



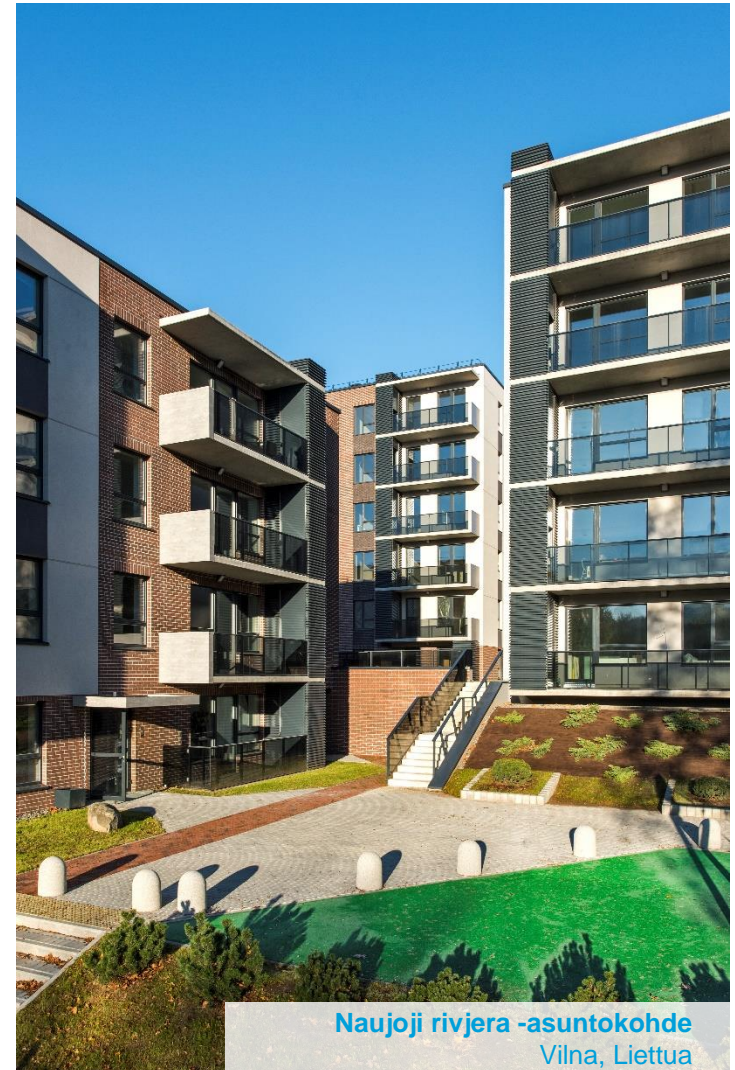
## Osavuositarkastus tammi–maaliskuu 2017

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja



# Sisältö

- 1 Konsernin kehitys, Q1/2017
- 2 Asuminen Suomi ja CEE
- 3 Asuminen Venäjä
- 4 Toimitilat ja infra
- 5 Rahoitusasema ja tunnusluvut
- 6 Näkymät ja tulosohteistus
- 7 Liitteet



# 1

---

## Konsernin kehitys, Q1/2017



# Pääviestit, Q1/2017

- Konsernin liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat selvästi, kannattavuus odotusten mukainen
- Vahva asuntomyynti Suomessa ja CEE-maissa
- Asuminen Venäjä oli heikko matalasta myynnistä johtuen
- Toimitilat ja infra -toimialan liikevaihto kasvoi, kannattavuus oli alhainen
- Pääomankäytön tehostamistoimenpiteet tukivat vahvaa kassavirtaa, joka johti nettovelan laskuun



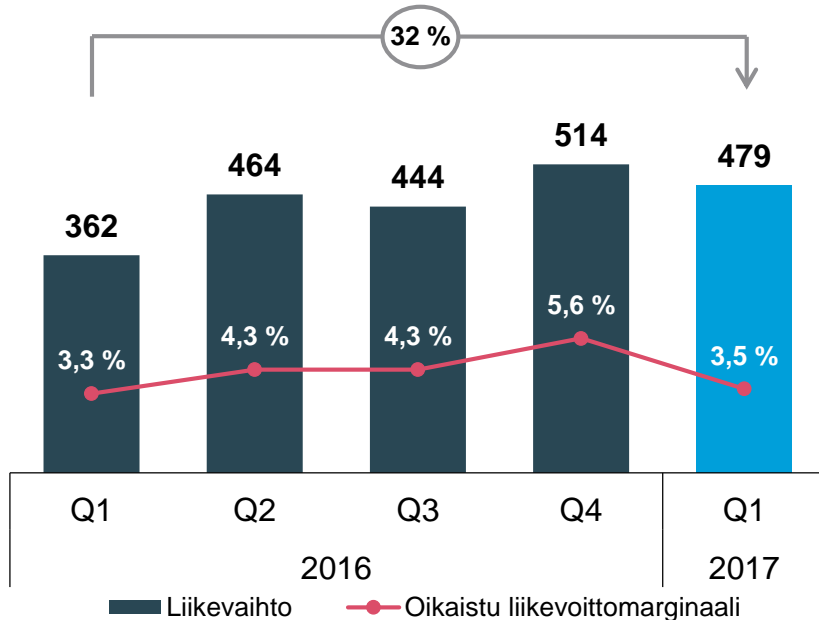
Triplan hotelli  
Helsinki

# Liikevaihto kasvoi Q1:llä, kannattavuus vakaa

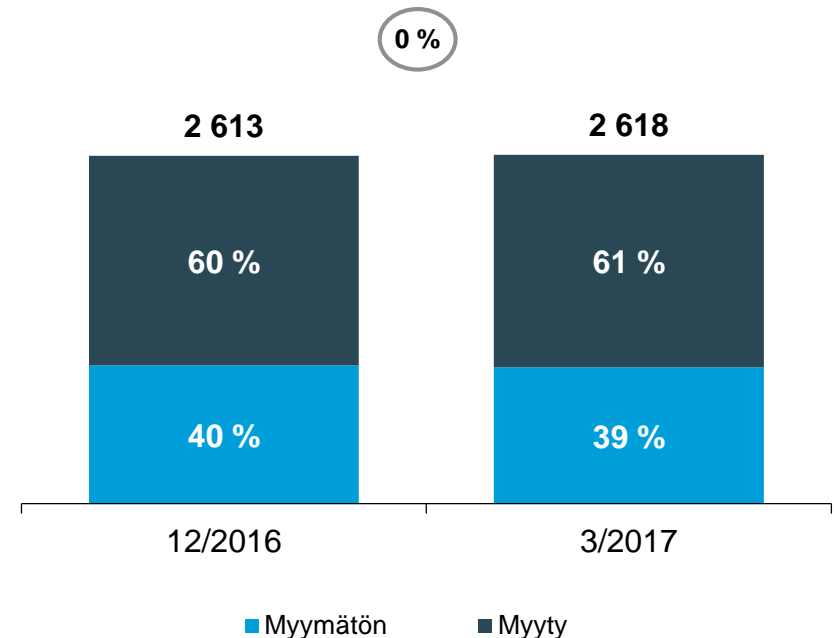
- Liikevaihto kasvoi 32 % noin 50 miljoonan euron pääomankäytön tehostamistoimenpiteiden ja erityisesti Suomen vahvan kuluttajamyynnin ansiosta
- Kannattavuus pysyi vakaana
- Tilauskanta vuodenvaihteen tasolla

Liikevaihto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2016: 1 784 milj. euroa, 4,5 %



Tilauskanta (milj. e)



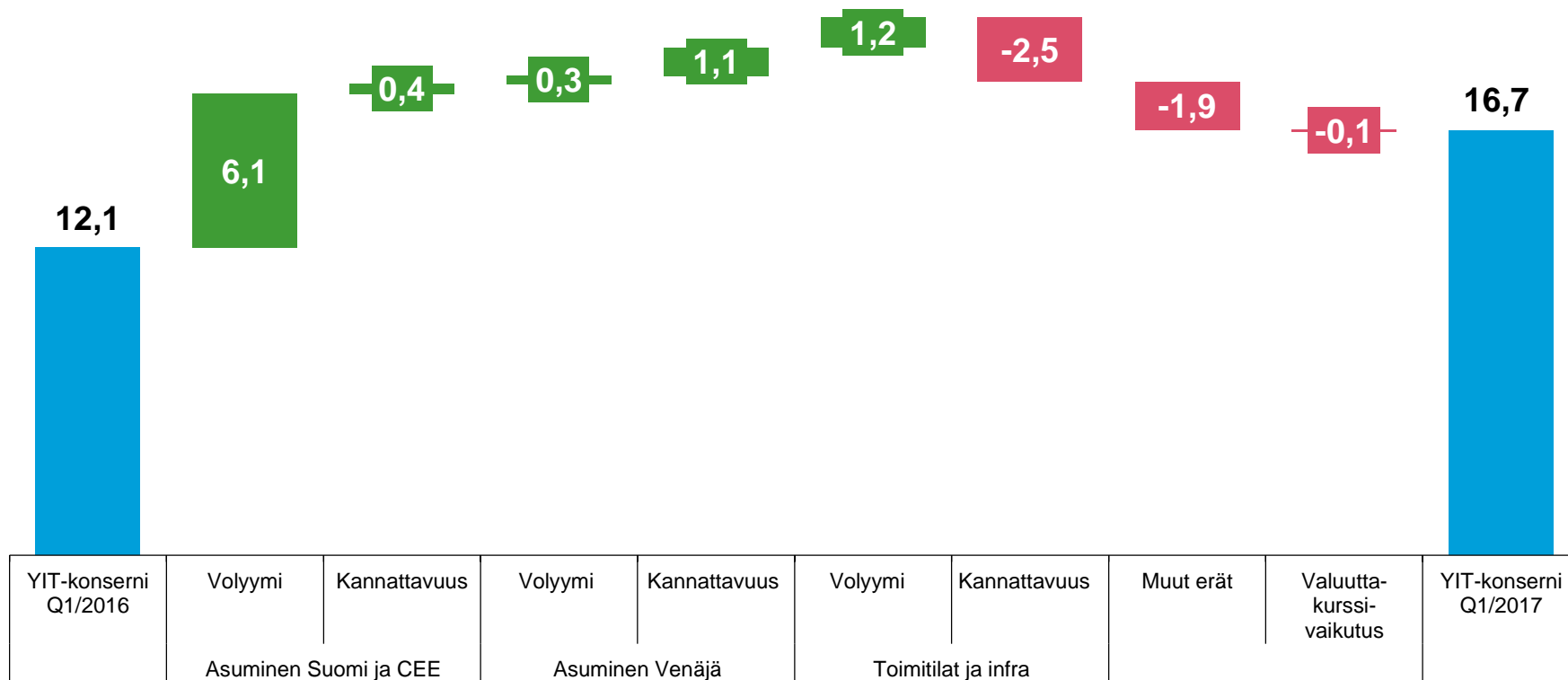
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

Huom: Oikaistu liikevoitto ei sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä

# Liikevoiton muutos Q1/2016–Q1/2017

- Liikevoitto kehittyi positiivisesti Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla vahvasta asuntomyynnistä johtuen
- Toimitilat ja infra -toimialan kannattavuus jäi matalaksi johtuen yksittäisistä projektiheikennyksistä CEE-maissa ja infran kausivaihtelusta

Oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e), muutos Q1/2016–Q1/2017: 38 %



# 2

---

## Asuminen Suomi ja CEE

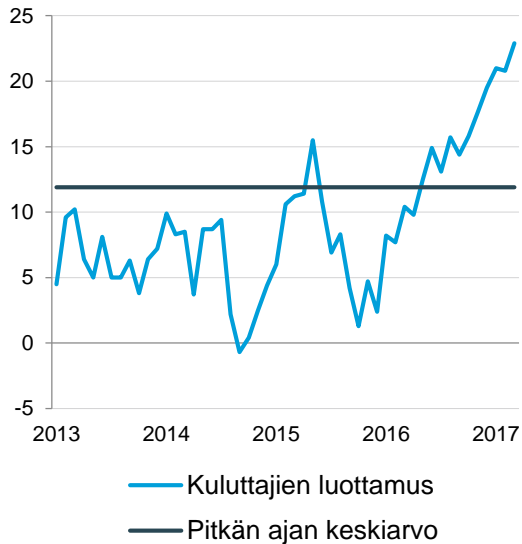


# Asuminen Suomi ja CEE

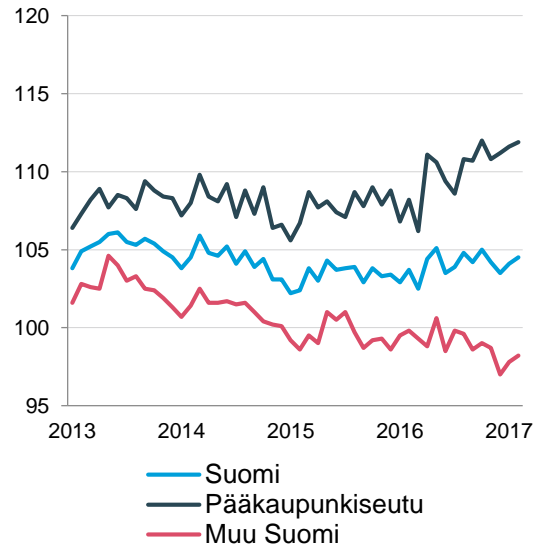
## Toimintaympäristö Suomessa, Q1

- Kuluttajien luottamus ennätystasolla
- Asuntosijoittajat aiempaa valikoivampia, kysyntä kohdistui pääkaupunkiseudulle
- Kasvukeskuksissa sijaitsevien kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä hyvällä tasolla
- Suurempien asuntojen kysyntä jatkoi parantumistaan
- Asuntolainojen korkotasoksi pysyi matalana, lainojen marginaalit edelleen laskussa
- Uusien asuntolainojen volyymi jatkoi kasvamistaan

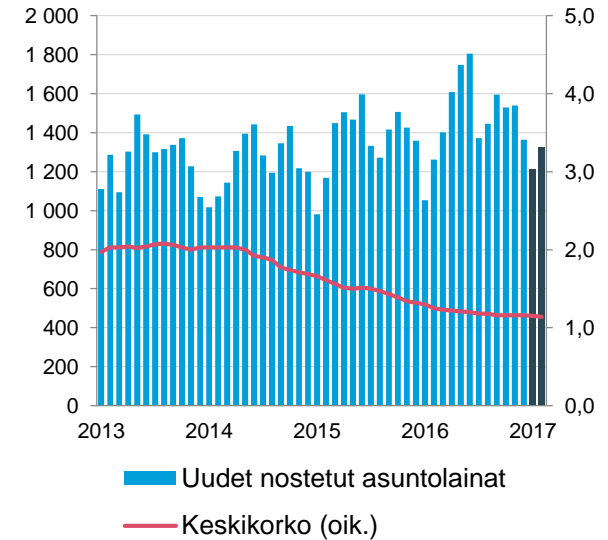
### Kuluttajien luottamus



### Vanhojen asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



### Uudet nostetut asuntolainat ja keskiporkko (milj. e, %)



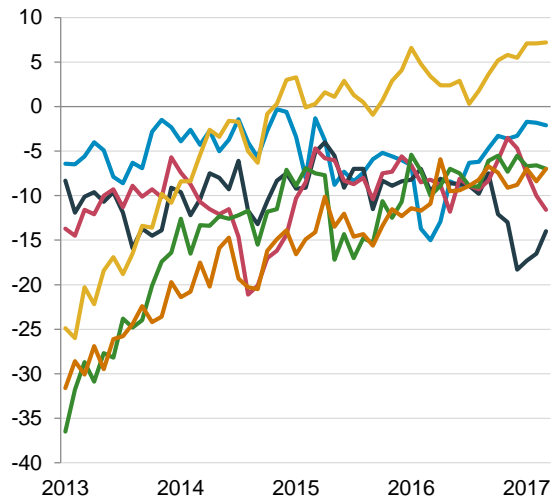
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki



# Asuminen Suomi ja CEE Toimintaympäristö CEE-maissa, Q1

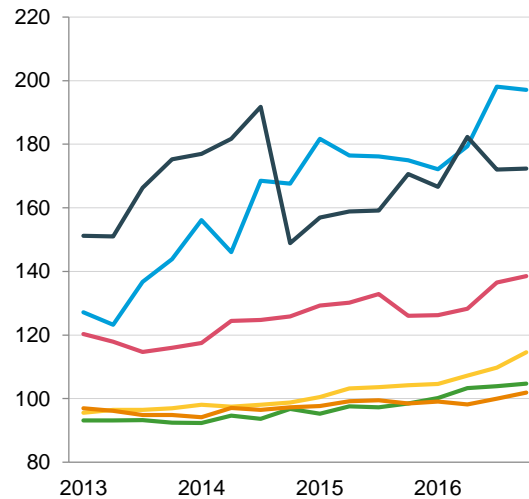
- Asuntokysyntä hyvällä tasolla erityisesti Slovakiassa ja Tšekissä
- Uusien asuntojen hinnat nousivat hieman
- Kilpailutilanne heijastui kustannuspaineena
- Asuntolainojen korot alhaalla
- Kuluttajien rahoituksen saatavuus säilyi hyvänä

### Kuluttajien luottamus



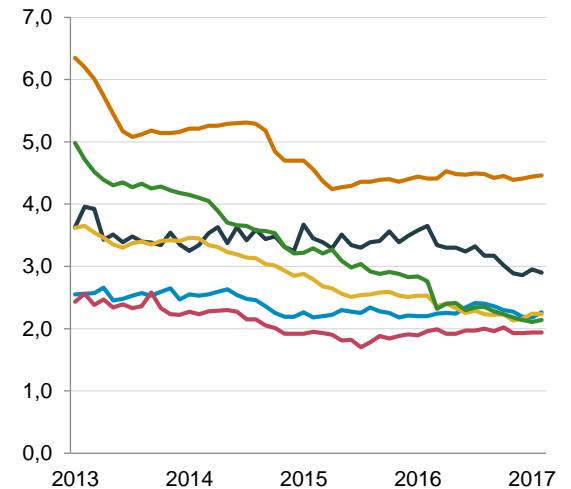
— Viro — Latvia

### Uusien asuntojen hintaindeksi (2010=100)



— Liettu — Tšekki — Slovakia — Puola

### Asuntolainojen keskikorko (%)



— Puola

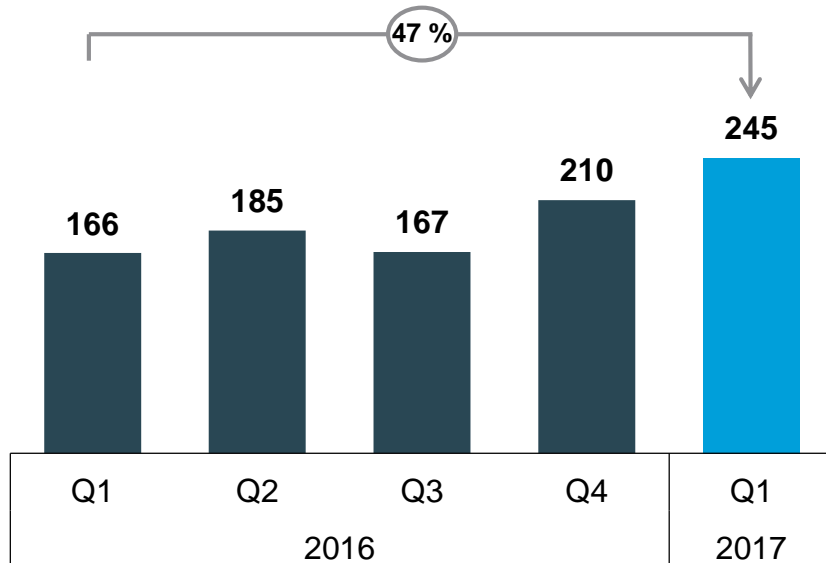
Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat ja kansalliset keskuspankit

## Liikevaihto kasvoi Q1:llä selvästi vilkkaasta asuntomyynnistä johtuen

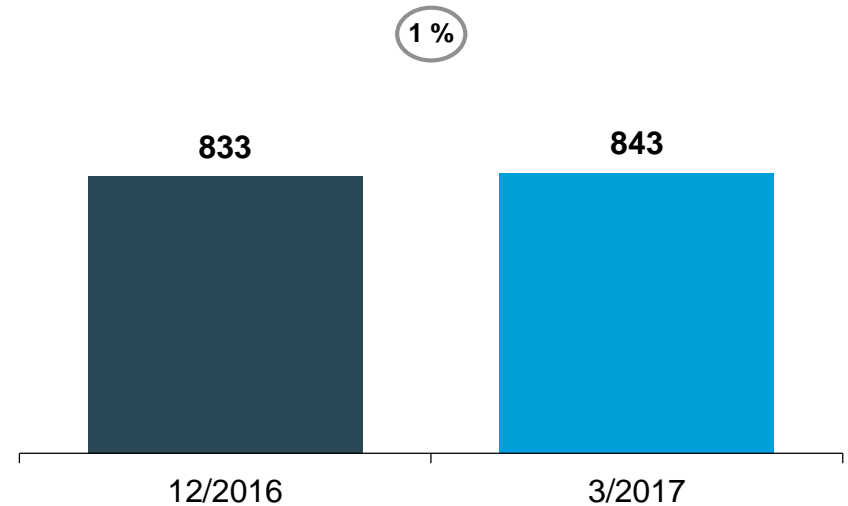
- Liikevaihto kasvoi 47 % vahvasta asuntomyynnistä ja pääomankäytön tehostamistoimenpiteistä johtuen
- Noin 25 miljoonan euron tonttimyynneillä ei ollut tulosvaikutusta
- Tilauskanta pysyi vakaana

Liikevaihto (milj. e)

2016: 728 milj. e



Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

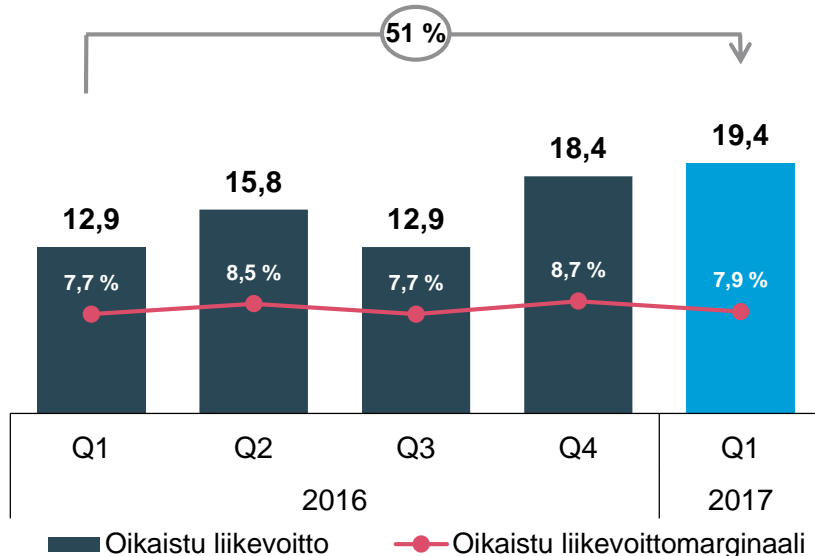
# Asuminen Suomi ja CEE

## Liikevoitto kasvoi vahvasti Q1:llä

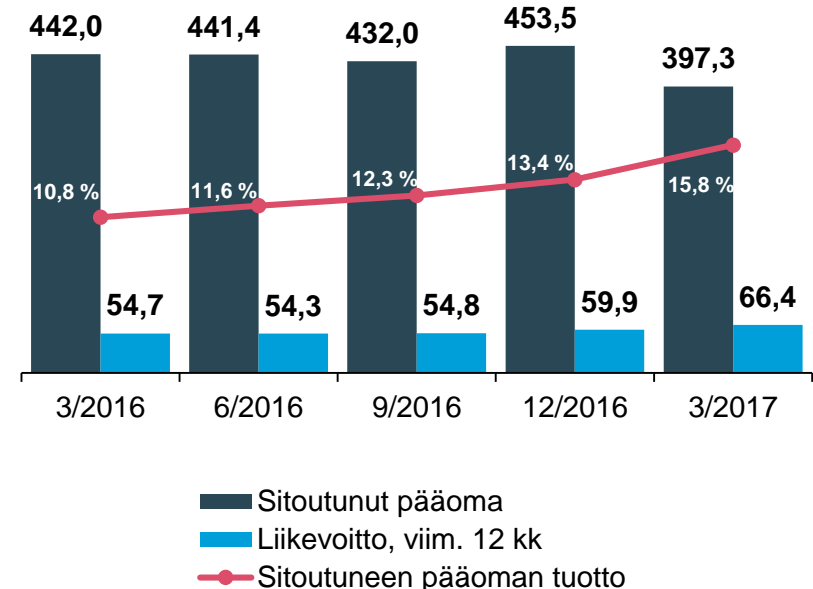
- Liikevoitto parani selvästi vahvasta asuntomyynnistä johtuen
- Kannattavuuden parantumista rajoittivat pääomankäytön tehostamistoimenpiteet, kuten tonttimyynti
- ROCE jatkoi paranemistaan ja oli yli 15 % (konsernin strateginen ROI-tavoite 15 %)

Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2016: 59,9 milj. e, 8,2 %



Sitoutuneen pääoman tuotto<sup>1</sup> (milj. e, %)



Kaikki luvut osatulotukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

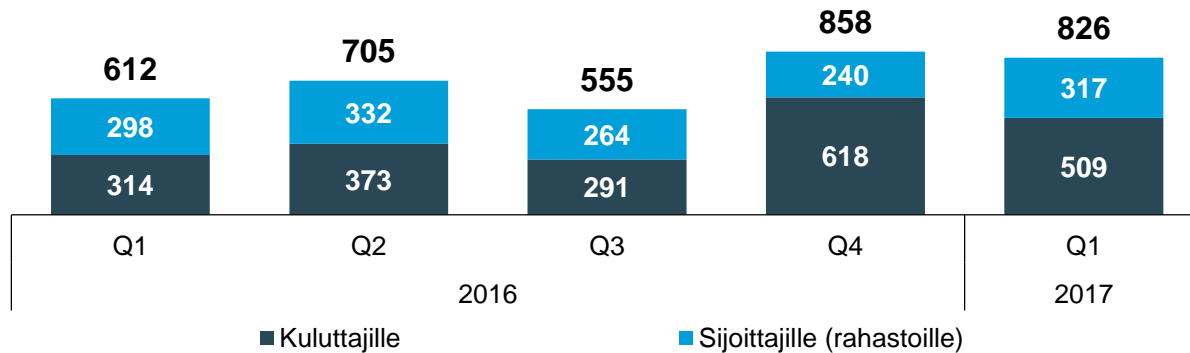
<sup>1</sup>Selkeyttääkseen käytettävää tunnuslukutermistöä YIT käyttää jatkossa toimialojen osalta termejä "sitoutunut pääoma (Capital Employed)" ja "sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)" aiemmin käytettyjen "toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma" ja "operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (ROI)" -termien sijasta. Tunnuslukujen laskentakaavat eivät ole muuttuneet.

# Asuminen Suomi ja CEE

## Asuntomyynti ja -aloitukset Suomessa, Q1

### Myydyt asunnot (kpl)

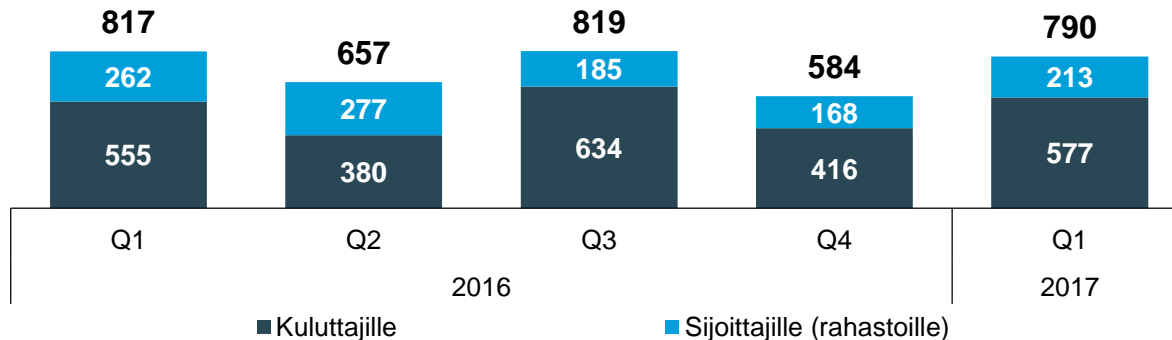
2016: 2 730



- Vahva kuluttajamyynä, +76 %
- Kuluttajille myytyjen asuntojen osuus : 62 % (Q1/2016: 51 %)
- 104 asuntoa myyty nippuina sijoittajille (Q1/2016: 36 kpl)
- Sopimukset 8 kohteen rakentamisesta sijoittajille allekirjoitettu, yli puolet käynnistettiin Q1:llä
- Huhtikuun kuluttajamyynä noin 130 kpl (4/2016: noin 130 kpl)

### Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 877

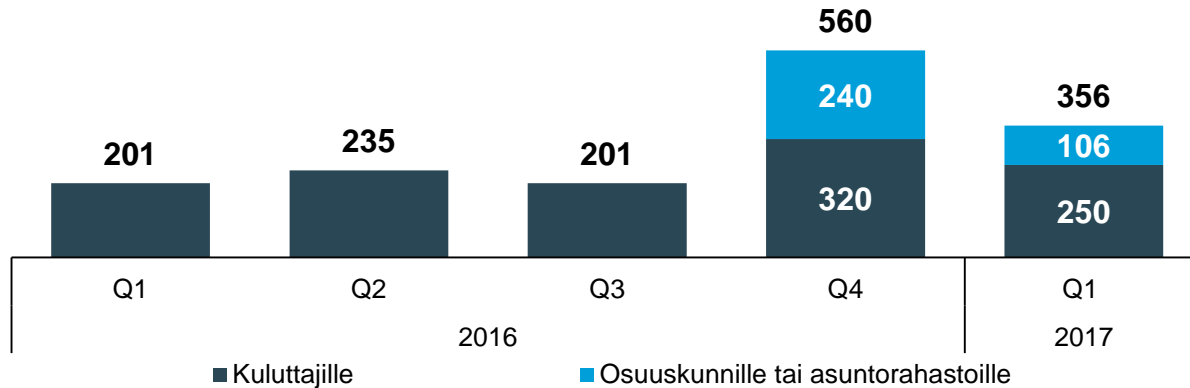


# Asuminen Suomi ja CEE

## Asuntomyynti ja -aloitukset CEE-maissa, Q1

### Myydyt asunnot (kpl)

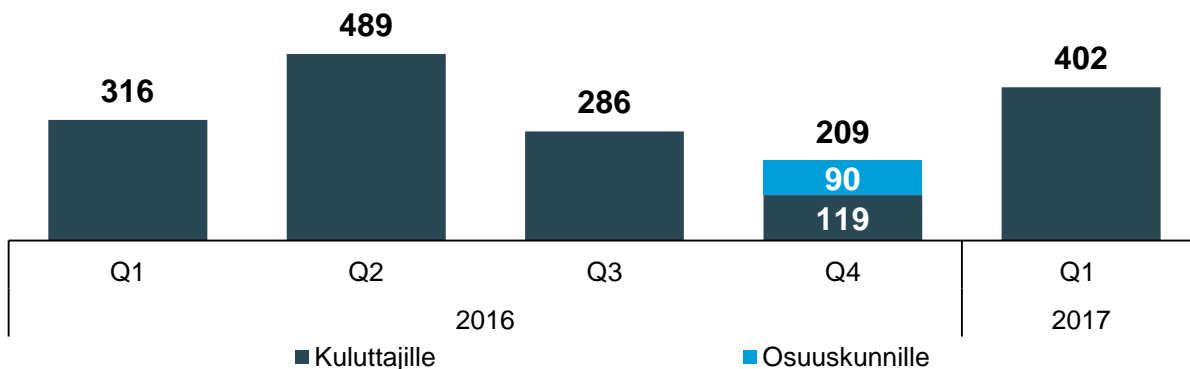
2016: 1 197



- Kuluttajamyynä kasvoi 24 %
- 106 asunnon hanke Bratislavassa, Slovakiassa, myytiin YCE Housing I -rahastolle
- Tonttihankinta noin 350-400 asunnon aluekehityshanketta varten Prahassa, Tšekissä
- Huhtikuun kuluttajamyynä noin 80 kpl (4/2016: noin 80 kpl)

### Asuntoaloitukset (kpl)

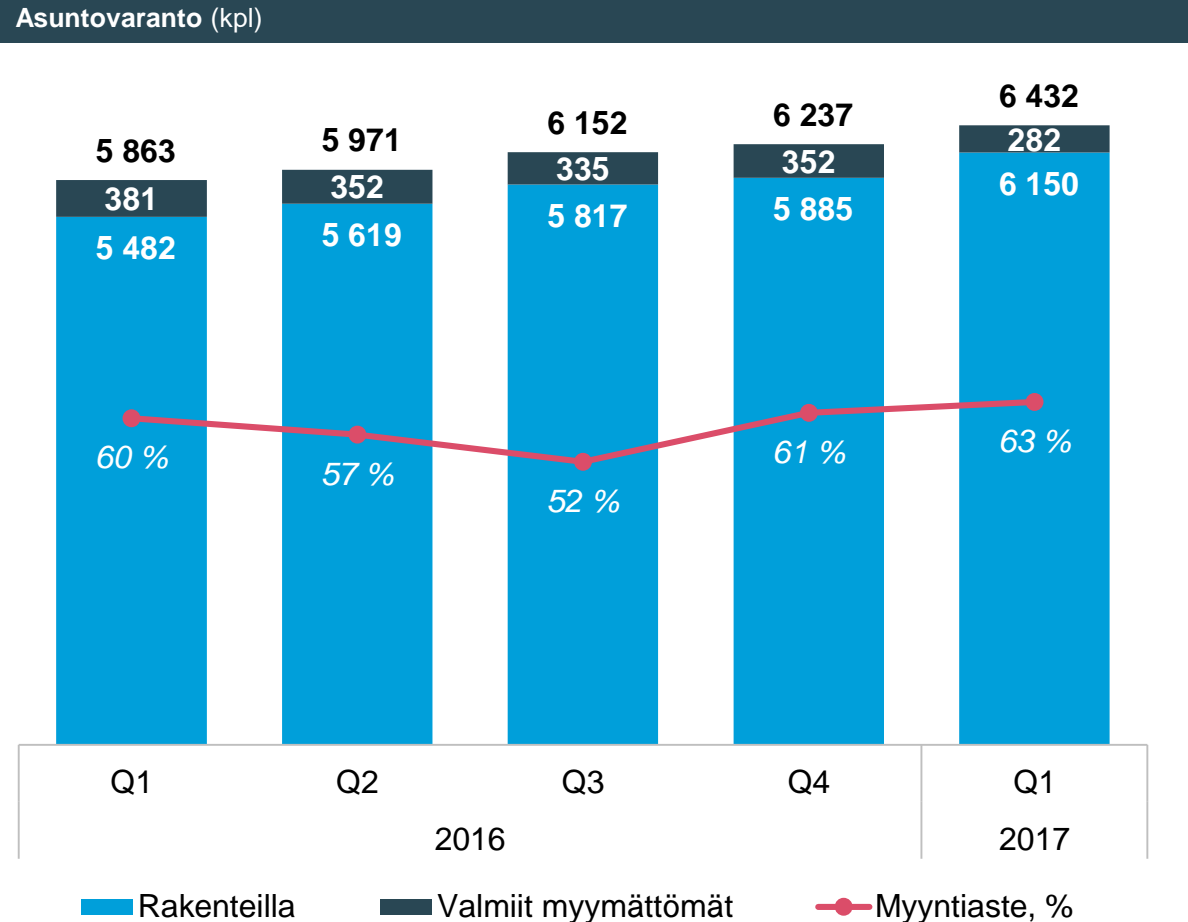
2016: 1 300



# Asuminen Suomi ja CEE

## Tuotantovolyymi (kpl) jatkoi kasvuaan Q1:llä

- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä matalalla tasolla
- Rakenteilla olevien asuntojen myyntiaste kasvoi johtuen korkeammasta myyntiasteesta CEE-maissa
- CEE-maiden osuus myyntivarannosta (kpl) 46 % (3/2016: 43 %)



# 3

## Asuminen Venäjä

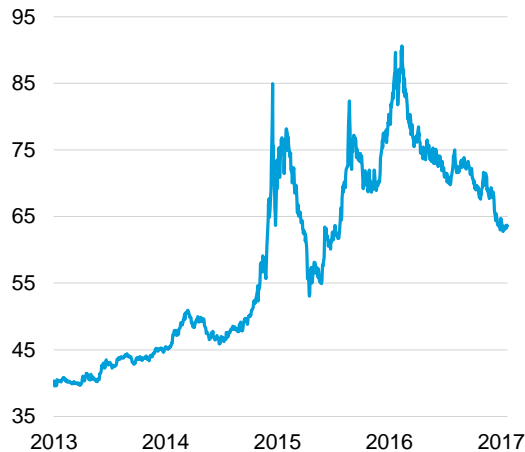


# Asuminen Venäjä

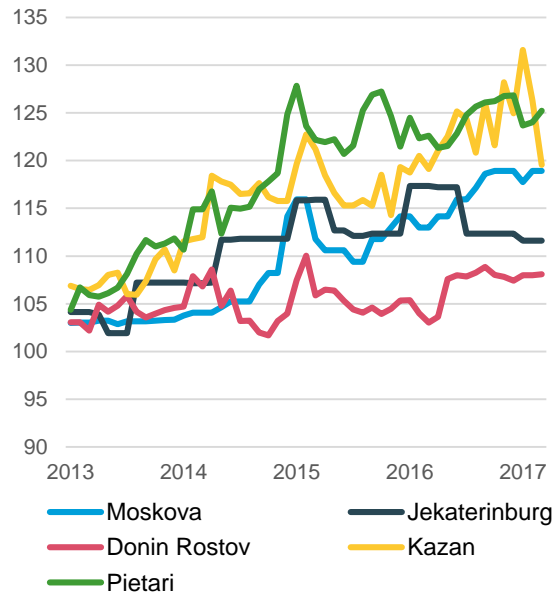
## Toimintaympäristö, Q1

- Kuluttajat olivat varovaisia Venäjän talouden vakautumisesta huolimatta
- Rupla jatkoi vahvistumistaan, mikä osaltaan lisäsi kuluttajien varovaisuutta ja odotuksia ruplan heikkenemisestä
- Asuntokysyntä oli heikkoa
- Asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina
- Valtion asuntolainojen tukiohjelman loppuminen vuoden 2016 lopussa heijastui asuntojen kysyntään
- Uusien asuntojen asuntolainojen korot laskivat takaisin 11 % tasolle

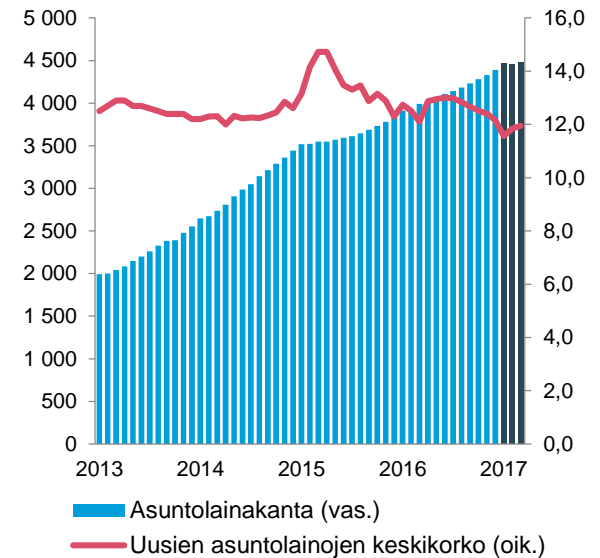
### EUR/RUB-vaihtokurssi



### Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2012=100)



### Asuntolainakanta ja keskkorko (mrd. ruplaa, %)



Lähteet: Bloomberg, YIT ja Venäjän Keskuspankki

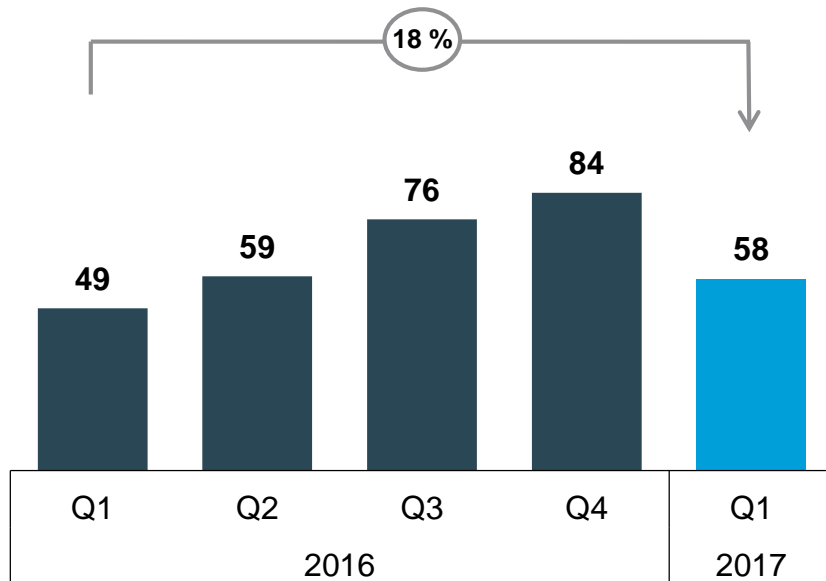


## Liikevaihto laski paikallisessa valuutassa Q1:llä

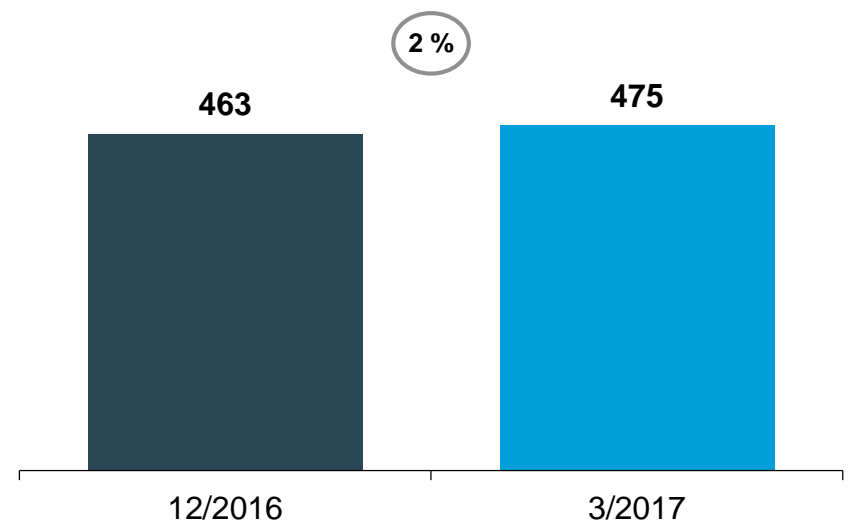
- Liikevaihto laski 11 % vertailukelpoisin valuuttakurssein alhaisesta asuntomyynnistä johtuen
- Tilauskanta vuodenvaihteen tasolla ruplan vahvistumisesta johtuen, valuuttakurssivaikutus noin 30 miljoonaa euroa

Liikevaihto (milj. e)

2016: 268 milj. e



Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

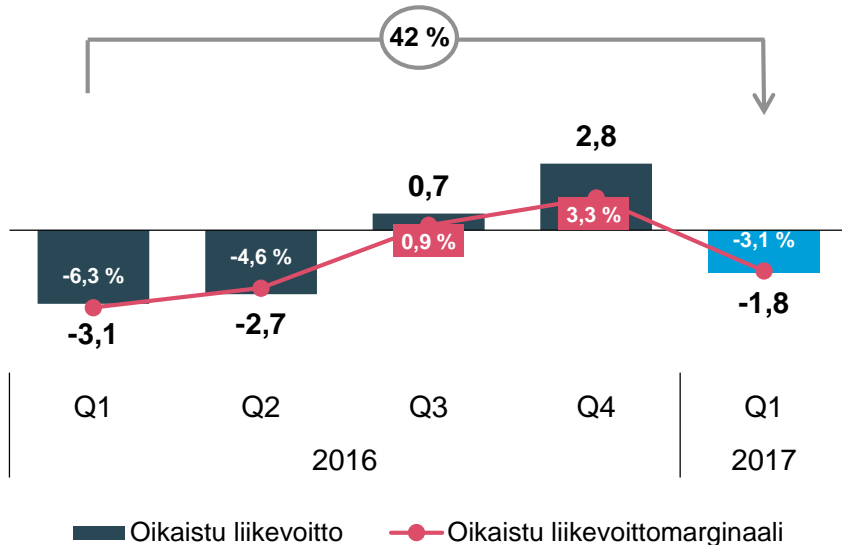
# Asuminen Venäjä

## Kannattavuus parani, mutta yhä negatiivinen Q1:llä

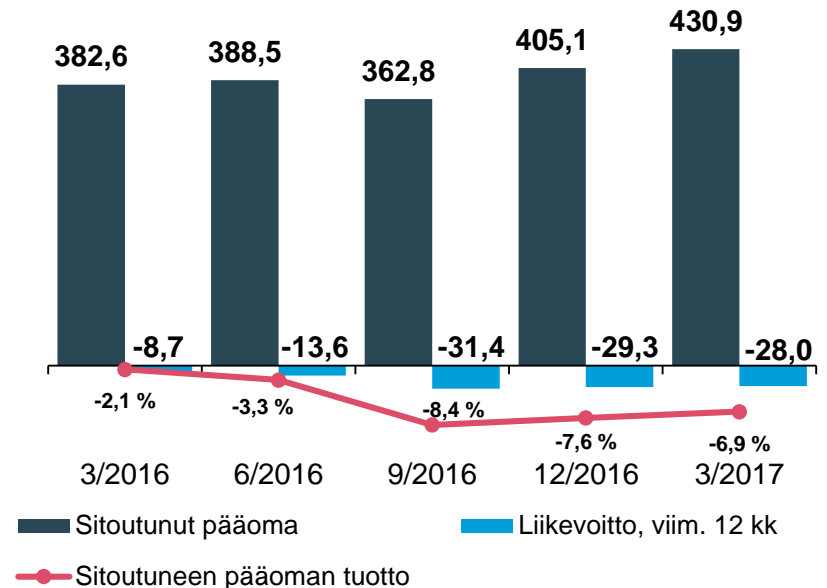
- Liikevoitto oli negatiivinen johtuen matalasta volyymista
- Sitoutunut pääoma kasvoi rullan vahvistumisen myötä, ROCE oli epätydyttävällä tasolla
  - Tavoitteena vähentää sitoutunutta pääomaa ja jatkaa liikevoiton parantamista

### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2016: -2.3 milj. e, -0,9 %



### Sitoutuneen pääoman tuotto<sup>1</sup> (milj. e, %)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

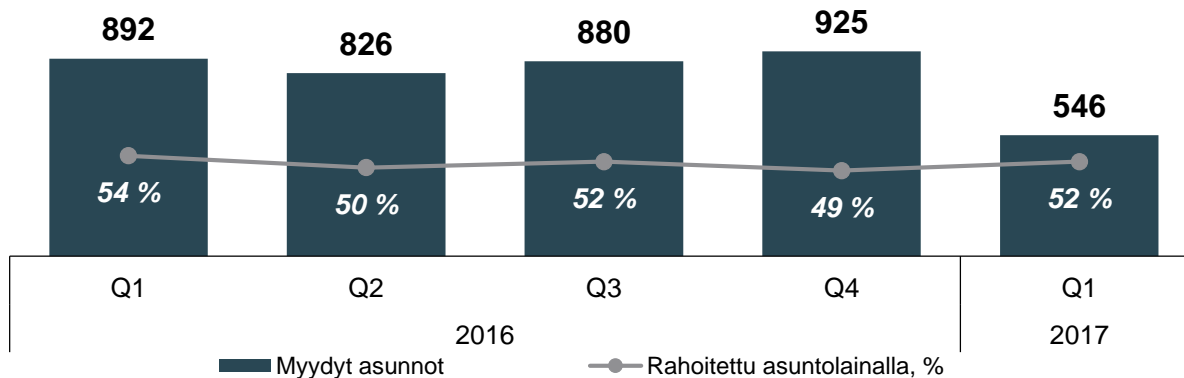
<sup>1</sup>Selkeyttääkseen käytettävää tunnuslukutermistöä, YIT käyttää jatkossa toimialojen osalta termejä "sitoutunut pääoma (Capital Employed)" ja "sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)" aiemmin käytettyjen "segmentin operatiivinen sijoitettu pääoma" ja "operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (ROI)" -termien sijasta. Tunnuslukujen laskentakaavat eivät ole muuttuneet.

# Asuminen Venäjä

## Asuntomyynti ja aloitukset, Q1

### Myydyt asunnot (kpl) ja asuntolainalla rahoitetun myynnin osuus (%)

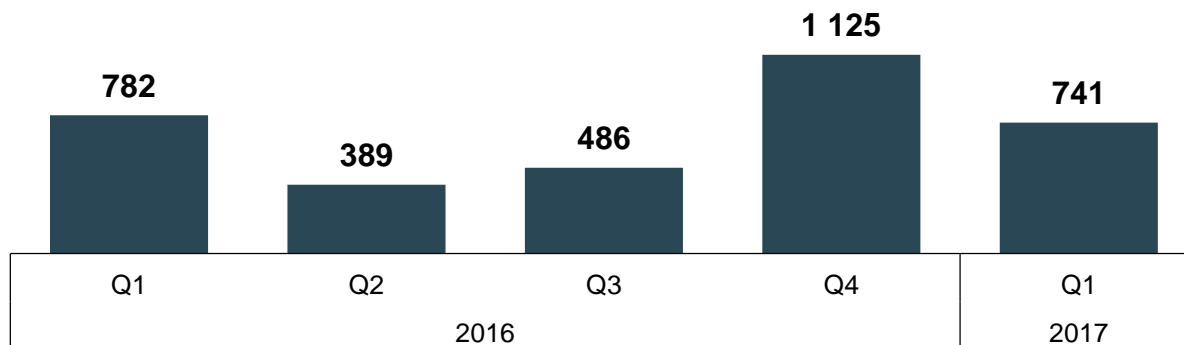
2016: 3 523 (51 %)



- Myytyjen asuntojen määrä laski 39 %
  - Ei muutoksia hinnoissa
- Asuntoaloitukset laskivat hieman
  - Uusia hankkeita käynnistyi Jekaterinburgissa ja Moskovan alueella
- Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus vakaalla tasolla, lainojen määrä tosin matala
- Huhtikuun kuluttajamyynni alle 200 kpl (4/2016: yli 250 kpl)

### Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 782

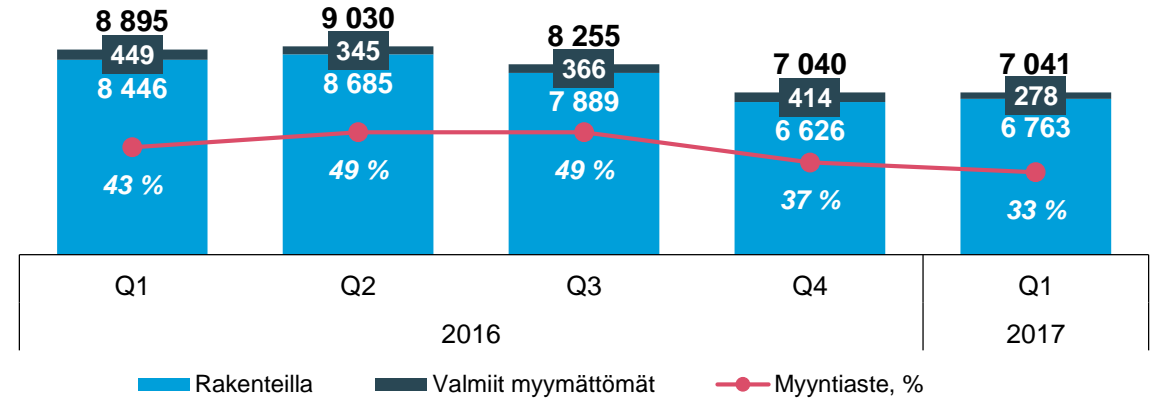


# Asuminen Venäjä

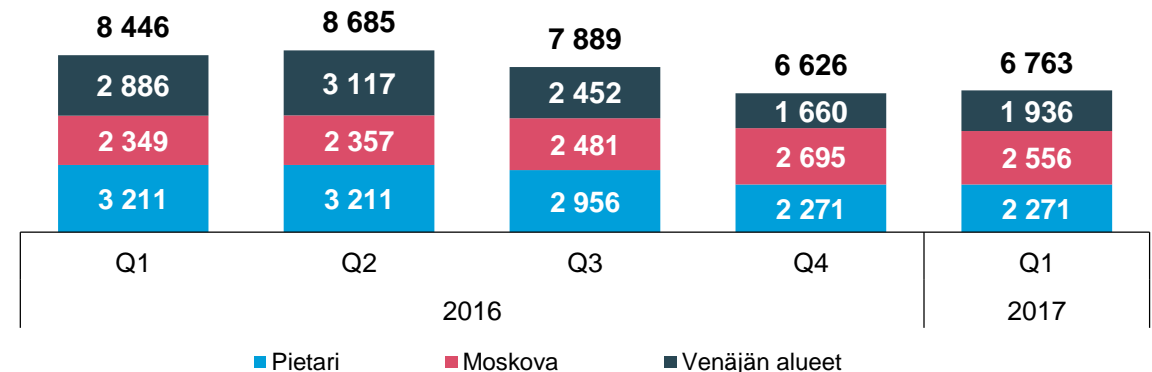
## Asuntovaranto matalalla tasolla

- Myyntiaste laski valmistumisten takia
- Maaliskuun lopussa YIT vastasi yli 26,000 asunnon huollosta ja ylläpidosta Venäjällä (12/2016: yli 26 000)

Asuntovaranto (kpl)



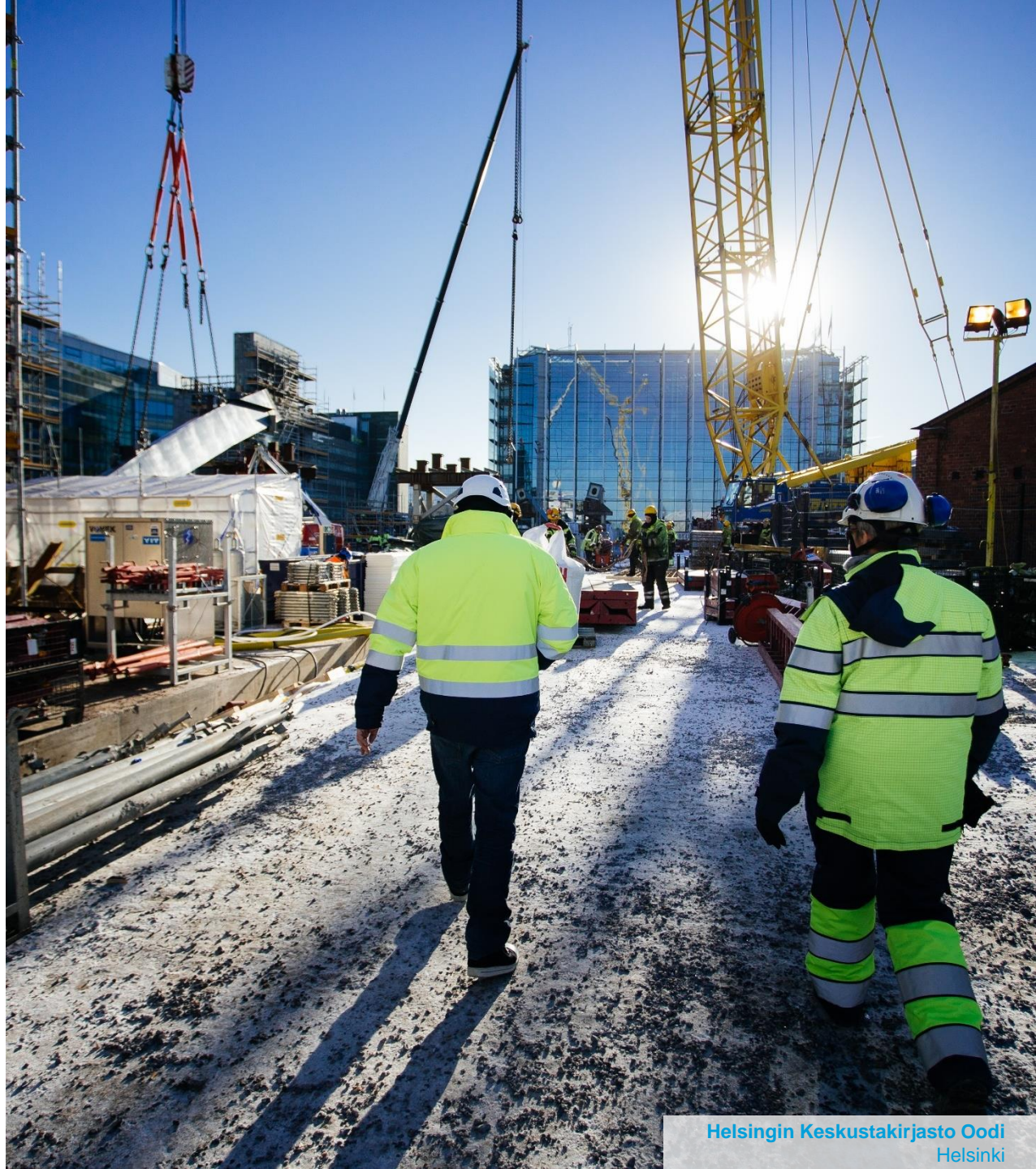
Rakenteilla olevat asunnot alueittain (kpl)



# 4

---

## Toimitilat ja infra

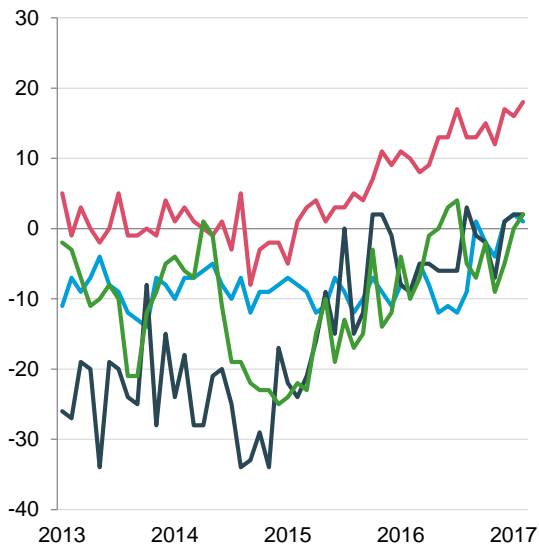


# Toimitilat ja infra

## Toimintaympäristö, Q1

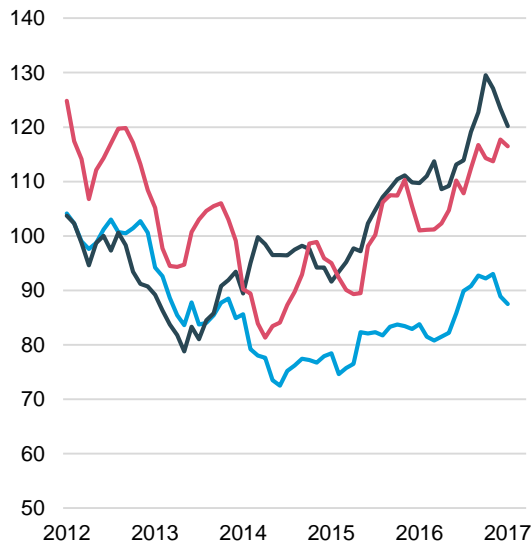
- Sijoittajakysyntä toimitiloille keskeisillä sijainneilla hyvällä tasolla Suomessa
- Urakkamarkkina oli aktiivinen erityisesti pääkaupunkiseudulla
- Suomen inframarkkina pysyi vakaana
- Toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää Baltian maissa ja Slovakiassa

### Luottamusindikaattorit Suomessa



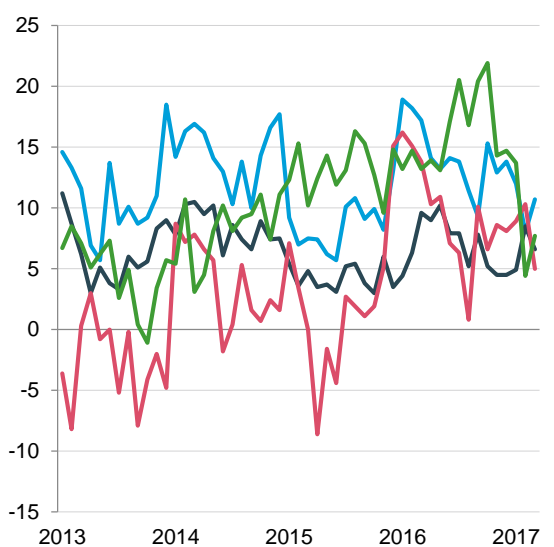
— Teollisuus — Rakentaminen  
— Palvelut — Vähittäiskauppa

### Uudisrakentamisen volyymi Suomessa (indeksi 2010=100)



— Liike- ja toimistorakennukset  
— Julkiset palvelurakennukset  
— Teollisuus- ja varistorakennukset

### Vähittäiskaupan luottamus Baltian maissa ja Slovakiassa



— Viro — Latvia  
— Liettua — Slovakia

Lähteet: Elinkeinoelämän keskusliitto (EK), Tilastokeskus ja Euroopan komissio

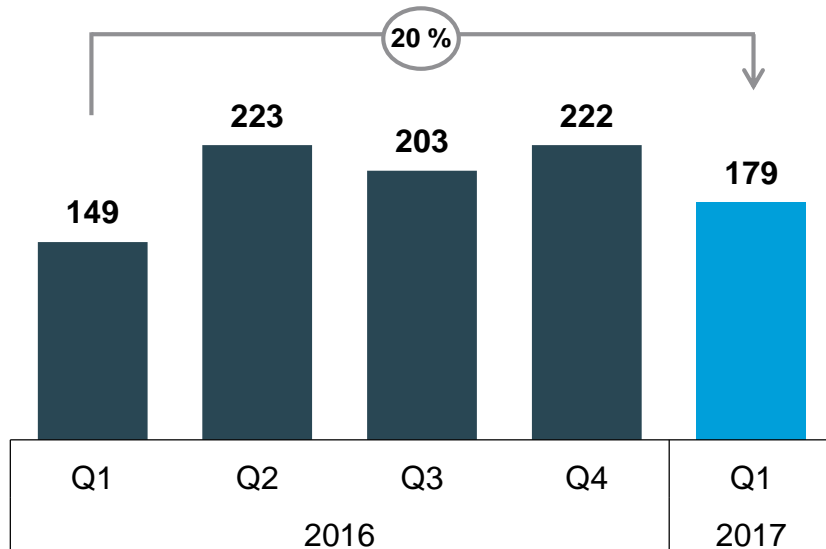
# Toimitilat ja infra

## Liikevaihto kasvoi Q1:llä

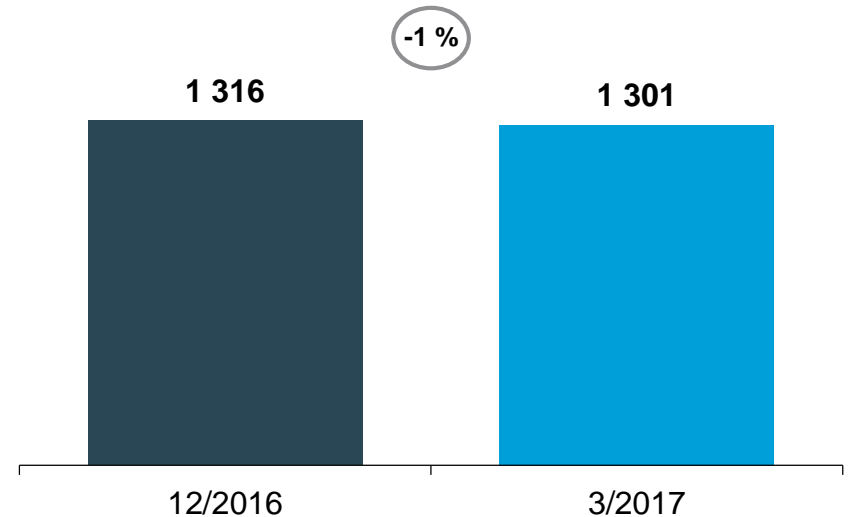
- Liikevaihto kasvoi 20 % toimitilarakentamisen ja erityisesti Triplan kauppakeskuksen etenemisen myötä
- Tilauskanta vuodenvaihteen tasolla

Liikevaihto (milj. e)

2016: 797 milj. e



Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

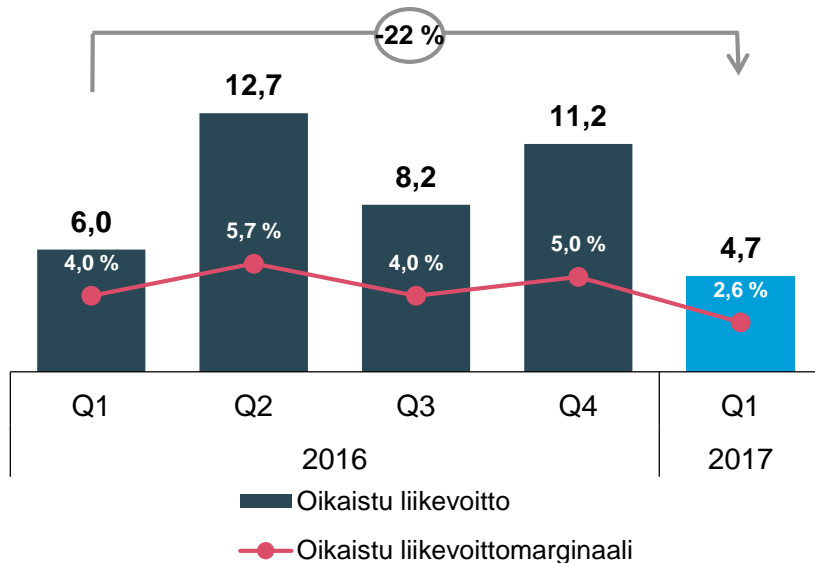
# Toimitilat ja infra

## Kannattavuus laski Q1:llä

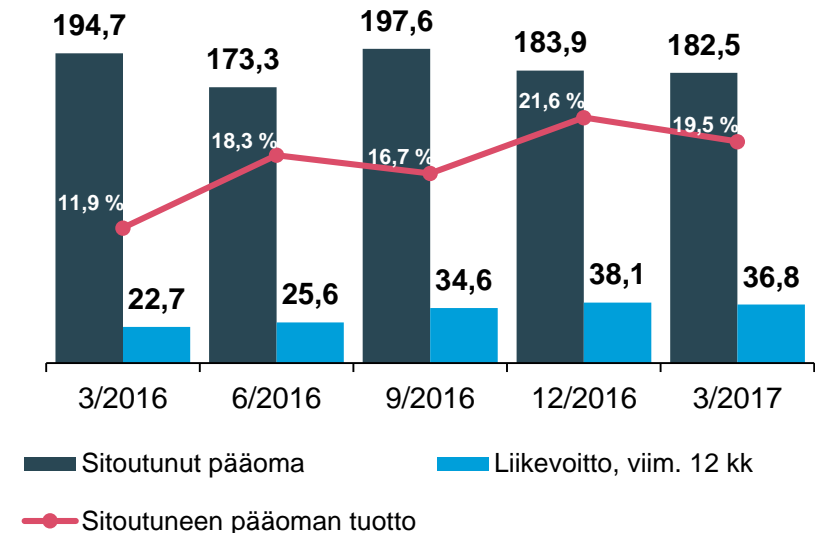
- Liikevaihto laski 22 %
- Kannattavuus oli matalalla tasolla johtuen yksittäisistä projektiheikennyksistä CEE-maissa ja infran kausivaihtelusta
- ROCE pysyi tyydyttävällä tasolla

### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2016: 38,1 milj. e, 4,8 %



### Sitoutuneen pääoman tuotto<sup>1</sup> (milj. e, %)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

<sup>1</sup>Selkeyttääkseen käytettävää tunnuslukutermistöä YIT käyttää jatkossa toimialojen osalta termejä "sitoutunut pääoma (Capital Employed)" ja "sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)" aiemmin käytettyjen "toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma" ja "operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (ROI)" -termien sijasta. Tunnuslukujen laskentakaavat eivät ole muuttuneet.



# Toimitilat ja infra

## Uusia projekteja voitettu Suomessa Q1:llä

- Postin terminaali-projekti Vantaalla aloitettu, noin 29 milj. e
- Toimisto- ja logistiikkakiinteistö Vantaalla myyty, noin 35 milj. e
- Länsiterminaali 2 -projekti Helsingissä valmistui 5 viikkoa etuajassa
- Koulu-, lukio- ja päiväkotielinkaarihankkeiden voitto Espoossa, noin 39 milj. e
  - Ei vielä tilauskannassa
- Kasarmikadun toimistotilojen vuokrausaste on noussut 94 %:iin
  - Projektin myynti on aloitettu
- Tripla-hanke eteni suunnitellusti
  - Tripla-hankkeen hotellin sitova sopimus allekirjoitettiin katsauskauden jälkeen, alustava arvo noin 88 miljoonaa euroa
  - Triplan kauppakeskuksen vuokrausaste oli noin 45 % kauden lopussa



# 5

---

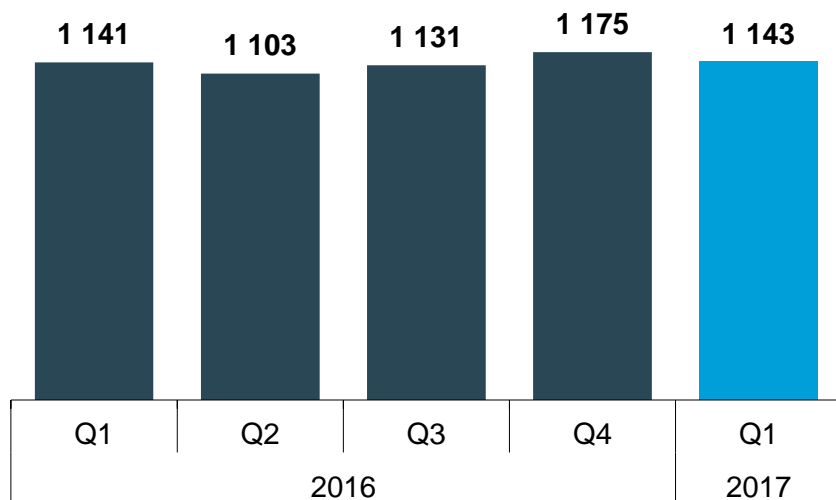
## Rahoitusasema ja tunnusluvut



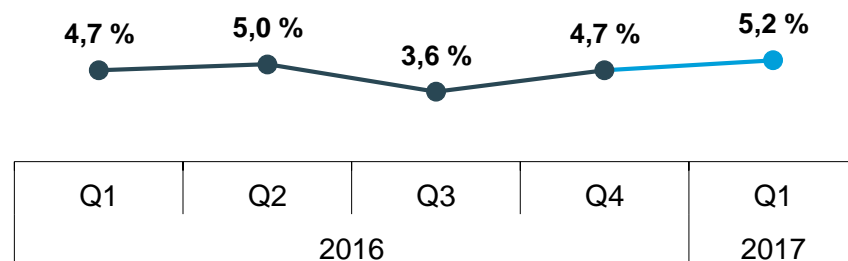
# ROI jatkoi paranemistaan Q1:llä

- Sijoitettu pääoma laski hieman vuodenvaihteen tasolta
- ROI jatkoi paranemistaan, mutta yhä epätyytyttävällä tasolla
- Tavoitteena vähentää sitoutunutta pääomaa Venäjällä noin 6 miljardia ruplaa vuoden 2018 loppuun mennessä

Sijoitettu pääoma (milj. e)



Sijoitetun pääoman tuotto (%), viim. 12 kk



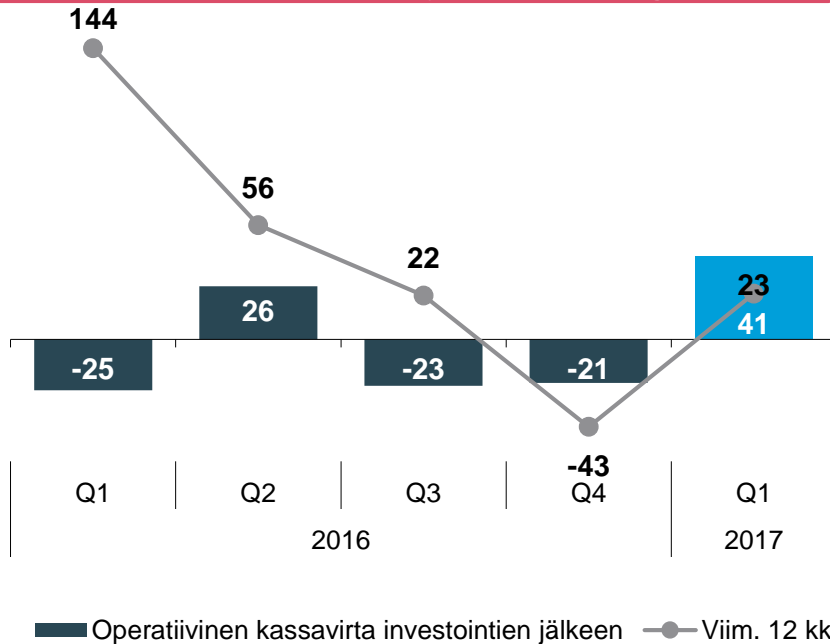
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Vahva kassavirta Q1:llä

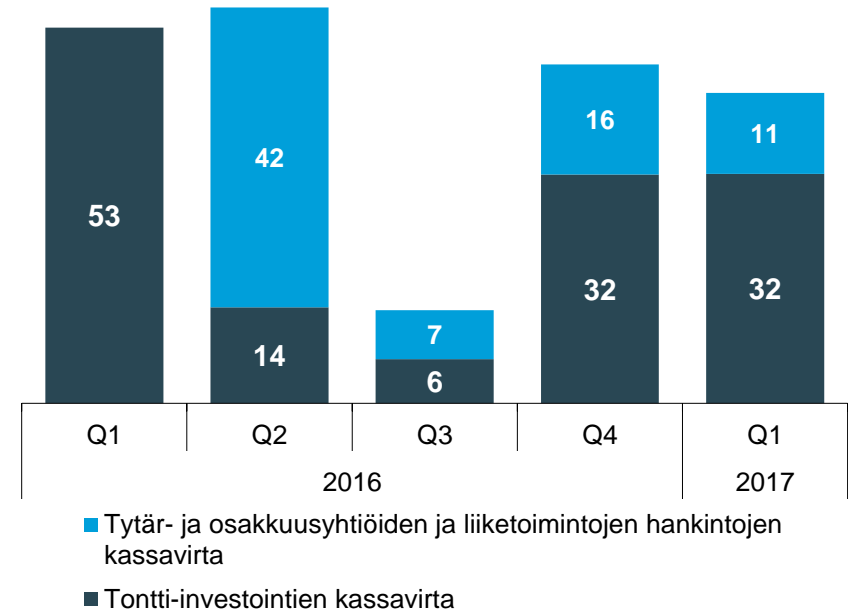
- Kassavirta parani johtuen vahvasta myynnistä ja pääomankäytön tehostamistoimenpiteistä, kuten tonttiyhteistyöstä
- Kassavirta viimeiseltä 12 kuukaudelta tavoitetasolla

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen (milj. e)

Pitkän aikavälin tavoite:  
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä osingonmaksuun



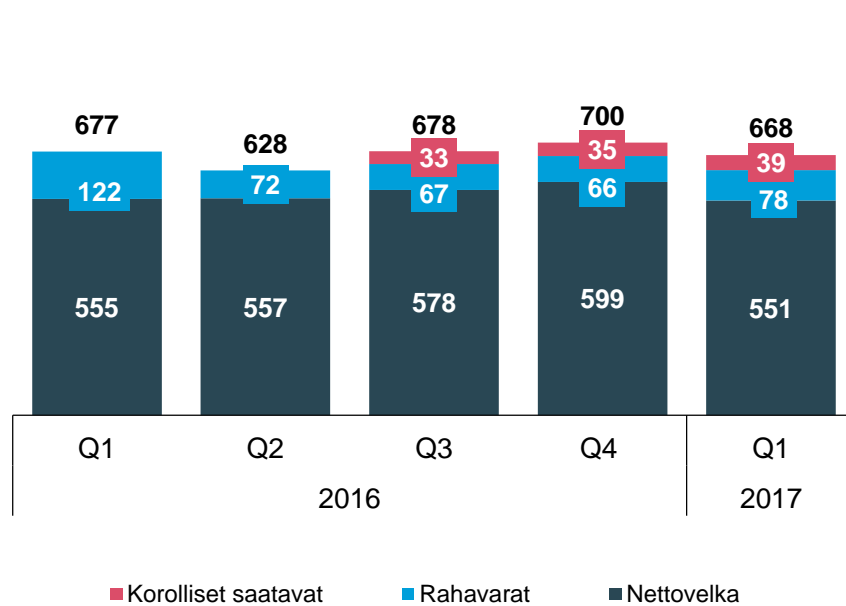
Tontti-investointien sekä tytä- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankintojen kassavirta (milj. e)



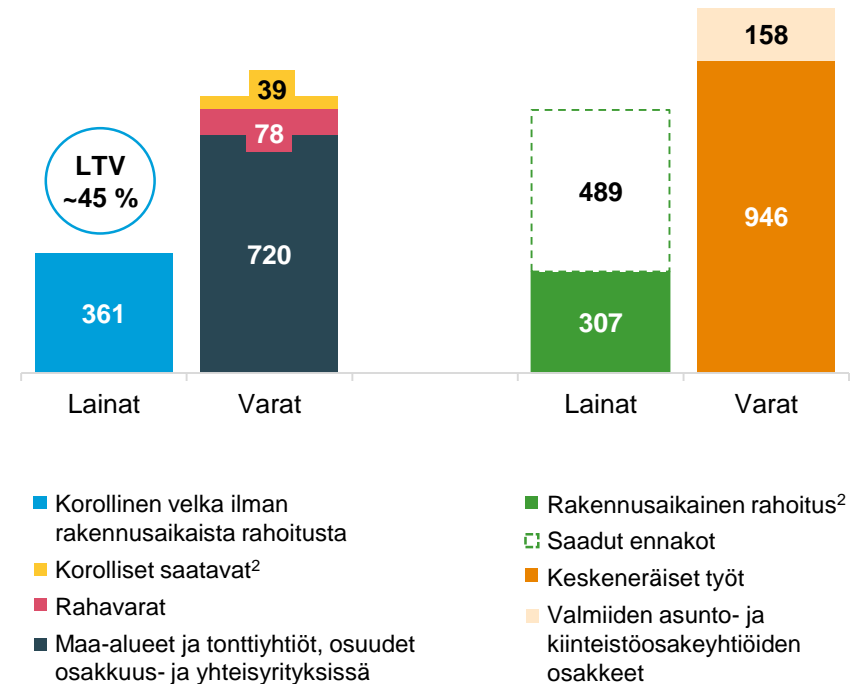
# Nettovelka laski Q1:llä

- Nettovelka laski vahvasta kassavirrasta johtuen
  - Nettovelan määritelmä<sup>1</sup> tarkennettu vuodesta 2017 alusta, vertailuluvut päivitetty vastaavasti

Korollinen velka (milj. e), IFRS



Havainnollistava luototusaste (LTV) Q1 lopussa (milj. e), IFRS



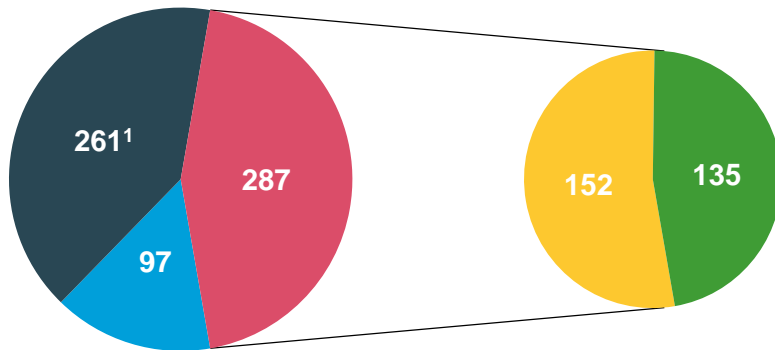
<sup>1</sup> Vuoden 2017 alusta YIT huomio korollisessa nettovelassa korolliset saatavat. Korolliset saatavat liittyvät YIT:n strategian mukaisiin yhteistyöhankkeisiin, olennaisimpana eränä viime vuoden kolmannella neljänneksellä raportoitu 33,5 miljoonan euron korollinen saatava Triplan velvoiteautopaikkojen rakentamisesta. Muut korolliset saatavat ovat yhteisyritykselle myönnettyjä lainoja.

<sup>2</sup> Korollisiin saataviin sisältyy Triplan parkkipaikkoihin liittyviä eriä, kun taas rakennusaikaiseen rahoitukseen sisältyy Triplan tontin rahoitukseen liittyviä eriä

# Taseessa oleva tonttivaranto toimialoittain ja maantieteellisen jakauman mukaisesti

Taseessa oleva tonttivaranto 3/2017, (milj. e)

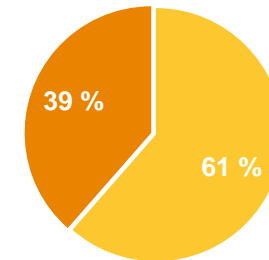
Yhteensä 645 milj. e



- Toimitilat ja infra
- Asuminen Venäjä
- Asuminen Suomi ja CEE
- Suomen asuminen
- Asuminen CEE-maissa

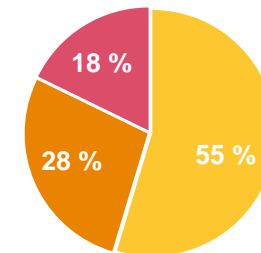
<sup>1</sup>Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston

Tonttien maantieteellinen jakauma, Suomen asuminen



- Pääkaupunkiseutu, sis. Triplan asuminen
- Muu Suomi

Tonttien maantieteellinen jakauma, Toimitilat ja infra

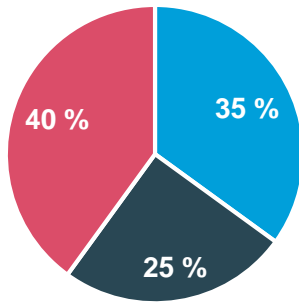


- Pääkaupunkiseutu, sis. Tripla
- Muu Suomi
- CEE-maat

# Tonttivaranto koostuu omista tonteista, esisopimuksista ja vuokratonteista

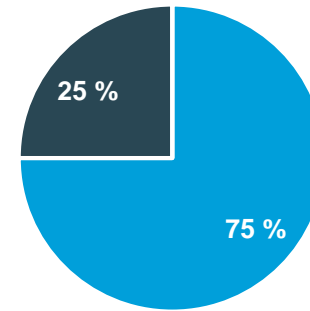
Tonttivaranto tuhansissa kerrosneliössä 3/2017 sisältäen omat tontit, esisopimukset ja vuokratontit, yhteensä 5,1 miljoonaa kerrosneliötä

Suomen asuminen, yht. 1,9 milj. kerrosneliötä (kem<sup>2</sup>)



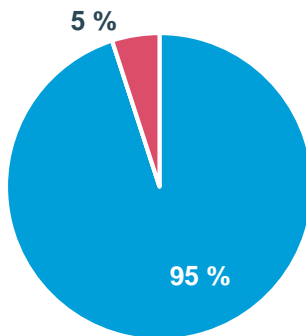
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~150 000–200 000 kem<sup>2</sup>  
~ 75 %:lla omista ja vuokratonteista vahva kaava

Asuminen Venäjä, yht. 2,1 milj. kerrosneliötä (kem<sup>2</sup>)



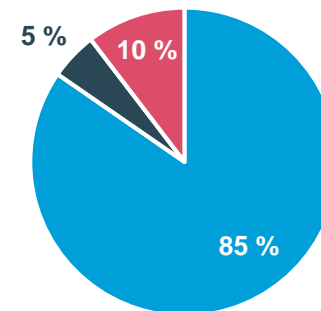
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~150 000–200 000 kem<sup>2</sup>

CEE-maiden asuminen, yht. 0,5 milj. kerrosneliötä (kem<sup>2</sup>)



Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~80 000–120 000 kem<sup>2</sup>

Toimitilat ja infra, yht. 0,6 milj. kerrosneliötä (kem<sup>2</sup>)



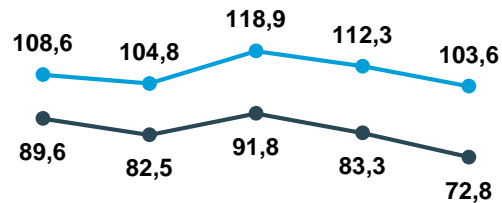
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~30 000–70 000 kem<sup>2</sup>

■ Oma   ■ Vuokra   ■ Esisopimukset

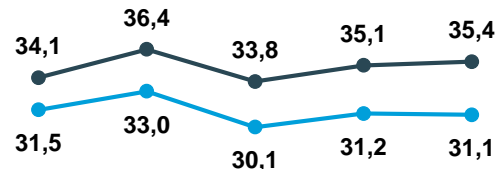
# Taloudelliset tunnusluvut paranivat Q1:llä

- Velkaantumisaste laski merkittävästi vuodenvaihteen tasolta vahvasta kassavirrasta johtuen
- Nettovelka/käyttökate-kertoimeen vaikutti uusi nettovelan määritelmä, vertailuluvut päivitetty vastaavasti
- Nettovelan uusi määritelmä ei vaikuttanut velkaantumisasteen ja kovenanttien laskentaan

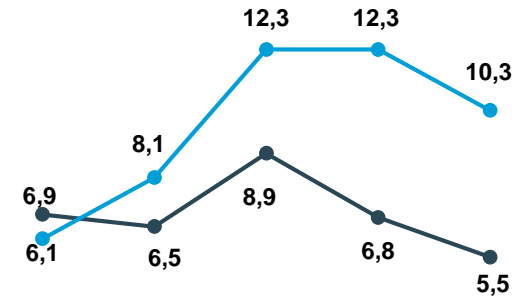
Velkaantumisaste (%)



Omavaraisuusaste(%)



Nettovelka/käyttökate (kerroin, x)



| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   |
|------|----|----|----|------|
| 2016 |    |    |    | 2017 |

—●— POC —●— IFRS

Velkaantumisasteeseen sidottu kovenanti (enimmäistaso 150,0 %, IFRS) valmiusluotossa ja kahdessa pankkilainassa.

| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   |
|------|----|----|----|------|
| 2016 |    |    |    | 2017 |

—●— POC —●— IFRS

Omavaraisuusasteeseen sidottu kovenanti (vähimmäistaso 25,0 %, IFRS) pankkilainoissa, valmiusluotossa ja vuosina 2015 ja 2016 liikkeeseen lasketuissa joukkovelkakirjalainoissa.

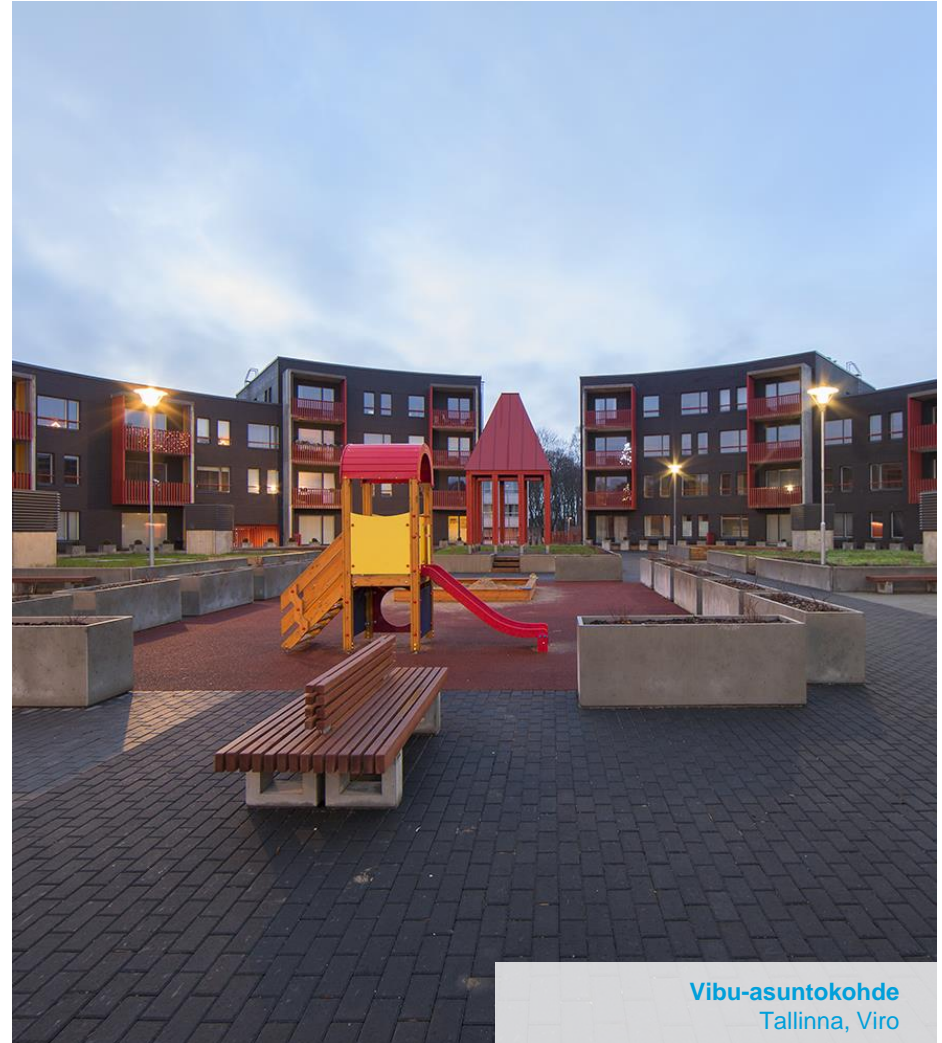
| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   |
|------|----|----|----|------|
| 2016 |    |    |    | 2017 |

—●— POC —●— IFRS



# Yhteenveto talouden tunnusluvusta Q1:llä

- Taloudelliset tunnusluvut kehittyivät oikeaan suuntaan, edelleen parantamisen varaa
  - Kassavirta vahvistui
- Rahoituskulut (POC) vähenivät matalampien suojauskustannusten, johdannaisten arvostuksen ja matalamman korkotason ansiosta
  - Rahoituskustannusten (POC) arvioidaan laskevan vuonna 2017 yli 15 % edellisvuoden tasolta vallitsevissa olosuhteissa
- Viimeinen ruplalaina uudelleenrahoitettu eurolainalla katsauskauden jälkeen



Vibu-asuntokohde  
Tallinna, Viro

# 6

---

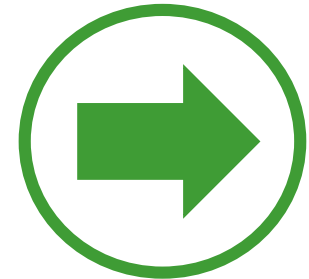
## Näkymät ja tulosohteistus



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

## Suomi

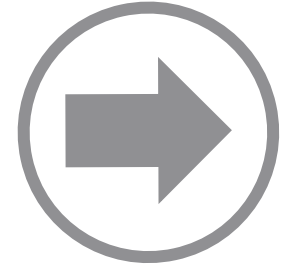
- Kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla ja kohdistuvan kohtuuhintaisiin asuntoihin
- Asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan laskevan hieman, sijainnin merkitys kasvaa entisestään
- Asuntojen hintakehityksen eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun Suomen välillä
- Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä
- Toimitilojen vuokralaiskysynnän odotetaan piristyvän hieman kasvukeskuksissa, kiinteistösjoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla kiinnostuksen kohdistuessa erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitseviin kohteisiin pääkaupunkiseudulla
- Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena toimitilarakentamisessa
- Uusien infrahankkeiden arvioidaan piristävän markkinaa
- Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman
- Rakentamisen volyymin kasvun odotetaan hidastuvan
- Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet saattavat vaikuttaa rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen
- Kilpailu osajista jatkuu rakentamisen korkean aktiviteetin seurauksena



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

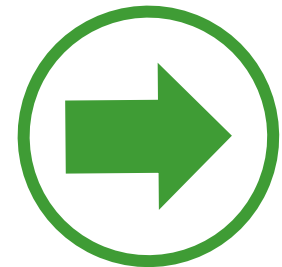
## Venäjä

- Taloustilanteen arvioidaan vakiintuneen nykyiselle tasolle, taloustilanteen vakautuminen vaikuttaa asuntomarkkinaa varovaisen myönteisesti
- Ruplan heikentymis- ja koronlaskuodotusten arvioidaan vaikuttavan kuluttajien käytökseen
- Asuntojen hintojen odotetaan pysyvän vakaina
- Kysynnän odotetaan kohdistuvan kohtuuhintaisiin asuntoihin
- Rakennuskustannusinflaation arvioidaan maltillistuvan



## CEE

- Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla
- Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä, alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää
- Asuntojen hintojen arvioidaan pysyvän vakaina tai nousevan hieman
- Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman
- Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan piristyvän suurimmassa osassa CEE-maita



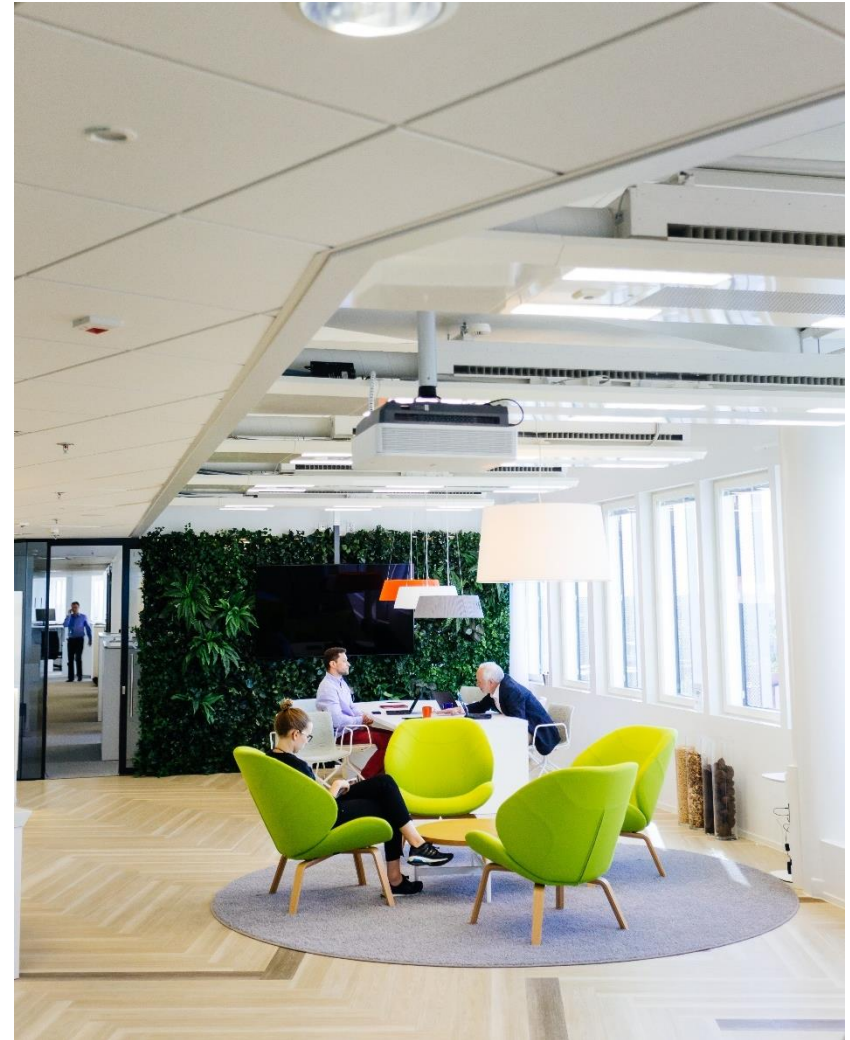
# Tulosohjeistus vuodelle 2017 ennallaan (toimialaraportointi, POC)

**Konsernin liikevaihdon** arvioidaan kasvavan **0–10 %**.

**Oikaistun liikevoiton<sup>1</sup>** arvioidaan olevan **90–105 miljoonaa euroa**

Tulosohjeistus perustuu markkinanäkymien lisäksi seuraaviin tekijöihin:

- Maaliskuun lopussa 61 % konsernin tilauskannasta oli myyty.
- Myytyjen ja esisopimusten piiriin kuuluvien projektien arvioidaan tuovan lähes 60 % vuoden 2017 liikevaihdosta.
- Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla kuluttajamyynnin kasvaneella osuudella arvioidaan olevan maltillinen positiivinen vaikutus toimialan oikaistuun liikevoittoon, mutta myyntimixin muutoksen vaikutukset näkyvät viiveellä.
- Asuminen Venäjä -toimialalla oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen, mutta alhaisella tasolla. Lisäksi pääomanvapautustoimilla arvioidaan olevan negatiivinen vaikutus kannattavuuteen Venäjällä.



<sup>1</sup>Oikaistu liikevoitto ei sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä

# Lisätietoja

## Esa Neuvonen

Talousjohtaja

040 5001 003

[esa.neuvonen@yit.fi](mailto:esa.neuvonen@yit.fi)

## Hanna Jaakkola

Sijoittajasuhdejohtaja

040 5666 070

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

**Seuraa YIT:tä Twitterissä**

@YITInvestors



## Pääomamarkkinapäivä 2017

28.9.2017 pääkaupunkiseudulla

# 7

---

## Liitteet





---

Avainlukuja ja  
lisätietoa  
rahoitusasemasta





# Avainluvut

| Milj. e  | 1–3/2017 | 1–3/2016 | Muutos | 1–12/2016 |
|--|----------|----------|--------|-----------|
| Liikevaihto                                    | 479,2    | 362,4    | 32 %   | 1 783,6   |
| Liikevoitto                                    | 16,7     | 12,1     | 38 %   | 52,9      |
| Liikevoittomarginaali, %                       | 3,5 %    | 3,3 %    |        | 3,0 %     |
| Oikaistu liikevoitto                           | 16,7     | 12,1     | 38 %   | 79,9      |
| Oikaistu liikevoittomarginaali, %              | 3,5 %    | 3,3 %    |        | 4,5 %     |
| Tilaukanta                                     | 2 618,3  | 2 246,8  | 17 %   | 2 613,1   |
| Tulos ennen veroja                             | 12,6     | -0,8     |        | 13,8      |
| Katsauskauden tulos <sup>1</sup>               | 8,9      | -0,6     |        | 7,4       |
| Osakekohtainen tulos, e                        | 0,07     | -0,00    |        | 0,06      |
| Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen | 40,8     | -25,1    |        | -43,3     |
| Sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, %      | 5,2 %    | 4,7 %    |        | 4,7 %     |
| Omavaraisuusaste, %                            | 35,4 %   | 34,1 %   |        | 35,1 %    |
| Korollinen nettovelka (IFRS)                   | 551,1    | 554,5    | -1 %   | 598,6     |
| Velkaantumisaste (IFRS), %                     | 103,6 %  | 108,6 %  |        | 112,3 %   |
| Henkilöstö kauden lopussa                      | 5 407    | 5 276    | 2 %    | 5 261     |

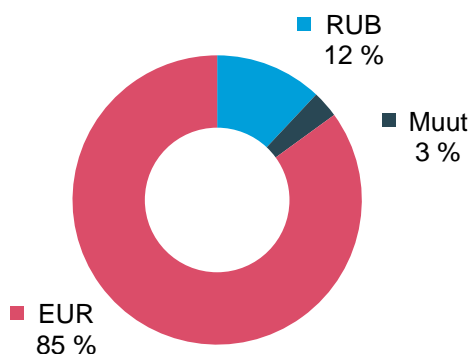
<sup>1</sup>Emoyhtiön omistajille

Kaikki luvut osatuloloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC), ellei toisin mainita

Huom. Oikaistu liikevoitto ei sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä

# Rupla vahvistui Q1:llä

## Liikevaihdon jakauma Q1/2017 (POC)



## Valuuttakurssimuutosten vaikutukset (milj. e)

|   | Q1/2017 |
|---|---------|
| Liikevaihto, POC <sup>1</sup>             | 13,9    |
| Oikaistu liikevoitto, POC <sup>1</sup>    | -0,1    |
| Tilaukanta, POC <sup>2</sup>              | 29,9    |
| Oma pääoma, IFRS (muuntoero) <sup>2</sup> | 29,4    |

<sup>1</sup> Verrattuna vastaavaan kauteen vuonna 2016

<sup>2</sup> Verrattuna edellisen vuosineljänneksen loppuun

## Valuutariskien hallinnan periaatteet:

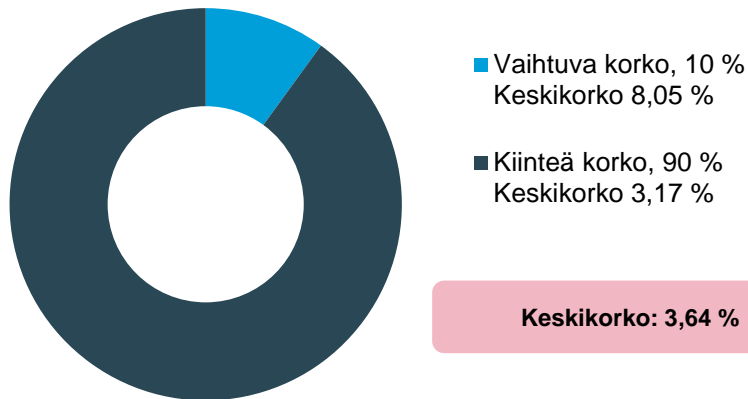
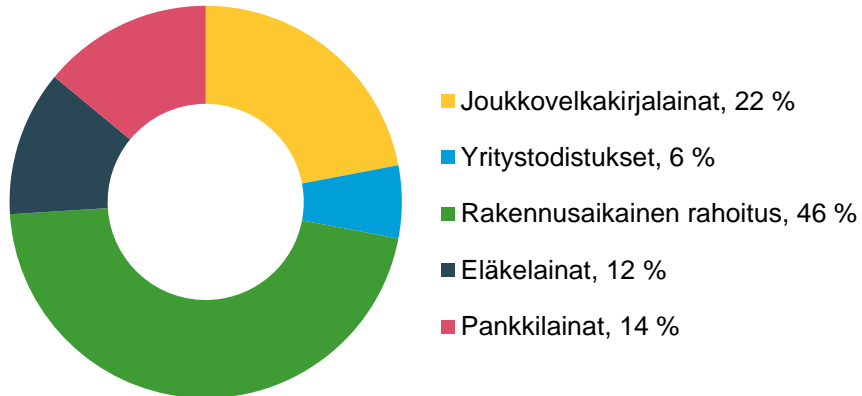
- Myynti ja projektikulut normaalisti samassa valuutassa, kaikki ulkomaan valuuttamääräiset erät suojattu  
→ **ei transaktiovaikutusta**
- Tuloslaskelmaan vaikuttavat valuuttapositiot, kuten lainat tytäryhtiöille, suojataan
- Oman pääoman ehtoisia ja sen luonteisia valuuttamääräisiä sijoituksia ei suojata
  - Pidetään pysyväisluonteisina
  - Valuuttakurssimuutokset kirjataan omaan pääomaan muuntoeroina
- Sijoitettu pääoma Venäjällä 3/2017:
  - Oman pääoman ehtoiset ja sen luonteiset sijoitukset : 392,9 milj. e
  - Lainat tytäryhtiöille: 28,8 milj. e

## EUR/RUB-kurssit

|                | Q1/2017 | Q1/2016 | Q4/2016 |
|----------------|---------|---------|---------|
| Keskikurssi    | 62,5321 | 82,3682 | 74,1466 |
| Kauden lopussa | 60,3130 | 76,3051 | 64,3000 |

# Tasapainoinen velkasalkku

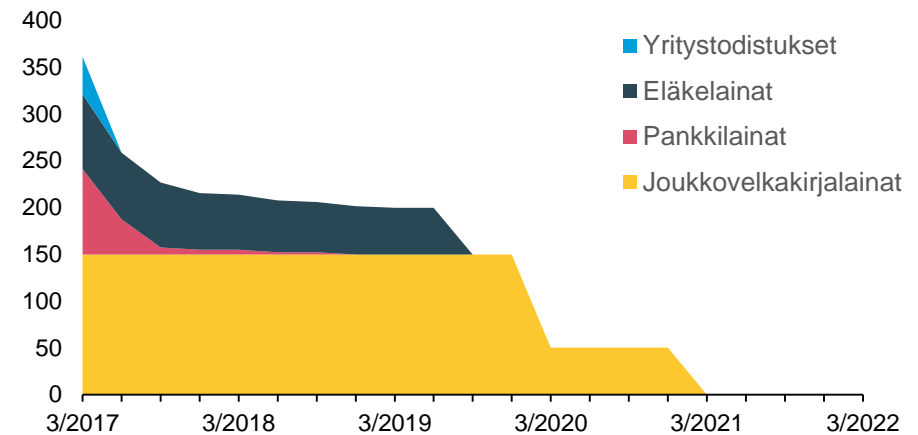
Velat yhteensä kauden lopussa 3/2017, 668 milj. e



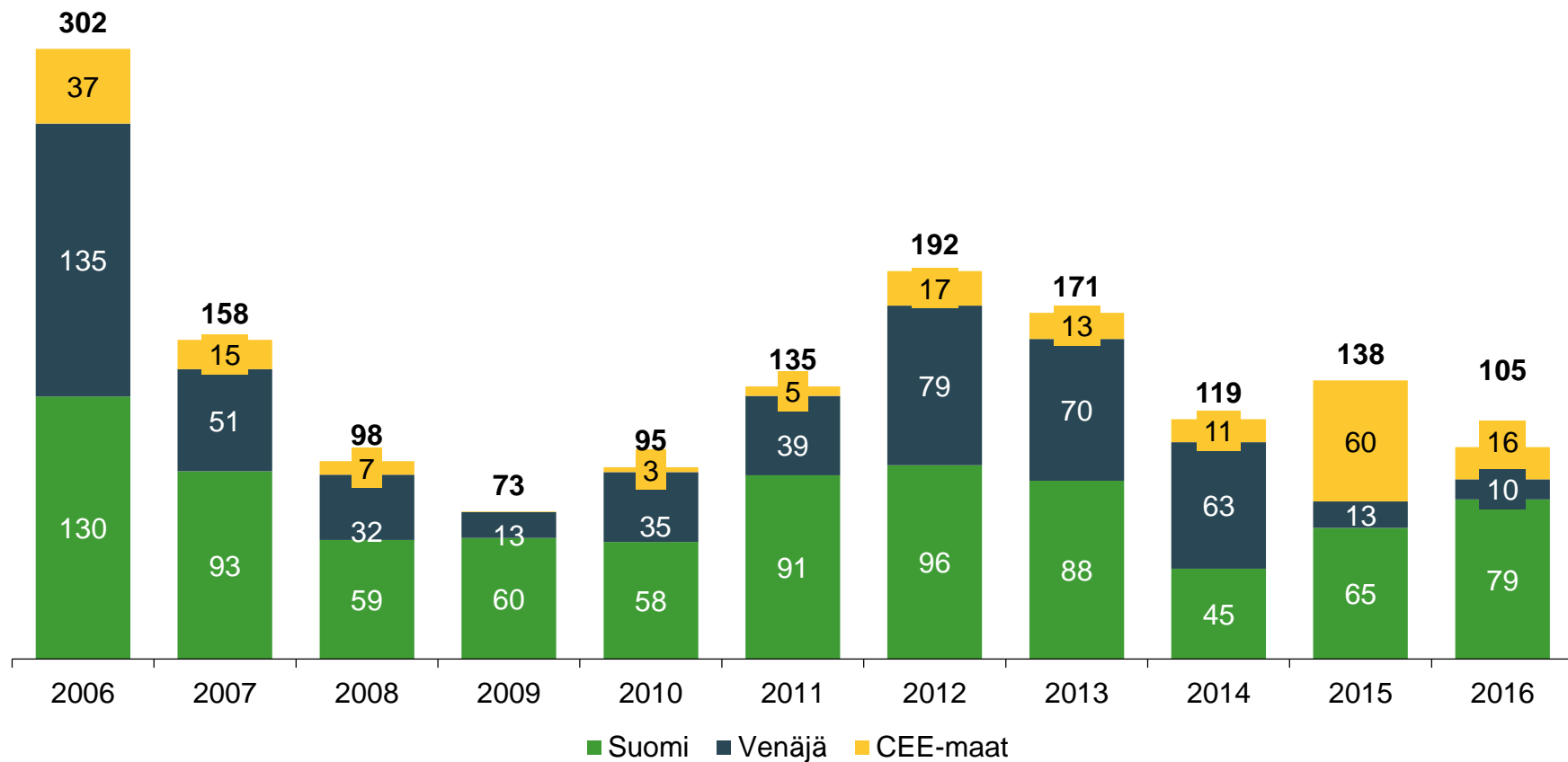
**Keskikorko: 3,64 %**

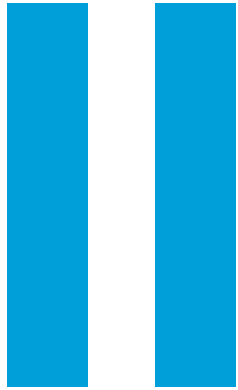
Maturiteettijakauma kauden lopussa 3/2017

Maturiteettiprofiili ilman rakennusaikaista rahoitusta (milj. e)



# Tontti-investointien kassavirta





---

# Osakeomistus



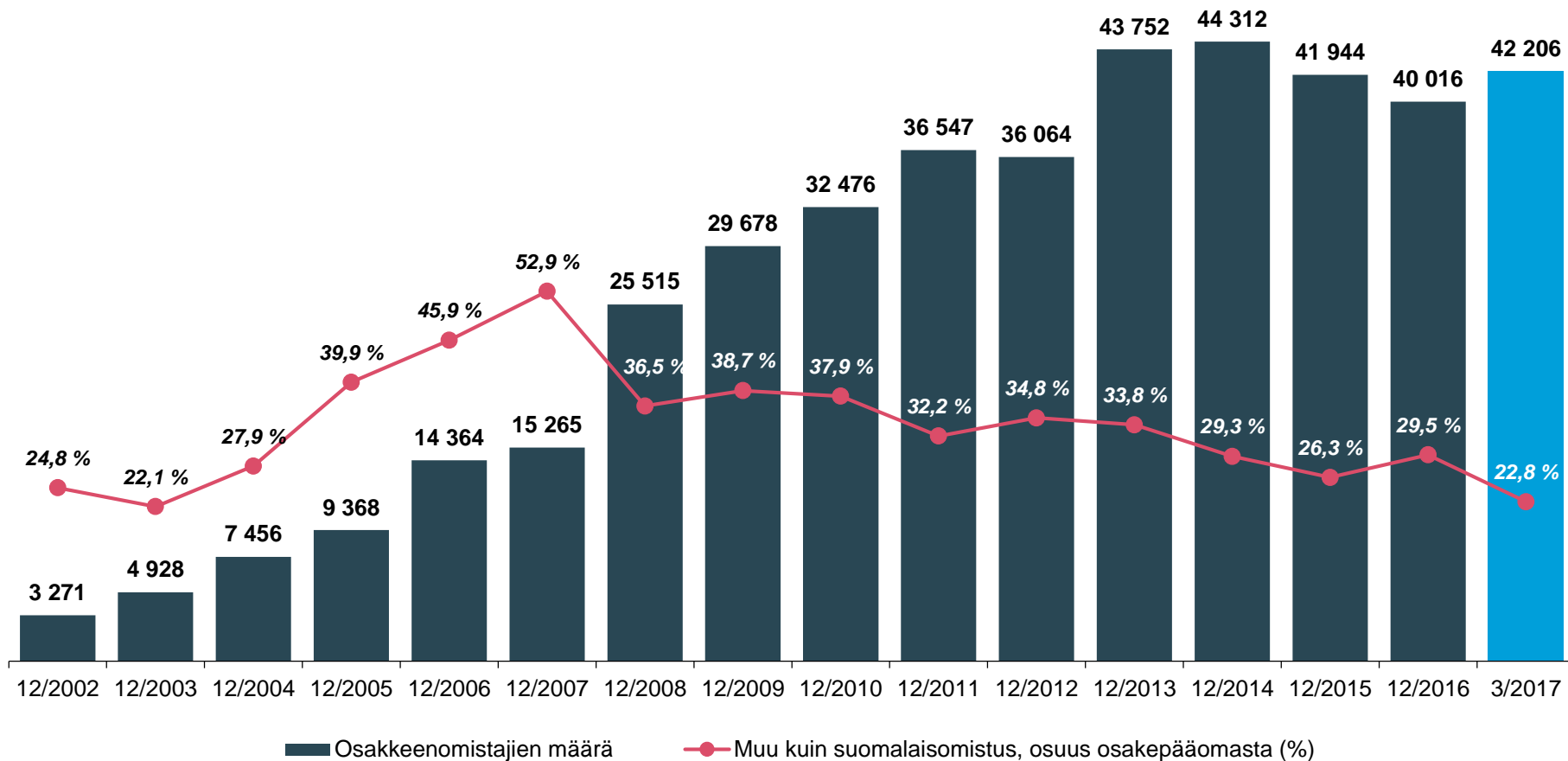
# YIT:n pääomistajat

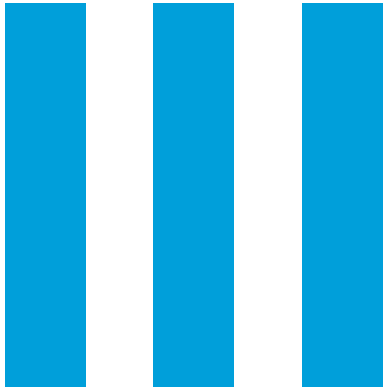
31.3.2017

| <u>Osakkeenomistaja</u>                     | <u>Osakkeet</u>    | <u>% osakepääomasta</u> |
|---|--------------------|-------------------------|
| 1. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma  | 12 000 000         | 9,43                    |
| 2. OP-rahastot                              | 4 970 392          | 3,91                    |
| 3. Herlin Antti                             | 4 710 180          | 3,70                    |
| 4. Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Elo       | 3 335 468          | 2,62                    |
| 5. Valtion Eläkerahasto                     | 2 975 000          | 2,34                    |
| 6. Danske Invest -rahastot                  | 2 658 995          | 2,09                    |
| 7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 1 837 576          | 1,44                    |
| 8. Nordea-rahastot                          | 1 771 019          | 1,39                    |
| 9. YIT Oyj                                  | 1 646 767          | 1,29                    |
| 10. Aktia-rahastot                          | 1 430 000          | 1,12                    |
| Kymmenen suurinta yhteensä                  | 37 335 397         | 29,33                   |
| Hallintarekisteröidyt osakkeet              | 27 849 223         | 21,89                   |
| Muut osakkeenomistajat                      | 62 038 802         | 48,78                   |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>127 223 422</b> | <b>100,00</b>           |

# Yli 42,000 osakkeenomistajaa

Osakkeenomistajien määrä ja muussa kuin suomalaisomistuksessa olevien osakkeiden osuus 31.3.2017





---

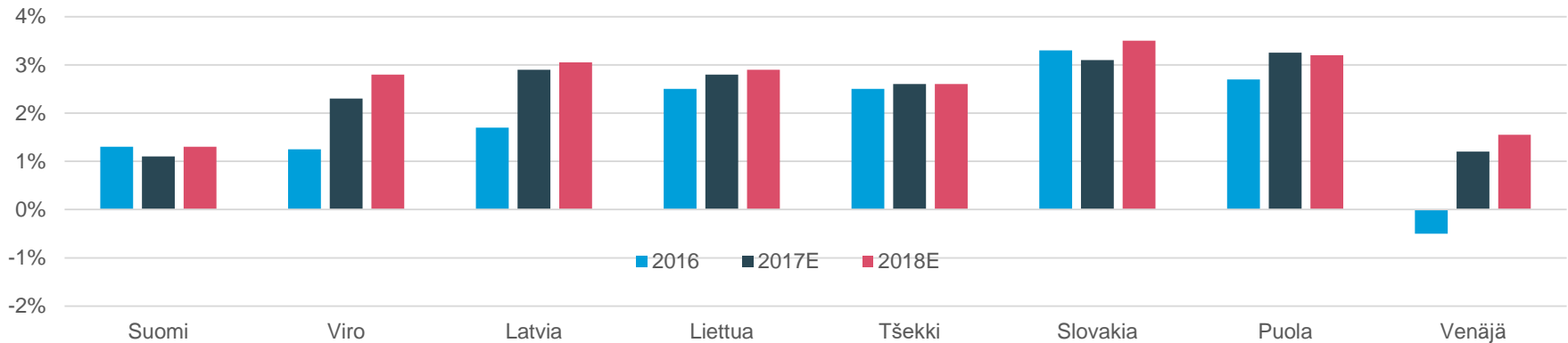
# Talouden indikaattorit



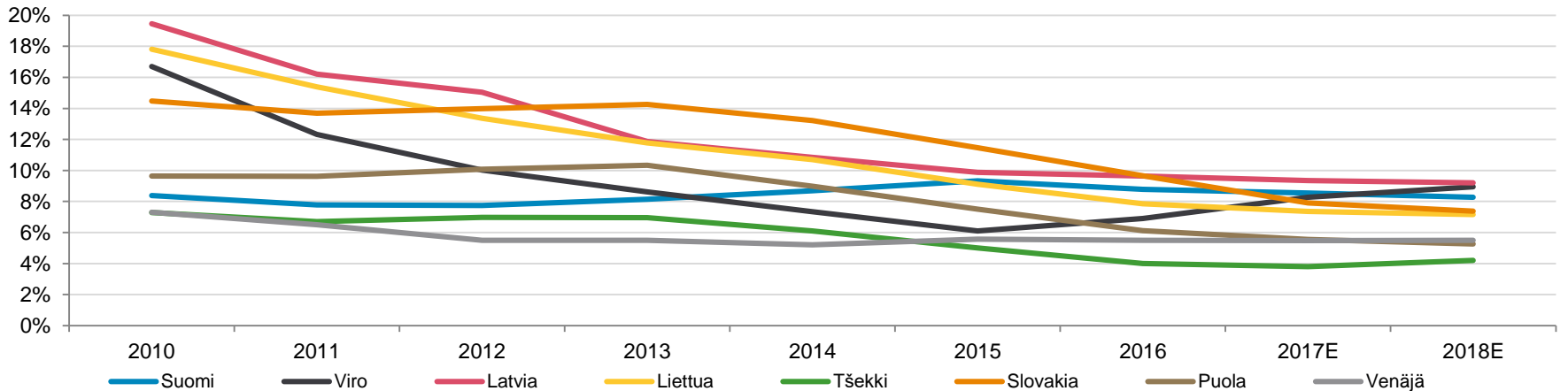


# Vahvaa kasvua odotettavissa CEE-maissa

BKT:n kasvu YIT:n toimintamaissa, %



Työttömyysaste YIT:n toimintamaissa, %



Lähteet: BKT-kasvu: Bloombergin konsensus, Työttömyys: IMF

# IV

---

## Asuntorakentamisen indikaattorit

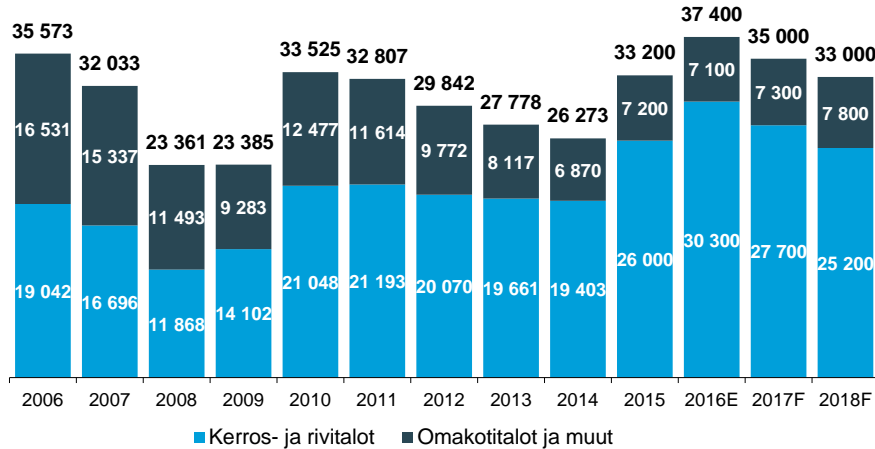
Suomi  
CEE-maat  
Venäjä



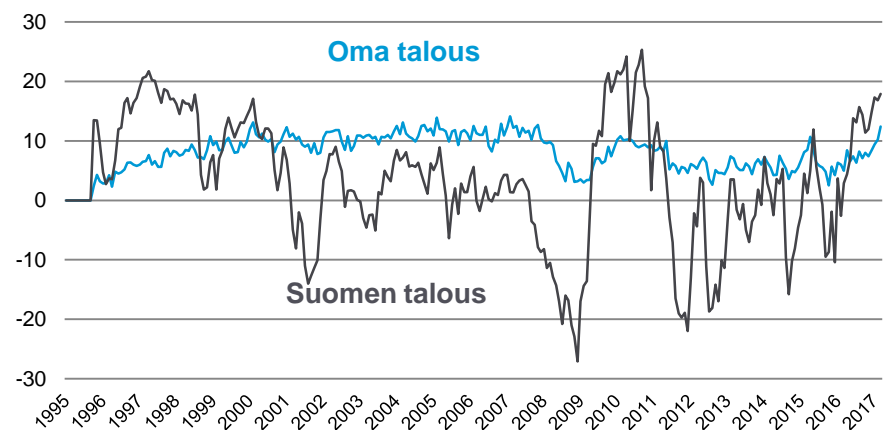
# Suomi

## Asuntoaloitusten odotetaan laskevan hieman vuosina 2017 ja 2018

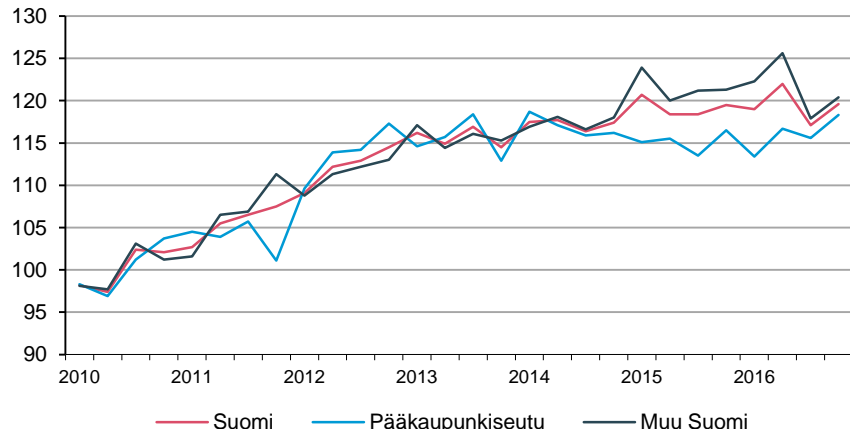
Asuntoaloitukset (kpl)



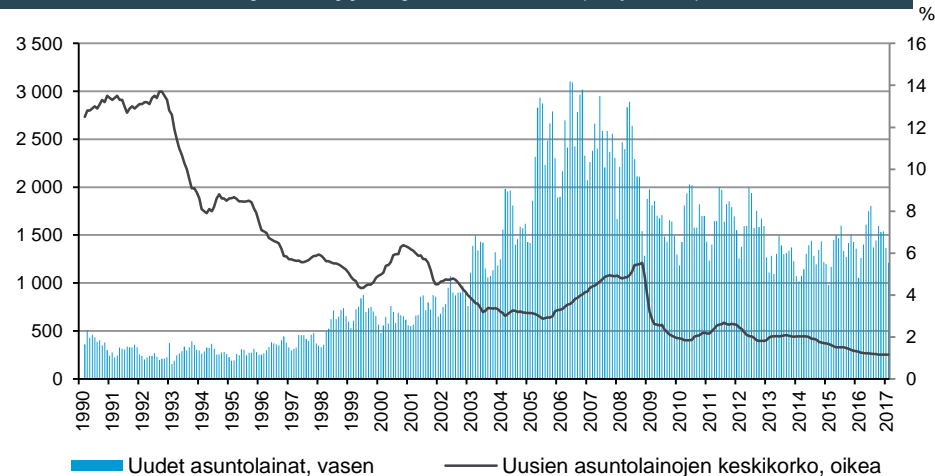
Kuluttajien luottamus talouteen vuoden kuluttua (saldo)



Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



Uusien asuntolainojen volyymi ja keskiporko (milj. e, %)

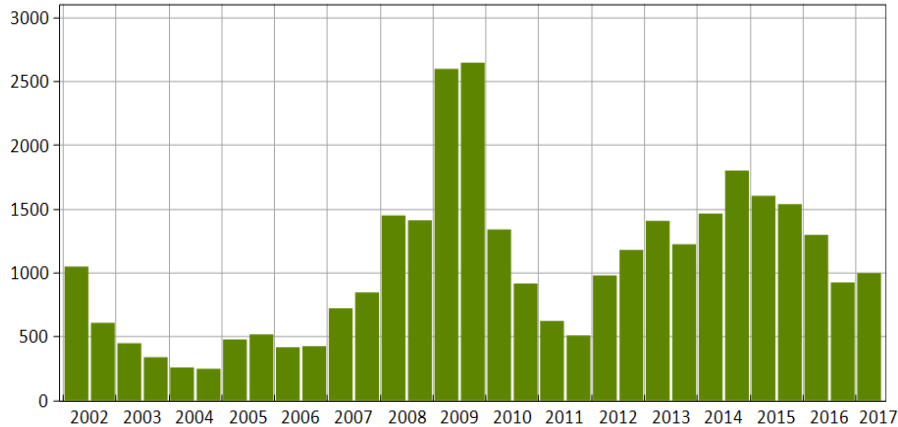


Lähteet: Asuntoaloitukset: 2006-2014 Tilastokeskus; 2015 – 2018F Euroconstruct, joulukuun 2016, kuluttajien luottamus: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat: Tilastokeskus, Uusien asuntolainojen volyymi ja keskiporko: Suomen Pankki  
YIT | 51 | Osavuosisiktaus tammi–maaliskuun 2017

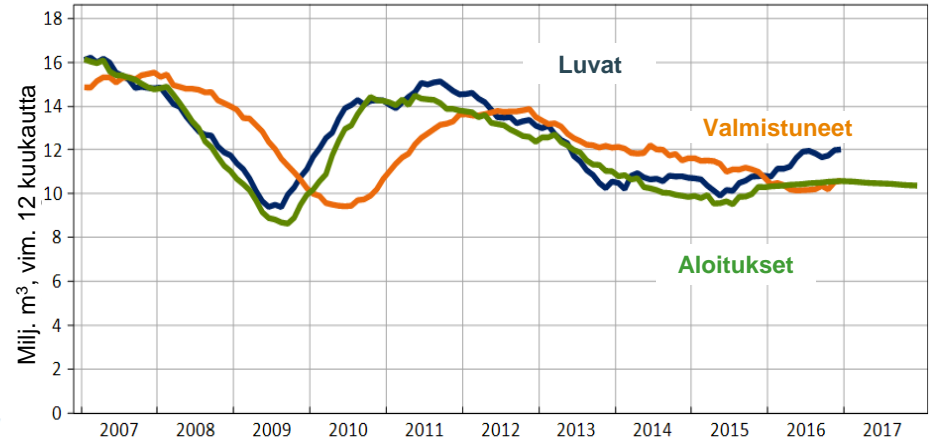


## Asuntorakentamisen indikaattorit ovat parantuneet hieman

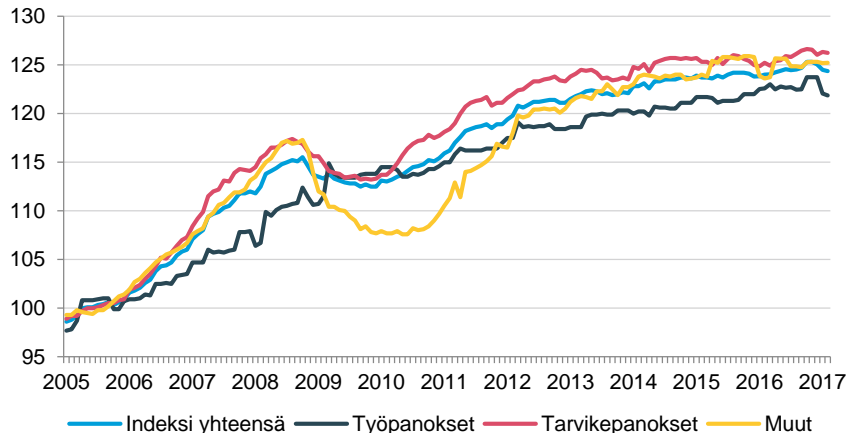
**Myyttömät valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto (kpl)**



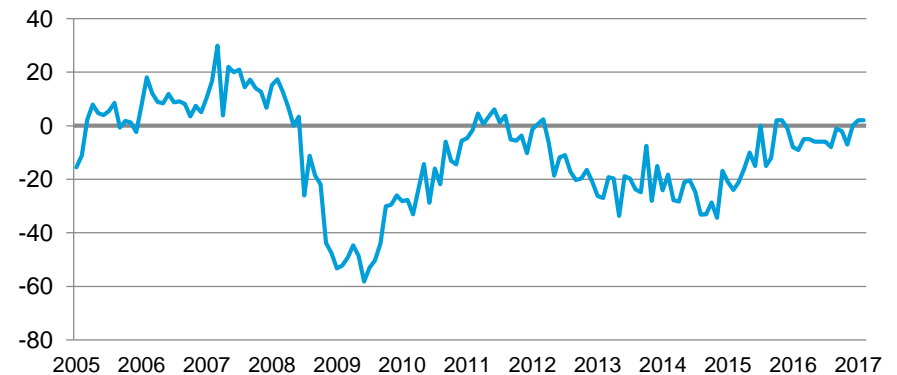
**Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot (milj. m<sup>3</sup>)**



**Rakennuskustannusindeksi (2005=100)**



**Rakentamisen luottamusindikaattori (saldo)**

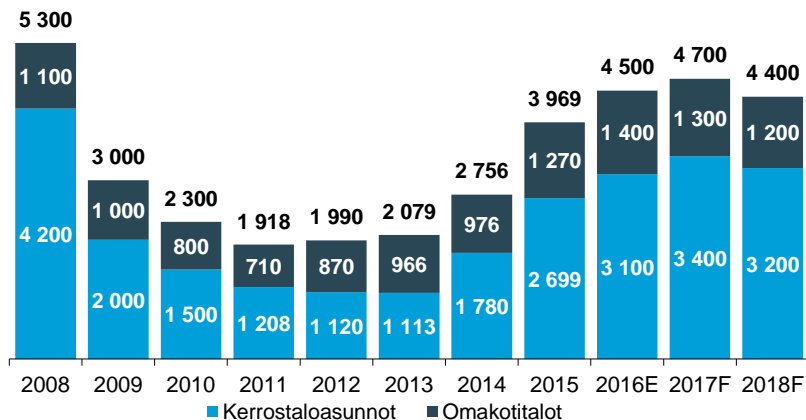


Lähteet: Myymättömät valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennuskustannusindeksi: Tilastokeskus, Rakentamisen luottamusindikaattori: Elinkeinoelämän Keskusliitto EK  
 YIT | 52 | Osavuosisikatsaus tammi–maaliskuu 2017

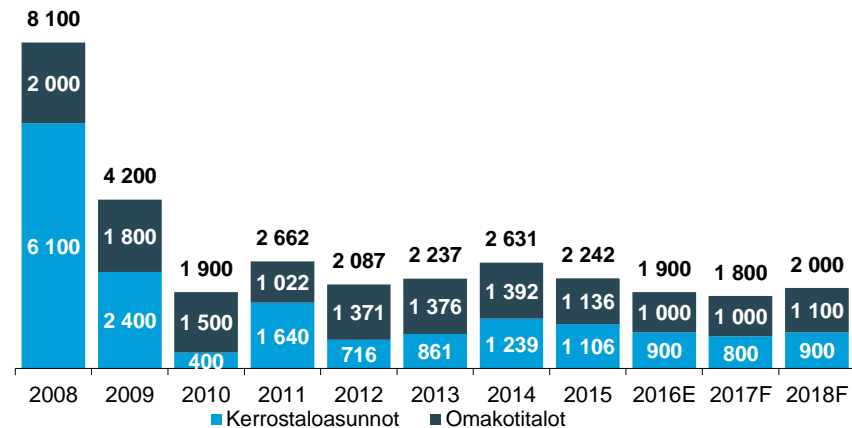
# Baltian maat

## Asuntorakentamisen kasvun ennustetaan taittuvan

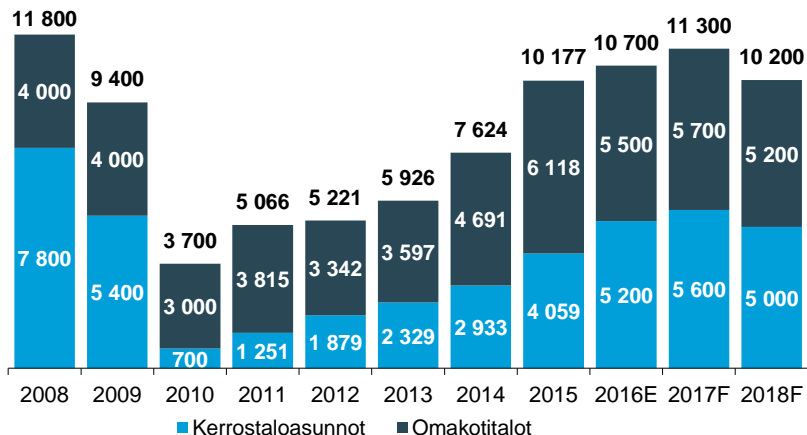
Valmistuneet asunnot Virossa (kpl)



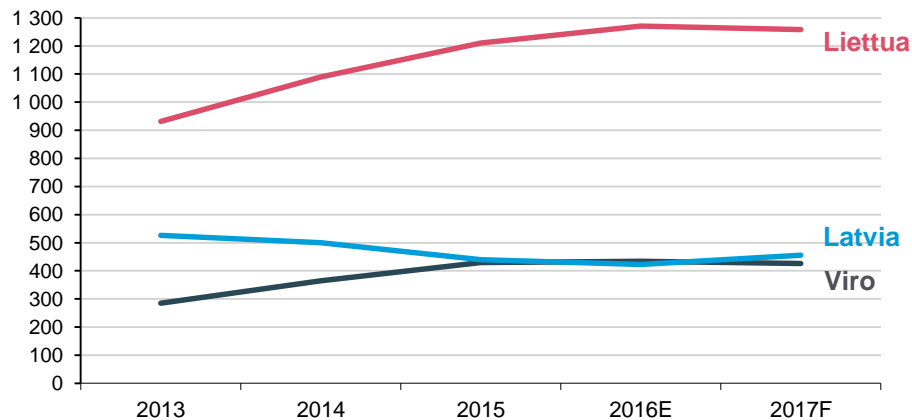
Valmistuneet asunnot Latviassa (kpl)



Valmistuneet asunnot Liettuassa (kpl)



Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)

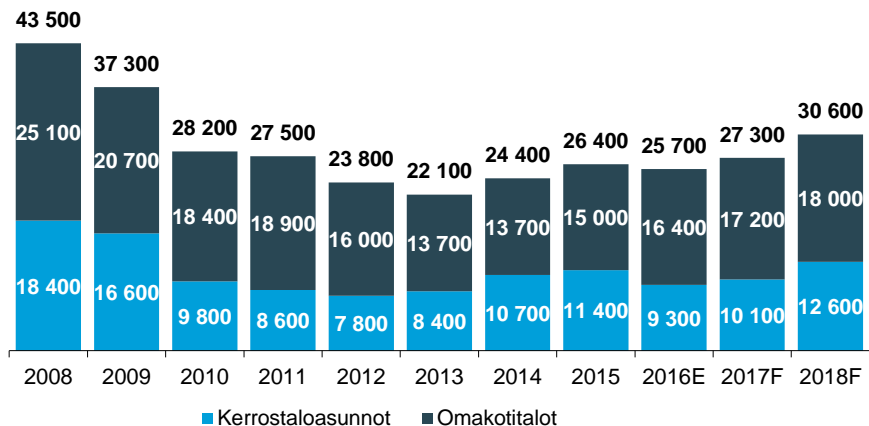


Lähde: Forecon, joulukuu 2016

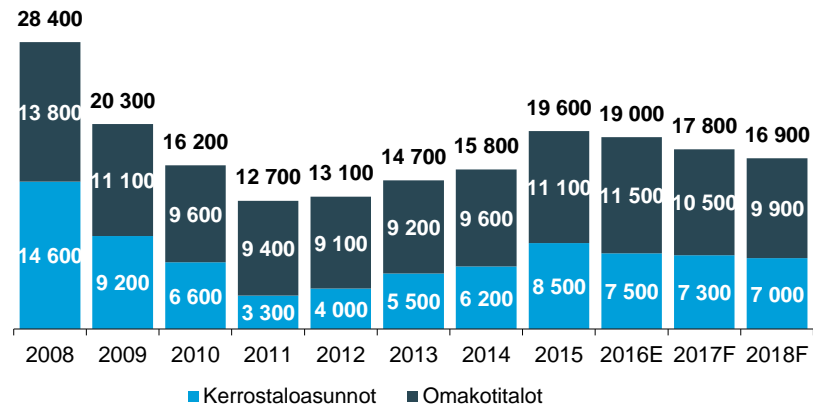
# Tšekki, Slovakia ja Puola

## Asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Tšekissä ja Puolassa

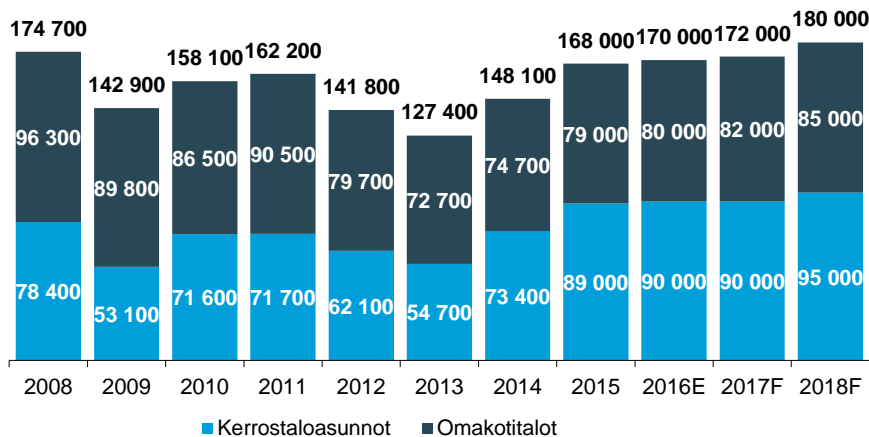
### Asuntoaloitukset Tšekissä (kpl)



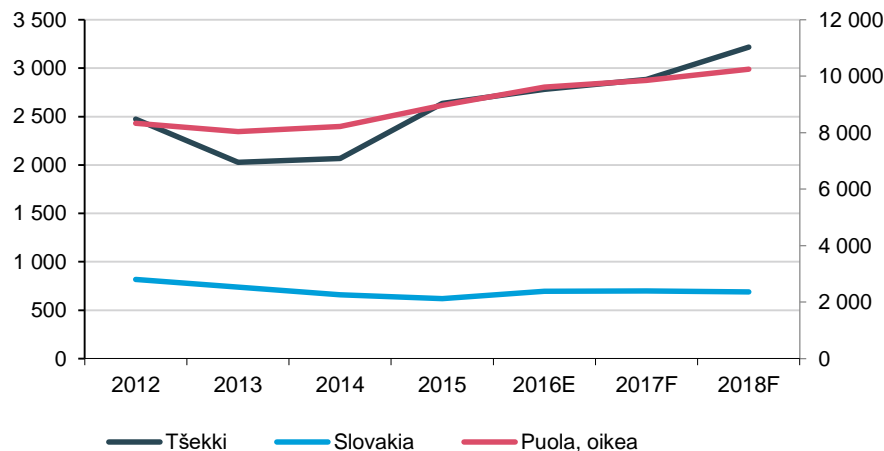
### Asuntoaloitukset Slovakiassa (kpl)



### Asuntoaloitukset Puolassa (kpl)



### Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)

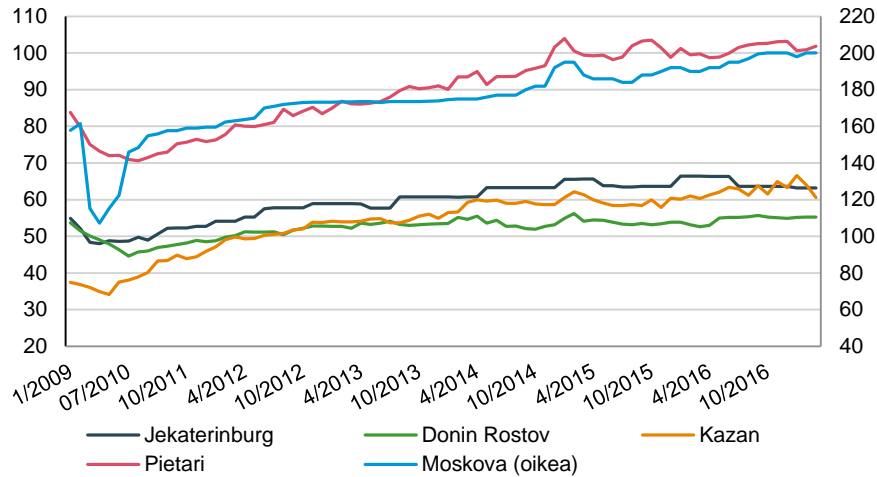


Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2016

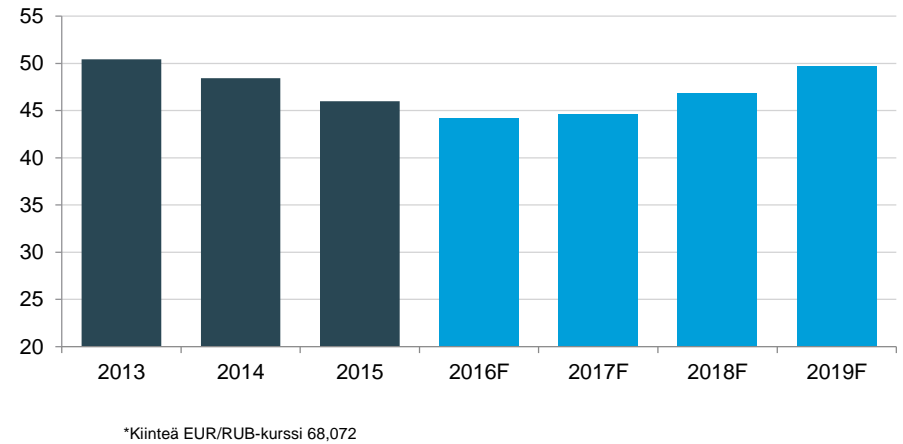
# Venäjä

## Asuntorakentamisen indikaattorit

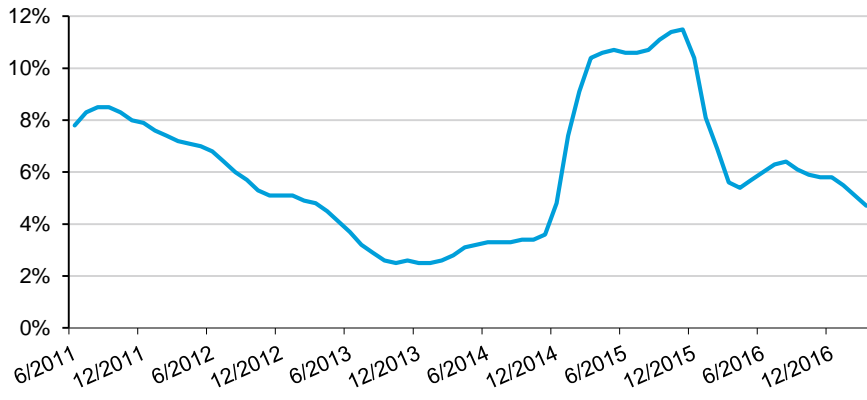
Uusien asuntojen hinnat (tuhatta ruplaa/neliömetri)



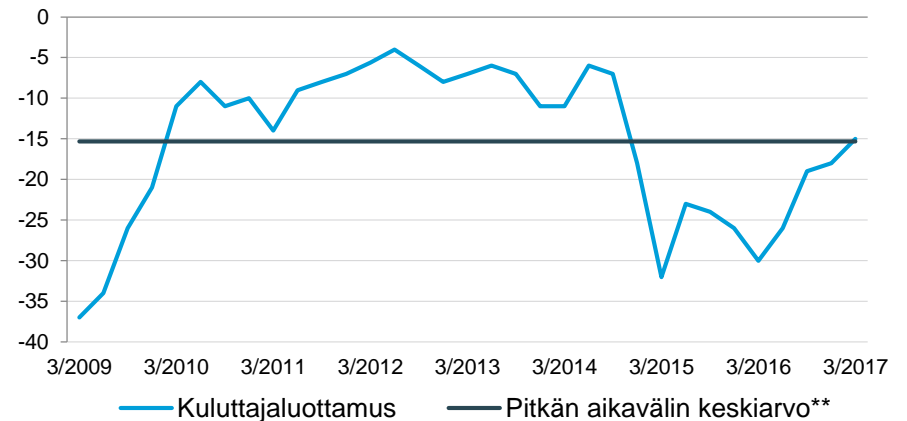
Asuntojen uudisrakentamisen volyymi (mrd. euroa\*)



Rakentamismateriaalien inflaatio (%)



Kuluttajien luottamus



Lähteet: Asuntojen hinnat: YIT, Asuntojen uudisrakentamisen volyymi: Forecon, joulukuu 2016, Inflaatio rakennusmateriaaleissa: PMR Construction review, huhtikuu 2017, Kuluttajien luottamus: Bloomberg  
 \*\*Keskiarvo 12/1998-3/2017



---

## Toimitila- rakentaminen

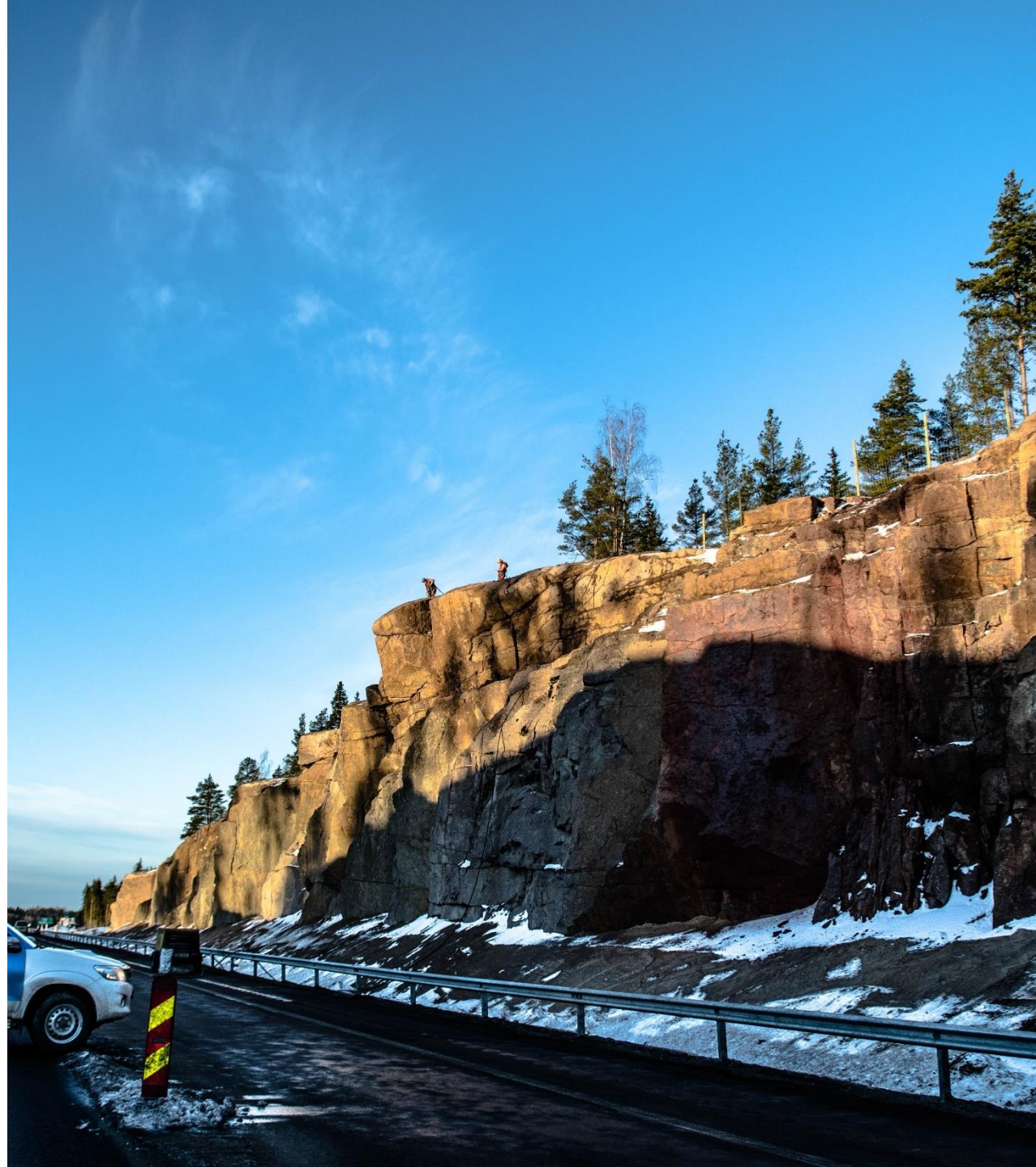
Suomi

Baltia

Slovakia

## Infra- rakentaminen

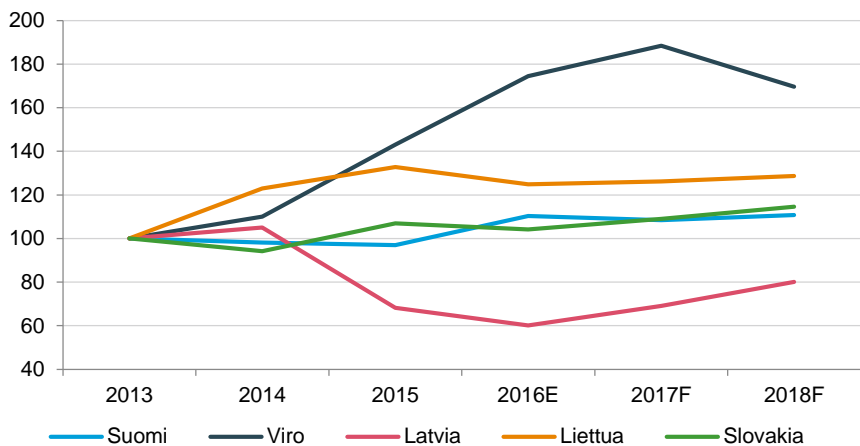
Suomi



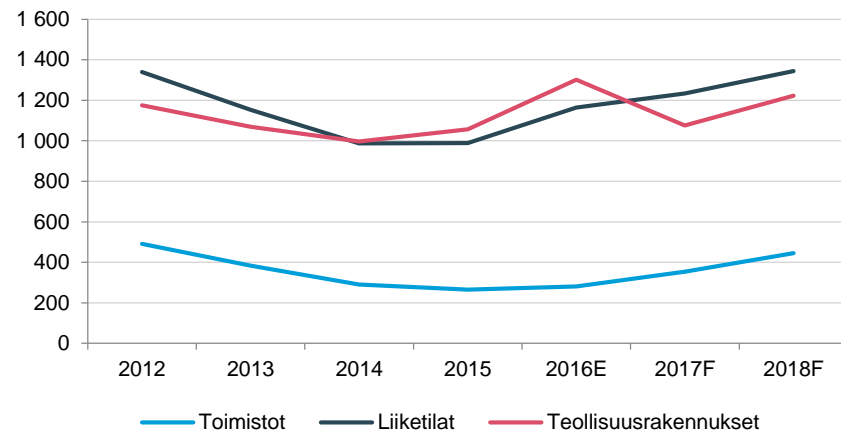


# Toimitilojen uudisrakentamisen määrän odotetaan kasvavan hieman Baltiassa vuonna 2017

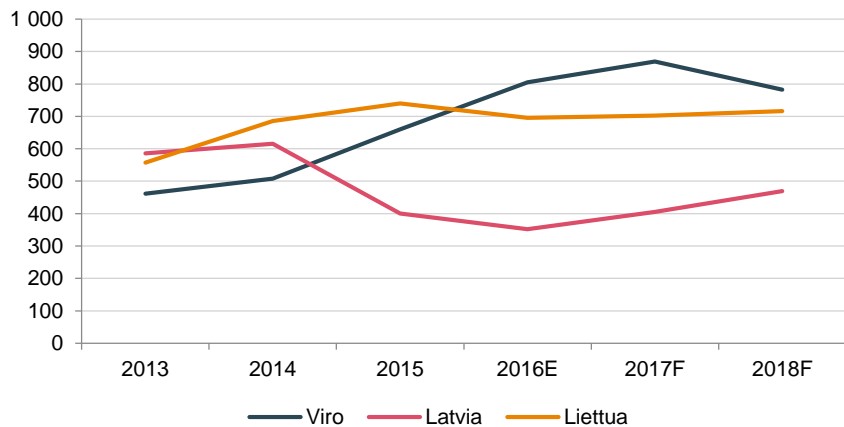
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi (indeksi 2012=100)



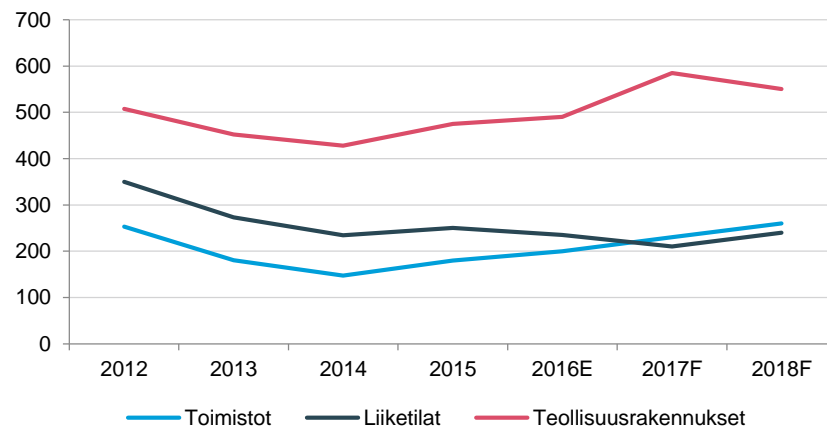
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Suomessa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Baltiassa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Slovakiassa (milj. e)

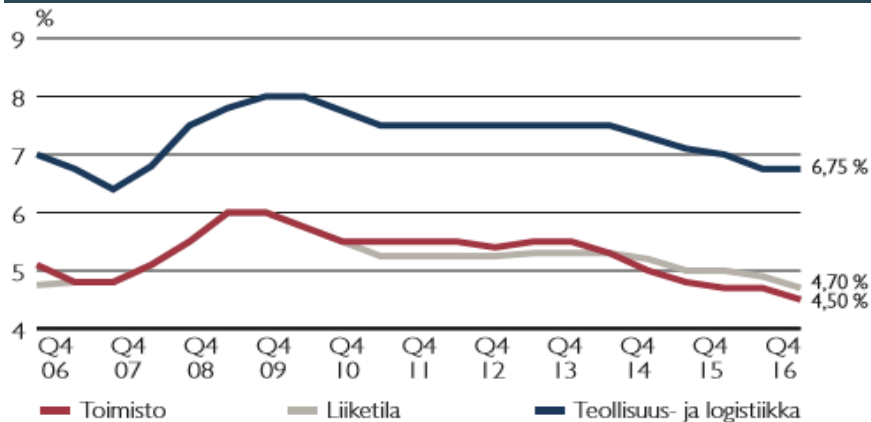


Lähteet: Euroconstruct ja Forecon, joulukuun 2016

# Suomi

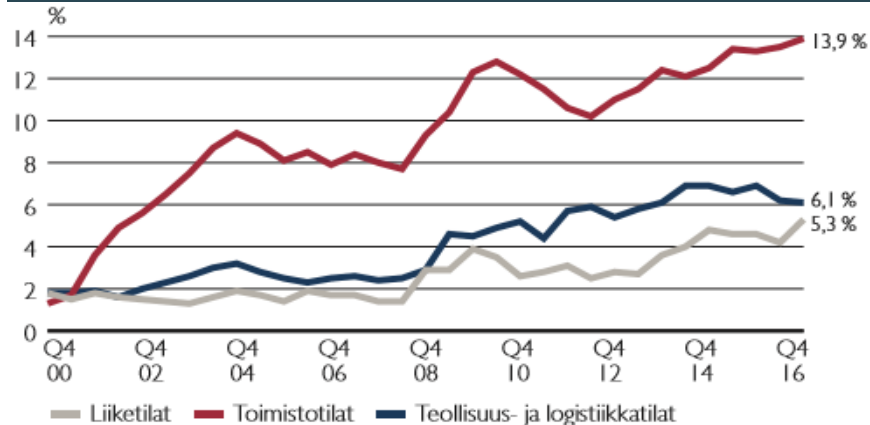
## Prime-kohteiden tuottovaateiden odotetaan laskevan hiukan

Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla, %

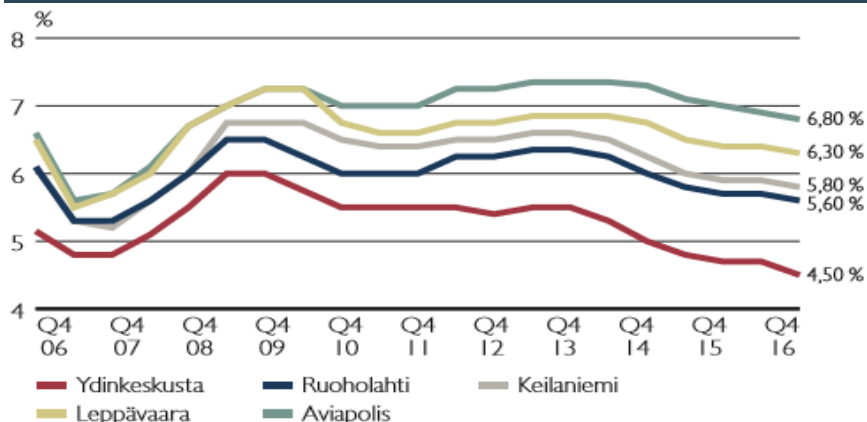


Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,5 %-yksikköä.

Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla, %

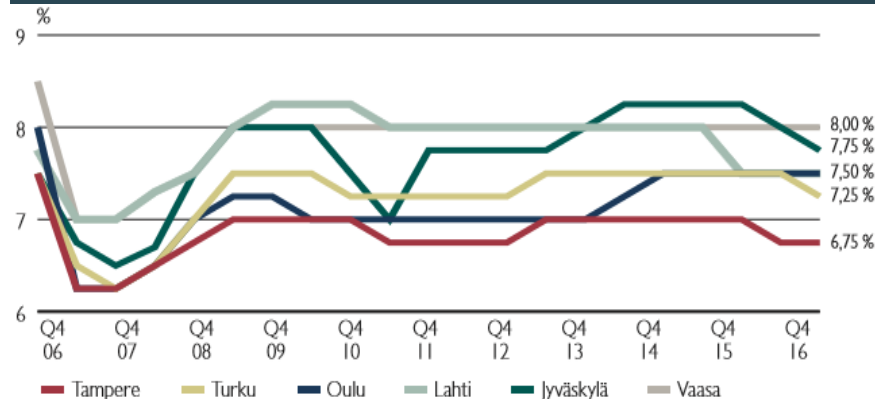


Toimistotilojen tuottovaatimustaso pääkaupunkiseudulla, %



Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,5 %-yksikköä.

Prime-tuottovaateet kasvukeskuksissa, %

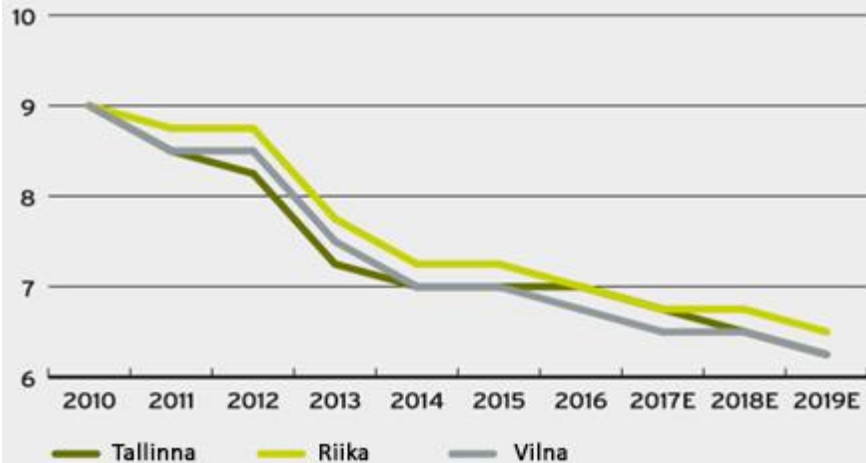


Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,5 %-yksikköä.

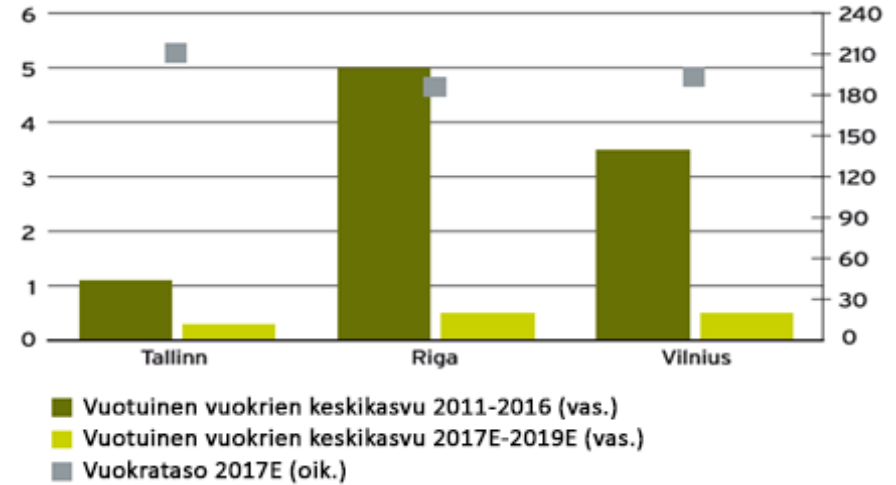
Lähde: Catella, Markkinakatsaus, maaliskuu 2017

## Tuottovaateiden odotetaan laskevan hieman

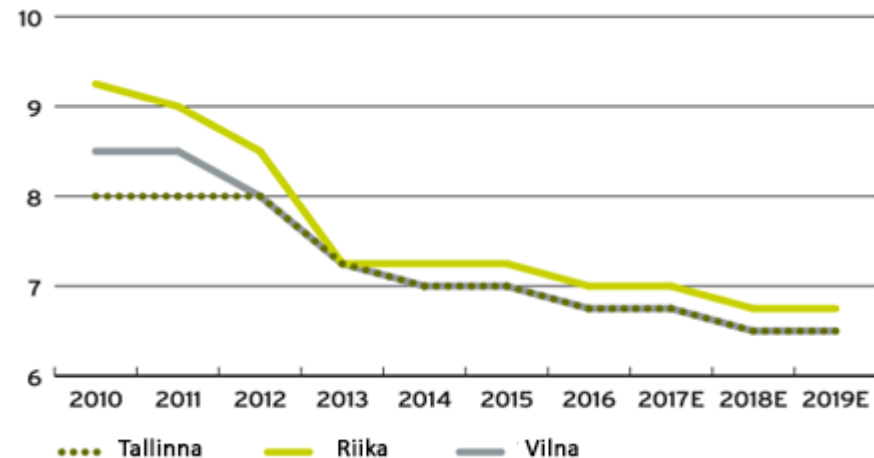
Prime-toimistojen tuottovaateet Baltiassa (%)



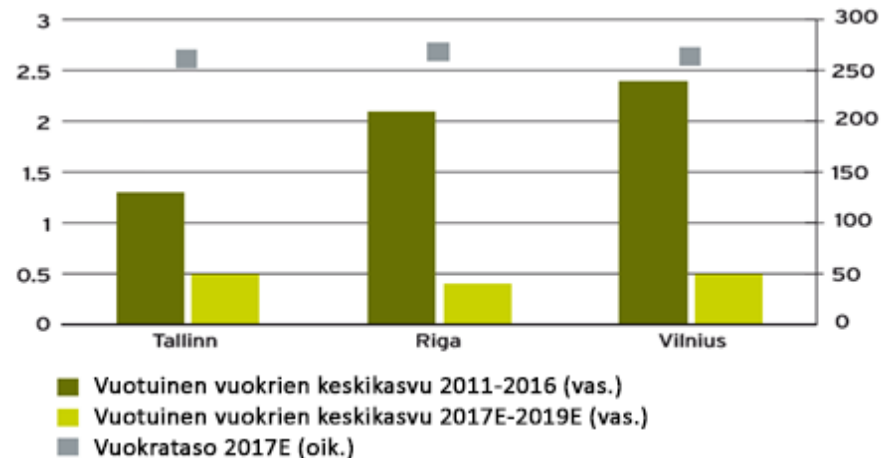
Prime-toimistojen vuokrat Baltiassa (% e/m2/vuosi)



Vähittäiskaupan primekohteiden tuottovaateet Baltiassa (%)



Vähittäiskaupan primekohteiden vuokrat Baltiassa, (% e/ m2/vuosi)

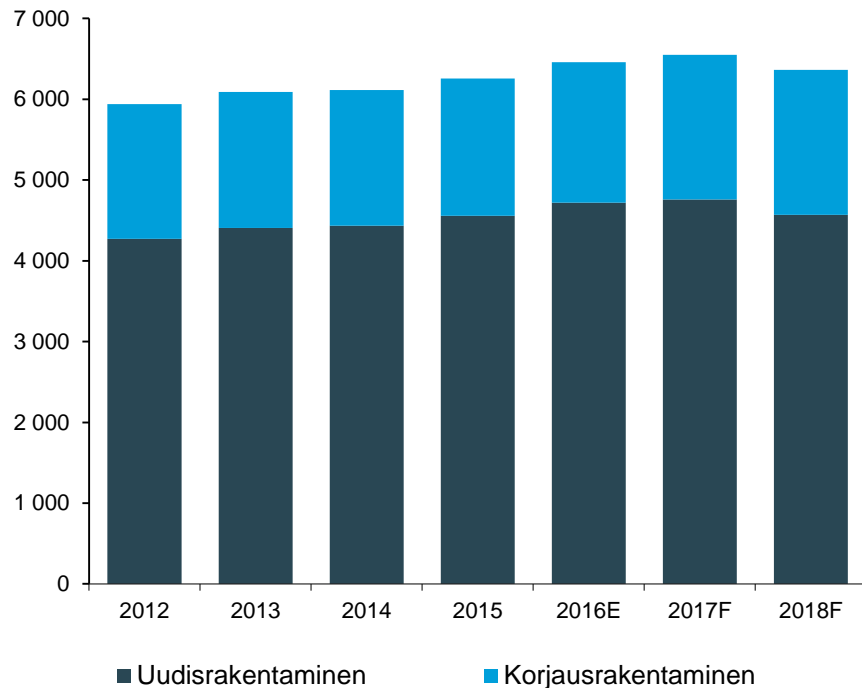


Lähde: Newsec Property Outlook, maaliskuu 2017

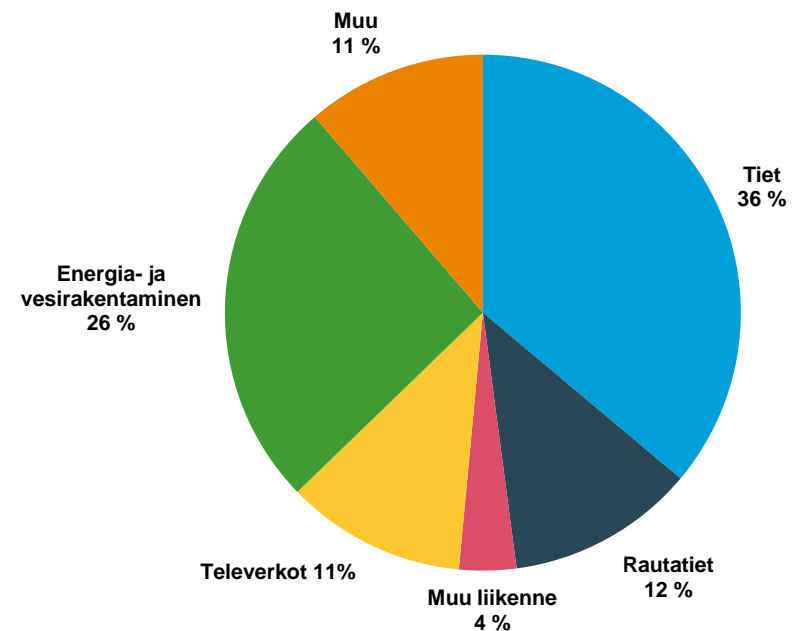
# Infrarakentaminen Suomessa

## Markkinan odotetaan pysyvän vakaana vuonna 2017

Infrarakentaminen Suomessa (milj. e)



Infrarakentamisen sektorit Suomessa (2016)



Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2016

# 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 tarjousta 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 ilmaista 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 analyysiinsä 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 liittämissä odotuksissa tai muutoksia niissä tapahtumissa, ehtoissa 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 veloitteeseen arvioida tai vahvistaa tai tiedottaa julkisesti mistään tarkistuksista, jotka heijastavat tämän esityksen päivämäärän jälkeen sattuvia tapahtumia tai ilmaantuvia olosuhteita.

**Together  
we can  
do it.**