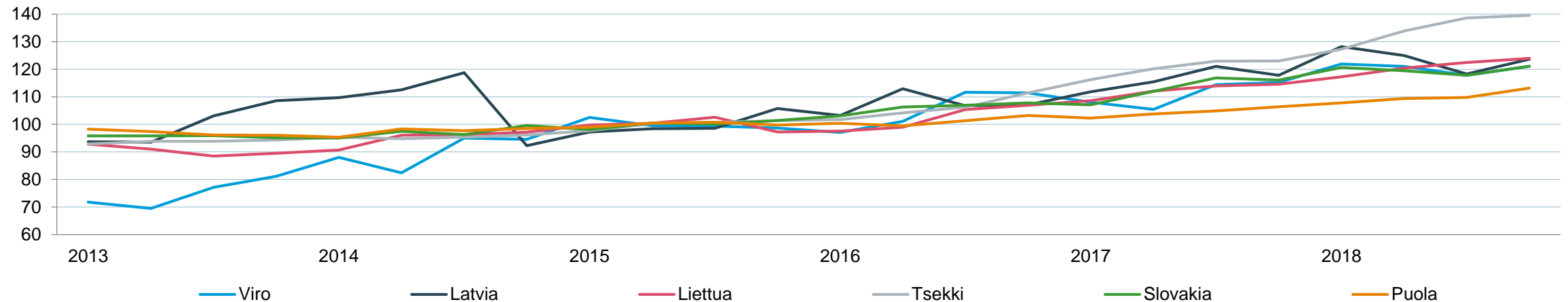


# CEE Toimintaympäristö CEE-maissa

ASUNTOLAINOJEN KESKIKORKO CEE-MAISSA (%)

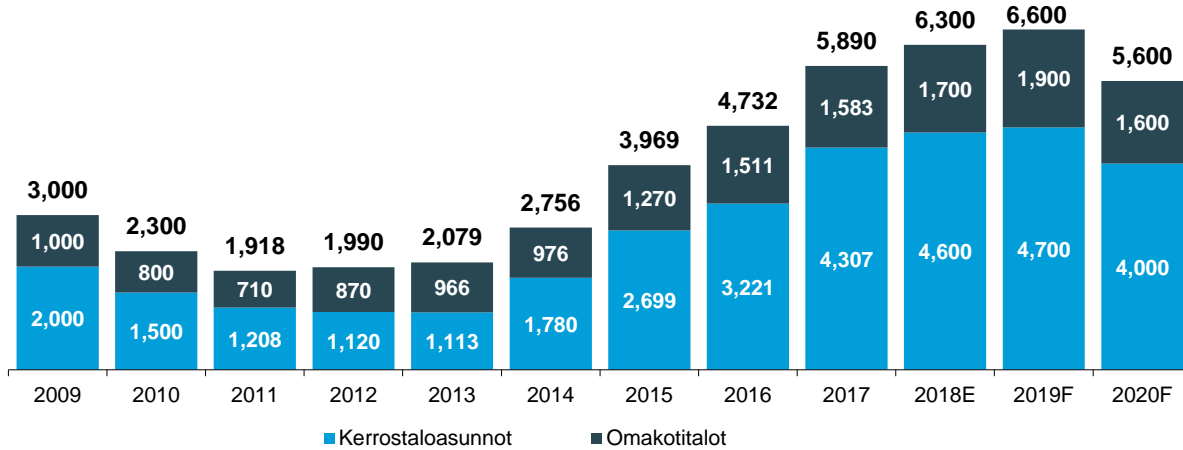


UUSIEN ASUNTOJEN HINTAINDEKSI CEE-MAISSA (2015=100)

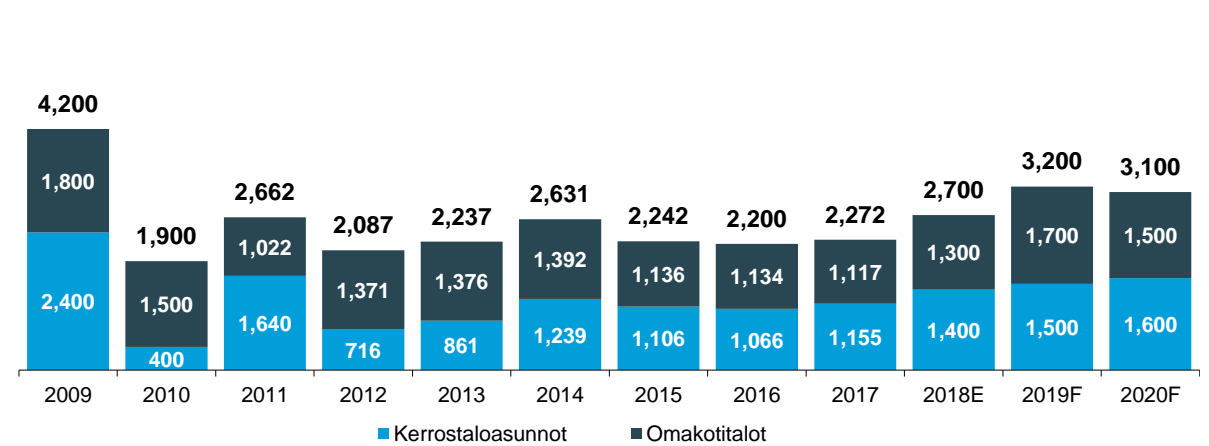


# Asuntorakentamisen kasvun ennustetaan taittuvan

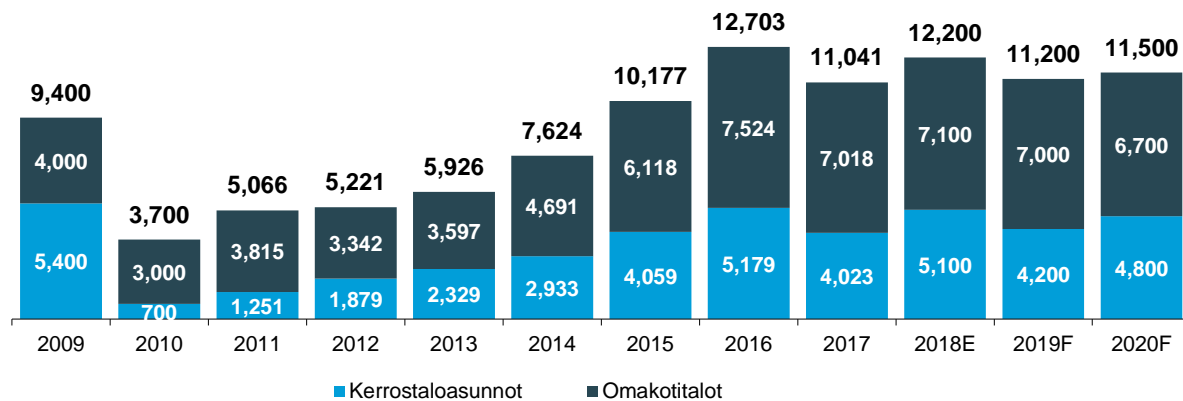
VALMISTUNEET ASUNNOT VIROSSA (kpl)



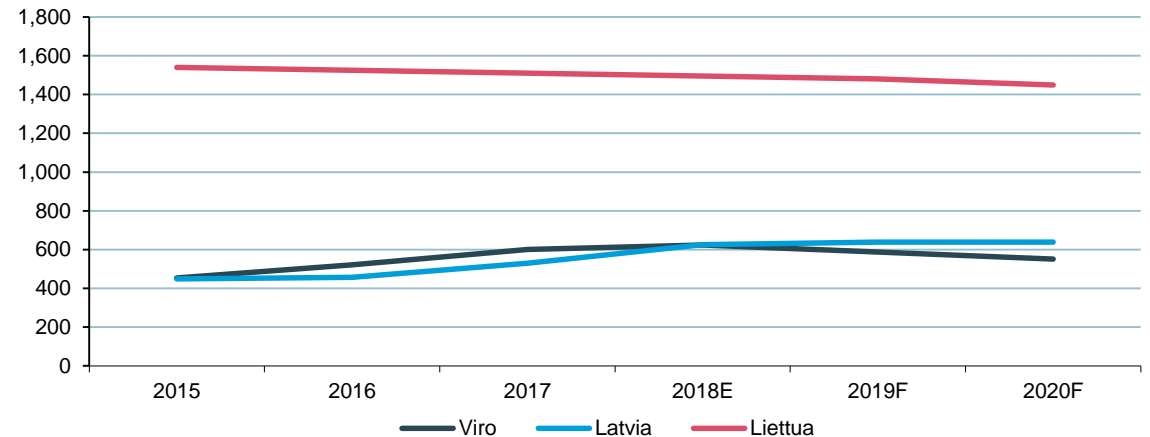
VALMISTUNEET ASUNNOT LATVIASSA (kpl)



VALMISTUNEET ASUNNOT LIETTUASSA (kpl)



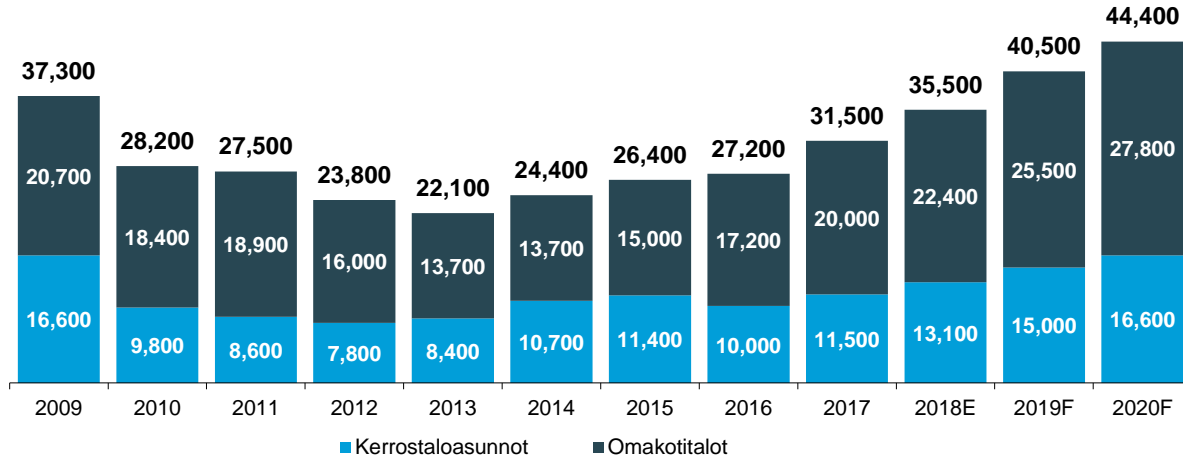
ASUNTOJEN UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI (milj. e 2017 hinnoilla, pl. verot)



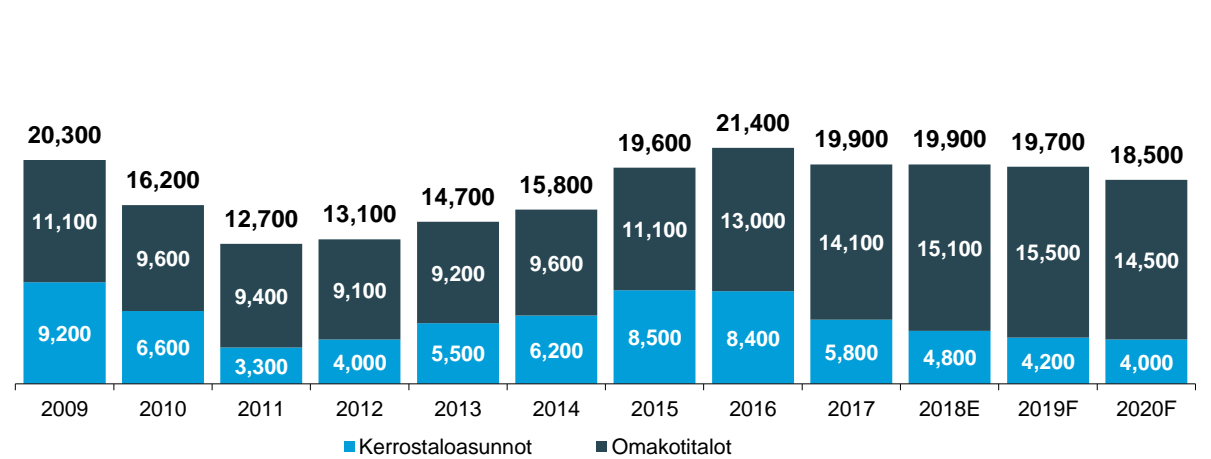
# Tšekki, Slovakia ja Puola

## Asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Tšekissä

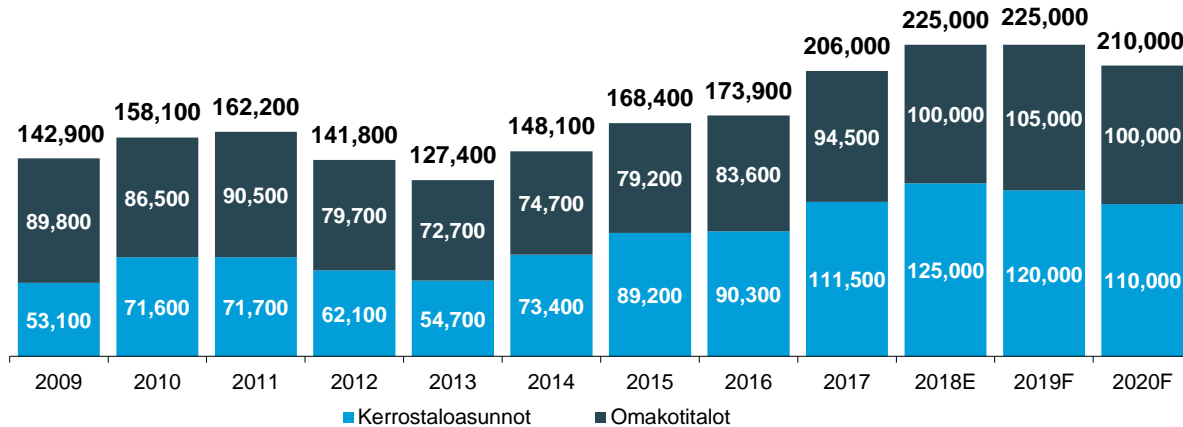
### ASUNTOALOITUKSET TŠEKISSÄ (kpl)



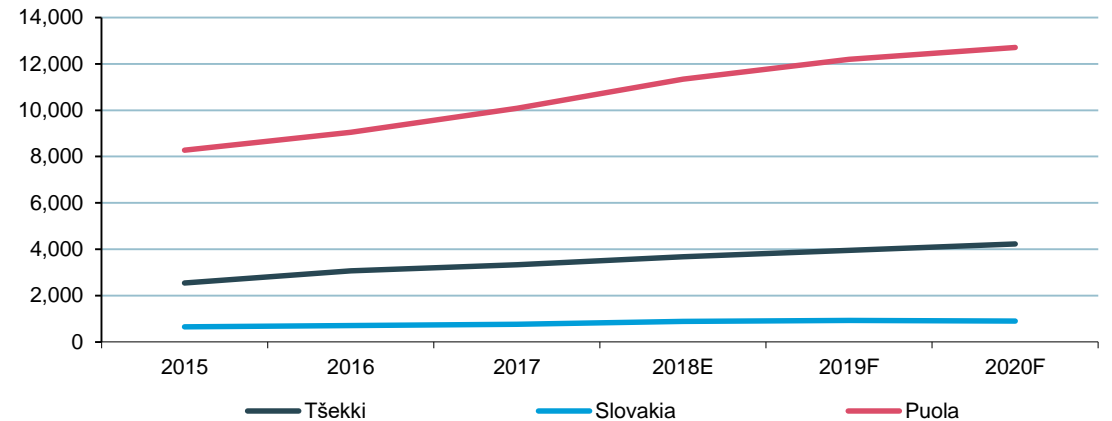
### ASUNTOALOITUKSET SLOVAKIASSA (kpl)



### ASUNTOALOITUKSET PUOLASSA (kpl)



### ASUNTOJEN UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI (milj. e 2017 hinnoilla)



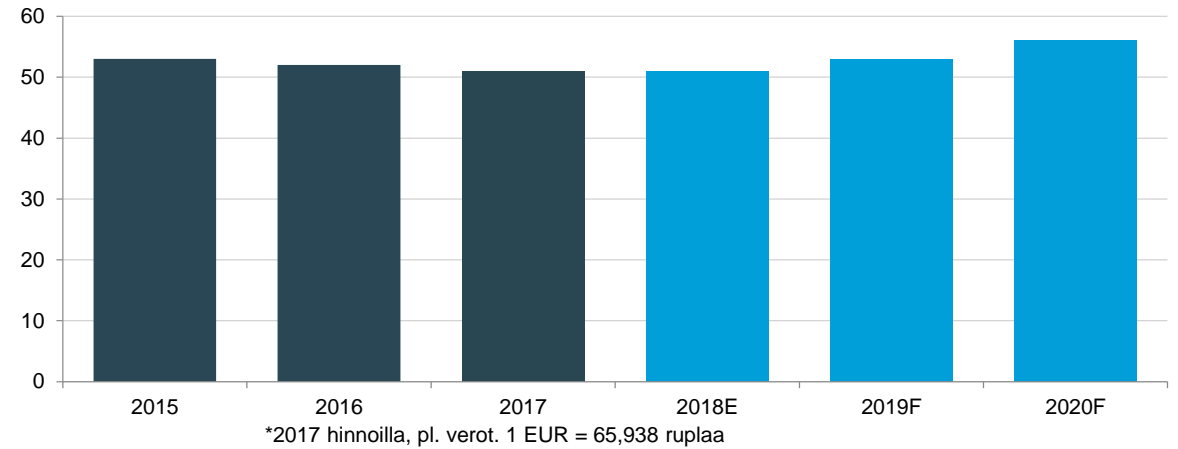
# Venäjä

## EUR/RUB-vaihtokurssi ja uusien asuntojen hinnat

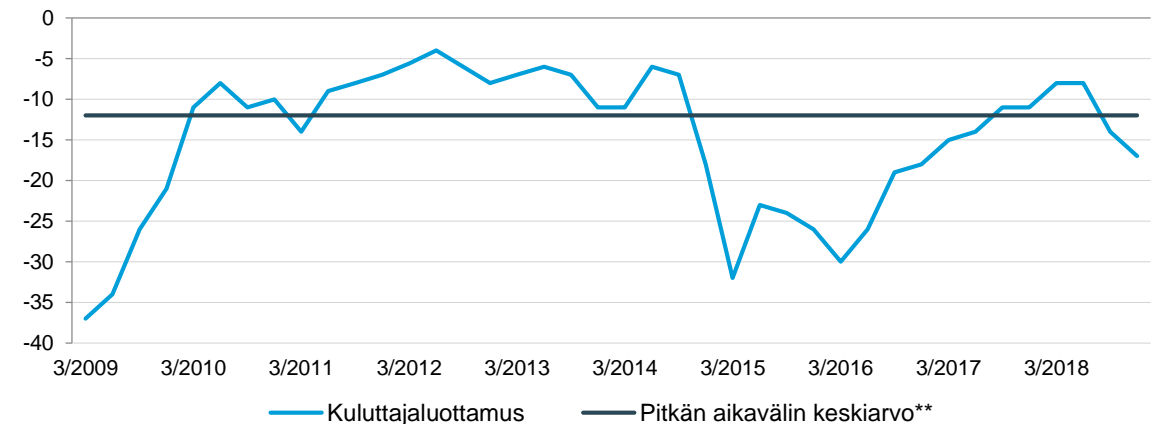
### EUR/RUB-VAIHTOKURSSI



### ASUNTOJEN UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI (mrd. euroa\*)



### KULUTTAJIEN LUOTTAMUS



# VI

---

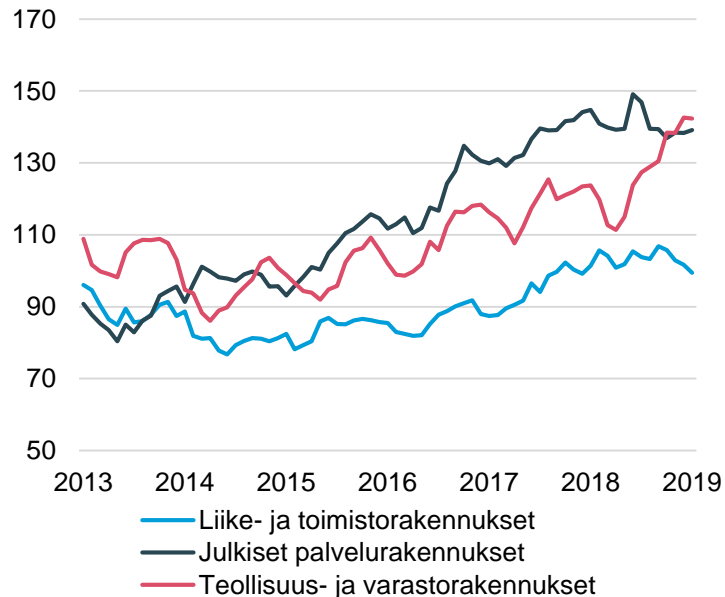
Toimitila-,  
infrarakentamisen sekä  
päällystyksen  
indikaattorit

# Konserni

## Toimitilojen, infraprojektien ja päällistyksen toimintaympäristö Q1

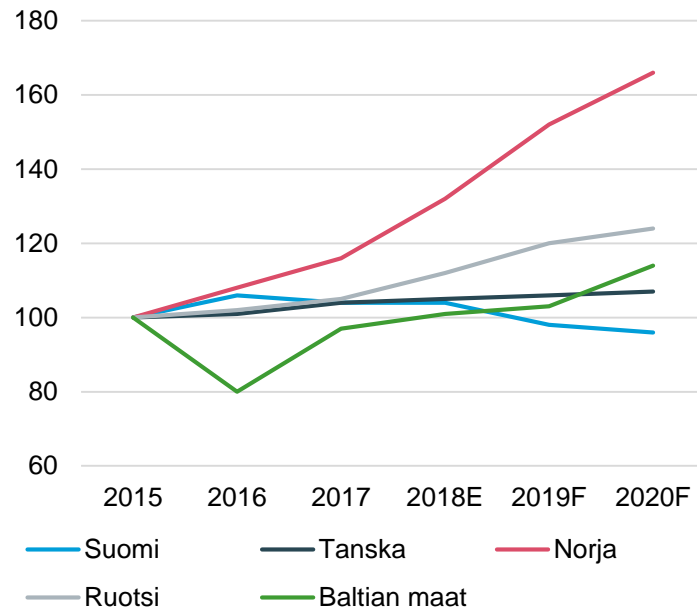
- Suomen hyvä markkinatilanne tuki edelleen julkisia ja yksityisiä investointeja. Rakentamisen volyymi oli korkealla tasolla. Vuokralaiskysyntä on hyvällä tasolla Helsingin seudulla
- Toimitilojen vuokratasot pysyivät hyvällä tasolla Suomessa ja Baltiassa

### UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI SUOMESSA (indeksi 2010=100)



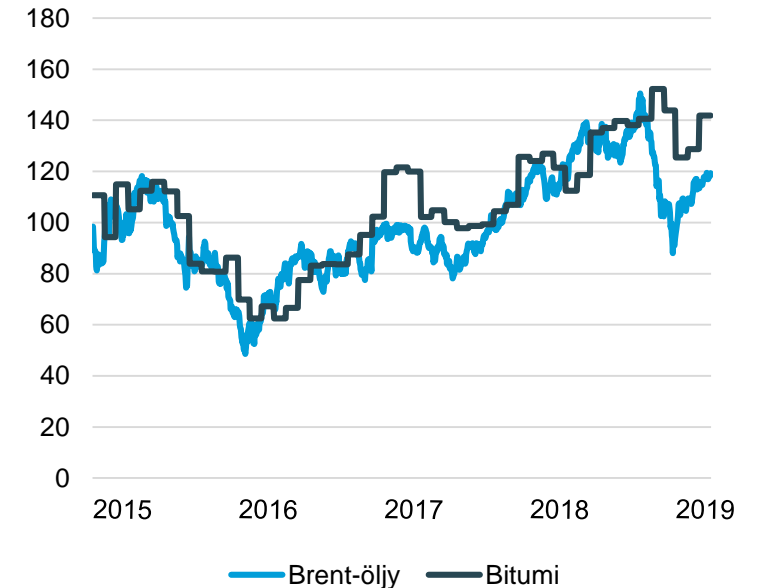
- Ruotsissa ja Norjassa markkina oli edelleen vahva, ja molemmissa maissa on käynnissä tai suunnitteilla useita suuria infrahankkeita sekä teollisuuden investointeja.
- Suomessa infrarakentamisen kasvu on taittunut uusien rakennushankkeiden aloitusten vähentymisen myötä

### INFRARAKENTAMISEN MARKKINAT (indeksi 2015=100)



- Suomen valtion määrärahat asfaltin uusimiseksi ovat laskeneet selvästi alkuvuonna 2019.
- Ruotsissa markkinatilanne oli hyvä, ja Norjassa valtion investoinnit jatkuivat vahvana. Tanskassa kilpailu on jatkunut kireänä.

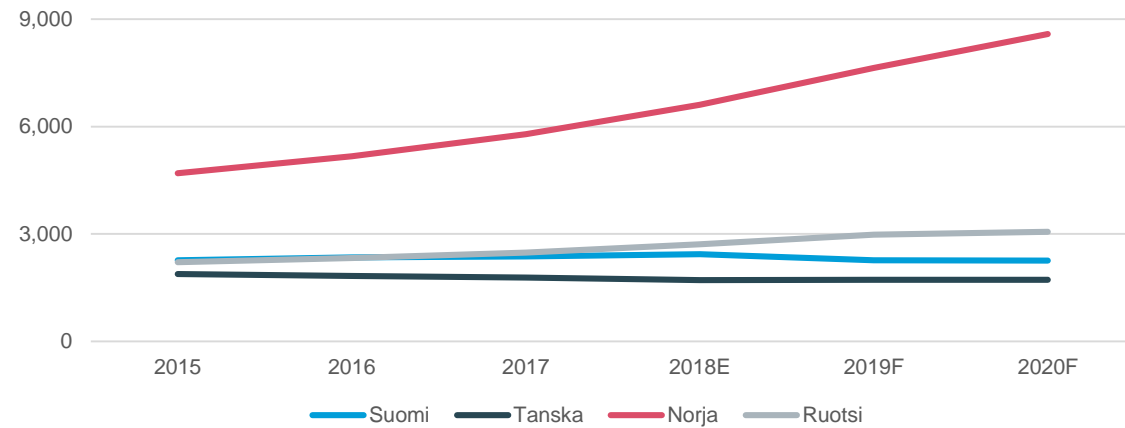
### BITUMIN JA BRENT-ÖLJYN HINTAKEHITYS (indeksi 2015=100)



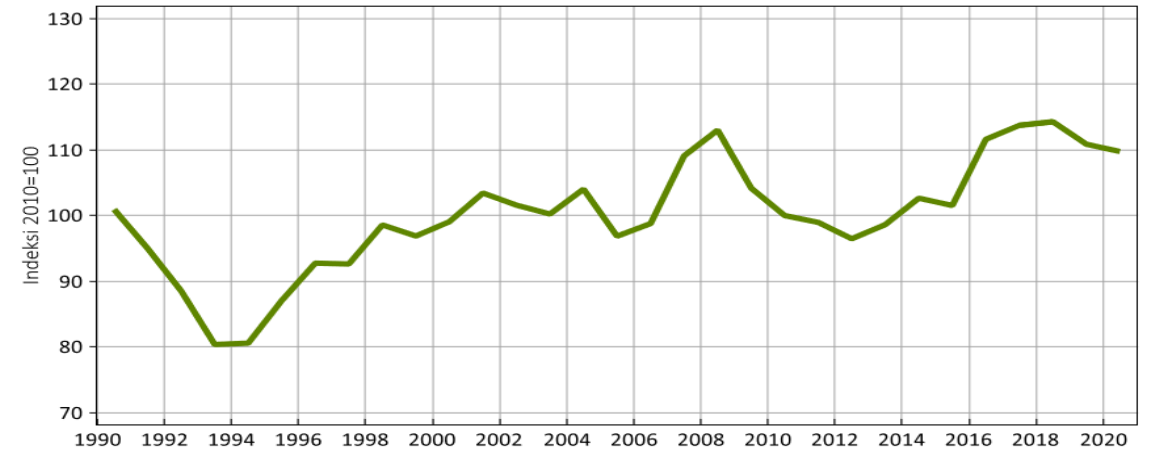
# Infrarakentaminen, päällystys ja toimitilat

## Toimintaympäristö

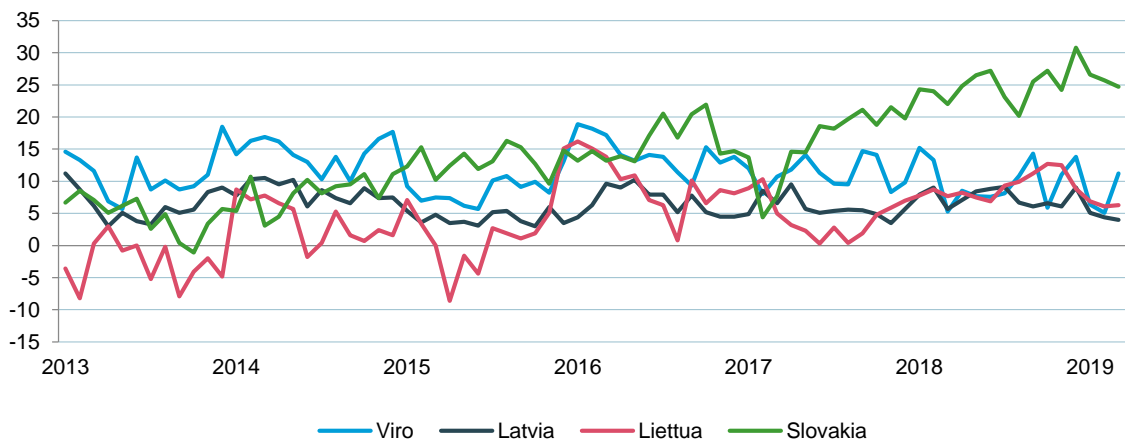
### LIIKENNEINFRASTRUKTUURI, TIET (milj. e, 2017 hinnoilla)



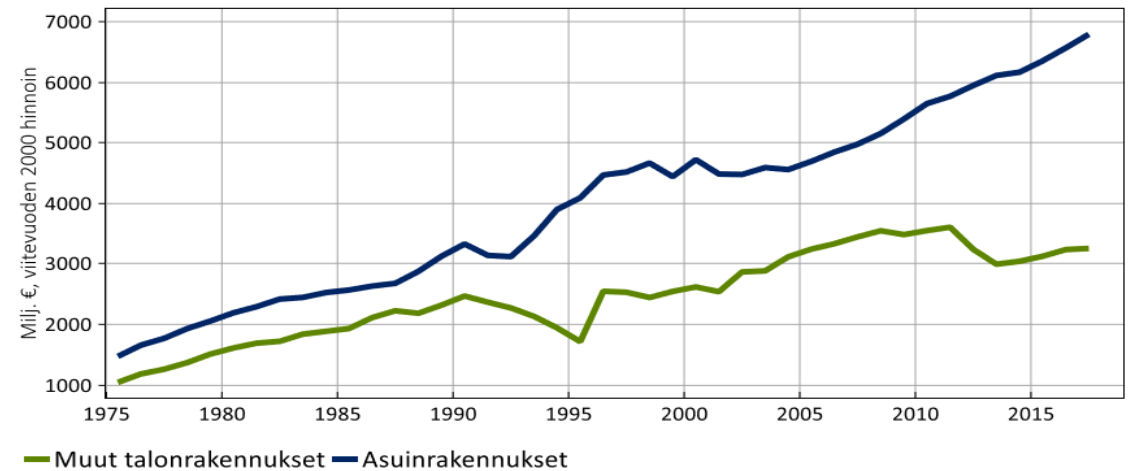
### INFRAKENTAMISEN INVESTOINTIVOLYYMI SUOMESSA



### VÄHITTÄISKAUPAN LUOTTAMUS BALTIAN MAISSA JA SLOVAKIASSA



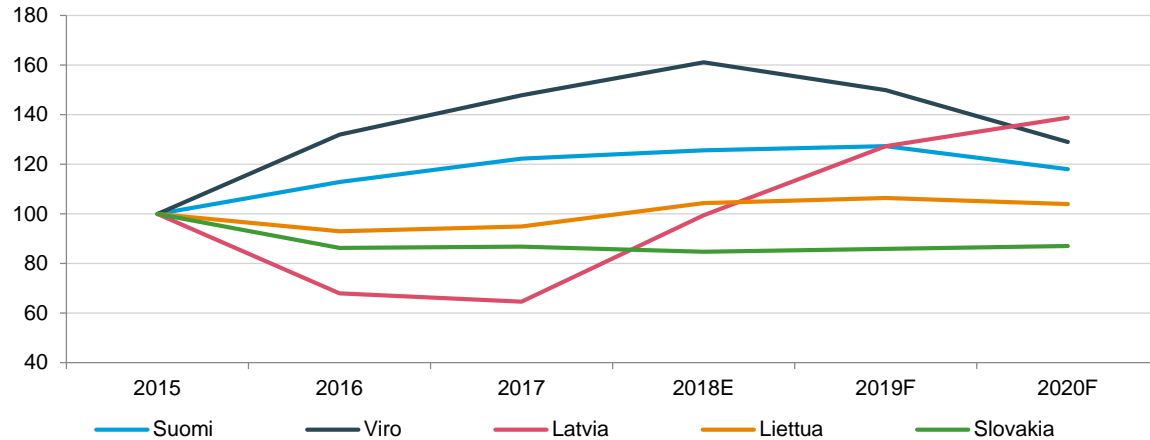
### KORJAUSRAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA



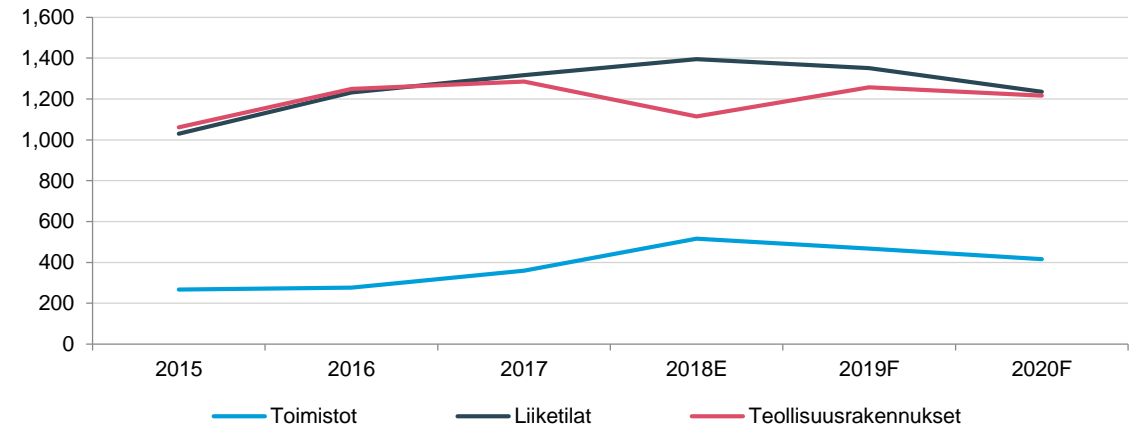
# Suomi, Baltian maat ja Slovakia

## Toimitilarakentamisen volyymi

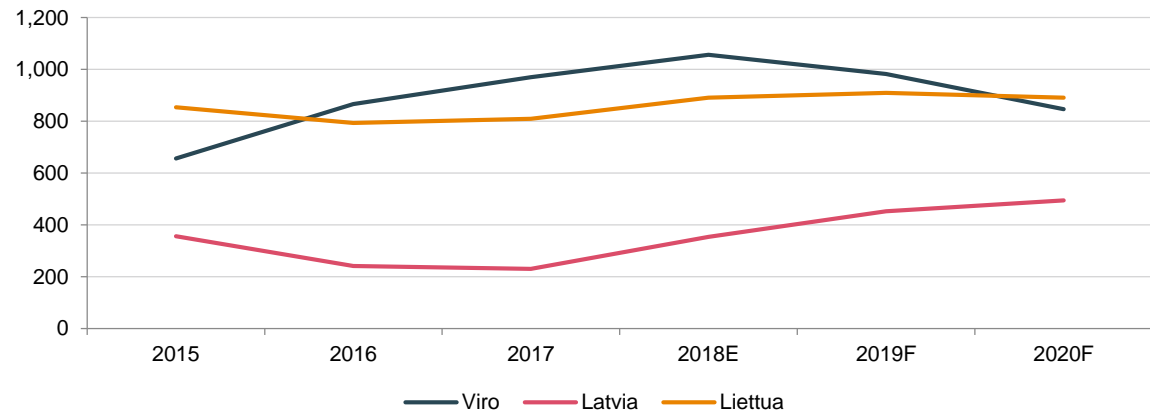
TOIMITILOJEN UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI (indeksi 2015=100)



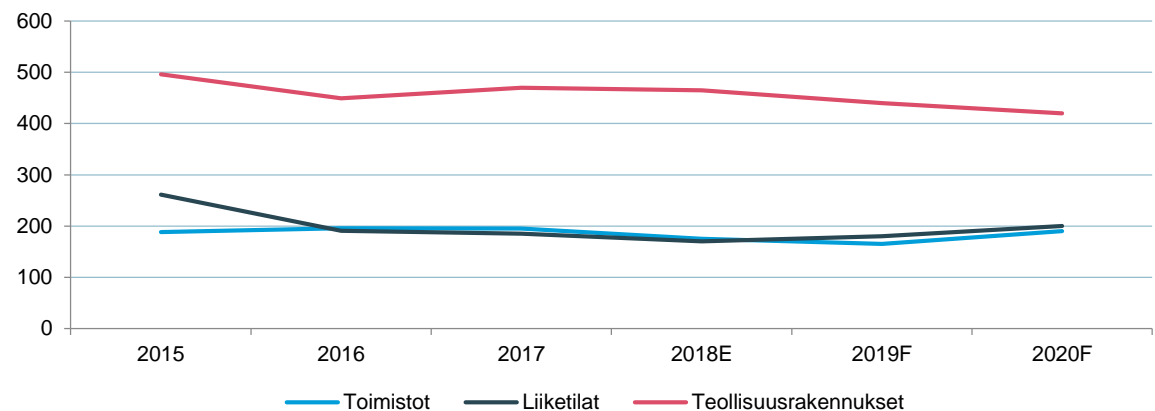
TOIMITILOJEN UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI SUOMESSA (milj. e 2017 hinnoilla)



TOIMITILOJEN UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI BALTIASSA (milj. e 2017 hinnoilla)



TOIMITILOJEN UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI SLOVAKIASSA (milj. e 2017 hinnoilla)

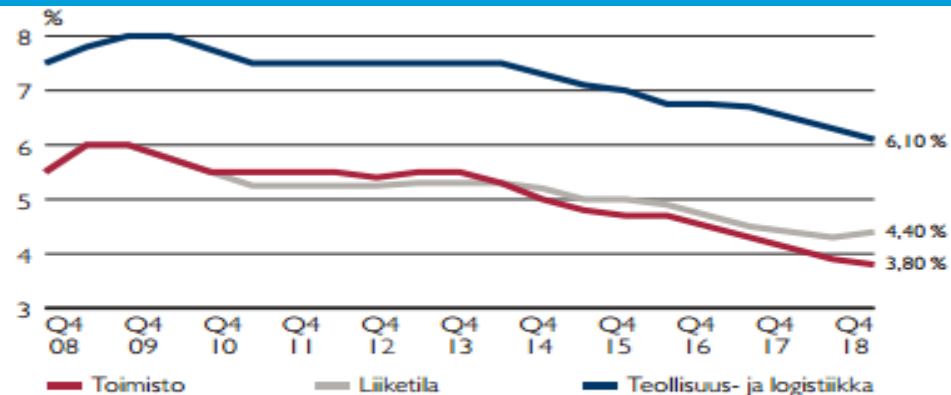




# Suomi

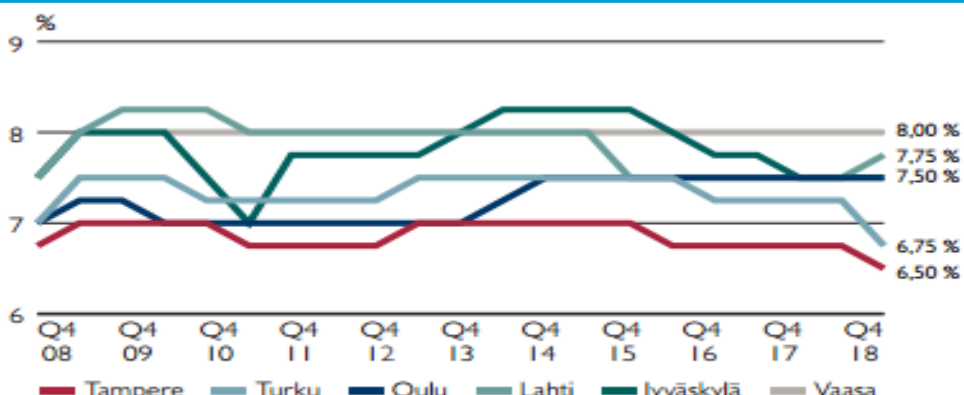
## Tuottovaateet ja transaktiovolyymit Suomessa

PRIME-TUOTTOVAATEET PÄÄKAUPUNKISEUDULLA, (%)



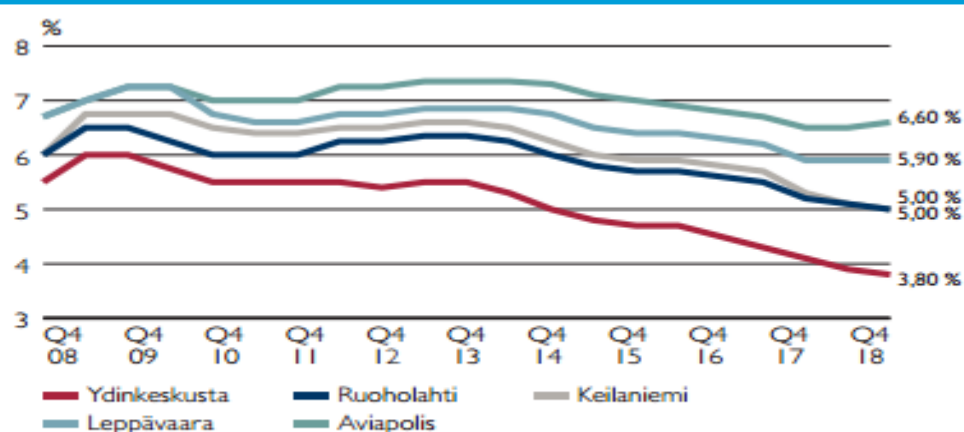
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

PRIME-TUOTTOVAATEET KASVUKESKUKSISSA, (%)



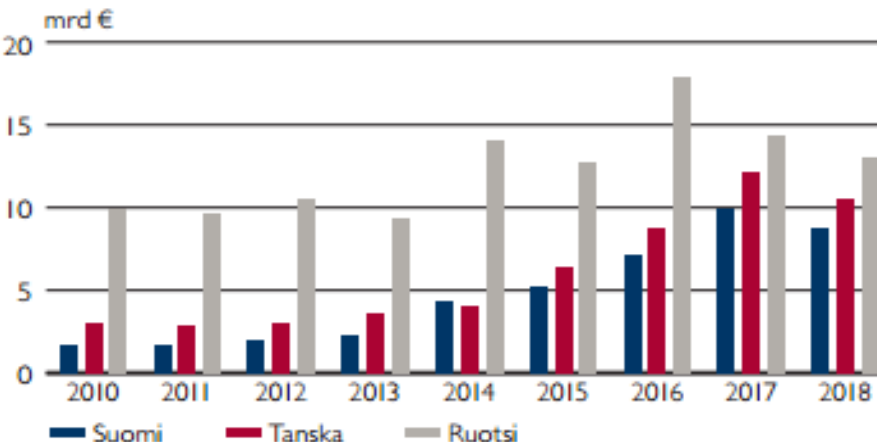
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

TOIMISTOTILOJEN TUOTTOVAATIMUSTASO PÄÄKAPUNKISEUDULLA, (%)



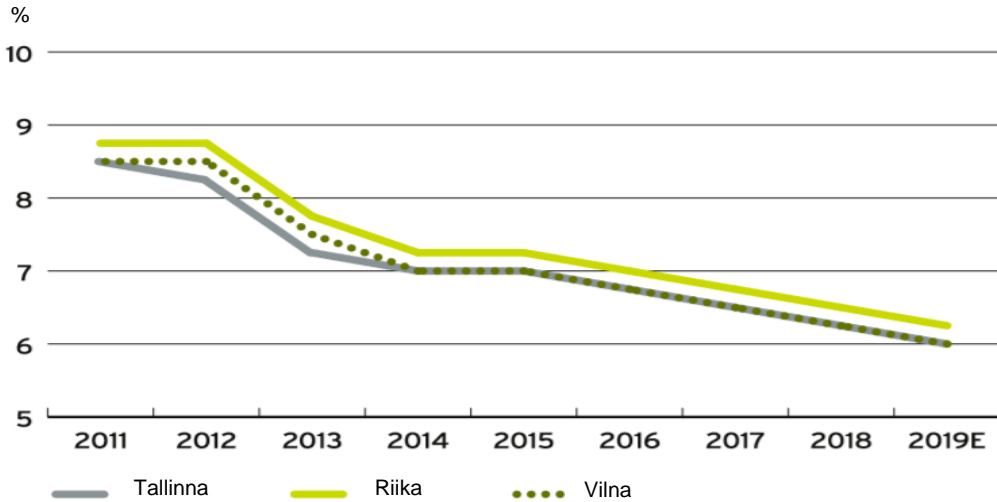
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

TRANSAKTIOVOLYYMI SUOMESSA, TANSKASSA JA RUOTSISSA, (mrd €)

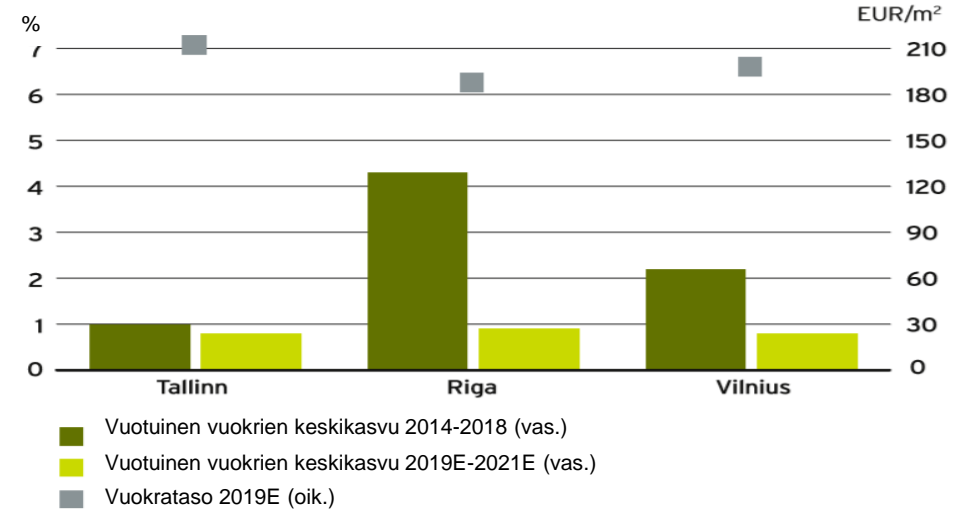


# Tuottovaateiden odotetaan laskevan hieman

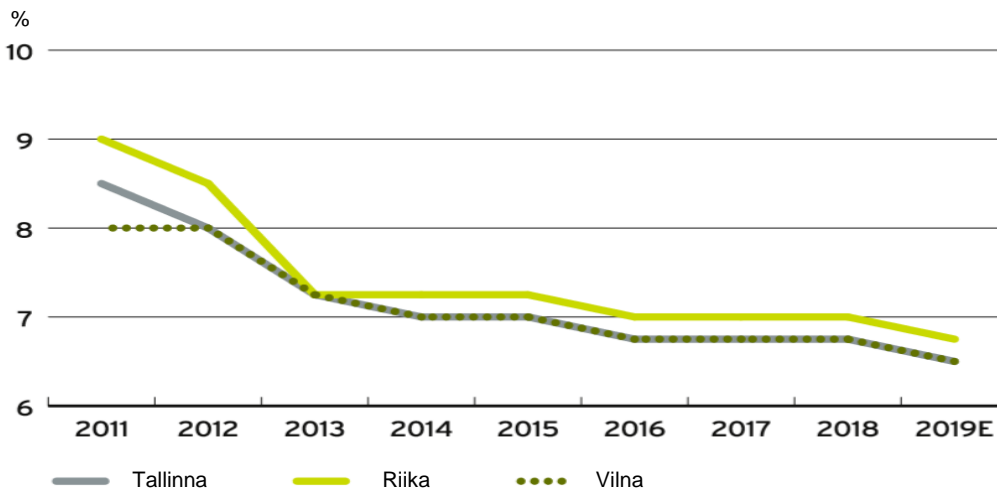
PRIME-TOIMISTOJEN TUOTTOVAATEET BALTIASSA (%)



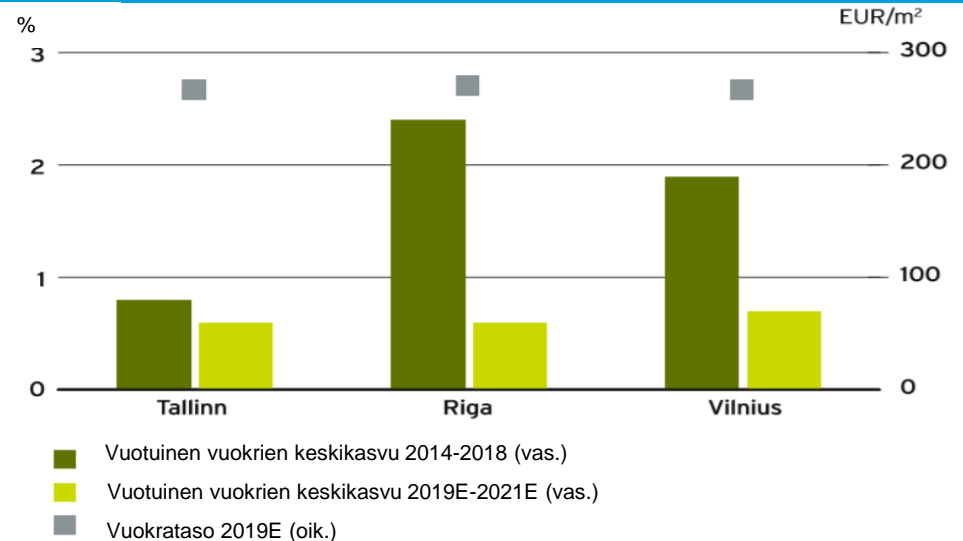
PRIME-TOIMISTOJEN VUOKRAT BALTIASSA (% , e/m<sup>2</sup>)



VÄHITTÄISKAUPAN PRIME-KOhteiden TUOTTOVAATEET BALTIASSA (%)



VÄHITTÄISKAUPAN PRIME-KOhteiden VUOKRAT BALTIASSA (% , e/m<sup>2</sup>)



# Vastuuvapauslauseke

Tämän esityksen on laatinut ja siinä esitetyt tiedot tuottanut (ellei toisin mainita) YIT Oyj ("Yhtiö"). Osallistumalla kokoukseen tai tilaisuuteen, jossa tämä esitys pidetään, tai lukemalla esityksen sitoudut noudattamaan seuraavia rajoituksia. Tämä esitys on toteutettu ainoastaan luottamuksellisesti tiedonantotarkoituksessa, eikä sitä tule toistaa, jakaa edelleen tai siirtää eteenpäin kenellekään kokonaan tai osittain.

Tämä esitys ei muodosta kokonaan tai osittain tarjoutua Yhtiön tai minkään sen tytäryhteisön arvopapereiden myymiseksi eikä pyyntöä tai kutsua tarjoutua ostamaan, hankkimaan tai merkitsemään Yhtiön tai minkään sen tytäryhteisön arvopapereita missään valtiossa, eikä tämä esitys ole kehoitus harjoittaa sijoitustoimintaa, eikä sitä tulisi pitää minään edellä mainituista. Minkään tämän esityksen osan tai sen jakelun ei tulisi muodostaa perustetta sopimusten, sitoumusten tai sijoituspäätösten tekemiselle eikä niihin tulisi tukeutua tällaisia päätöksiä tehtäessä. Tässä esityksessä esitetyt tiedot ei ole vahvistettu riippumattomasti. Tähän esitykseen sisältyvien tietojen tai mielipiteiden kohtuullisuudesta, virheettömyydestä, täydellisyydestä tai paikkansapitävyydestä ei anneta tässä esityksessä suoraan tai epäsuoraan ilmaistua lausuntoa, vakuutusta tai sitoumusta, eikä niihin tulisi sellaisina luottaa. Yhtiö tai siihen kytköksissä olevat henkilöt, sen neuvonantajat tai edustajat eikä mikään muukaan henkilö ole minkäänlaisessa (tuottamuksellisessa tai muussa) vastuussa mistään vahingoista tai tappioista (välittömistä tai välillisistä), jotka syntyvät tämän esityksen käytöstä tai sen sisällöstä tai muuten tähän esitykseen liittyen. Kunkin henkilön täytyy luottaa omaan selvitykseensä ja analyysinsä Yhtiöstä ja tässä esityksessä käsitellyistä liiketoimista, mukaan lukien niihin liittyvistä hyödyistä ja riskeistä.

Tämä esitys sisältää "tulevaisuutta koskevia lausumia". Tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät sanat "ennakoida", "tulla tapahtumaan", "uskoa", "aikoa", "arvioida", "odottaa" sekä vastaavansisältöisiä sanoja. Kaikki muut kuin historiallisia tosiasioita sisältävät lausumat tässä esityksessä, mukaan lukien Yhtiön taloudelliseen asemaan, liiketoimintastrategiaan sekä johdon tulevia toimintoja koskeviin suunnitelmiin ja tavoitteisiin liittyvät lausumat ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuuksia ja muita tärkeitä tekijöitä, joiden takia Yhtiön todelliset tulokset, suoritukset ja saavutukset saattavat poiketa olennaisesti niistä tulevaisuuden tuloksista, suorituksista ja saavutuksista, jotka on esitetty tai joihin on viitattu tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat lukuisiin oletuksiin Yhtiön nykyisistä ja tulevista liiketoimintastrategioista ja siitä ympäristöstä, jossa Yhtiö tulee tulevaisuudessa toimimaan. Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat koskevat ainoastaan tilannetta tämän esityksen päivämääränä. Yhtiö kieltää nimenomaisesti sitoutuneensa levittämään tässä esityksessä esitetyt tulevaisuutta koskevia lausumia koskevia päivityksiä ja tarkistuksia, jotka heijastaisivat muutoksia Yhtiön näihin lausumiin liittämässä odotuksissa tai muutoksia niissä tapahtumissa, ehdoissa tai olosuhteissa, joihin tällainen tulevaisuutta koskeva lausuma perustuu. Yhtiö varoittaa, etteivät tulevaisuutta koskevat lausumat ole takuita tulevista suorituksista, ja että sen todellinen taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet saattavat poiketa olennaisesti tähän esitykseen sisältyvissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä tai vihjatuista vastaavista. Lisäksi vaikka Yhtiön taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet olisivatkin yhteneväisiä tähän esitykseen sisältyvien tulevaisuutta koskevien suunnitelmien kanssa, nämä tulokset tai kehityskulut eivät välttämättä merkitse tulevien ajanjaksojen tuloksia tai kehitystä. Yhtiö tai kukaan muukaan henkilö ei sitoudu mihinkään velvoitteeseen arvioida tai vahvistaa tai tiedottaa julkisesti mistään tarkistuksista, jotka heijastavat tämän esityksen päivämäärän jälkeen sattuvia tapahtumia tai ilmaantuvia olosuhteita.

**Together  
we can  
do it.**