

# Q3



Osavuositarkastus tammi–syyskuu 2017

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja



# Sisältö

---

- 1 Konsernin kehitys, Q3/2017
- 2 Asuminen Suomi ja CEE
- 3 Asuminen Venäjä
- 4 Toimitilat ja infra
- 5 Rahoitusasema ja tunnusluvut
- 6 Näkymät ja tulosohjeistus
- 7 Liitteet



# 1

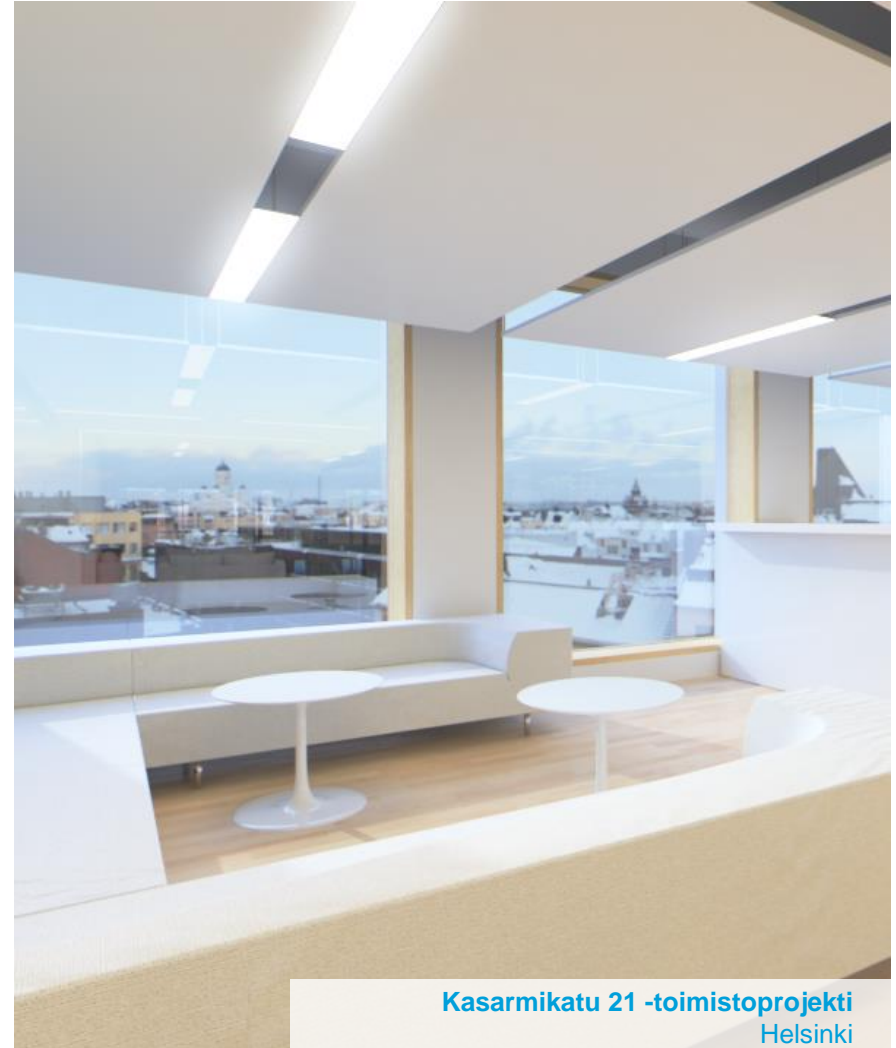
---

## Konsernin kehitys, Q3/2017



# Pääviestit, Q3/2017

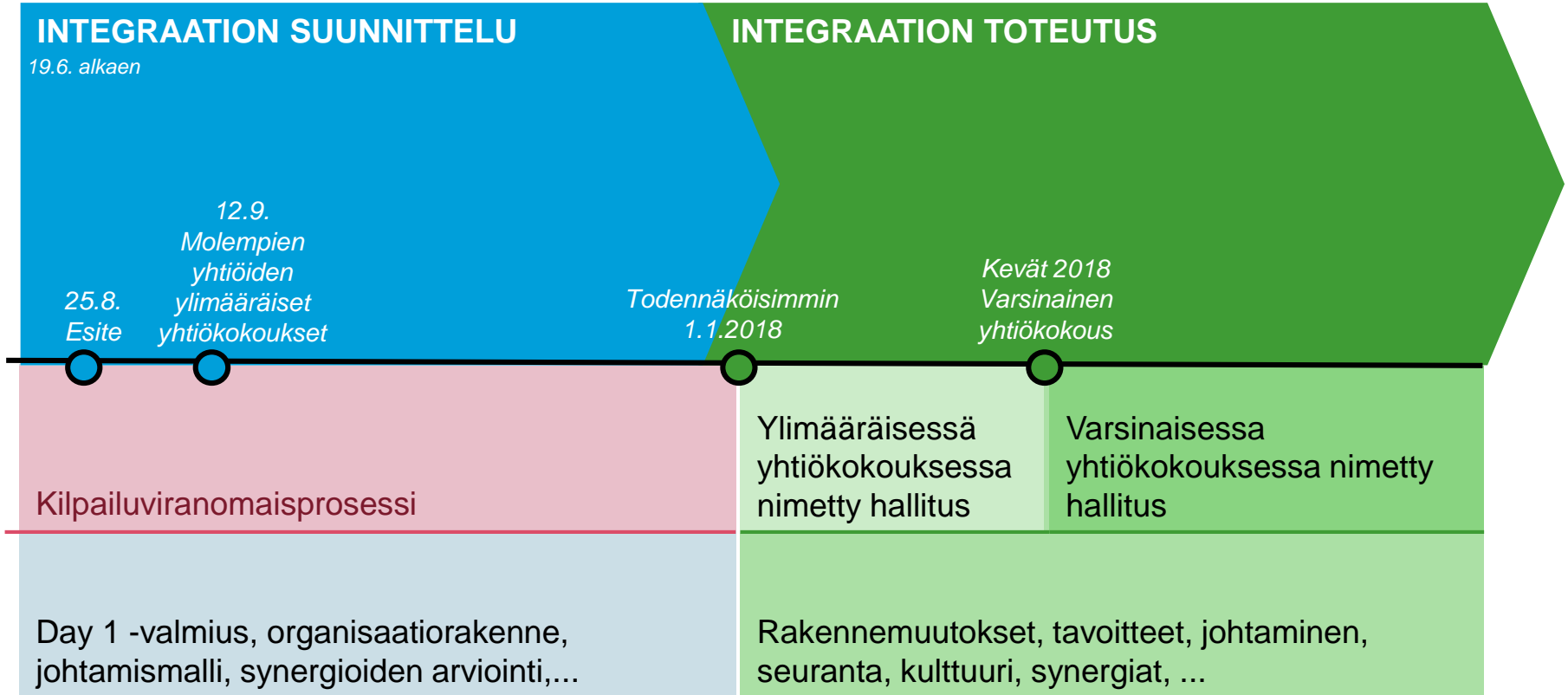
- Liikevoitto parani pääasiassa vahvan kuluttajamyynnin ansiosta Suomessa ja CEE-maissa
- Liikevaihto laski Asuminen Venäjä -toimialalla, vaikka kappalemääräinen myynti kasvoi
- Toimitilat ja infra -toimialan kannattavuus parani, tilauskantaan kirjattiin useita uusia tilauksia
- YIT:n ja Lemminkäisen yhtiökokoukset hyväksyivät yhtiöiden yhdistymisen, kilpailuviranomaisprosessi jatkuu



Kasarmikatu 21 -toimistoprojekti  
Helsinki

# YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen

## Sulautumisprosessin seuraavat askeleet



# Konserni

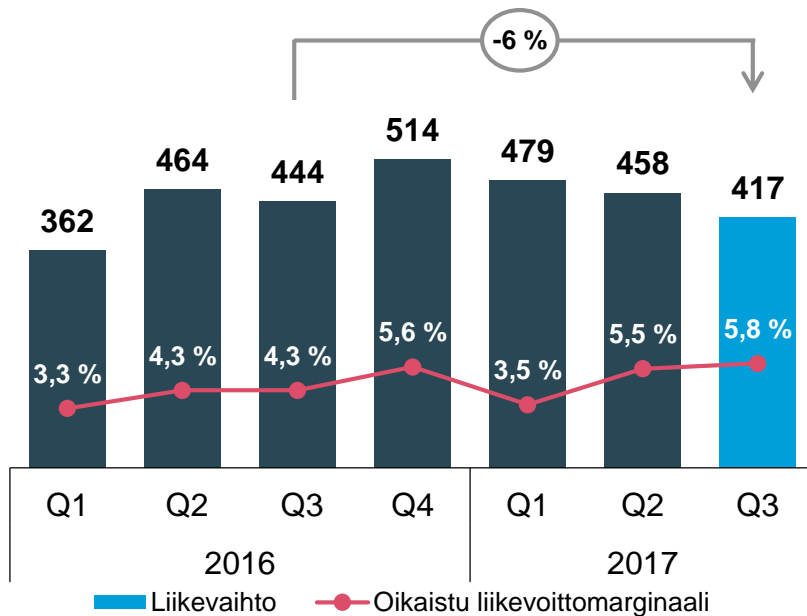
## Kannattavuus parani

- Liikevaihto laski johtuen matalasta liikevaihdosta Asuminen Venäjä- sekä Toimitilat ja infra-toimialoilla
- Kannattavuus parani kaikilla toimialoilla

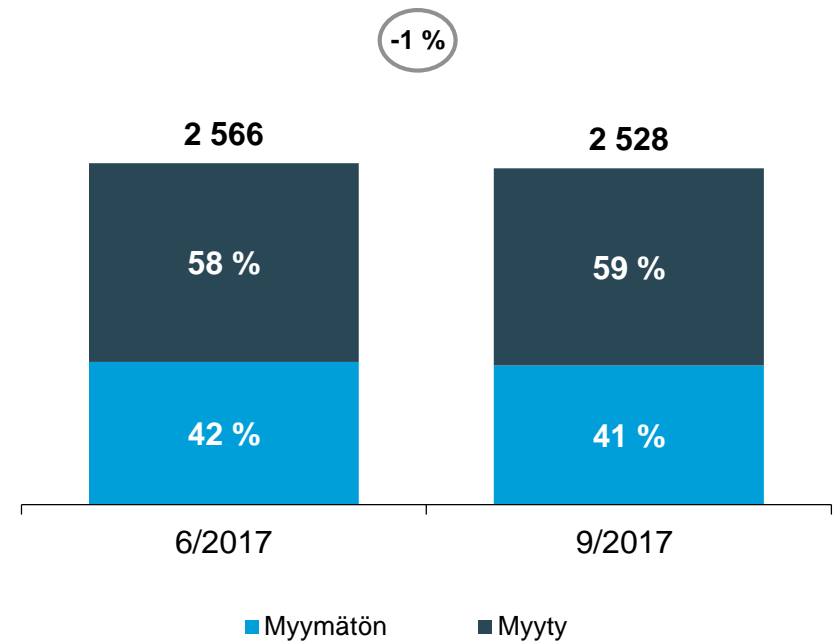
Liikevaihto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

1-9/2017: EUR 1 354 milj. euroa, 4,9 %



Tilaukanta (milj. e)



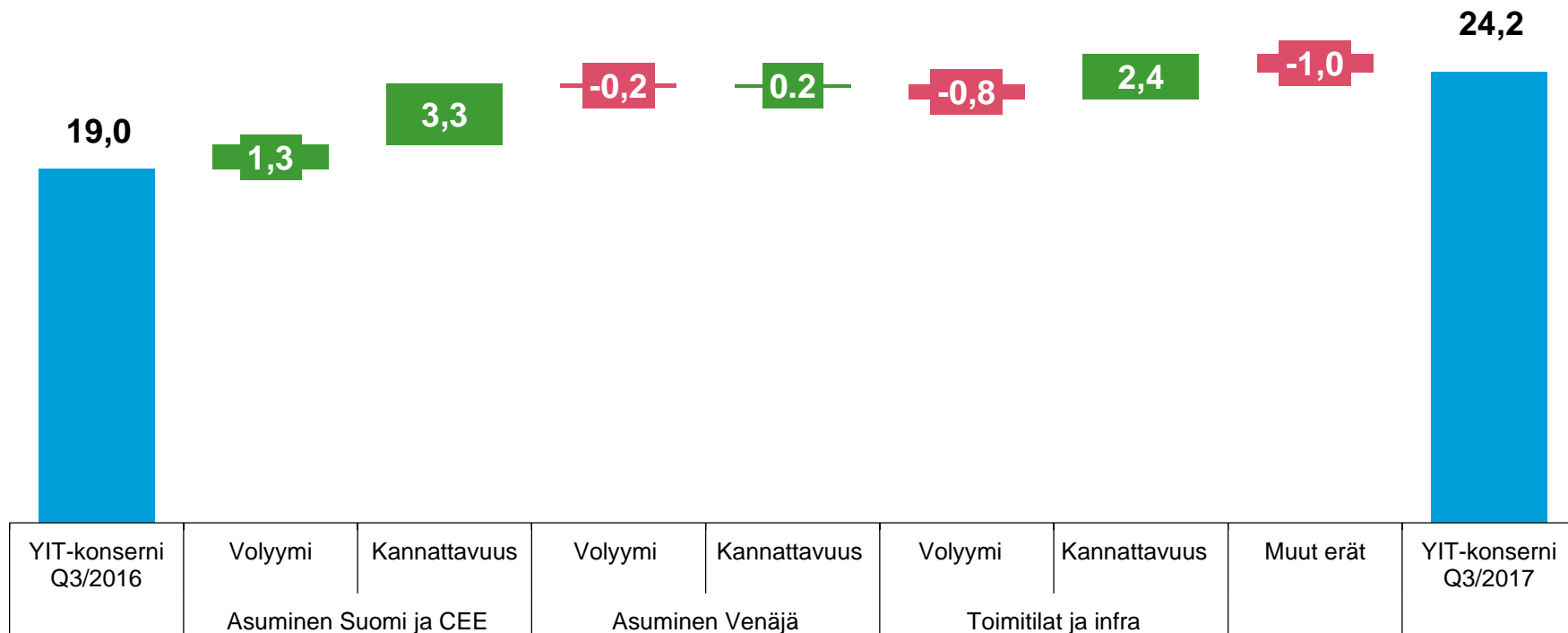
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

# Liikevoiton muutos Q3/2016–Q3/2017

- Liikevoitto kehittyi positiivisesti Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla vahvan kuluttaja-asuntomyynnin ansiosta
- Asuminen Venäjä -toimialan liikevoitto oli positiivinen projektien paremman katetason ansiosta
- Oikaisuerät pitävät sisällään 3,0 miljoonan euron kustannuksen liittyen yhdistymisen valmisteluihin

Oikaistu liikevoitto (milj. e), muutos Q3/2016–Q3/2017: 27 %



# 2

---

## Asuminen Suomi ja CEE



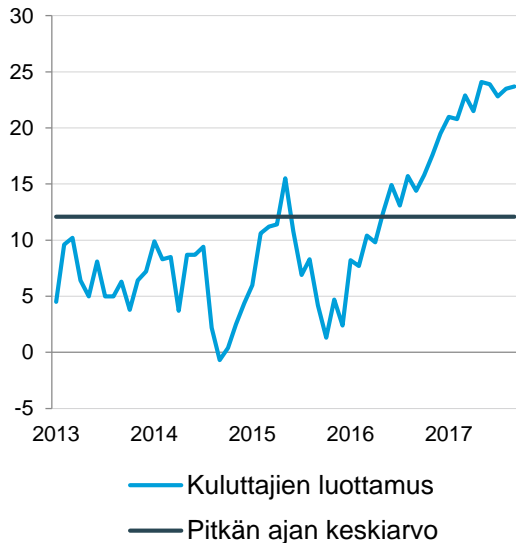


# Asuminen Suomi ja CEE

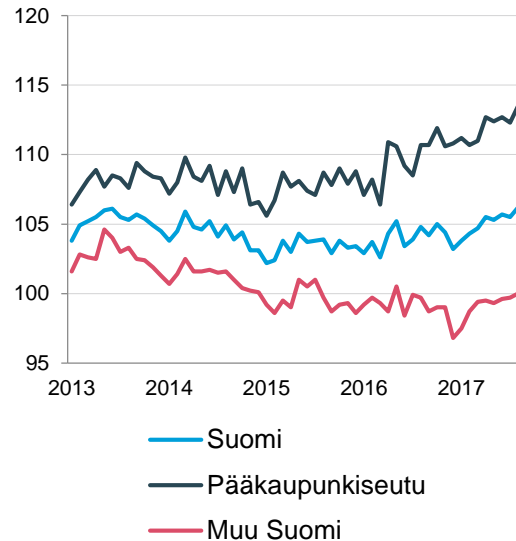
## Toimintaympäristö Suomessa, Q3

- Kuluttajien luottamus oli ennätystasolla
- Asuntosijoittajat olivat aiempaa valikoivampia, kysyntä kohdistui pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle
- Kuluttajakysyntä oli hyvällä tasolla, ei merkkejä ylikuumentumisesta, tarjonnan määrä oli korkealla tasolla
- Suurempien asuntojen kysyntä jatkoi parantumistaan kohtuuhintaisten asuntojen hyvän kysynnän lisäksi
- Asuntolainojen korkotasoksi pysyi matalana, lainojen marginaalit olivat edelleen laskussa
- Uusien asuntolainojen volyyymi kasvoi

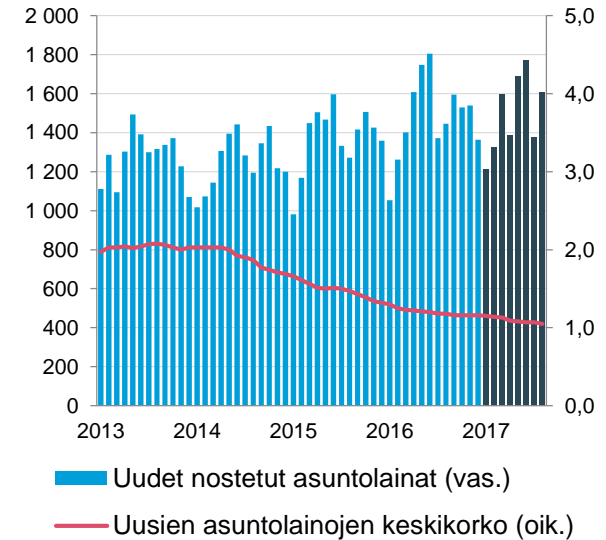
### Kuluttajien luottamus



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



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

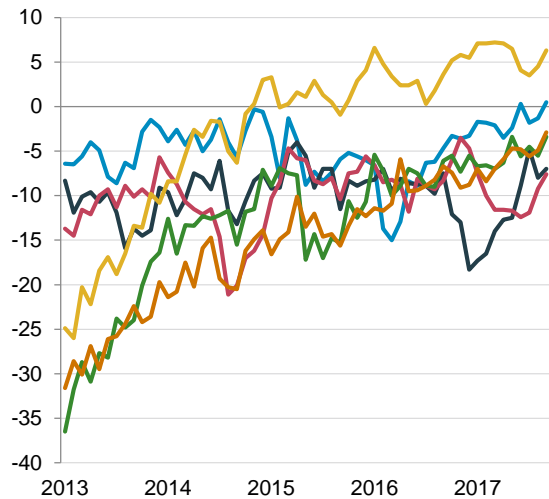


# Asuminen Suomi ja CEE

## Toimintaympäristö CEE-maissa, Q3

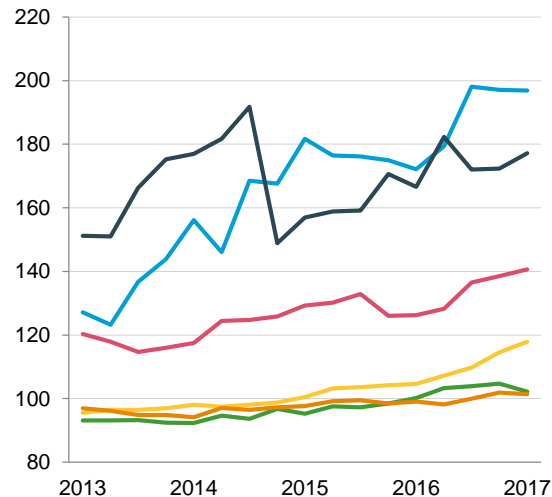
- Asuntokysyntä oli hyvällä tasolla Virossa, Liettuassa, Slovakiassa ja Tšekissä
- Uusien asuntojen hinnat nousivat keskimäärin hieman
- Pula resursseista aiheutti kustannuspainetta erityisesti Tšekissä ja Slovakiassa
- Asuntolainojen korot pysyivät alhaalla
- Kuluttajien rahoituksen saatavuus säilyi hyvänä

Kuluttajien luottamus



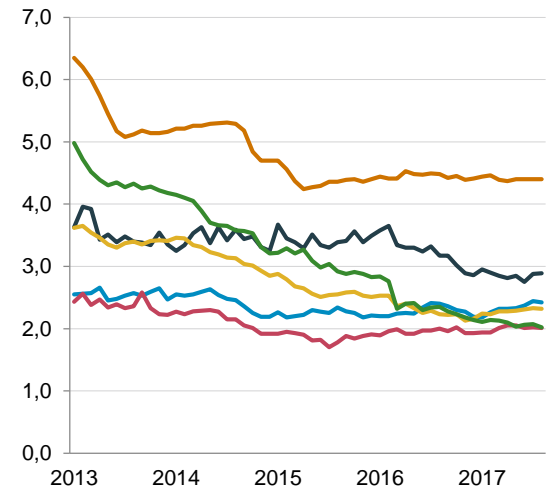
— Viro — Latvia

Uusien asuntojen hintaindeksi (2010=100)



— Liettuja — Tšekki — Slovakia — Puola

Asuntolainojen keskiporko (%)



Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat ja kansalliset keskuspankit

# Asuminen Suomi ja CEE

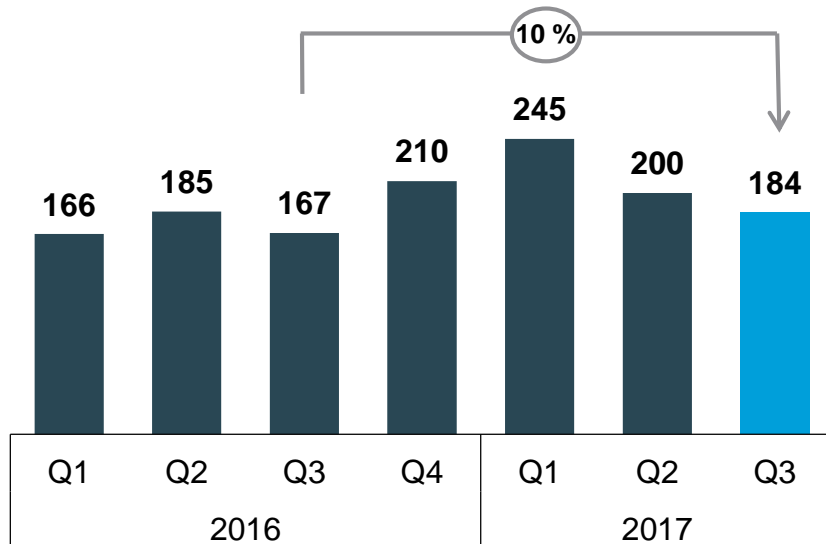
## Liikevaihto kasvoi Q3:llä

- Liikevaihto kasvoi 10 % hyvän asuntomyynnin ansiosta erityisesti CEE-maissa
- Suomessa myyntimixin muutos sijoittajamyynnistä kuluttajamyyntiin on vaikuttanut tuloutukseen
- Tilauskanta pysyi kesäkuun lopun tasolla

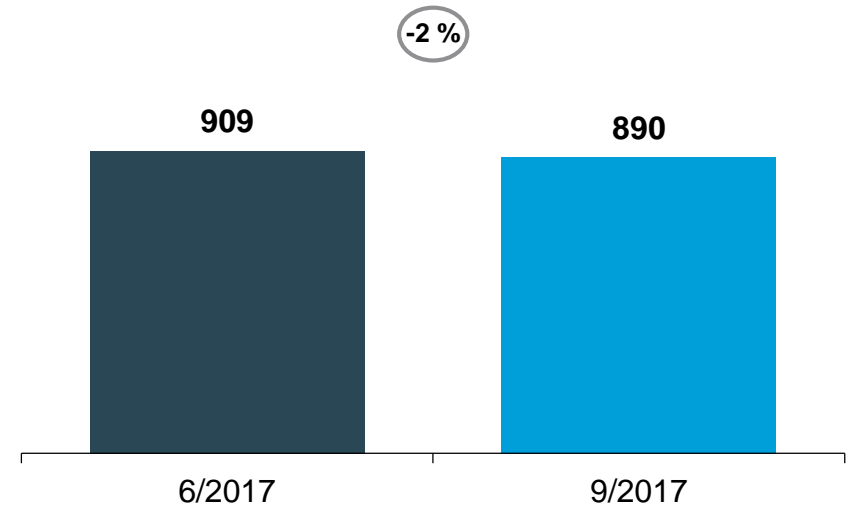
### Liikevaihto (milj. e)

2016: 728 milj. e

1–9/2017: 629 milj. e



### Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Asuminen Suomi ja CEE

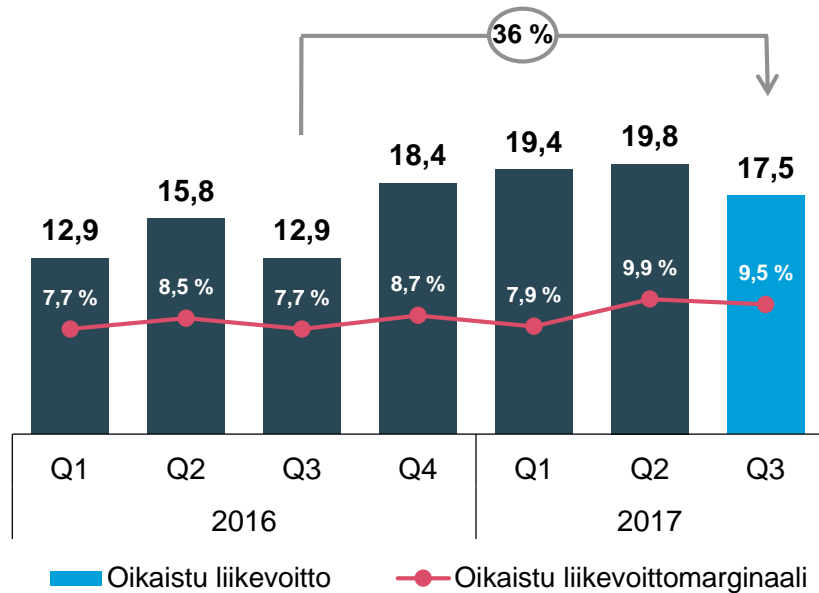
## Liikevoitto parani Q3:llä

- Liikevoitto ja kannattavuus paranivat vahvan kuluttajamyynnin ansiosta
- ROCE jatkoi paranemistaan ja oli lähes 18 %

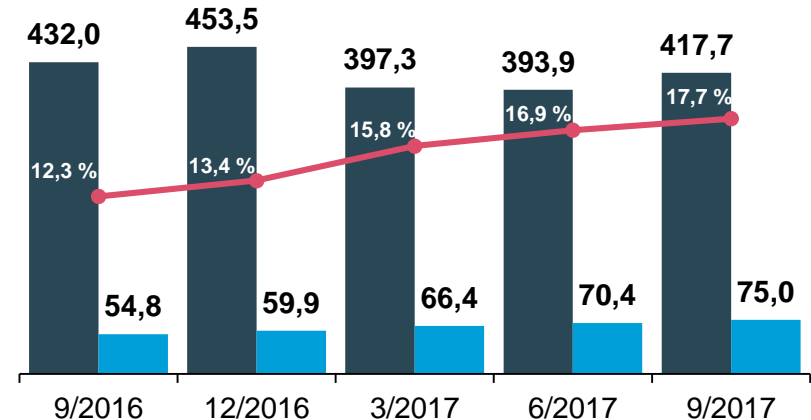
### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

1–9/2017: 56,6 milj. e, 9,0 %



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



Legend:   
■ Sitoutunut pääoma   
■ Liikevoitto, viim. 12 kk   
● Sitoutuneen pääoman tuotto

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.

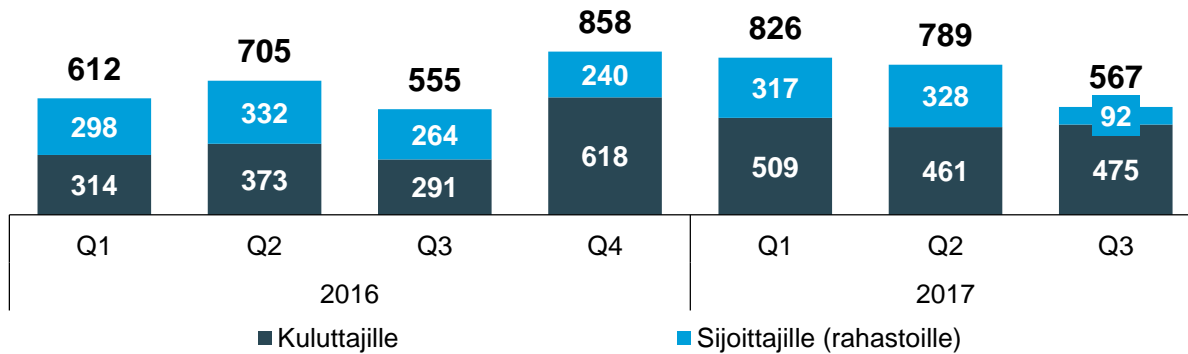
# Asuminen Suomi ja CEE

## Asuntomyynti ja -aloitukset Suomessa, Q3

### Myydyt asunnot (kpl)

2016: 2 730

1-9/2017: 2 182

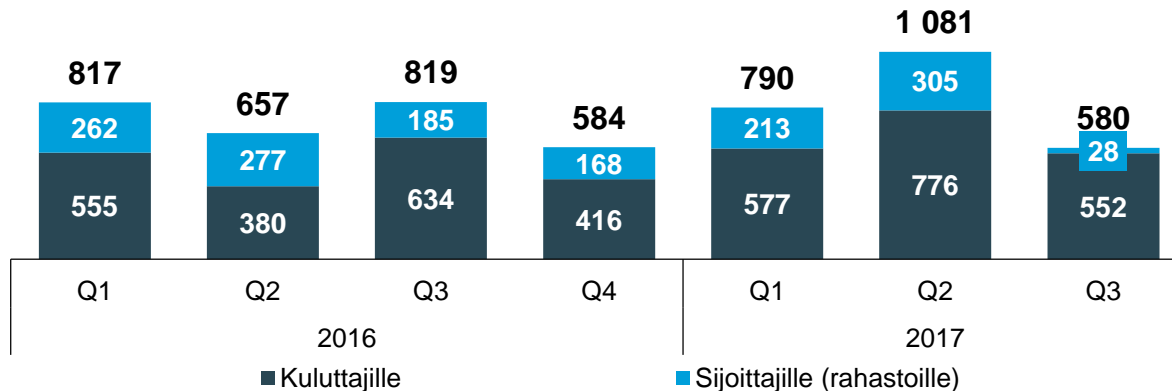


- Kuluttajamyynä kasvoi 63 %
- Kuluttajille myytyjen asuntojen osuus ennätystasolla: 84 % (Q3/2016: 52 %)
- 64 asuntoa myytiin nippuna sijoittajille (Q3/2016: 80 kpl)
- Lokakuun kuluttajamyynä noin 160 kpl (10/2016: noin 200 kpl)

### Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 877

1-9/2017: 2 451



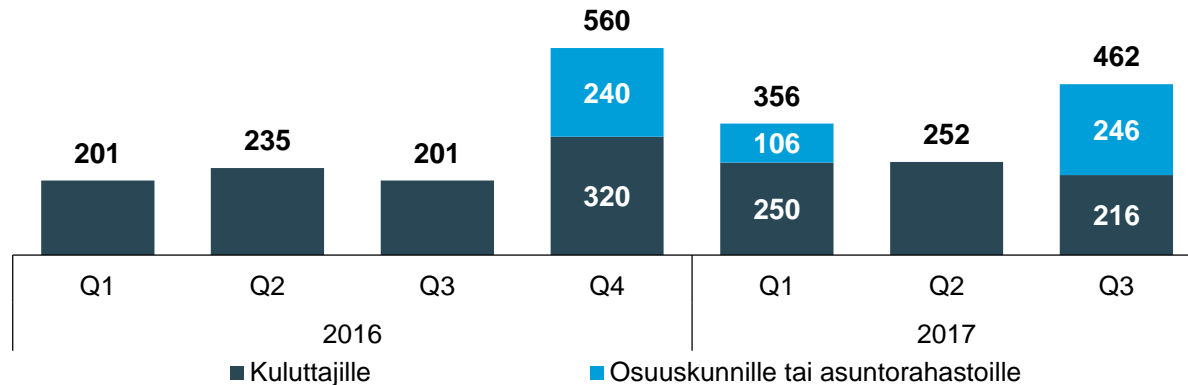
# Asuminen Suomi ja CEE

## Asuntomyynti ja -aloitukset CEE-maissa, Q3

### Myydyt asunnot (kpl)

2016: 1 197

1-9/2017: 1 070

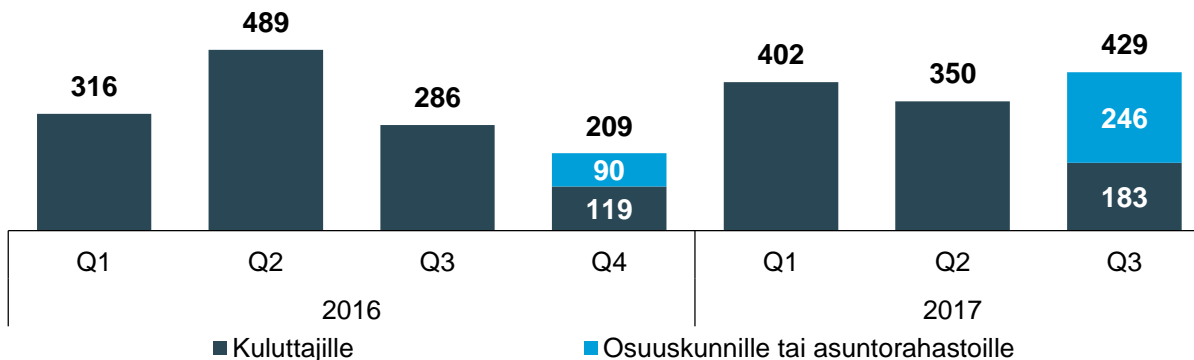


- Kuluttajamyynä kasvoi 7 %
- Asuntoaloitusten määrä kasvoi 50 %
- Kaksi asuinkerrostalohanketta (246 asuntoa) myytiin YCE Housing I -rahastolle
- Lokakuun kuluttajamyynä noin 100 kpl (10/2016: noin 100 kpl)

### Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 1 300

1-9/2017: 1 181

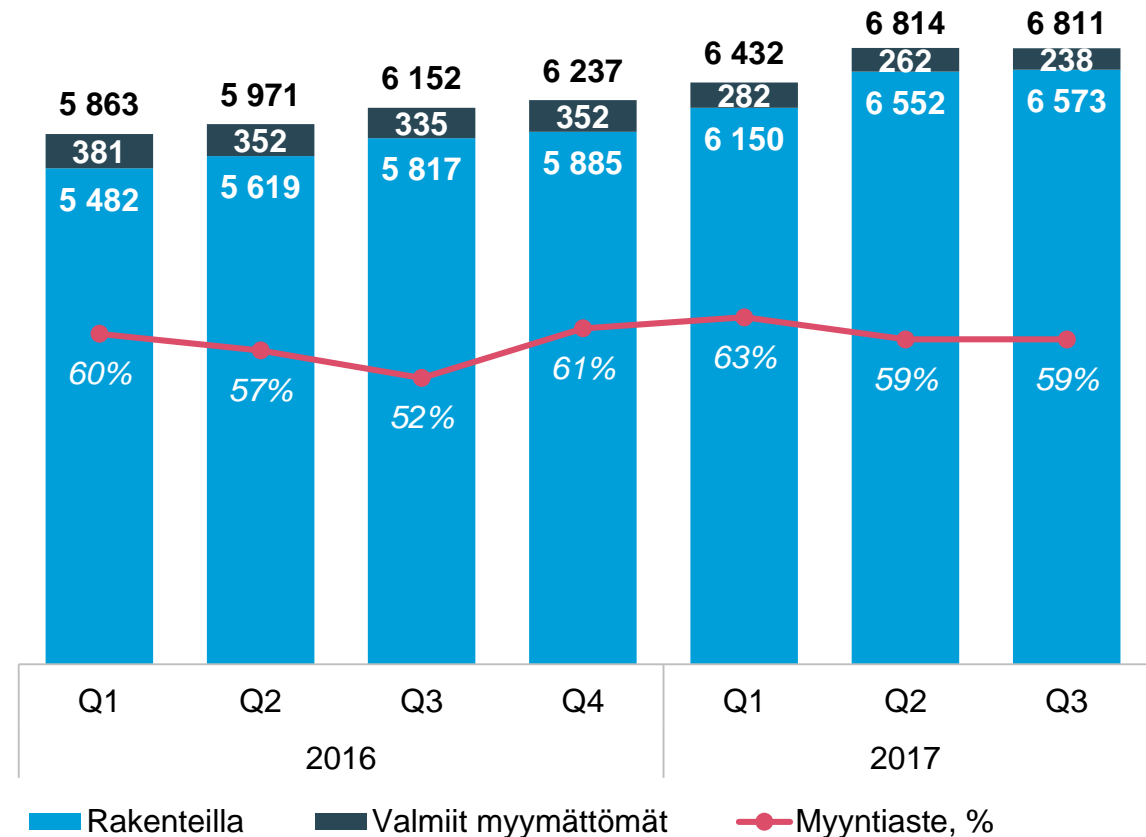


# Asuminen Suomi ja CEE

## Tuotantovolyymi (kpl) jatko kasvuun Q3:llä

- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä matalalla tasolla
- CEE-maiden osuus myyntivarannosta (kpl) 42 % (9/2016: 47 %)

Asuntovaranto (kpl)



# 3

---

## Asuminen Venäjä





# Asuminen Venäjä

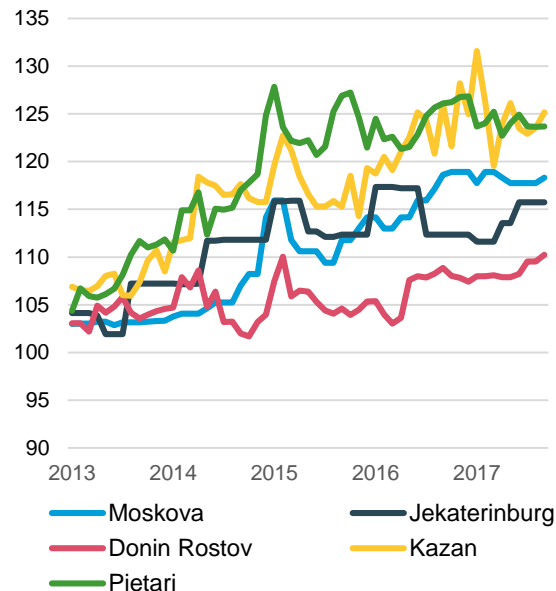
## Toimintaympäristö, Q3

- Kuluttajat ovat edelleen varovaisia Venäjän talouden hienoisesta parantumisesta huolimatta
- Kuluttajien ostovoima pysyi matalalla tasolla
- Asumisen kuluttajakysyntä parani Moskovan alueella ja pysyi matalalla tasolla muissa kaupungeissa
- Asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina, tarjonnan määrä yhä korkealla tasolla
- Uusien asuntojen asuntolainojen korot jatkoivat laskua alle 10 % tason
- Ohjauksen lasku lisäsi edelleen odotuksia korkotason laskusta

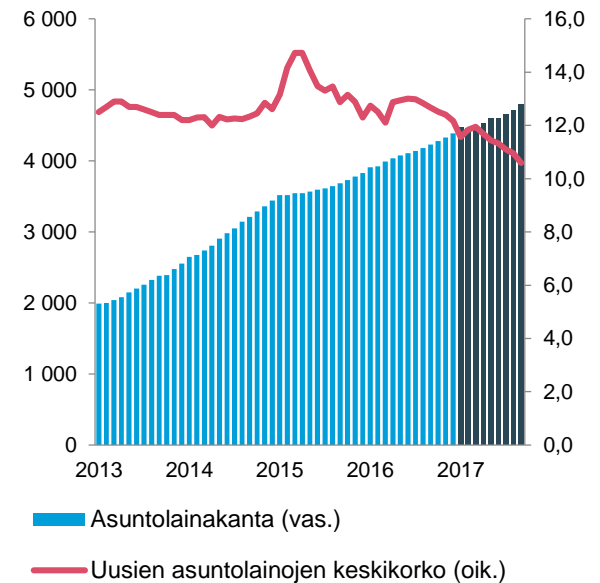
### EUR/RUB-vaihtokurssi



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



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



Lähteet: Bloomberg, YIT ja Venäjän Keskuspankki

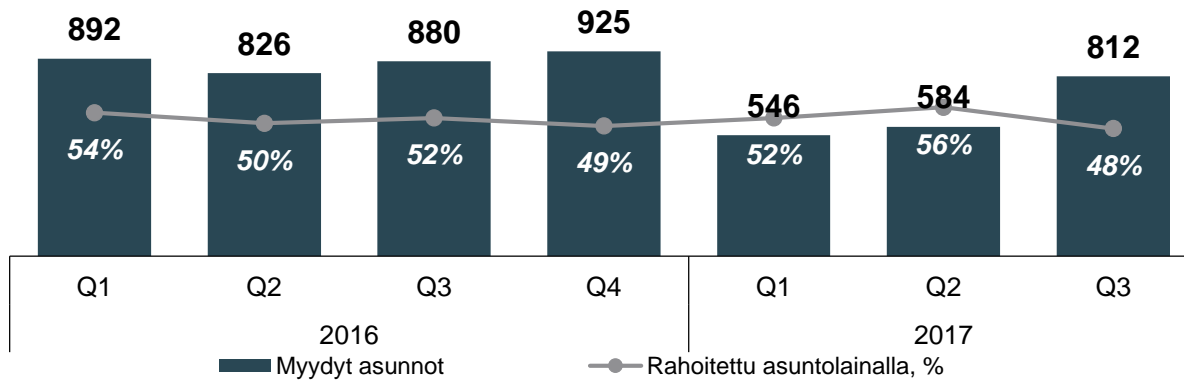
# Asuminen Venäjä

## Asuntomyynti ja aloitukset, Q3

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

2016: 3 523 (51 %)

1-9/2017: 1 942 (52 %)

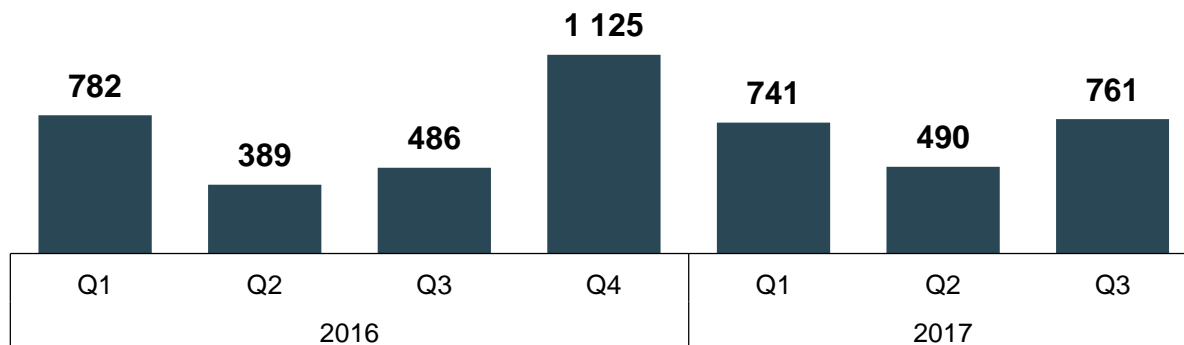


- Myytyjen asuntojen määrä laski 8 %
  - Ei muutoksia hinnoissa
  - Myynti kasvoi 39 % Q2:ltä, kasvua erityisesti economy-luokassa

### Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 782

1-9/2017: 1 992



- Asuntoaloituksia lisättiin kriittisen rakentamisen volyymin ylläpitämiseksi, tavoite pääoman vapauttamisesta säilyä
- Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus laski 48 %:iin
- Lokakuun kuluttajamyynä noin 250 kpl (10/2016: yli 300 kpl)

# Asuminen Venäjä

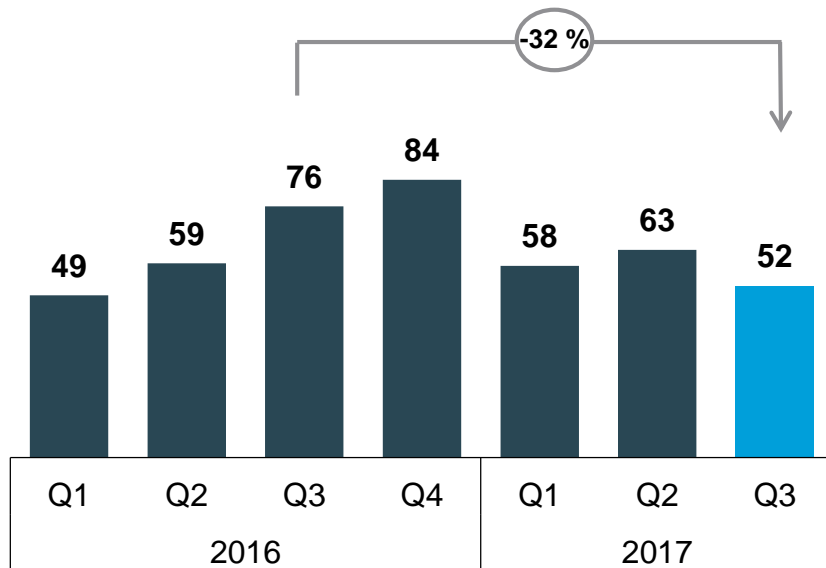
## Liikevaihto laski Q3:llä

- Liikevaihto laski 34 % vertailukelpoisin valuuttakurssein johtuen Pietarin heikosta myynnistä, mikä johti matalampaan keskimääräiseen myyntihintaan
- Tilauskanta laski kesäkuun lopun tasolta alhaisista asuntoaloituksista johtuen

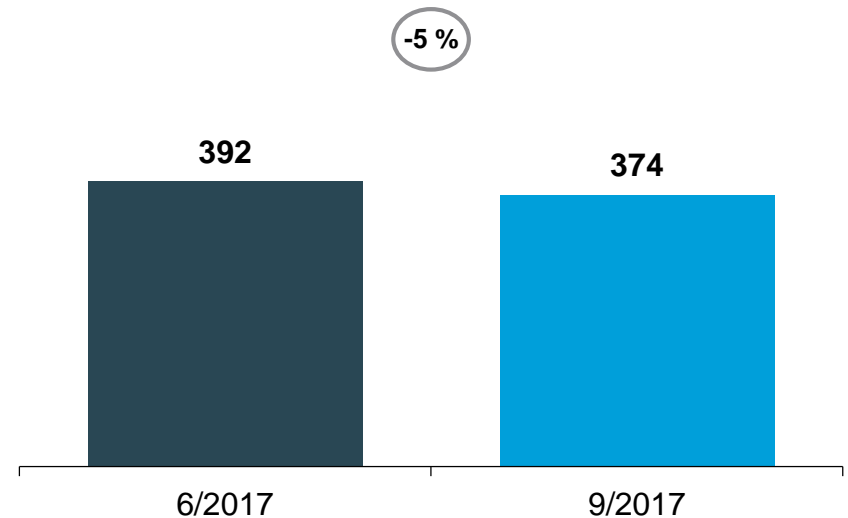
### Liikevaihto (milj. e)

2016: 268 milj. e

1-9/2017: 173 milj. e



### Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Asuminen Venäjä

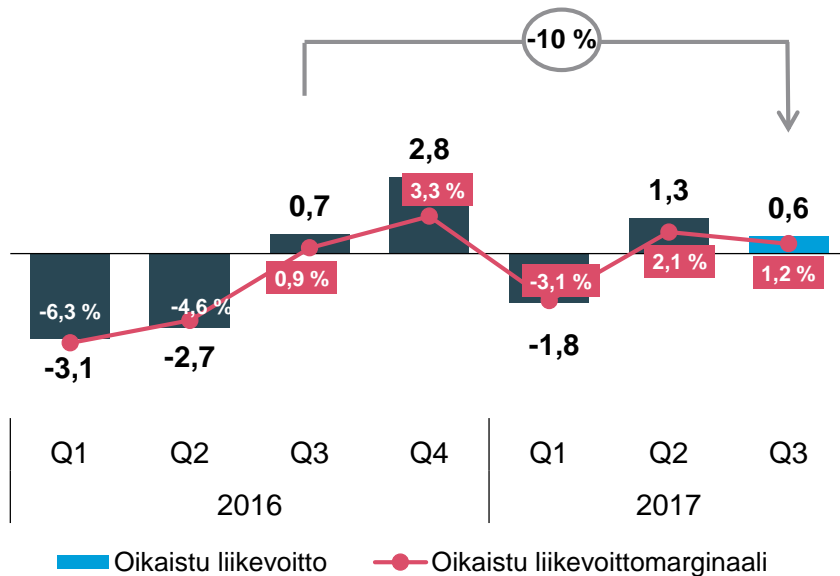
## Liikevoitto oli positiivinen Q3:llä

- Liikevoitto oli positiivinen Q3:llä parantuneista projektikatteista johtuen
- ROCE on yhä heikko, vaikka parantuikin johtuen kaudella Q3/2016 tehdyn alaskirjauksen poistumisesta viimeisen 12 kuukauden liikevoitosta

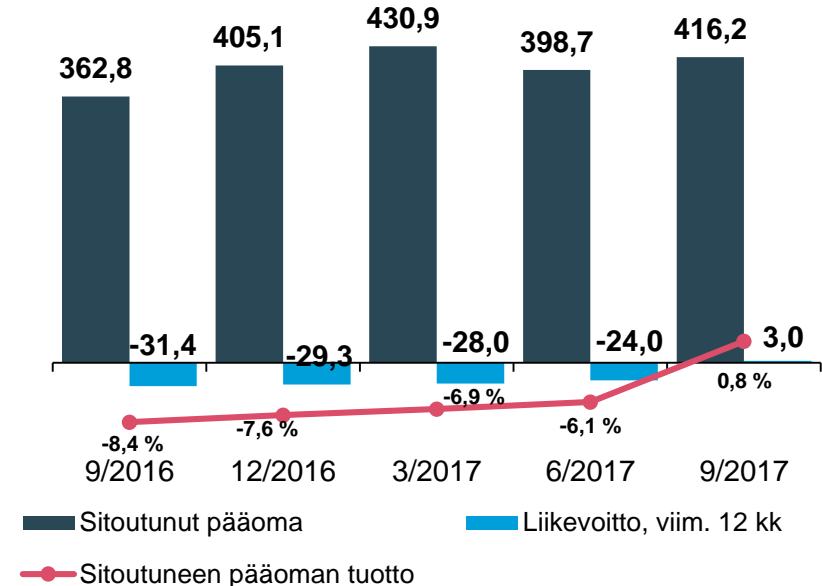
### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)<sup>1</sup>

2016: -2.3 milj. e, -0.9 %

1-9/2017: 0.2 milj. e, 0.1 %



### Sitoutuneen pääoman tuotto<sup>2</sup> (milj. e, %)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

<sup>1</sup>27 miljoonan euron kulu kirjattiin Q3/2016:n tulokseen Asuminen Venäjä -toimialan osalta

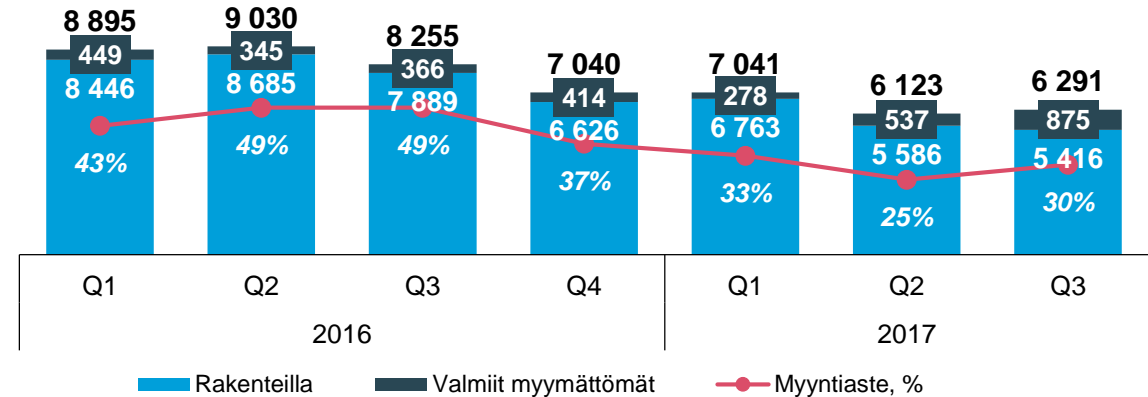
<sup>2</sup>Selkeyttääkseen käytettävää tunnuslukutermistöä, YIT käyttää jatkossa toimialojen osalta termejä "sitoutunut pääoma (Capital Employed)" ja "sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)" aiemmin käytettyjen "segmentin operatiivinen sijoitettu pääoma" ja "operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (ROI)" -termien sijasta. Tunnuslukujen laskentakaavat eivät ole muuttuneet.

# Asuminen Venäjä

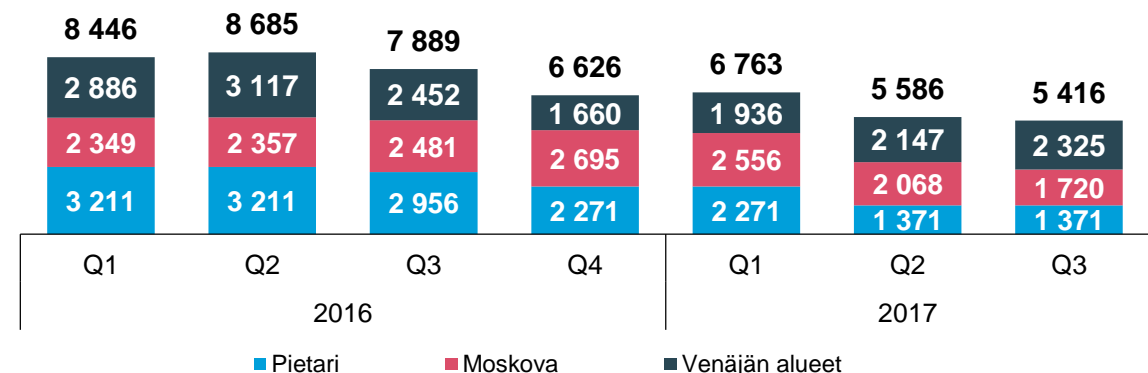
## YIT vastaa jo 38 700:sta huollon ja ylläpidon asiakkaasta

- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä kasvoi korkeasta projektien luovutusasteesta johtuen
  - Keskittynyt muutamaankin hankkeeseen Moskovan alueella
- Syyskuun lopussa YIT vastasi yli 31 000 asunnon huollosta ja ylläpidosta Venäjällä (6/2017: yli 30 000) ja yhteensä 38 700 huollon ja ylläpidon asiakkaasta (sis. pysäköintipaikat ja toimitilat)

Asuntovaranto (kpl)



Rakenteilla olevat asunnot alueittain (kpl)



# 4

---

## Toimitilat ja infra



# Toimitilat ja infra

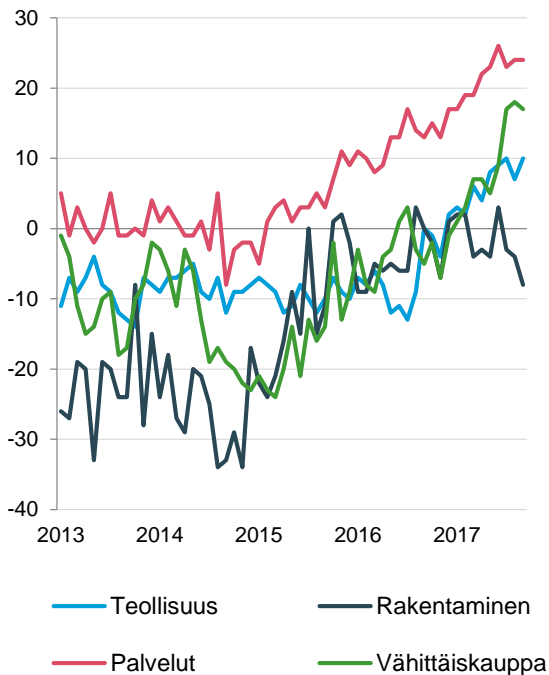
## Toimintaympäristö, Q3

- Sijoittajakysyntä keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitseville toimitiloille oli hyvällä tasolla Suomessa
- Yleinen positiivinen markkinatilanne tuki yksityisiä investointeja Suomessa

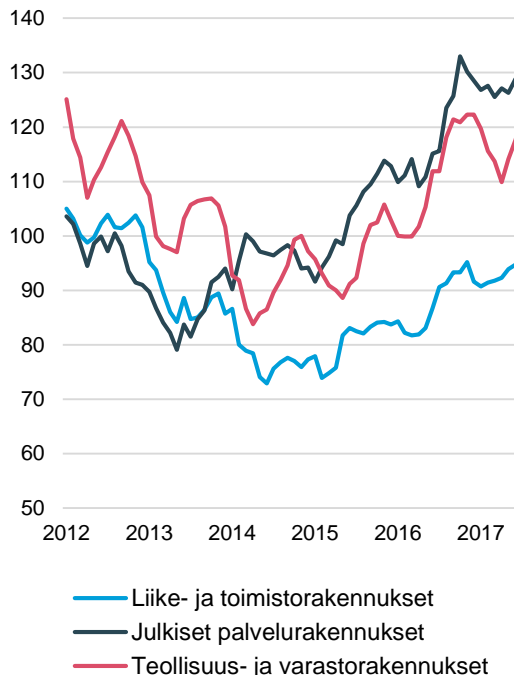
- Urakka- ja inframarkkina olivat Suomessa aktiivisia etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa

- Toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää Baltian maissa ja Slovakiassa
- Urakkamarkkina pysyi vakaana Baltian maissa

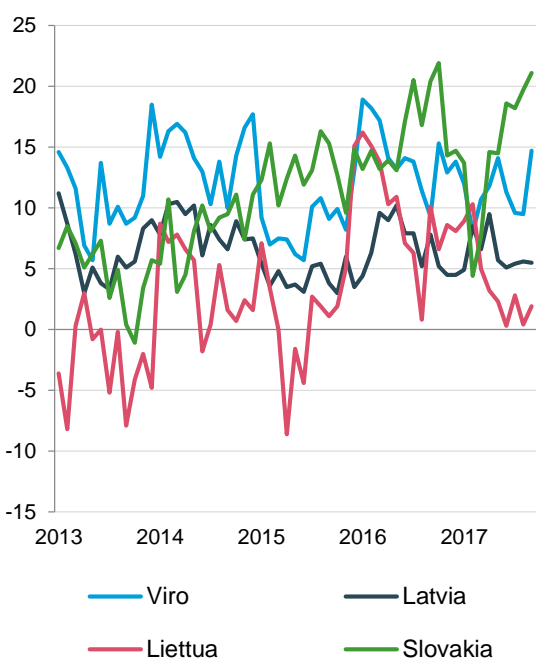
### Luottamusindikaattorit Suomessa



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



### Vähittäiskaupan luottamus Baltian maissa ja Slovakiassa



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

# Toimitilat ja infra

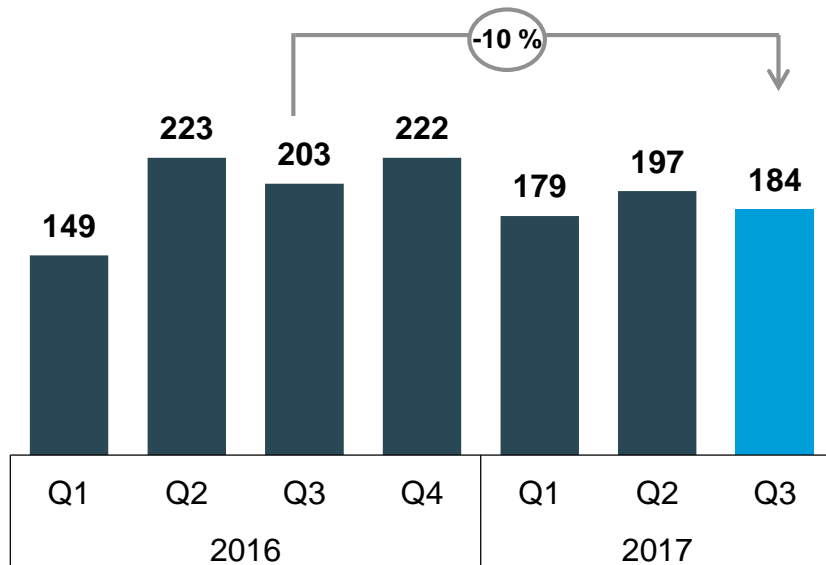
## Liikevaihto laski Q3:llä

- Liikevaihto laski 10 %
- Tilauskanta pysyi kesäkuun lopun tasolla

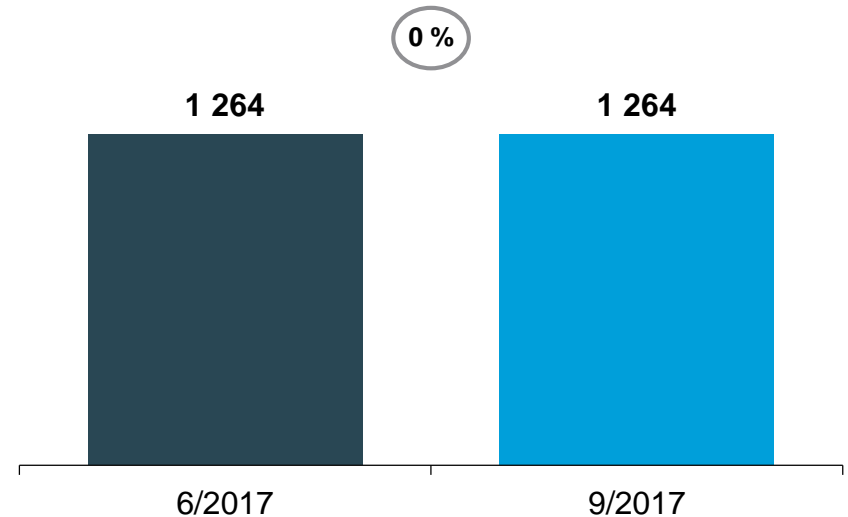
### Liikevaihto (milj. e)

2016: 797 milj. e

1-9/2017: 560 milj. e



### Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)



# Toimitilat ja infra

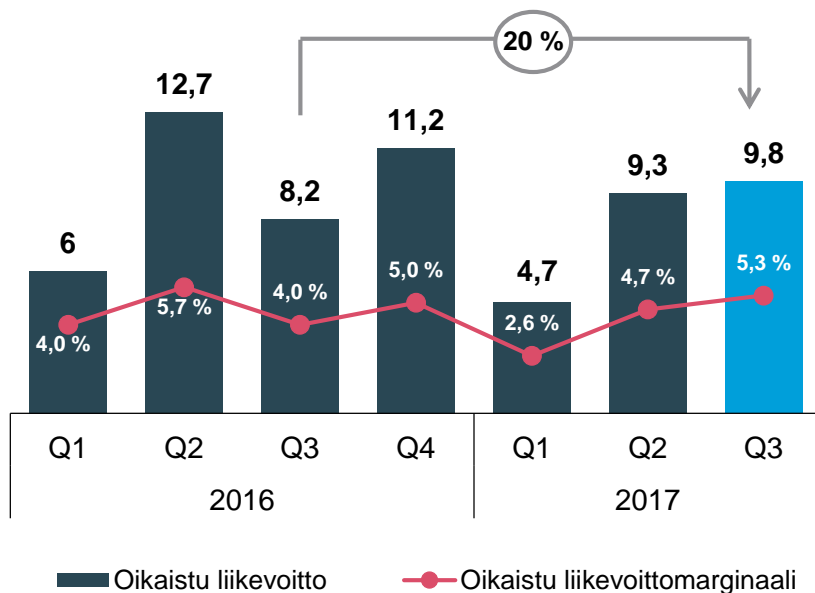
## Kannattavuus hyvällä tasolla

- Liikevoitto kasvoi 20 %
- Kannattavuus oli hyvällä tasolla
- Sitoutunut pääoma kasvoi Tripla-hankkeen investoinneista johtuen

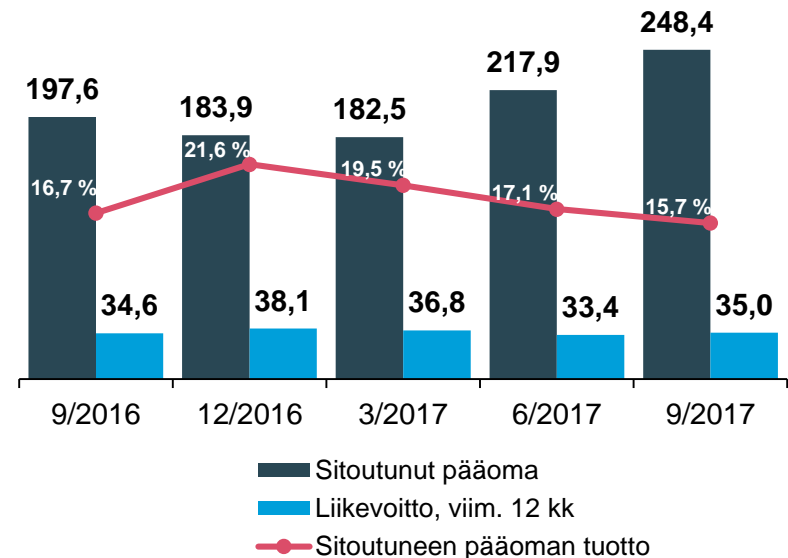
### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

1–9/2017: 23,8 milj. e, 4,3 %



### 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

## Suuret hankkeet etenivät suunnitellusti Q3:llä

- Tripla-hankkeen hotellin rakentaminen käynnistyi
- Triplan kauppakeskuksen vuokrausaste kasvoi noin 57 %:iin kauden lopussa ja edellä aikataulua
- Uusia tilauskantaan kirjattuja urakkahankkeita Q3:llä
  - Osa 39 miljoonan euron arvoisista Espoon kouluelinkaarihankkeista
  - Teiden kunnossapitourakat, ~100 miljoonaa euroa
  - Vesitornihankkeet Suomessa, yhteensä 12 miljoonaa euroa
  - Useita urakkahankkeita Liettuassa, yhteensä 24 miljoonaa euroa



# 5

---

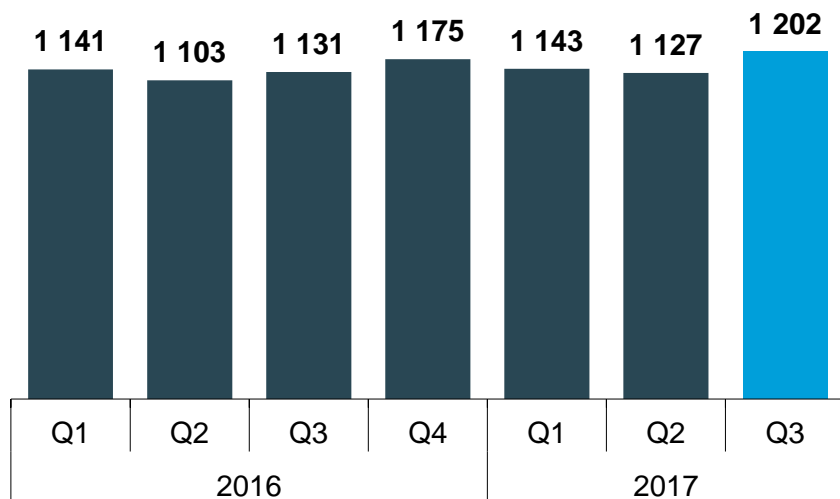
Rahoitusasema  
ja tunnusluvut



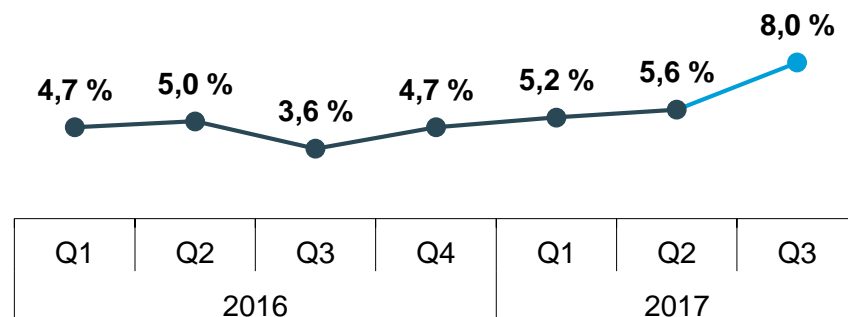
# ROI jatkoj paranemistaan Q3:llä

- Sijoitettu pääoma kasvoi kesäkuun lopun tasosta
- ROI jatkoj paranemistaan
- Tavoitteena vähentää sitoutunutta pääomaa Venäjällä noin 6 miljardia ruplaa vuoden 2018 loppuun mennessä

Sijoitettu pääoma (milj. e)



Sijoitetun pääoman tuotto<sup>1</sup> (%), viim. 12 kk



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)  
<sup>1</sup>27 miljoonan euron kulu kirjattiin Q3/2016:n tulokseen Asuminen Venäjä -toimialan osalta

# Kassavirta Q3:llä

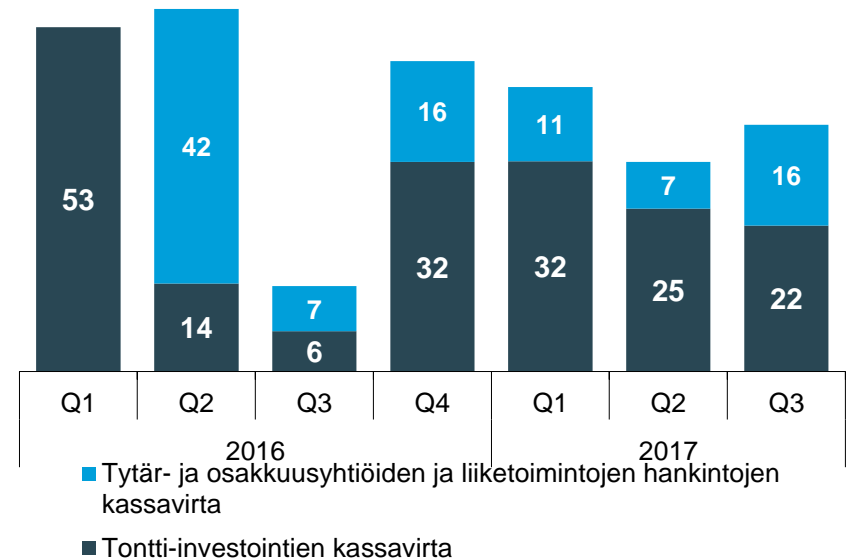
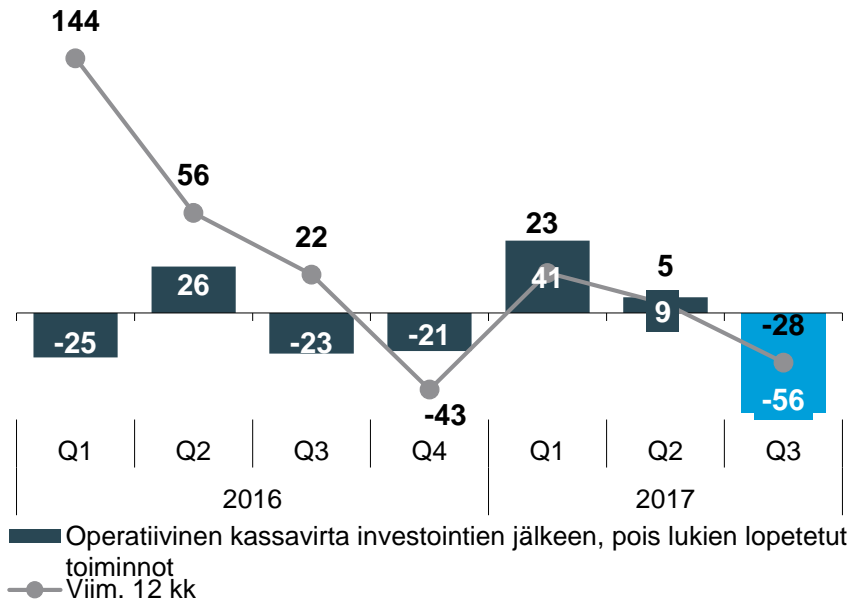
- Kassavirta kääntyi negatiiviseksi pääasiassa johtuen matalasta myynnistä Venäjällä ja Tripla-hankkeen investoinneista

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetettut toiminnot (milj. e)

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

Pitkän aikavälin tavoite:

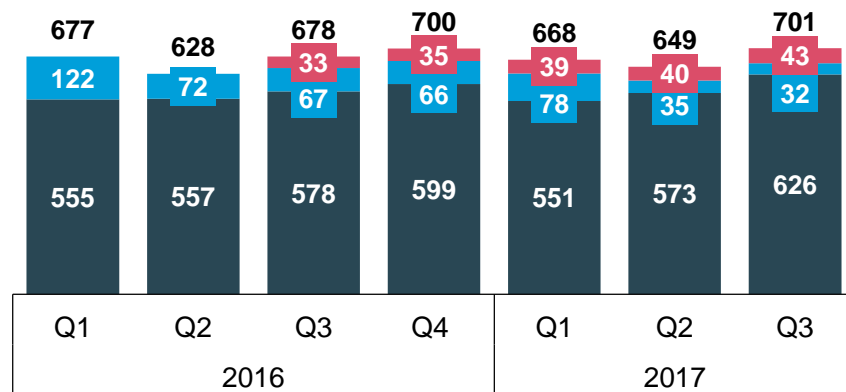
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetettut toiminnot, riittävä osingonmaksuun



# Nettovelka kasvoi Q3:llä

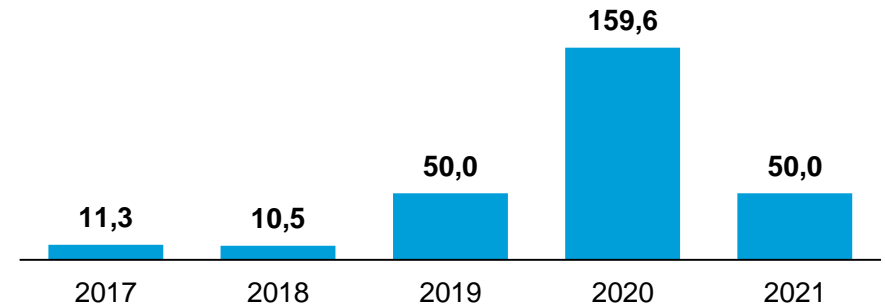
- Nettovelka kasvoi väliaikaisesti johtuen negatiivisesta operatiivisesta kassavirrasta
- Uusi 50 miljoonan euron kolmivuotinen kahdenkeskinen laina nostettiin katsauskauden jälkeen lokakuussa

Korollinen velka (milj. e), IFRS



■ Nettovelka ■ Rahavarat ■ Korolliset saatavat

Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 9/2017 (milj. e)<sup>1</sup>

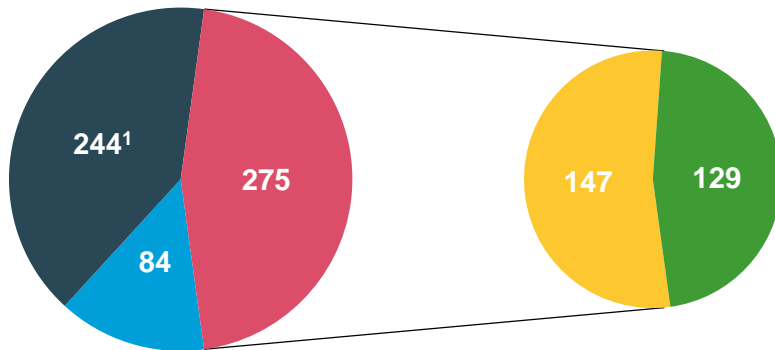


<sup>1</sup> Poislukien rakennusaikainen rahoitus

# Taseessa oleva tonttivaranto toimialoittain ja maantieteellisen jakauman mukaisesti

Taseessa oleva tonttivaranto 9/2017, (milj. e)

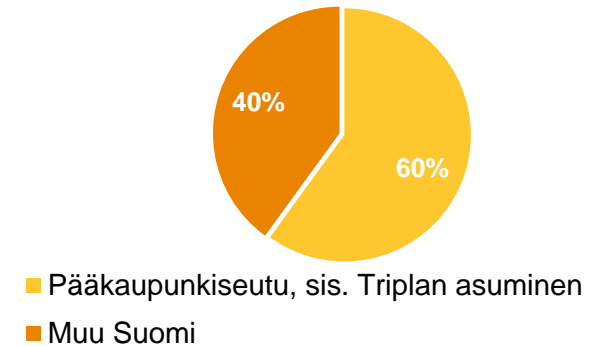
Yhteensä 604 milj. e



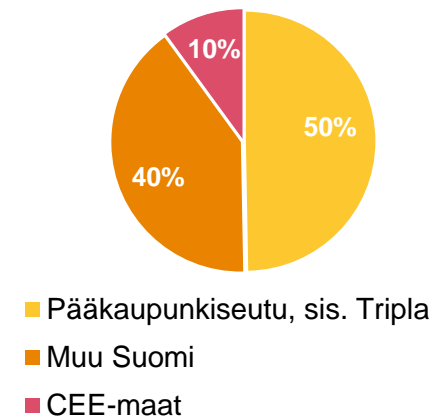
- Toimitilat ja infra
- Asuminen Venäjä
- Asuminen Suomi ja CEE
- Suomen asuminen
- Asuminen CEE-maissa

<sup>1</sup>Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston

Tonttien maantieteellinen jakauma, Suomen asuminen



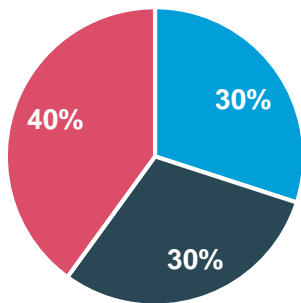
Tonttien maantieteellinen jakauma, Toimitilat ja infra



# Tonttivaranto koostuu omista tonteista, esisopimuksista ja vuokratonteista

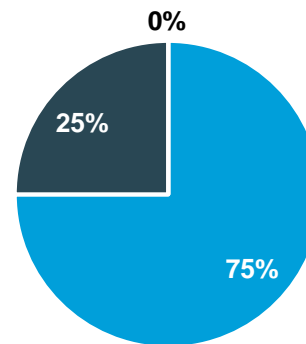
Tonttivaranto tuhansissa kerrosneliöissä 9/2017, sisältäen omat tontit, esisopimukset ja vuokratontit, yhteensä 5,3 miljoonaa kerrosneliötä (Q2/2017: 5,4)

Suomen asuminen, yht. 2,0 milj. kerrosneliötä (kem<sup>2</sup>)



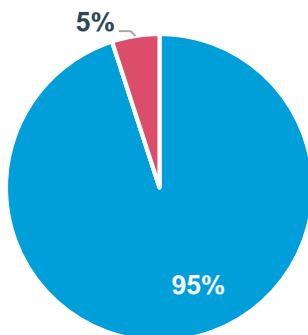
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~150 000–200 000 kem<sup>2</sup>  
~ 70 %:lla omista ja vuokratonteista vahva kaava

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



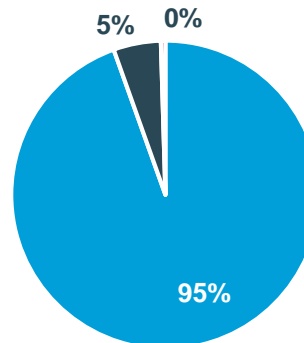
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~150 000–200 000 kem<sup>2</sup>

CEE-maiden asuminen, yht. 0,6 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>

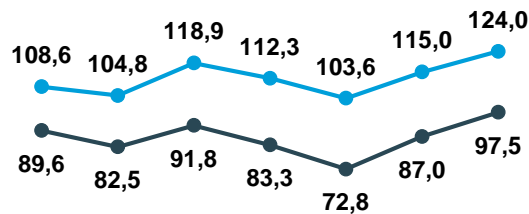
■ Oma ■ Vuokra ■ Esisopimukset



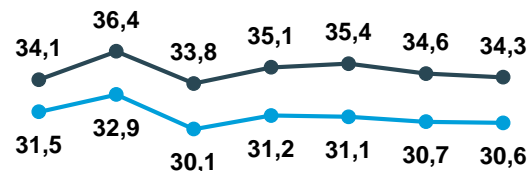
# Taloudelliset tunnusluvut Q3:llä

- Väliaikaisesti kasvanut nettovelka vaikutti velkaantumisasteeseen ja omavaraisuusasteeseen
- Nettovelka/käyttökate (IFRS) jatkoi paranemistaan

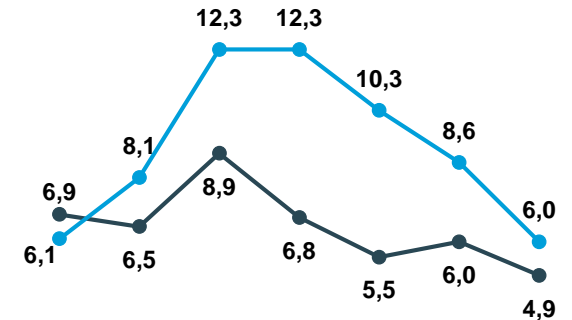
Velkaantumisaste (%)



Omavaraisuusaste(%)



Nettovelka/käyttökate (kerroin, x)



Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
2016				2017		

—●— POC —●— IFRS

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

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
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	Q2	Q3
2016				2017		

—●— POC —●— IFRS

# Yhteenveto taloudellisista tunnusluvuista Q3:llä

- Vahva vuosineljännes, kannattavuus parani kaikilla toimialoilla
- ROI parani merkittävästi
- Negatiivisesta kassavirrasta johtuen tilapäisesti kasvanut nettovelka kuormitti velkaantumisastetta ja omavaraisuusastetta
- Rahoituskulut (POC) vähenivät 55 % matalampien korkokustannusten ja suojauskustannusten sekä korkojohdannaisten arvostusvoittojen ansiosta
  - Koko vuoden rahoituskulujen arvioidaan olevan yli 30 % edellisvuotta matalammat myös kaikki yhdistymiseen liittyvät rahoituskulut huomioiden



# 6

---

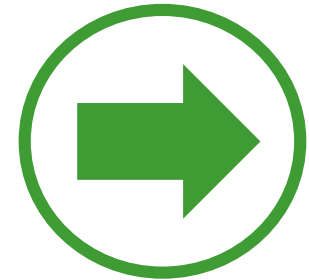
## Näkymät ja tulosohjeistus



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

## Suomi

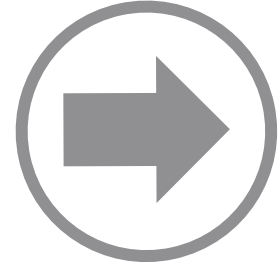
- Kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla
- Isojen asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan pysyvän edellisiä vuosia alemmalla tasolla, sijainnin ja hintatason merkitys on edelleen keskeinen
- Asuntojen hintakehityksen eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun Suomen välillä
- Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä
- Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän markkinan ylikuumentumista
- 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, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän
- 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

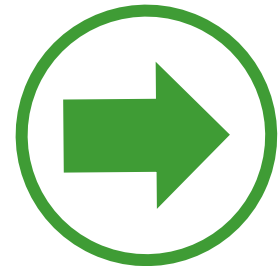
## Venäjä

- Taloussyklin pohjan arvioidaan olevan ohitettu, asuntokysynnän ennakoitaan paranevan vain hitaasti ja hintatason pysyvän vakaana alhaisella tasolla
- Taloustilanteen maltillisen elpymisen arvioidaan vaikuttavan asuntomarkkinaan varovaisen myönteisesti
- Ruplan heikentyminen ja koronlaskuodotusten arvioidaan vaikuttavan kuluttajien käytökseen
- Kysynnän odotetaan kohdistuvan kohtuuhintaisiin asuntoihin
- Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisella tasolla



## CEE

- Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla
- Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä, alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa
- Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan hieman
- Pula resursseista kasvattaa rakentamisen kustannusinflaatiota
- Tonttien hintataso on noussut, kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän korkealla tasolla



# Tulosohjeistusta vuodelle 2017 ennallaan (toimialaraportointi, POC)

**Konsernin liikevaihdon** arvioidaan **kasvavan 5–12 %**.

**Oikaistun liikevoiton<sup>1</sup>** arvioidaan olevan **105–115 miljoonaa euroa**

Tulosohjeistus perustuu markkinanäkymien lisäksi seuraaviin tekijöihin:

- Syyskuun lopussa 59 % konsernin tilauskannasta oli myyty.
- Myytyjen ja esisopimusten piiriin kuuluvien projektien arvioidaan tuovan yli puolet loppuvuoden 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.
- Helsingin Kasarmikatu 21- toimistoprojektin myymisestä allekirjoitettiin elokuussa sopimus kansainvälisen sijoittajan kanssa. YIT arvioi kaupan toteutuvan 2017 loppuun mennessä. Kaupalla on positiivinen vaikutus konsernin oikaistuun liikevoittoon.



Länsisataman terminaali 2  
Helsinki

<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



# 7

---

## Liitteet





# Liitteet

- I. Avainlukuja ja lisätietoa rahoitusasemasta
- II. Osakeomistus
- III. Talousindikaattorit
- IV. Asuntorakentamisen indikaattorit
- V. Toimitila- ja infrarakentamisen indikaattorit





---

# Avainlukuja ja lisätietoa rahoitus- asemasta



# Avainluvut

Milj. e	7–9/2017	7–9/2016	Muutos	1–9/2017	1–9/2016	Muutos	1–12/2016
Liikevaihto	417,3	443,8	-6 %	1 354,3	1 269,9	7 %	1 783,6
Liikevoitto	21,2	-8,0		61,9	24,2	155 %	52,9
Liikevoittomarginaali, %	5,1 %	-1,8 %		4,6 %	1,9 %		3,0 %
Oikaistu liikevoitto	24,2	19,0	27 %	65,9	51,2	29 %	79,9
Oikaistu liikevoittomarginaali, %	5,8 %	4,3 %		4,9 %	4,0 %		4,5 %
Oikaisuerät	-3,0	-27,0	-89 %	-4,0	-27,0		-27,0
Tilaukanta	2 527,5	2 640,7	-4 %	2 527,5	2 640,7	-4 %	2 613,1
Tulos ennen veroja	15,4	-17,0		47,5	-7,5		13,8
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	12,3	-15,9		36,7	-8,7		7,4
Osakekohtainen tulos, e	0,10	-0,13		0,29	-0,07		0,06
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	-56,2	-22,8	146 %	-6,5	-21,7	-70 %	-43,1
Sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, %	8,0 %	3,6 %		8,0 %	3,6 %		4,7 %
Omavaraisuusaste, %	34,3 %	33,8 %		34,3 %	33,8 %		35,1 %
Korollinen nettovelka (IFRS)	626,2	577,9	8 %	626,2	577,9	8 %	598,6
Velkaantumisaste (IFRS), %	124,0 %	118,9 %		124,0 %	118,9 %		112,3 %
Henkilöstö kauden lopussa	5 533	5 282	5 %	5 533	5 282	5 %	5 261

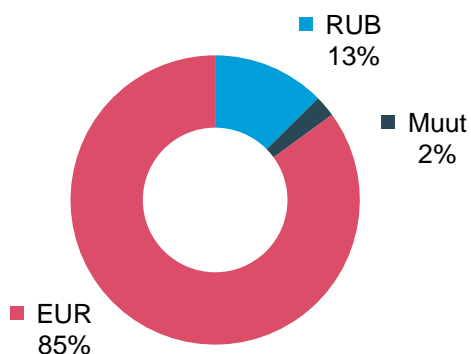
<sup>1</sup>Emoyhtiön omistajille

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

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

# Rupla heikentyi Q3:llä

## Liikevaihdon jakauma Q3/2017 (POC)



## Valuuttakurssimuutosten vaikutukset (milj. e)

	Q3/2017	1-9/2017
Liikevaihto, POC <sup>1</sup>	2,3	25,4
Oikaistu liikevoitto, POC <sup>1</sup>	0,3	0,7
Tilaukanta, POC <sup>2</sup>	-3,5	-3,5
Oma pääoma, IFRS (muuntoero) <sup>2</sup>	-4,2	-4,2

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

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

## Valuutariskien hallinnan periaatteet:

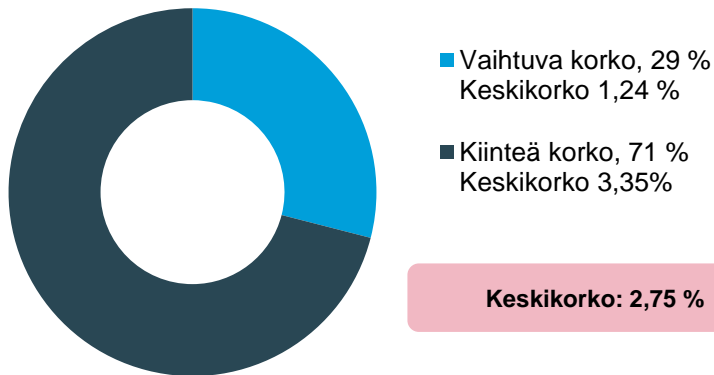
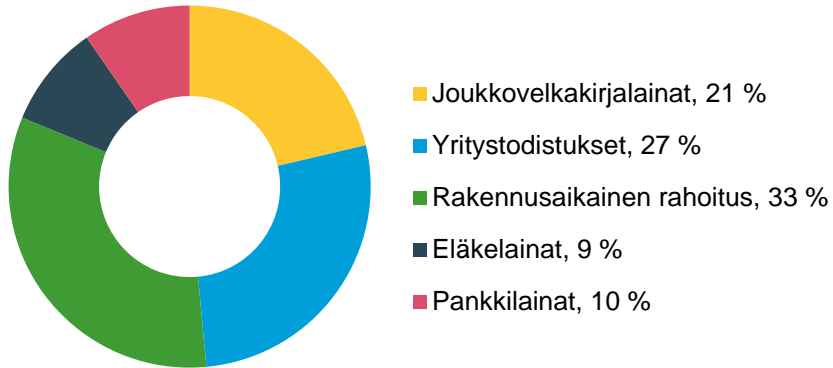
- Myynti- ja projektikulut normaalisti samassa valuutassa, kaikki ulkomaan valuuttamääräiset erät suojattu  
→ **ei transaktiovaikutusta**
- Tuloslaskelmaan vaikuttavat valuuttapositiot, kuten lainat tytäryhtiöille, suojataan
- Oman pääoman ehtoisia ja sen luonteisia valuuttamääräisiä sijoituksia ei suojata
  - Pidetään pysyväisluonteisina
  - Valuuttakurssimuutokset kirjataan omaan pääomaan muuntoeroina
- Sijoitettu pääoma Venäjällä 9/2017:
  - Oman pääoman ehtoiset ja sen luonteiset sijoitukset: 346,0 milj. e
  - Lainat tytäryhtiöille: 36,7 milj. e

## EUR/RUB-kurssit

	1-9/2017	1-9/2016
Keskikurssi	64,9392	76,2328
Kauden lopussa	68,2519	70,5140

# Tasapainoinen velkasalkku

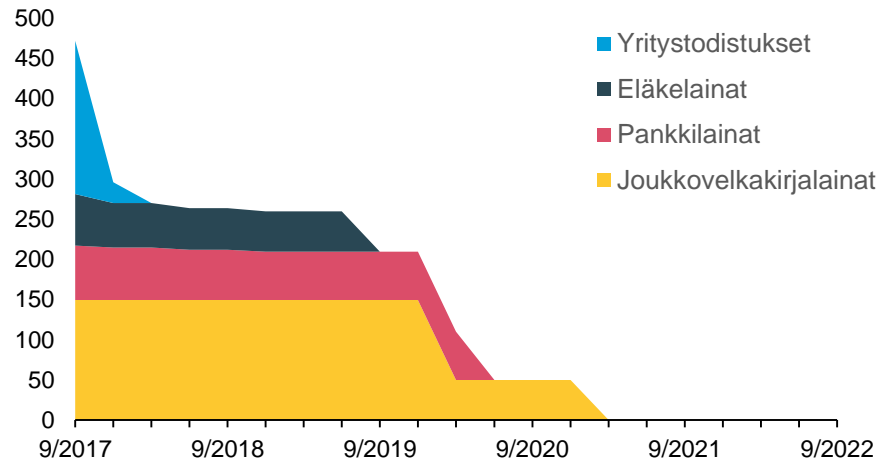
Velat yhteensä kauden lopussa 9/2017, 701 milj. e



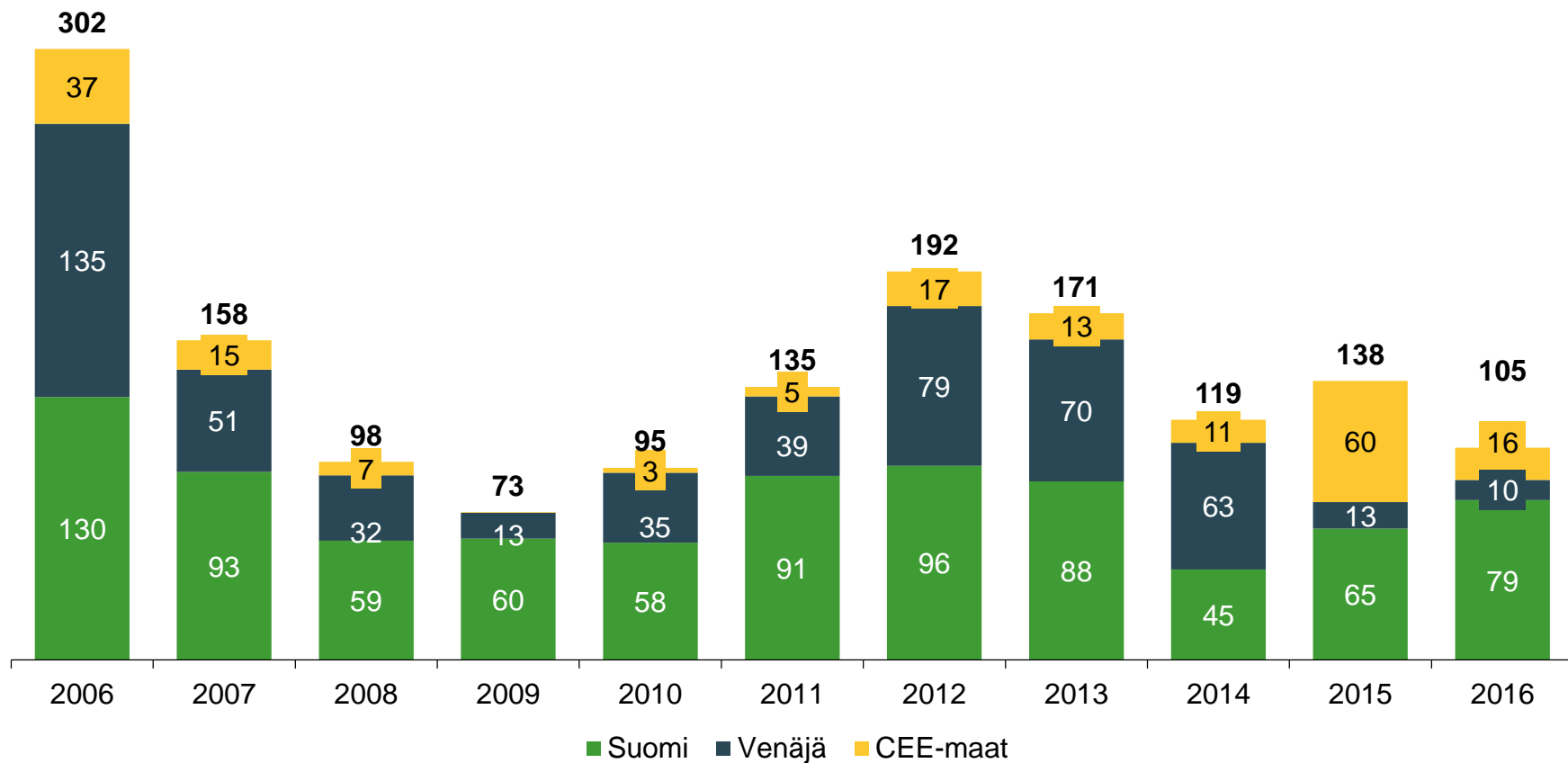
**Keskikorko: 2,75 %**

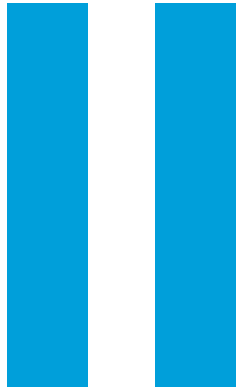
Maturiteettijakauma kauden lopussa 9/2017

Maturiteettiprofiili ilman rakennusaikaista rahoitusta (milj. e)



# Tontti-investointien kassavirta





---

# Osakeomistus



# YIT:n pääomistajat

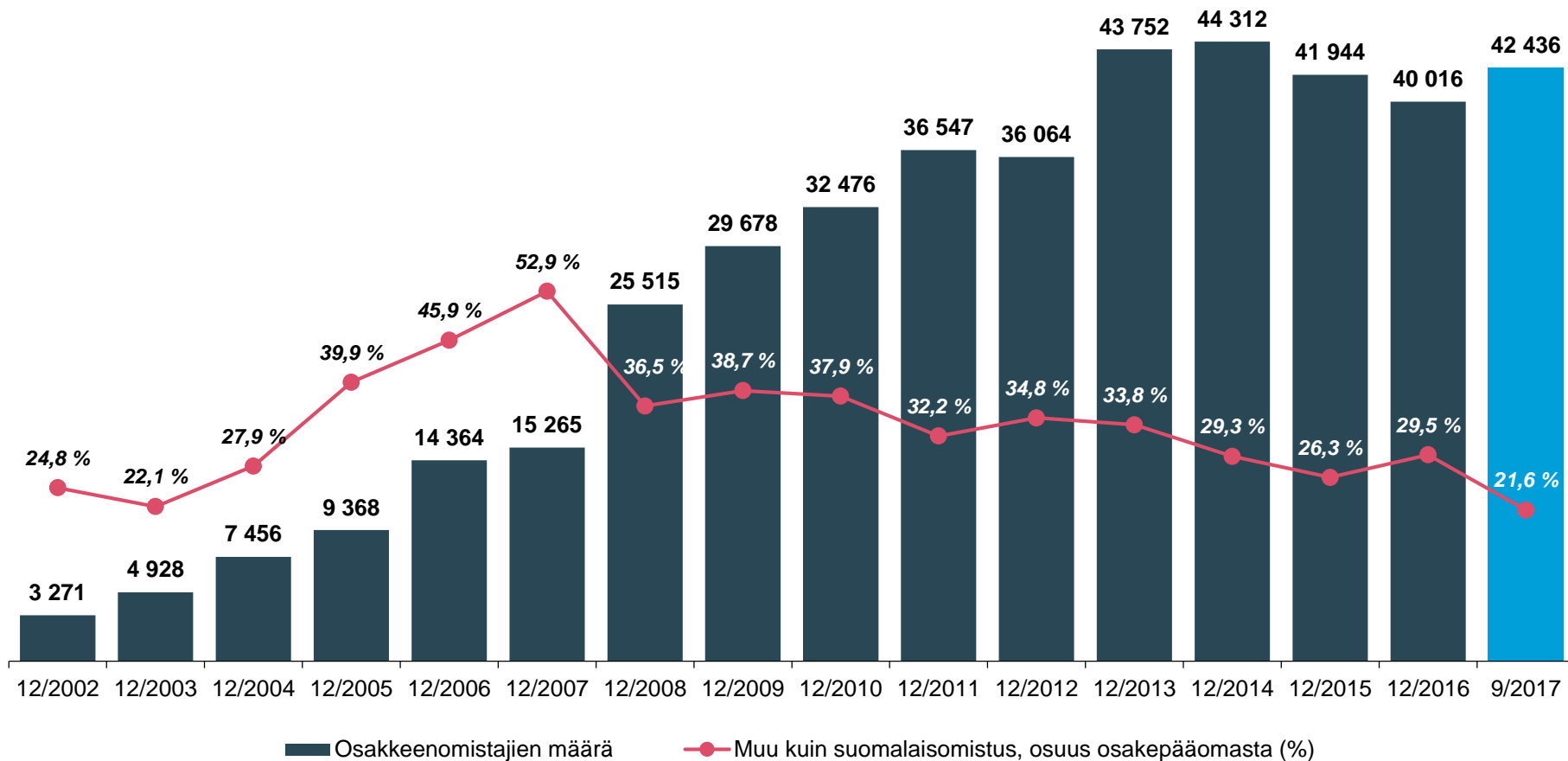
30.9.2017

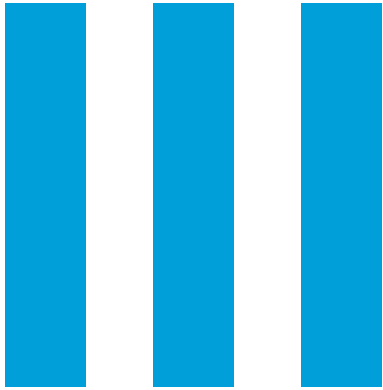
<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osakkeet</u>	<u>% osakepääomasta</u>
1. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	12 000 000	9,43
2. OP-rahastot	5 786 600	4,55
3. Herlin Antti	4 710 180	3,70
4. Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Elo	3 335 468	2,62
5. Valtion Eläkerahasto	3 075 000	2,42
6. Danske Invest -rahastot	2 957 517	2,32
7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	2 237 573	1,76
8. Aktia-rahastot	1 530 000	1,20
9. OP Osuuskunta	1 425 448	1,12
10. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 410 000	1,11
Kymmenen suurinta yhteensä	38 467 786	30,24
Hallintarekisteröidyt osakkeet	26 631 716	20,93
Muut osakkeenomistajat	62 123 920	48,83
<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 30.9.2017





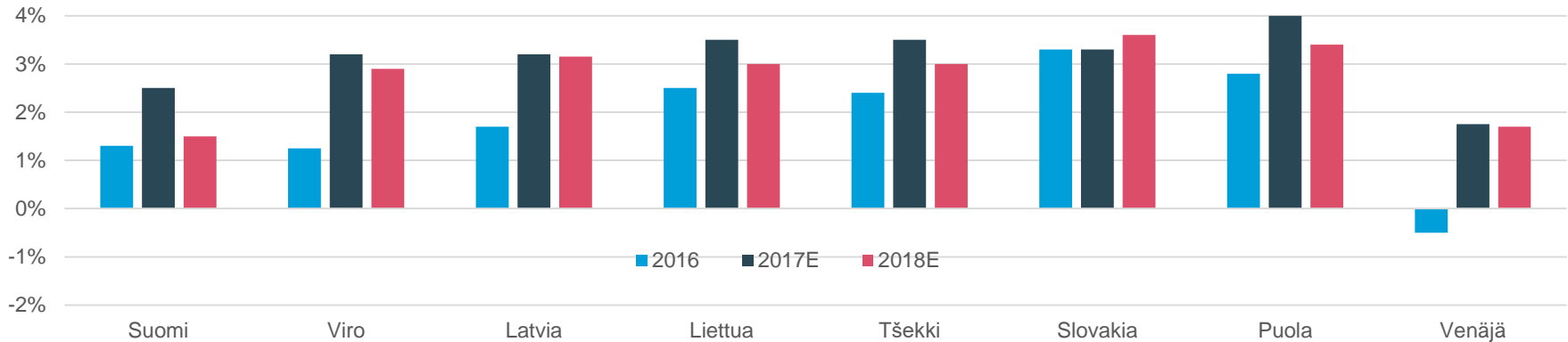
---

## Talouden indikaattorit

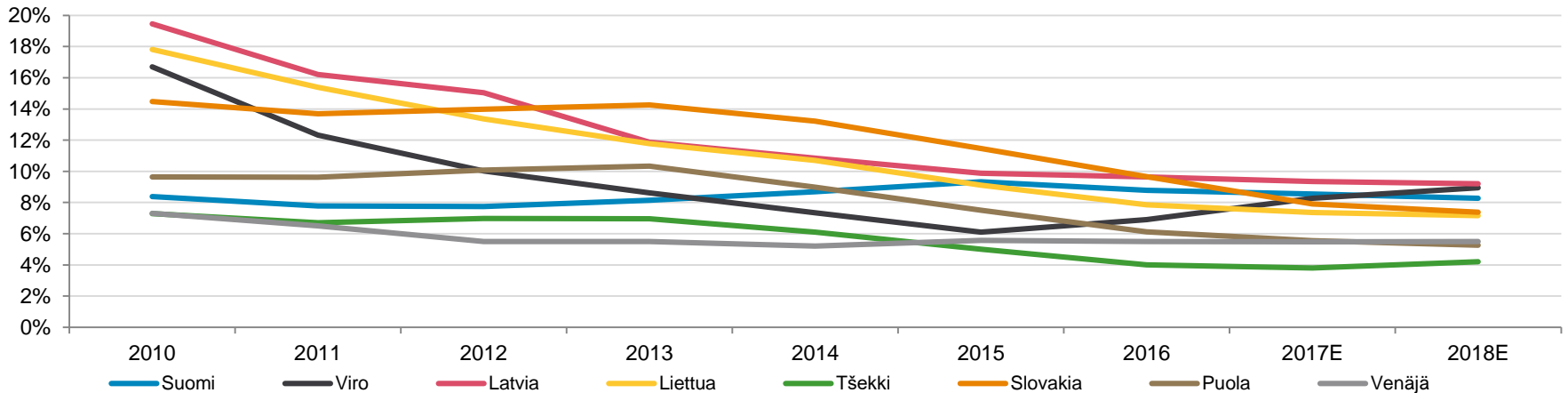


# Vahvaa kasvua odotettavissa CEE-maissa

BKT:n kasvu YIT:n toimintamaissa, %



Työttömyysaste YIT:n toimintamaissa, %



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



---

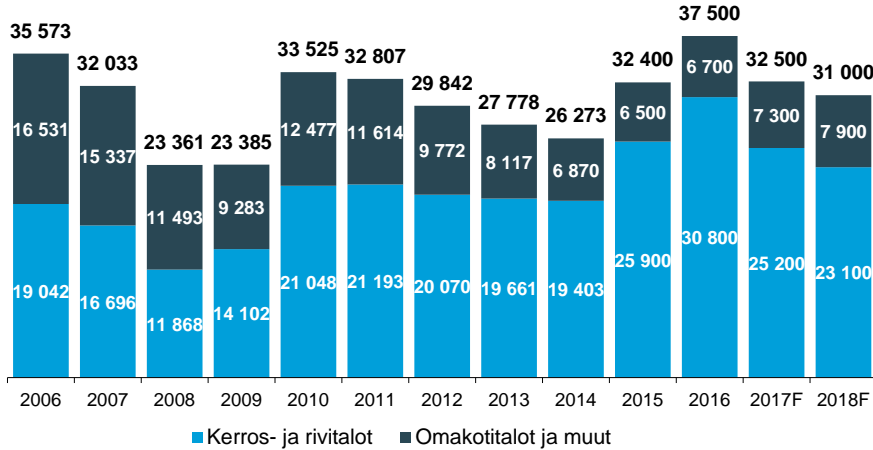
## Asuntorakentamisen indikaattorit

Suomi  
CEE-maat  
Venäjä

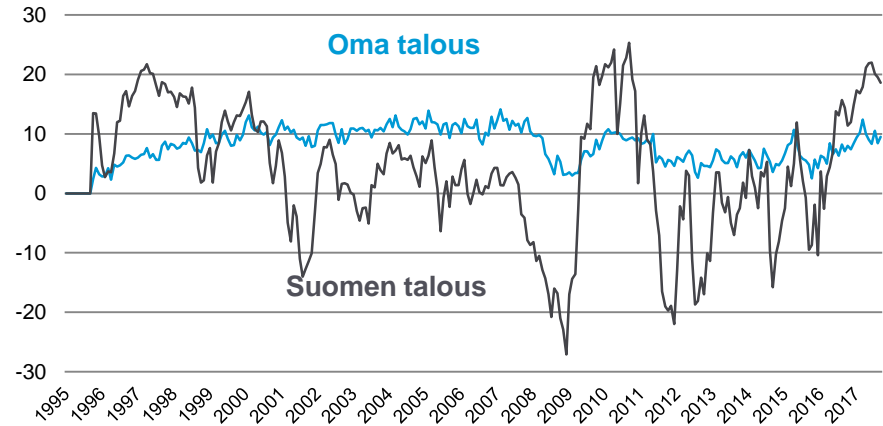


Vantaan Sähkö-asuinkerrostalohanke  
Vantaa

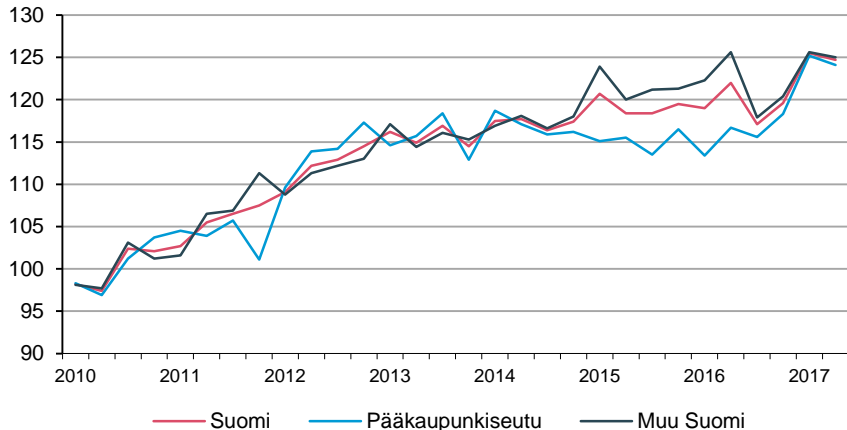
## Asuntoaloitukset (kpl)



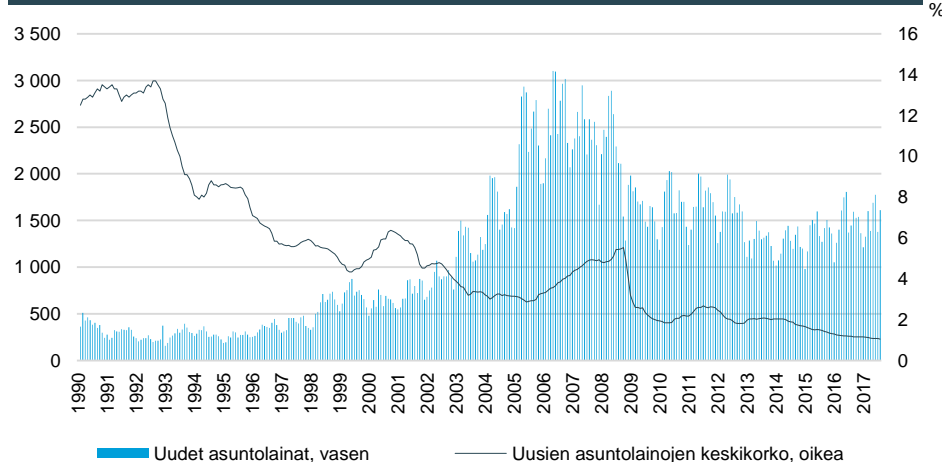
## Kuluttajien luottamus talouteen vuoden kuluttua (saldo)



## Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



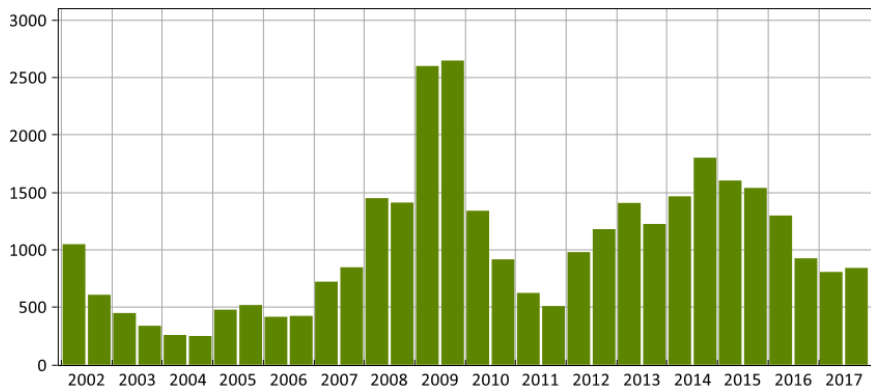
## Uusien asuntolainojen volyymi ja keskiporkko (milj. e, %)



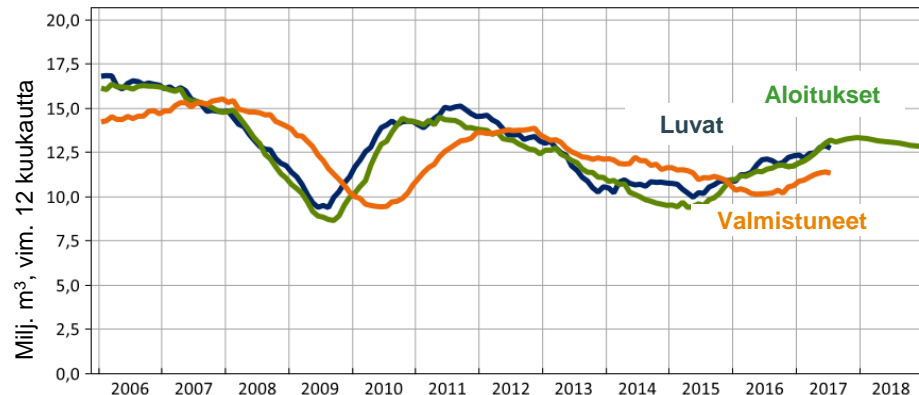
Lähteet: Asuntoaloitukset: 2006-2014 Tilastokeskus; 2015 – 2018F Euroconstruct, kesäkuu 2017, kuluttajien luottamus: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat: Tilastokeskus, Uusien asuntolainojen volyymi ja keskiporkko: Suomen Pankki

## Asuntorakentamisen indikaattorit ovat parantuneet hieman

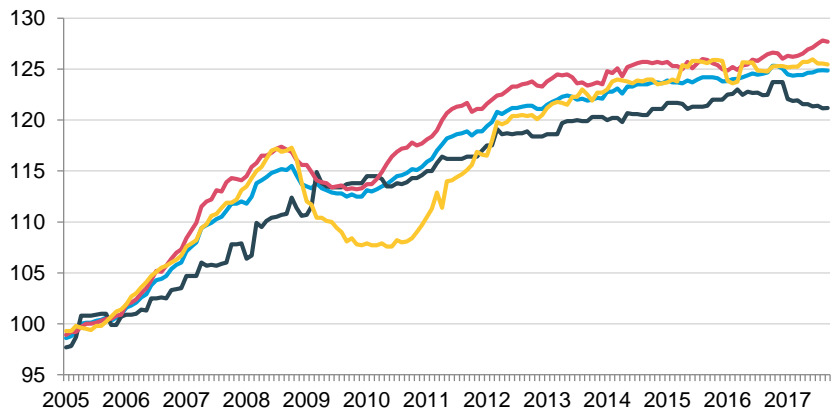
**Myyttömät valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto (kpl)**



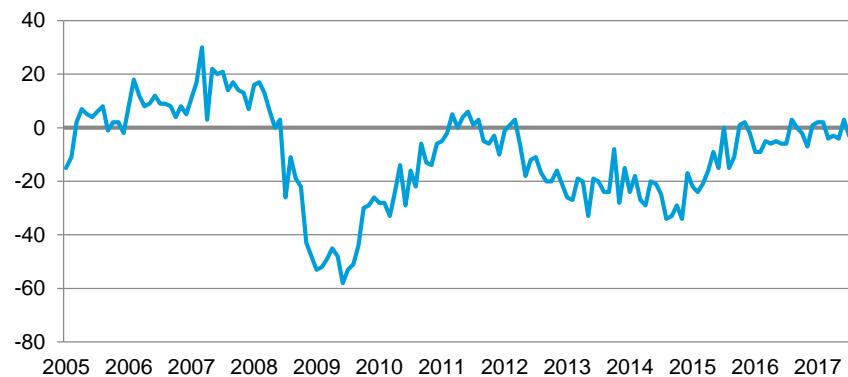
**Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot (milj. m<sup>3</sup>)**



**Rakennuskustannusindeksi (2005=100)**



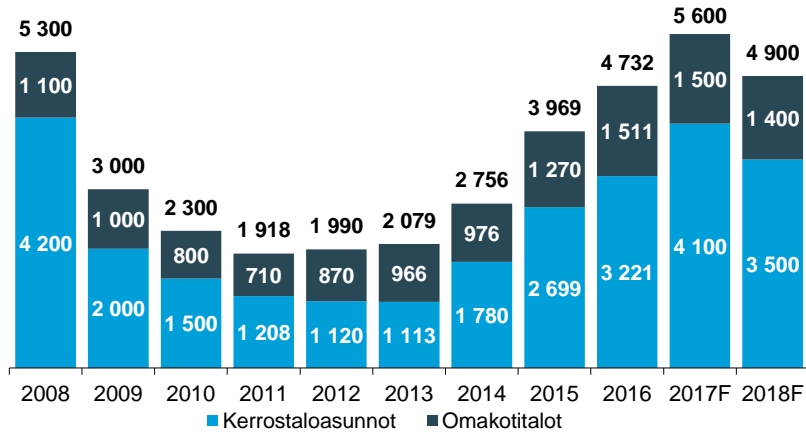
**Rakentamisen luottamusindikaattori (saldo)**



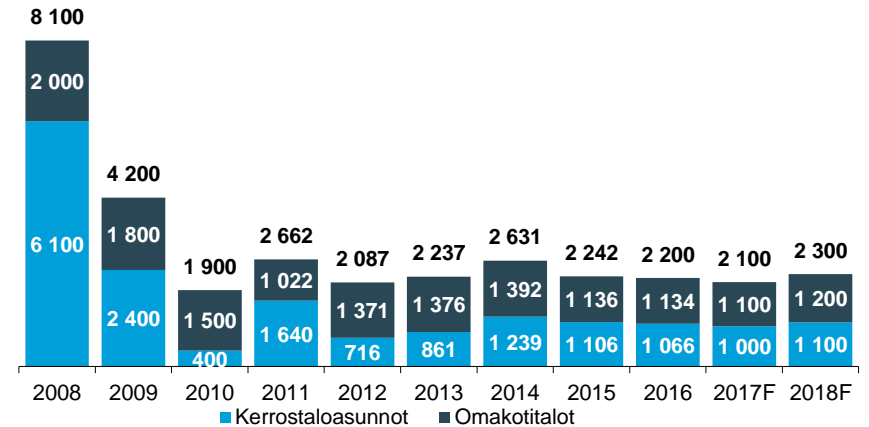
Lähteet: Myyttömät valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennuskustannusindeksi: Tilastokeskus, Rakentamisen luottamusindikaattori: Elinkeinoelämän Keskusliitto EK  
 YIT | 54 | Osavuosisikatsaus tammi–syyskuu 2017

# Asuntorakentamisen kasvun ennustetaan taittuvan

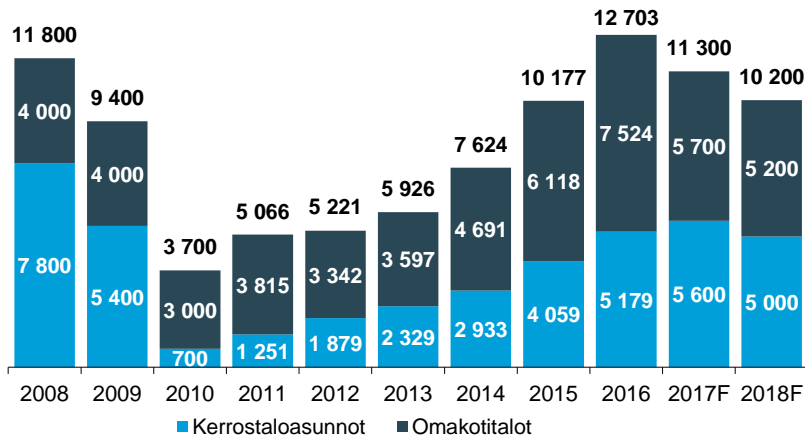
Valmistuneet asunnot Virossa (kpl)



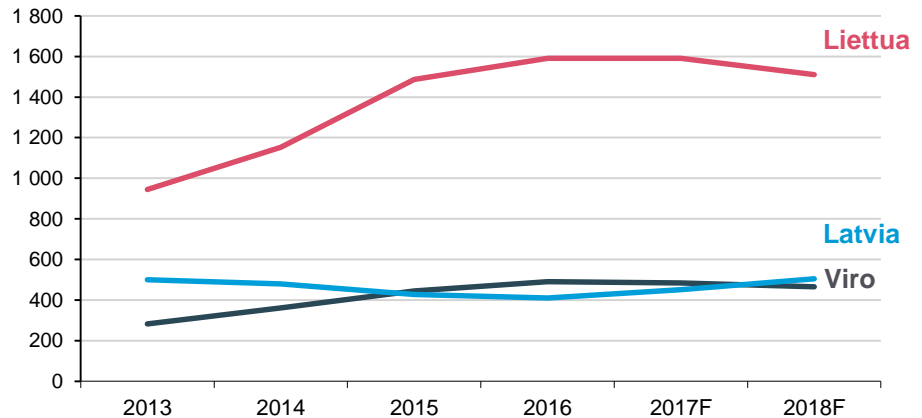
Valmistuneet asunnot Latviassa (kpl)



Valmistuneet asunnot Liettuassa (kpl)



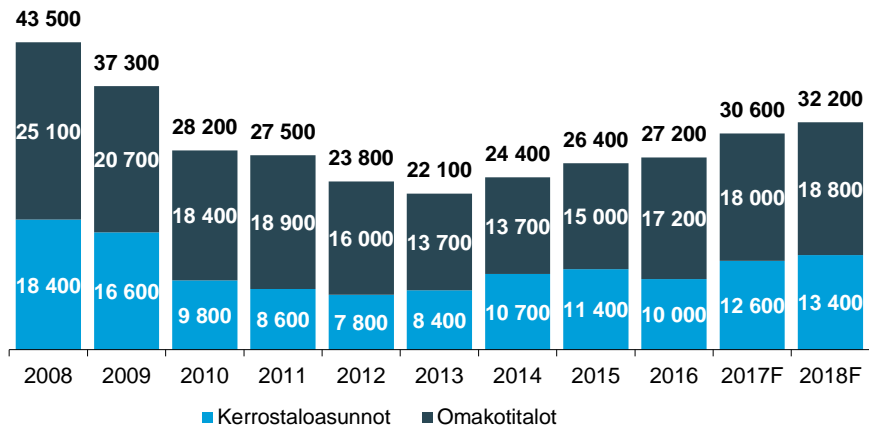
Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)



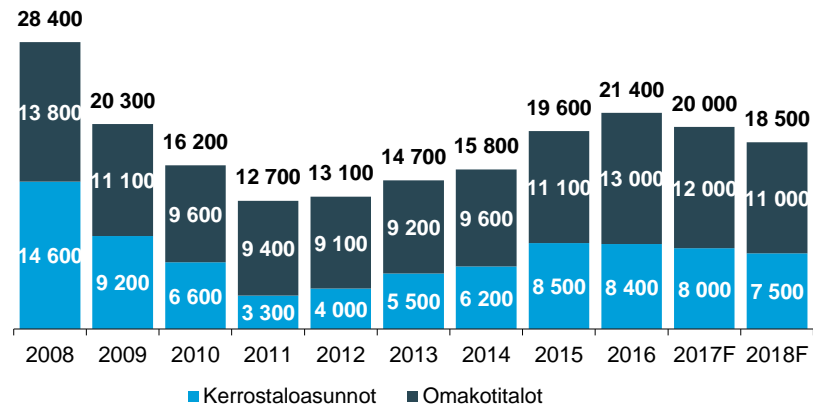
Lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2017

# Tšekki, Slovakia ja Puola Asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Tšekissä

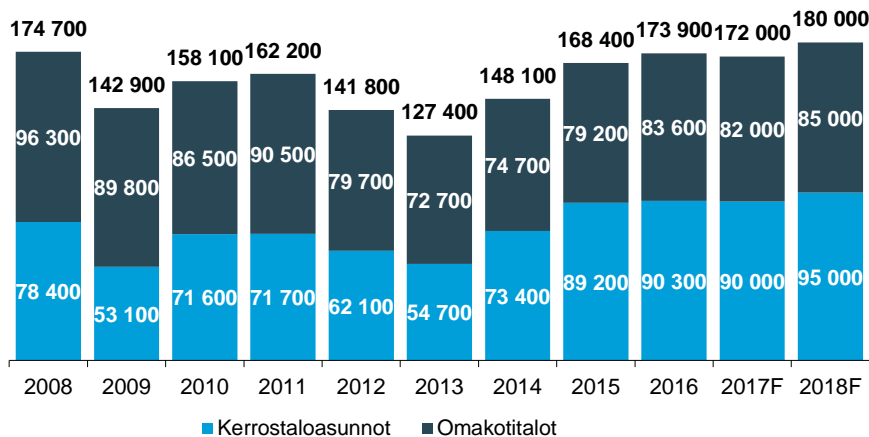
## Asuntoaloitukset Tšekissä (kpl)



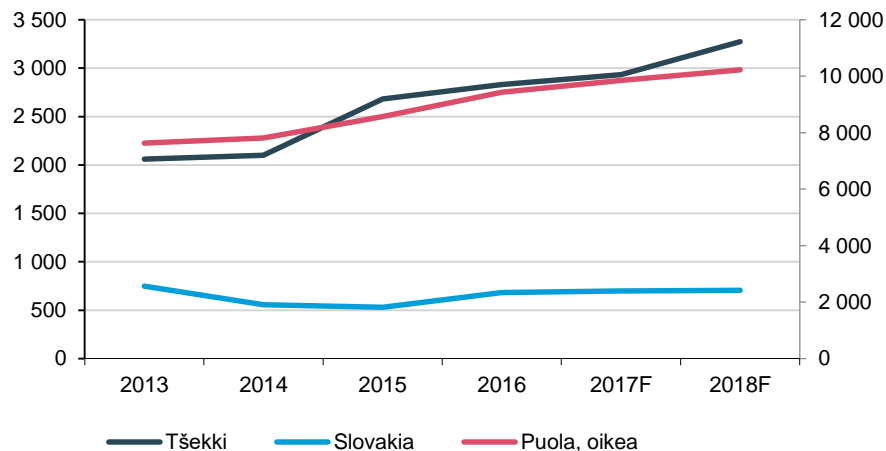
## Asuntoaloitukset Slovakiassa (kpl)



## Asuntoaloitukset Puolassa (kpl)



## Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)



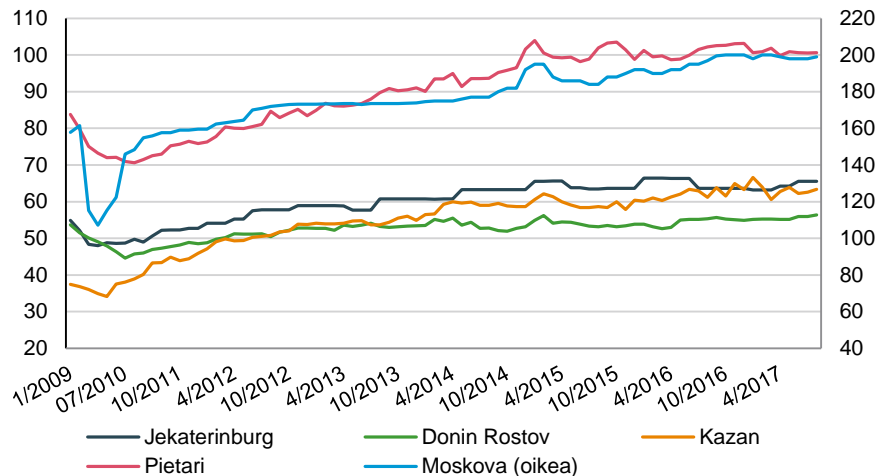
Lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2017



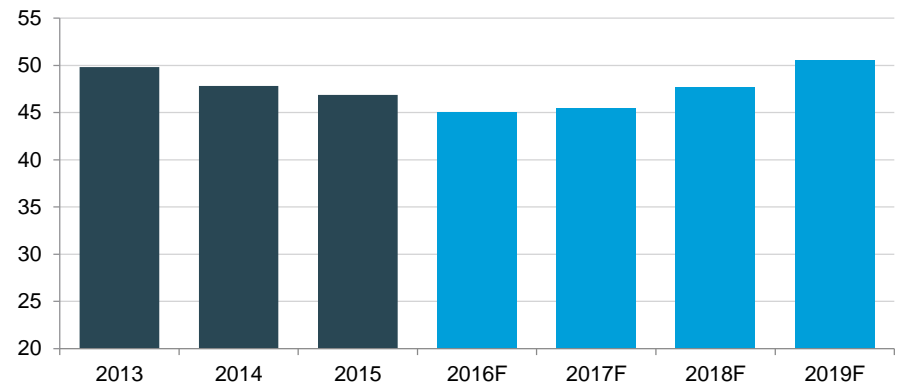
# Venäjä

## Asuntorakentamisen indikaattorit

Uusien asuntojen hinnat (tuhatta ruplaa/neliömetri)

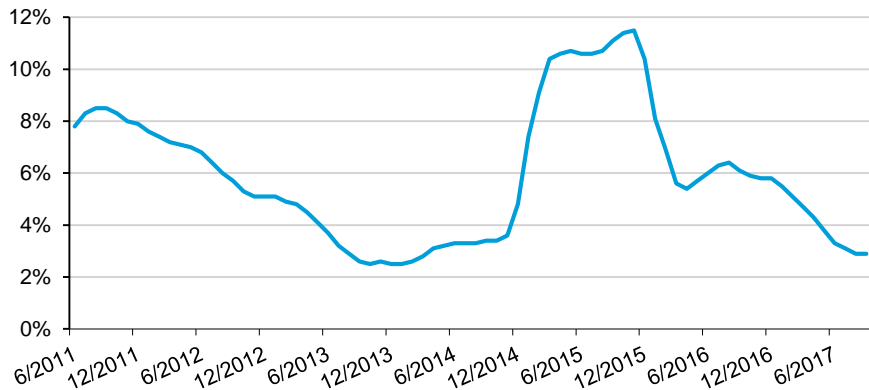


Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (mrd. euroa\*)

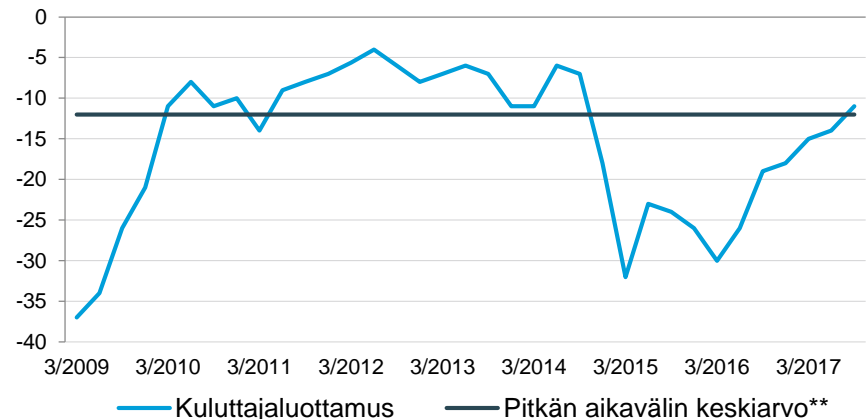


\*2016 hinnoilla poislukien verot. 1 EUR = 74,144 ruplaa

Rakentamismateriaalien inflaatio (%)



Kuluttajien luottamus



Lähteet: Asuntojen hinnat: YIT, Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi: Euroconstruct, kesäkuu 2017, Inflaatio rakennusmateriaaleissa: PMR Construction review, huhtikuu 2017, Kuluttajien luottamus: Bloomberg  
 \*\*Keskiarvo 12/1998-9/2017

# V

---

## Toimitila- rakentaminen

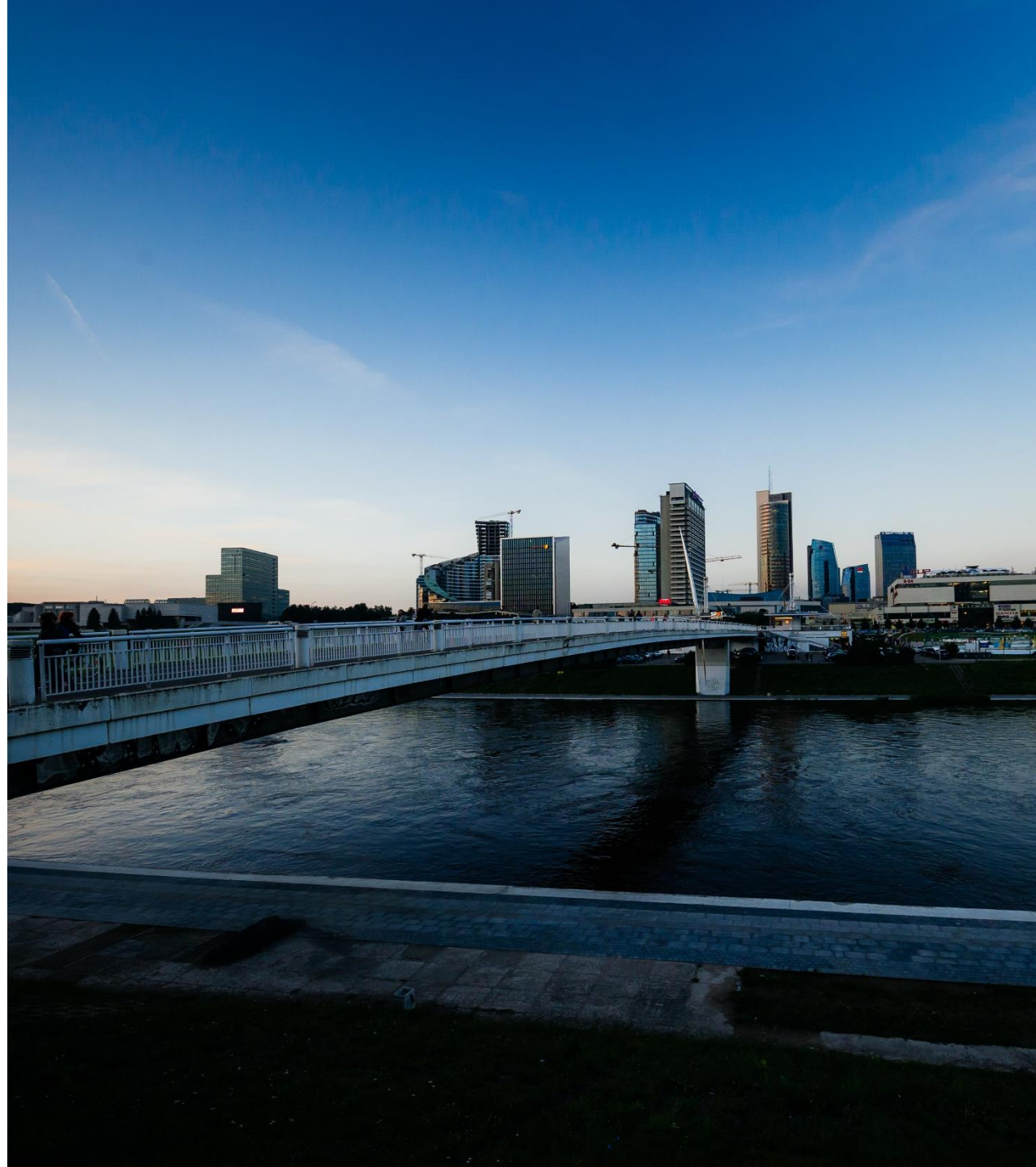
Suomi

Baltia

Slovakia

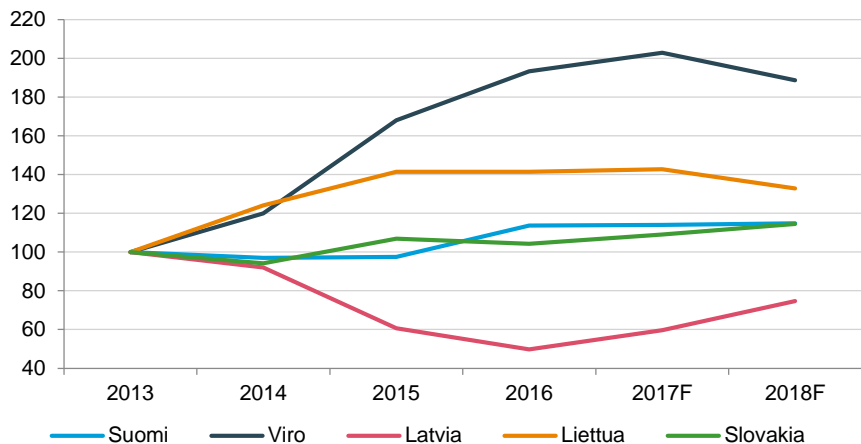
## Infra- rakentaminen

Suomi

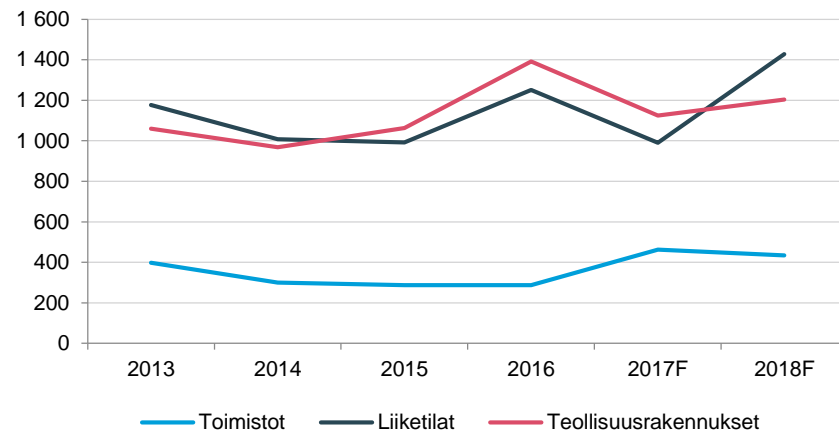


# Toimitilojen uudisrakentamisen määrän odotetaan kasvavan hieman Baltiassa vuonna 2017

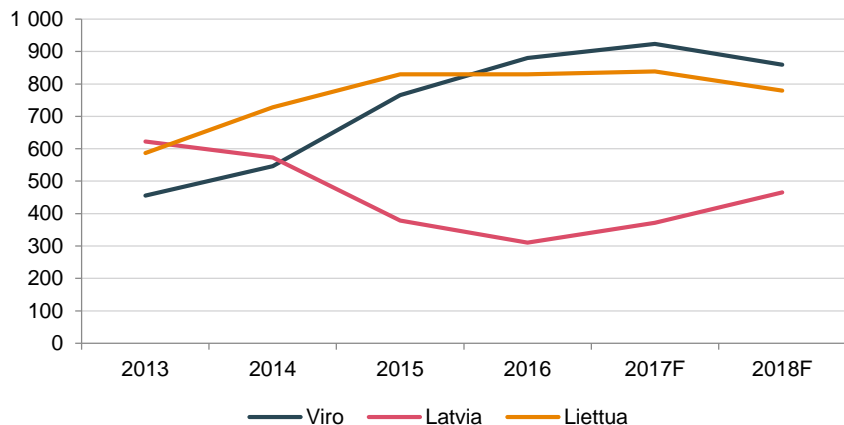
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi (indeksi 2013=100)



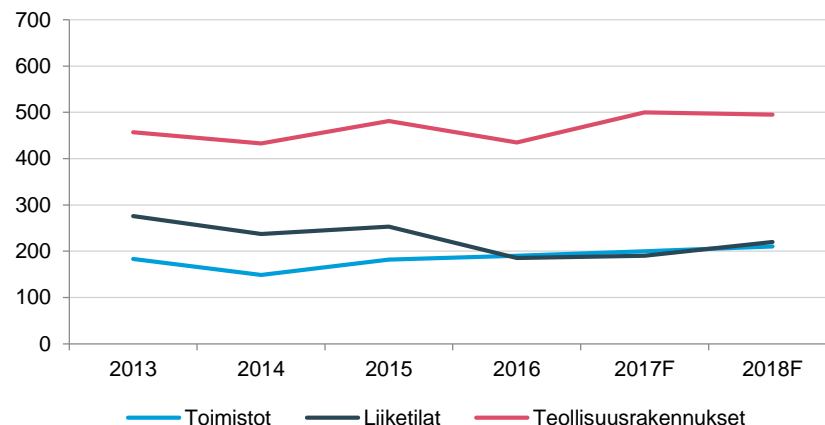
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Suomessa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Baltiassa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Slovakiassa (milj. e)

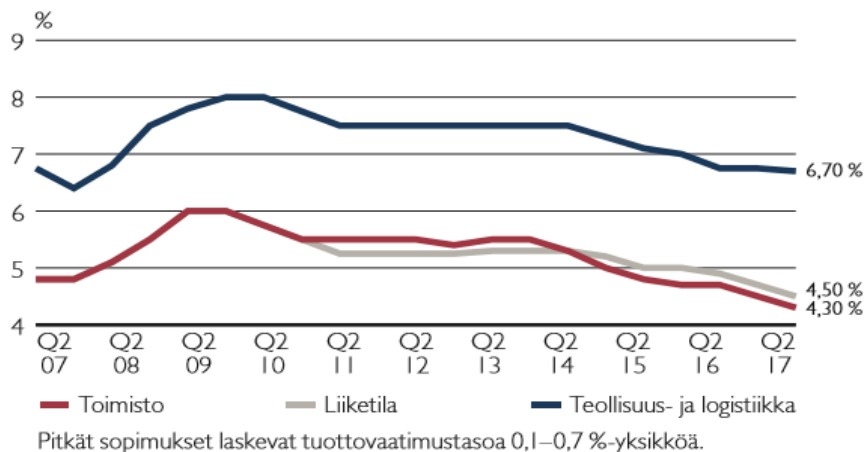


Lähteet: Euroconstruct ja Forecon, kesäkuu 2017

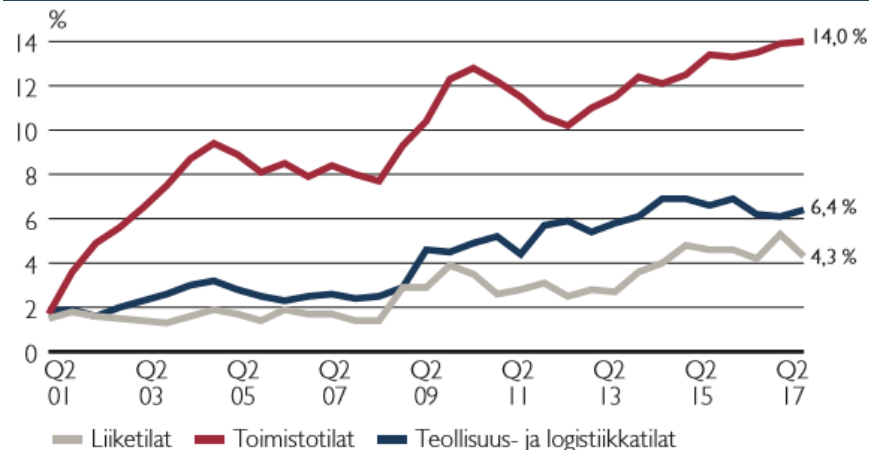
# Suomi

## Prime-kohteiden tuottovaateiden odotetaan laskevan hiukan

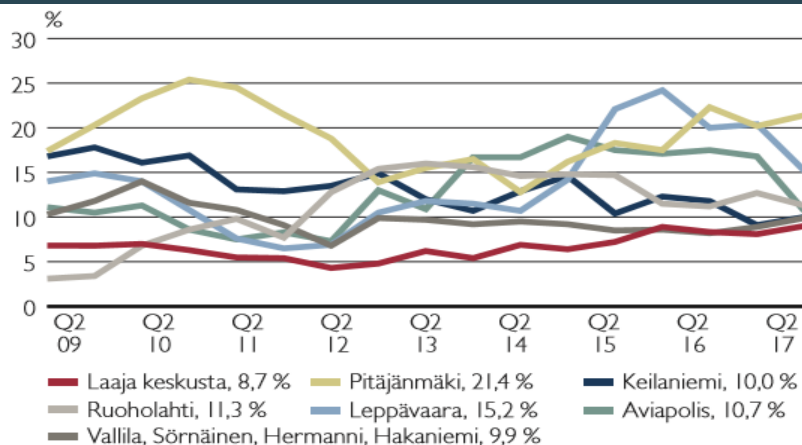
Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla, %



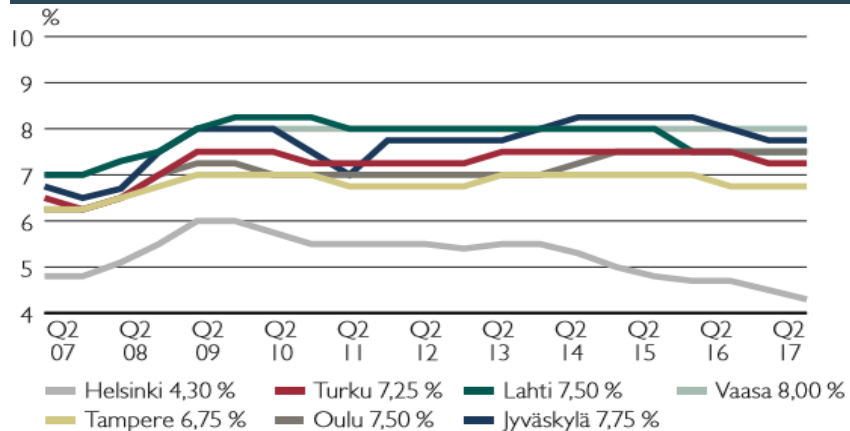
Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla, %



Vajaakäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla, %



Toimistotilojen prime-tuottovaatimustaso Suomessa, %

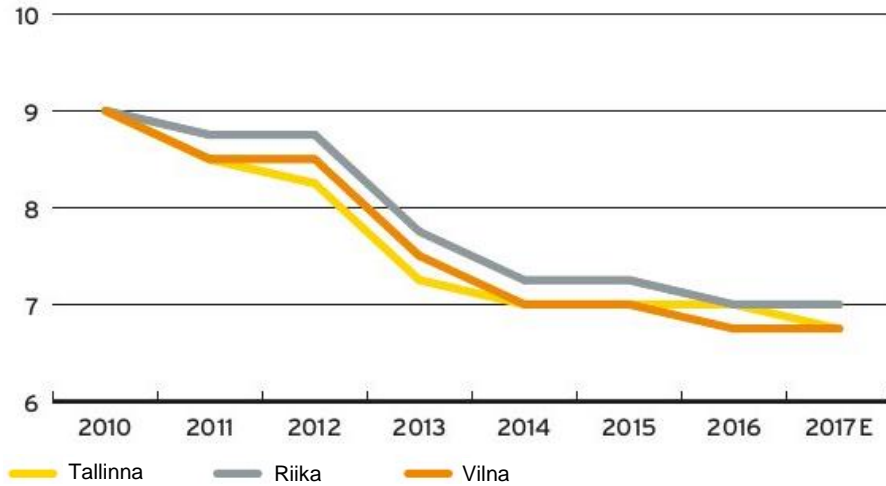


Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa tällä hetkellä 0,1–0,7 %-yksikköä

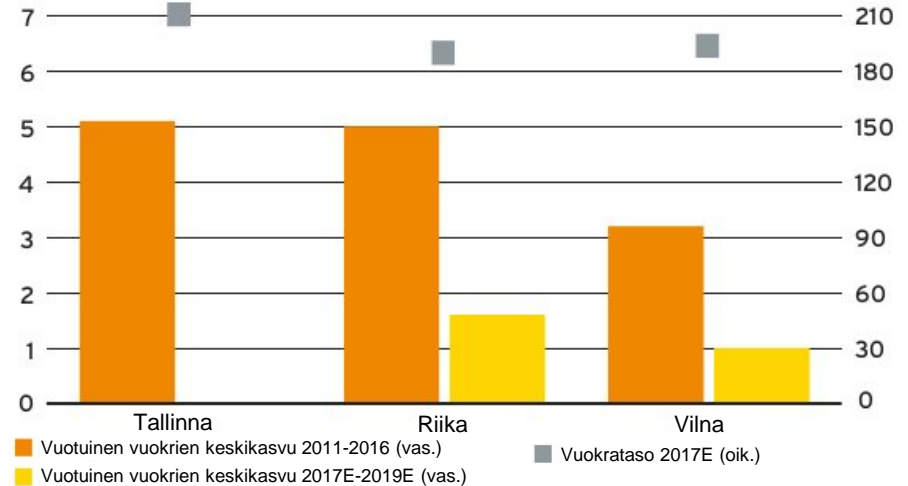
Lähde: Catella, Markkinakatsaus syyskuu 2017

# Tuottovaateiden odotetaan laskevan hieman

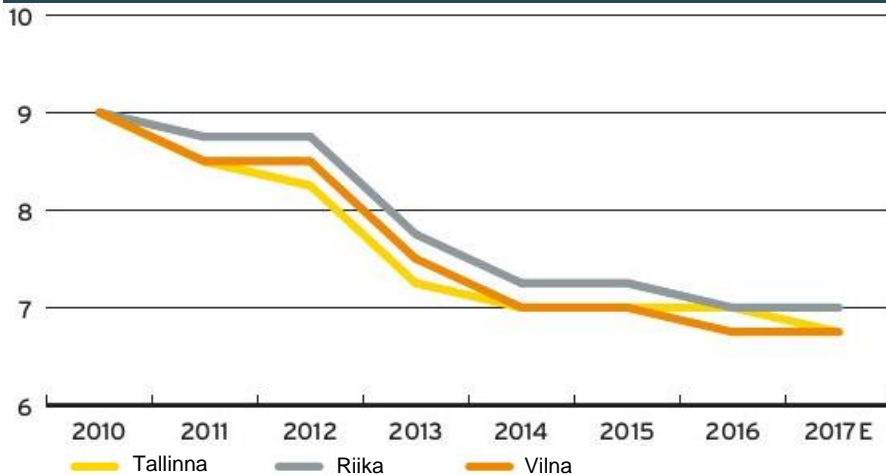
Prime-toimistojen tuottovaateet Baltiassa (%)



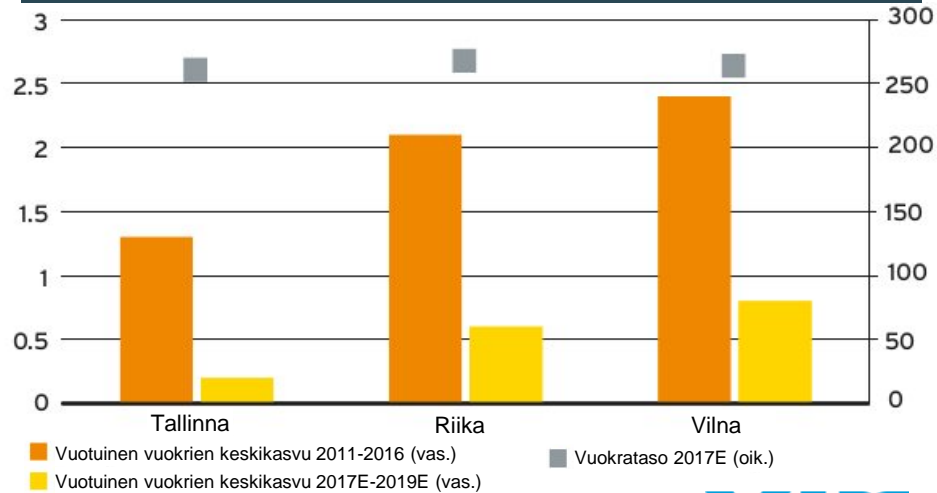
Prime-toimistojen vuokrat Baltiassa (% , e/m2/vuosi)



Vähittäiskaupan primekohteiden tuottovaateet Baltiassa (%)



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

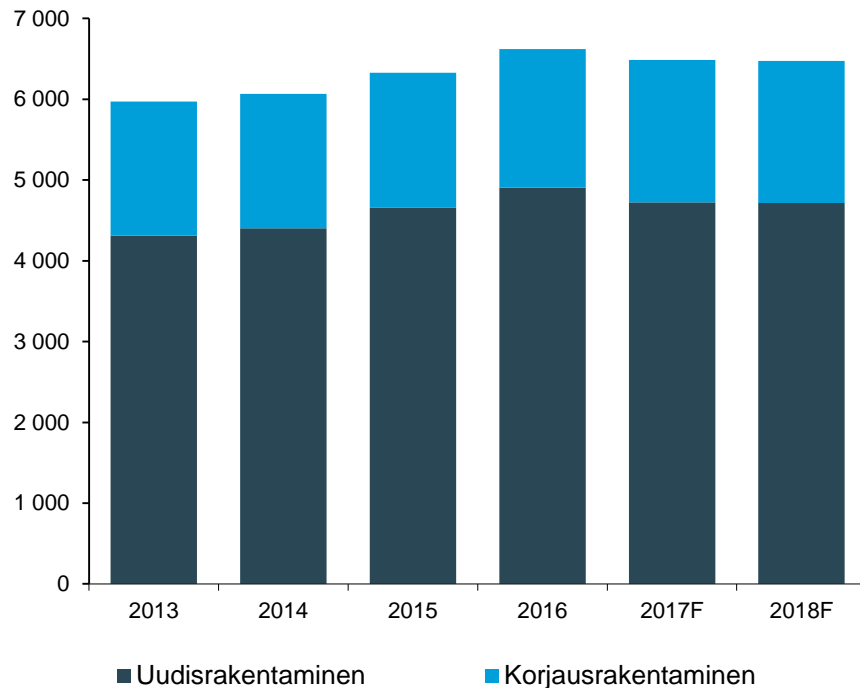


Lähde: Newsec Property Outlook, Lokakuu 2017

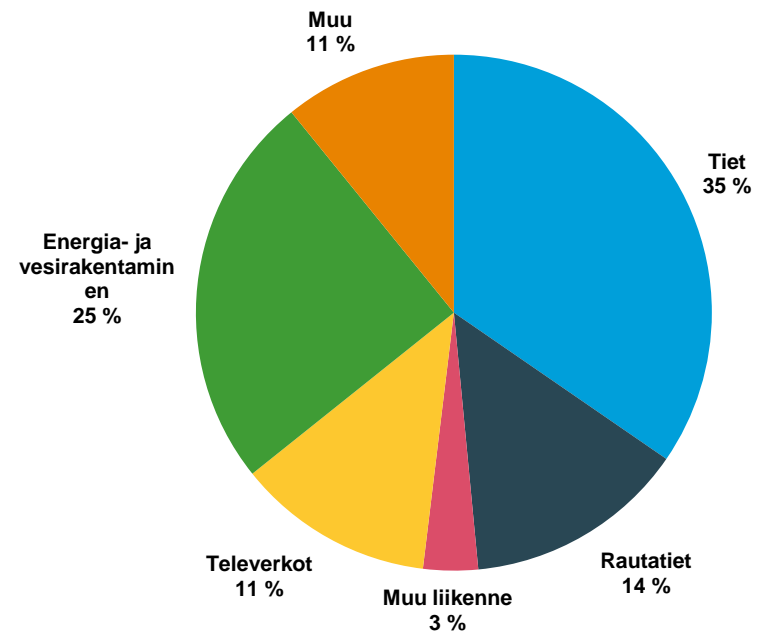
# Infrarakentaminen Suomessa

## Markkinan odotetaan pysyvän vakaana vuonna 2017

Infrarakentaminen Suomessa (milj. e)



Infrarakentamisen sektorit Suomessa(2016)



Lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2017

# 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.

# Vastuunrajoituslauseke

## Tärkeitä tietoja YIT:n ja Lemminkäisen sulautumiseen liittyen

YIT Oyj ("YIT") ja Lemminkäinen Oyj ("**Lemminkäinen**") ovat antaneet tähän esitykseen sisältyvät yhtiöiden sulautumiseen liittyvät tiedot (jollei toisin ilmoitettu). Osallistumalla tilaisuuteen, jossa tämä esitys esitetään, tai lukemalla tämän esityksen, sitoudut noudattamaan seuraavia rajoituksia. Tämä esitys toimitetaan luottamuksella tiedoksenne, ja esitystä ei saa toistaa, levittää, jakaa tai muulla tavoin välittää eteenpäin kokonaan tai osaksi kenellekään toiselle henkilölle.

Tämä esitys ei ole kutsu ylimääräiseen yhtiökokoukseen eikä sulautumisesite eikä sellaisenaan tai osaksi muodosta eikä sitä tule pitää tarjouksena myydä tai tarjouspyyntönä ostaa, hankkia tai merkitä mitään arvopapereita tai kehotuksena sijoitustoimintaan ryhtymiseen. Kaikki päätökset koskien Lemminkäisen osakeyhtiölain mukaista absorptiosulautumista YIT:hen ("Sulautuminen") tulee perustaa ainoastaan tietoihin, jotka sisältyvät YIT:n ja Lemminkäisen yhtiökokouksutuihin ja Sulautumiseen liittyvään sulautumisesitteeseen sekä itsenäiseen analyysiin näihin sisältyvistä tiedoista. Sulautumisesitteessä on tarkempaa tietoa YIT:stä ja Lemminkäisestä sekä näiden tytäryhtiöistä ja arvopapereista sekä Sulautumisesta.

Tämän esityksen levittäminen voi olla lailla rajoitettua, ja henkilöiden, jotka saavat haltuunsa tässä esityksessä mainittuja asiakirjoja tai muita tietoja on hankittava tiedot näistä rajoituksista ja noudatettava niitä. Tämän esityksen sisältämiä tietoja ei ole tarkoitettu julkistettavaksi tai levitettäväksi, suoraan tai välillisesti, Kanadassa, Australiassa, Hongkongissa, Etelä-Afrikassa tai Japanissa tai näihin maihin. Näiden rajoitusten noudattamatta jättäminen voi johtaa näiden maiden arvopaperilakien rikkomiseen. Tätä esitystä ja mitään tämän esityksen yhteydessä jaettavaa aineistoa ei ole suunnattu tai tarkoitettu levitettäväksi millekään henkilölle tai taholle tai käytettäväksi minkään henkilön tai tahon toimesta, jolla on kansalaisuus tai joka asuu tai oleskelee missä tahansa paikassa, osavaltiossa, maassa tai muulla alueella, jossa tällainen levittäminen, julkistaminen, saatavilla olo tai käyttäminen olisi lakien tai määräysten vastaista tai mikäli kyseisellä alueella vaaditaan rekisteröintejä tai lupia.

Mitään sopimusta, sitoumusta tai sijoituspäätöstä ei tule tehdä perustuen tämän esityksen osaan tai tietoon sen levittämisestä eikä näihin tule luottaa minkään luottamuksen, sitoumuksen tai sijoituspäätöksen yhteydessä. Tämän esityksen sisältämiä tietoja ei ole riippumattomasti vahvistettu. Mitään nimenomaisia tai hiljaisia vakuutuksia tai sitoumuksia ei ole annettu koskien tässä esityksessä annettujen tietojen tai näkemysten oikeudenmukaisuutta, virheettömyyttä, täydellisyyttä tai oikeellisuutta eikä näihin tulisi luottaa. YIT tai Lemminkäinen tai mikään näiden lähipiiriin kuuluvista tahoista, neuvonantajista tai edustajista tai mihinkään muu taho ei ole vastuussa mistään (tuottamuksellisesti tai muutoin aiheutuneesta) vahingosta, joka aiheutuu tämän esityksen käytöstä tai sen sisällöstä tai muutoin tämän esityksen yhteydessä. Jokaisen on luotettava omaan selvitykseensä ja analyysiinsä YIT:stä, Lemminkäisestä, näiden tytäryhtiöistä, näiden arvopapereista ja Sulautumisesta, mukaan lukien näihin liittyvät hyödyt ja riskit.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät välttämättä perustu historiallisiin tosiseikkoihin, vaan ne ovat lausumia tulevaisuuden odotuksista. Tässä esityksessä esitetyt lausumat, joissa käytetään ilmauksia "aikoo", "arvioi", "odottaa", "olettaa", "pitäisi", "saattaa", "suunnittelee", "tähtää", "uskoo", "voisi" ja muut YIT:hen, Lemminkäiseen, Sulautumiseen tai YIT:n ja Lemminkäisen liiketoimintojen yhdistämiseen liittyvät vastaavat ilmaisut ovat tällaisia tulevaisuutta koskevia lausumia. Muut tulevaisuutta koskevat lausumat voidaan tunnistaa asiayhteydestä, jossa lausumat on esitetty. Tulevaisuutta koskevia lausumia on esitetty useissa tämän esityksen kohdissa, kuten kohdissa, jotka sisältävät tietoa yhdistyneen yhtiön liiketoiminnan tulevasta tuloksista, suunnitelmista ja odotuksista, sisältäen sen strategiset suunnitelmat ja suunnitelmat liittyen kasvuun ja kannattavuuteen, sekä yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat tämänhetkisiin suunnitelmiin, arvioihin, ennusteisiin ja odotuksiin eivätkä ne ole takeita tulevasta tuloksesta. Ne perustuvat tiettyihin tällä hetkellä perusteltavissa oleviin odotuksiin, jotka saattavat osoittautua virheellisiksi. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat oletuksiin, ja niihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Osakkeenomistajien ei pitäisi luottaa näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin. Lukuisat tekijät saattavat aiheuttaa sen, että yhdistyneen yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos tai taloudellinen asema eroaa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti ilmaistusta tai niistä pääteltävissä olevasta liiketoiminnan tuloksesta tai taloudellisesta asemasta. YIT tai Lemminkäinen tai mikään näiden lähipiiriin kuuluvista tahoista, neuvonantajista tai edustajista tai mihinkään muu taho ei ole velvollinen tarkastamaan tai vahvistamaan tai julkaisemaan mitään muutoksia mihinkään tulevaisuutta koskeviin lausumiin, jotta ne ottaisivat huomioon tämän esityksen päivämäärän jälkeiset tapahtumat tai olosuhteet.

Tilintarkastamattomat yhdistetyt taloudelliset tiedot on esitetty ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa. Yhdistetty tuloslaskelma on laadittu olettaen, että liiketoiminnot olisi yhdistetty yhteen yhtiöön jokaisen kauden alusta alkaen. Alustava liikevaihto, oikaistu liike-tulos ja liike-tulos yhdistyneelle yhtiölle on laskettu yhdistämällä 31.12.2016 päättyneen kahdenkymmenen kuukauden jakson luvut. Yhdistetyt taloudelliset tiedot perustuvat hypoteettiseen tilanteeseen eikä niitä tulisi pitää pro forma -tietoina.

Tämä esitys sisältää YIT:n ja Lemminkäisen laatimia lukuisiin oletuksiin ja päätelmiin perustuvia arvioita synergiaeduista, joita Sulautumisella ja YIT:n ja Lemminkäisen liiketoimintojen yhdistämisellä odotetaan saavutettavan. Tällaiset arviot kuvaavat Sulautumisesta ja YIT:n ja Lemminkäisen liiketoimintojen yhdistämisestä aiheutuvia odotettuja tulevaisuuden vaikutuksia yhdistyneen yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. Arvioituihin synergiaetuihin liittyvät oletukset ovat luontaisesti epävarmoja ja alttiita lukuisille merkittävälle liiketoimintaan, talouteen ja kilpailuun liittyville riskeille ja epävarmuustekijöille, jotka voivat aiheuttaa sen, että Sulautumisesta ja YIT:n ja Lemminkäisen liiketoimintojen yhdistämisestä johtuvat mahdolliset todelliset synergiaedut poikkeavat olennaisesti tässä esityksessä esitetyistä arvioista. Lisäksi ei voi olla varmuutta siitä, että Sulautuminen pannaan täytäntöön tässä esityksessä kuvatulla tavalla ja aikataulussa tai lainkaan.

## Tietoja Lemminkäinen Oyj:n osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Sulautumisen yhteydessä annettavia YIT Oyj:n osakkeita ei ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen, ("Yhdysvaltain arvopaperilaki") mukaisesti, ja osakkeet annetaan Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisen Rule 802 -säännöksessä säädetyn rekisteröintiä koskevan poikkeuksen nojalla.

YIT Oyj ja Lemminkäinen Oyj ovat suomalaisia yhtiöitä ja YIT Oyj:n osakkeiden antamiseen sovelletaan Suomessa sovellettavia menettelyllisiä ja tiedottamista koskevia velvollisuuksia, jotka saattavat erota Yhdysvaltain vastaavista. Mitkä tahansa tässä esityksessä olevat tilinpäätöstiedot tai muut taloudelliset tiedot on saatettu laatia muiden kuin Yhdysvaltain kirjanpito-standardien mukaisesti, eivätkä ne välttämättä ole verrattavissa yhdysvaltalaisien yhtiöiden tilinpäätöksiin tai tilinpäätöksiin, jotka on laadittu Yhdysvalloissa yleisesti hyväksytyjen kirjanpito-standardien mukaisesti.

Lemminkäinen Oyj:n yhdysvaltalaisien osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien nojalla sulautumisen yhteydessä voi olla vaikeaa, koska YIT Oyj ja Lemminkäinen Oyj ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n johtajista ja hallituksen jäsenistä saattavat asua Yhdysvaltain ulkopuolella. Tämän seurauksena Lemminkäinen Oyj:n yhdysvaltalaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä voi haastaa YIT Oyj:ä tai Lemminkäinen Oyj:ä tai näiden johtajia ja hallituksen jäseniä oikeuteen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien rikkomisesta suomalaisessa tuomioistuimessa. Lisäksi YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n pakottaminen hyväksymään yhdysvaltalaisen tuomioistuimen toimivaltaa tai noudattamaan sen tuomiota voi olla vaikeaa.

Lemminkäinen Oyj:n osakkeenomistajien tulisi olla tietoisia siitä, että YIT Oyj voi ostaa Lemminkäinen Oyj:n osakkeita muutoin kuin sulautumisen kautta, kuten vapailta markkinoilta tai yksityisesti neuvotelluin ostoin milloin tahansa esitetyn sulautumisen vireilläoloaikana.



**Together  
we can  
do it.**