

Q4

Tilinpäätöstiedote 2017

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja



Sisältö

- 1 Konsernin kehitys, Q4/2017
- 2 Asuminen Suomi ja CEE
- 3 Asuminen Venäjä
- 4 Toimitilat ja infra
- 5 Rahoitusasema ja tunnusluvut
- 6 Vuosi 2017
- 7 Lemminkäisen tilinpäätöstiedote
- 8 Näkymät ja tulosohjeistus
- 9 Yhdistyminen
- 10 Liitteet



1

Konsernin kehitys, Q4/2017



Pääviestit, Q4/2017

- Monin tavoin menestyksekkäs vuosineljännes, yksi parhaista konsernitasolla kannattavuuden kannalta
- Muun muassa yhteisomisteisen Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutuminen tuki kannattavuuden kehitystä Toimitilat ja infra -toimialalla
- Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla kannattavuus oli erittäin hyvällä tasolla
- Asuminen Venäjä -toimialalla asuntomyynti ja kannattavuus paranivat ja kannattavuus oli tyydyttävällä tasolla
- KKV hyväksyi 26.1. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen ehdoita, ja yhdistyminen toteutui tänään



Helsingin Fredika -asuinkeuhkotalohanke
Helsinki

Konserni

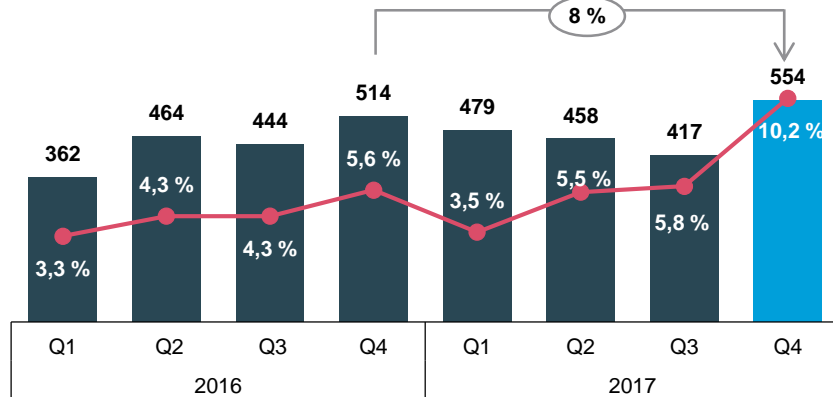
Kannattavuus ennätyskorkealla tasolla Q4:lla

- Liikevaihto kasvoi 8 % Q4:lla ja 7 % vuonna 2017
- Kannattavuus parani kaikilla segmenteillä, ja oli yksi vahvimmista YIT:n historiassa
- Tilauskanta pysyi vakaana korkealla tasolla

Liikevaihto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

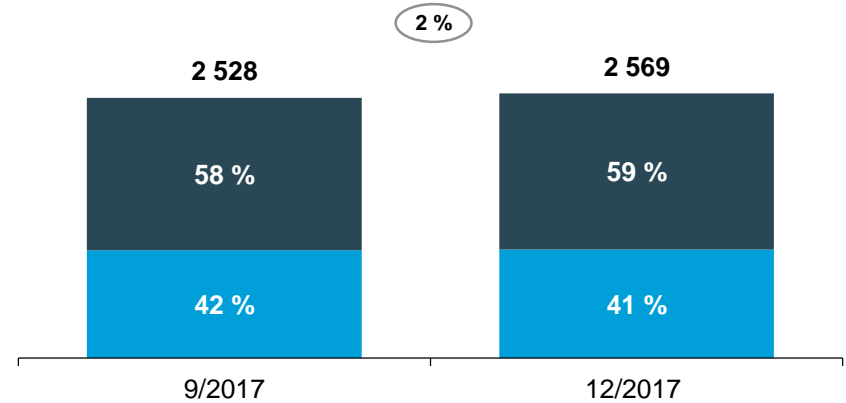
2017: 1 909 milj. euroa, 6,4 %



Liikevaihto

Oikaistu liikevoittomarginaali

Tilauskanta (milj. e)



Myytön

Myyty

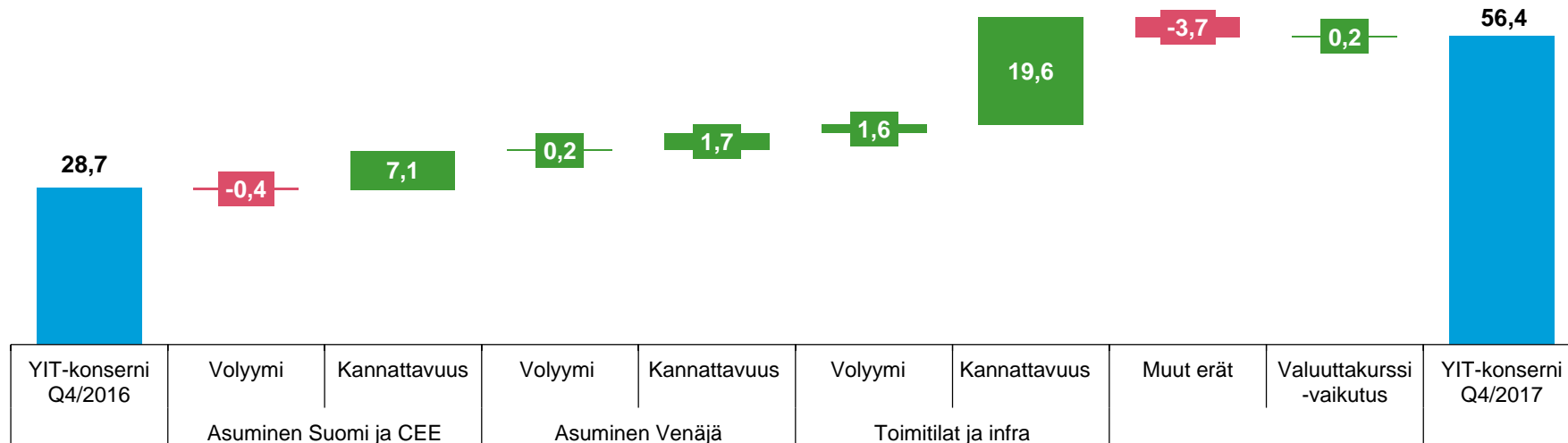
Kaikki luvut osatulotukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

Liikevoiton muutos Q4/2016–Q4/2017

- Yhteisomisteisen Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynti paransi Toimitilat ja infra -toimialan kannattavuutta
- Asuminen Venäjä -toimialan kannattavuus parani johtuen parantuneesta myynnistä sekä asuntokohteen aloituksesta Moskovassa
- Vahva kuluttajamyynä nosti Asuminen Suomi ja CEE -toimialan kannattavuutta
- Oikaistun liikevoittoon sisällyttämiä eriä olivat 2,0 miljoonaa euroa yhdistymisen valmisteluun liittyviä kuluja ja 14,0 miljoonaa euroa varojen uudellenarviointiin liittyviä eriä

Oikaistu liikevoitto (milj. e), muutos Q4/2016–Q4/2017: 97 %



2

Asuminen Suomi ja CEE



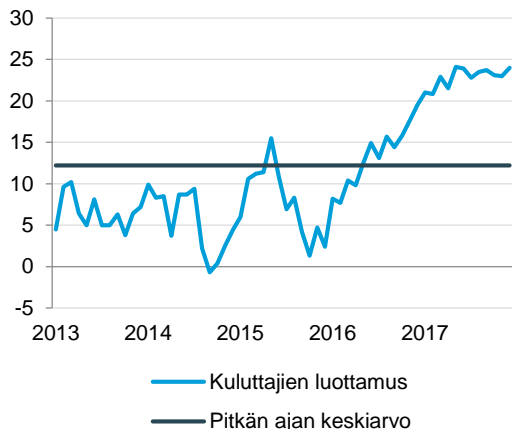
Asuminen Suomi ja CEE Toimintaympäristö Suomessa, Q4

- Kuluttajien luottamus oli ennätystasolla
- Asuntosijoittajat olivat aiempaa valikoivampia, kysyntä kohdistui erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle

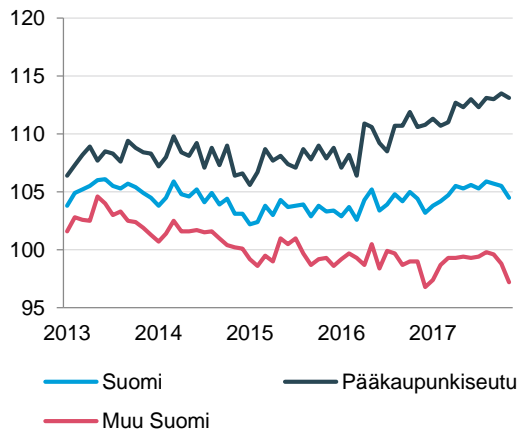
- Kuluttajakysyntä oli hyvällä tasolla, ei merkkejä ylikuumentumisesta, tarjonnan määrä oli korkealla tasolla
- Suurempien asuntojen kysyntä parantui kohtuuhintaisten asuntojen hyvän kysynnän lisäksi

- Asuntolainojen korkotaso pysyi matalana, lainojen marginaalit olivat edelleen laskussa
- Uusien asuntolainojen volyyymi kasvoi vuodentakaisesta

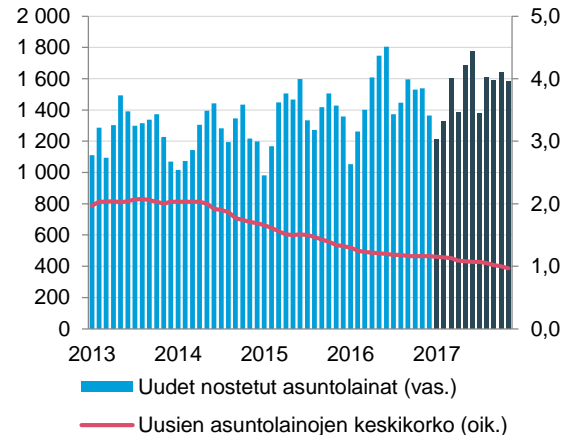
Kuluttajien luottamus



Vanhojen asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



Uudet nostetut asuntolainat ja keskiporko (milj. e, %)



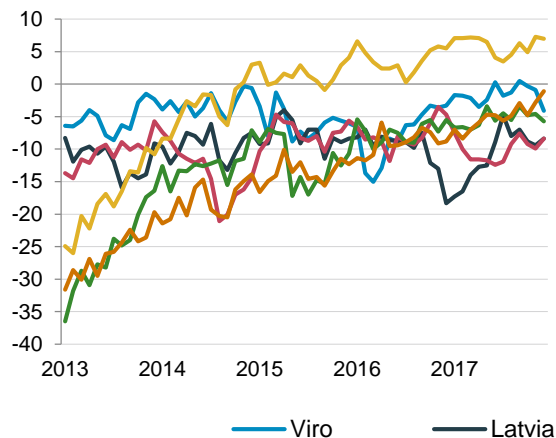
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki

Asuminen Suomi ja CEE

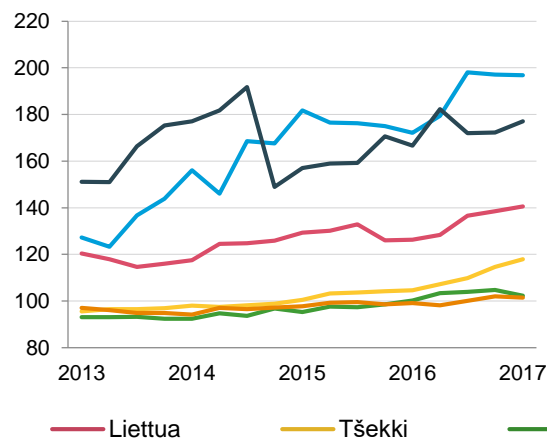
Toimintaympäristö CEE-maissa, Q4

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

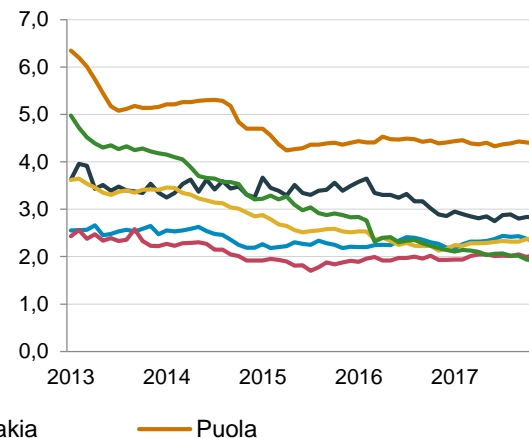
Kuluttajien luottamus



Uusien asuntojen hintaindeksi (2010=100)



Asuntolainojen keskiporko (%)



Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat ja kansalliset keskuspankit

Asuminen Suomi ja CEE

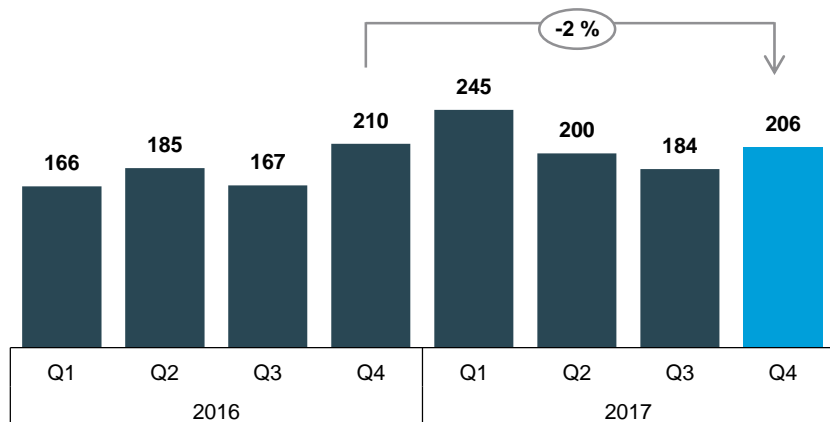
Tilaukannan arvo lähes miljardi euroa

- Liikevaihto pysyi vakaana Q4:llä ja parantui 15 % vuonna 2017
- Suomessa myytyjen asuntojen matalammalla valmiusasteella oli negatiivinen vaikutus liikevaihdon tuloutukseen
- Tilaukanta kasvoi 11 % syyskuun lopun tasolta

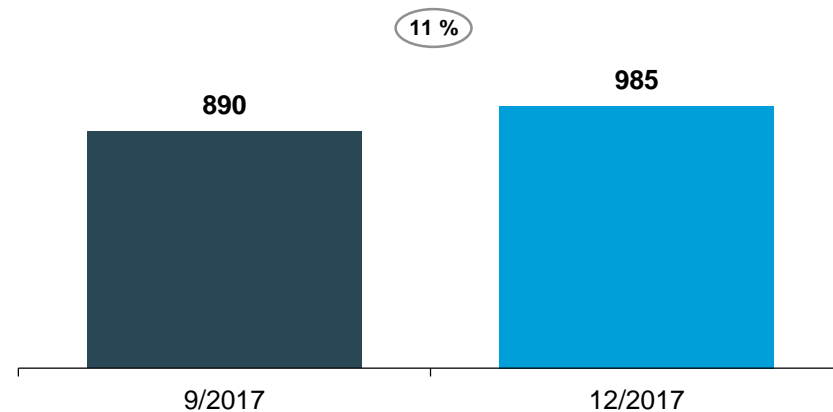
Liikevaihto (milj. e)

2016: 728 milj. e

2017: 835 milj. e



Tilaukanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

Asuminen Suomi ja CEE

Liikevoitto parani selvästi Q4:llä

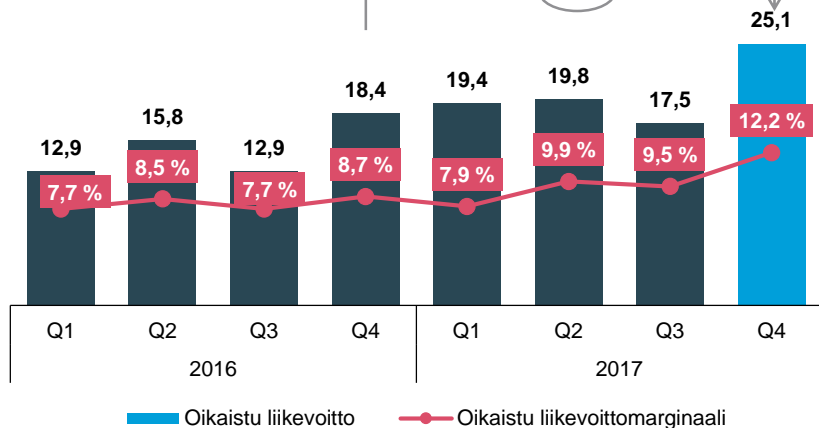
- Kannattavuus oli erinomaisella tasolla Q4:llä ja myös 9,8 % vuonna 2017
- Q4:lle kirjattiin 4,9 miljoonan euron oikaisuerät liittyen useiden tonttien tai tase-erien uudelleenarviointiin
- ROCE oli hyvällä tasolla

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

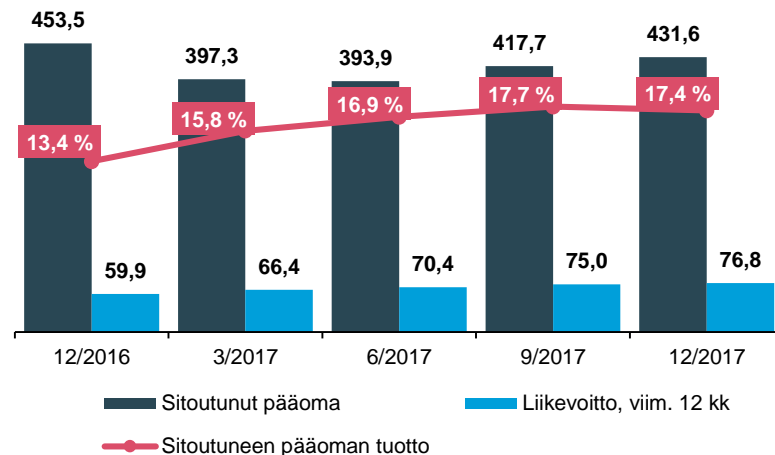
2016: 59,9 milj. e, 8,2 %

2017: 76,8 milj. e, 9,8 %

37 %



Sitoutuneen pääoman tuotto¹ (milj. e, %)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

¹Selkeäytäkseen 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.

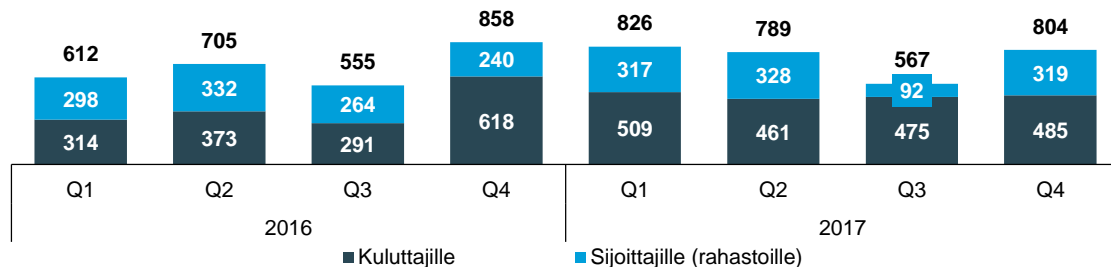
Asuminen Suomi ja CEE

Asuntomyynti ja -aloitukset Suomessa, Q4

Myydyt asunnot (kpl)

2016: 2 730

2017: 2 986

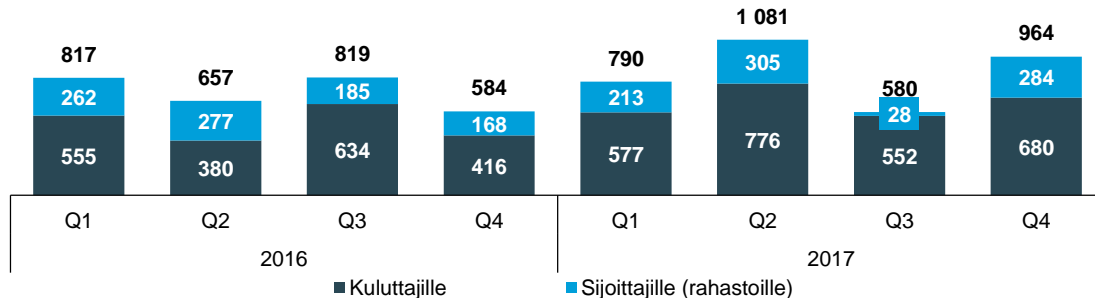


- Kuluttajamyynni kasvoi 21 % vuonna 2017
- Kuluttajille myytyjen asuntojen osuus oli 60 % Q4:llä (Q4/2016: 72 %)
- 35 asuntoa myytiin nippuina sijoittajille (Q4/2016: 72 kpl)
- Triplan ensimmäisten asuntojen rakentaminen aloitettiin, ja ne ennakkovarattiin tunneissa
- Tammikuun kuluttajamyynni noin 120 kpl (1/2017: noin 150 kpl)

Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 877

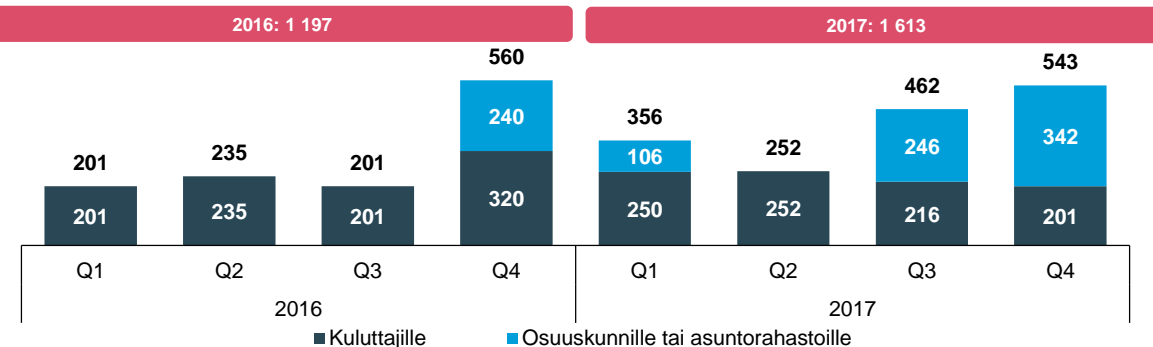
2017: 3 415



Asuminen Suomi ja CEE

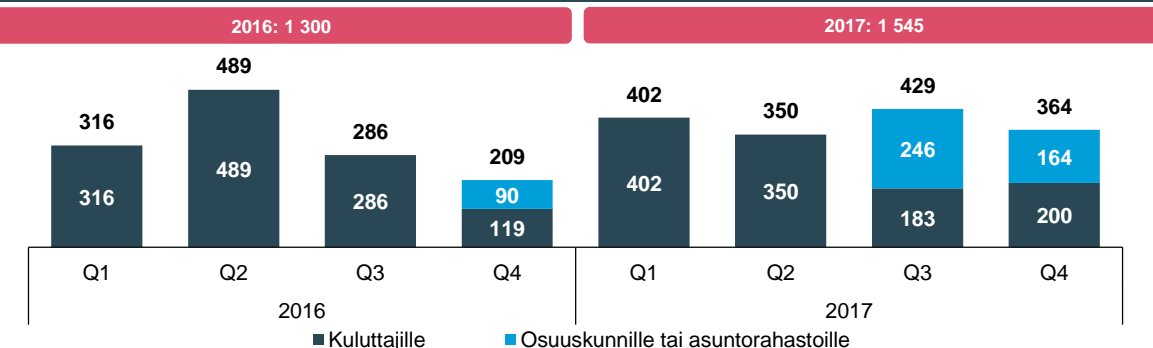
Asuntomyynti ja -aloitukset CEE-maissa, Q4

Myydyt asunnot (kpl)



- Myynti edellisen vuoden tasolla Q4:llä ja kasvoi 35 % vuonna 2017
- Asuntoaloitusten määrä Q4:llä kasvoi 74 % vuoden takaisesta
- Neljä hanketta Bratislavassa, Slovakiassa ja yksi hanke Prahassa, Tšekissä myytiin YCE Housing I –rahastolle, yhteensä 342 asuntoa
- Tammikuun kuluttajamyynä noin 80 kpl (1/2017: noin 80 kpl)

Asuntoaloitukset (kpl)

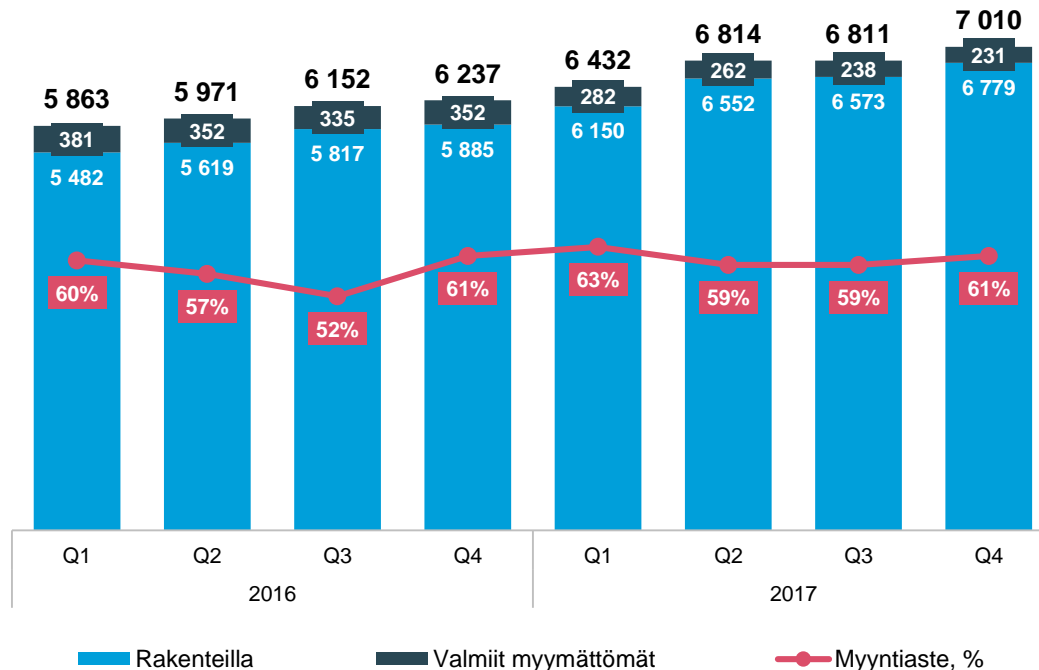


Asuminen Suomi ja CEE

Asuntovaranto yli 7 000 kappaletta

- Rakenteilla olevien asuntojen määrä kasvoi edellisestä vuosineljänneksestä korkeista asuntoaloituksista johtuen
- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä jatkui laskuaan
- CEE-maiden osuus myyntivarannosta (kpl) 36 % (12/2016: 47 %)

Asuntovaranto (kpl)



3

Asuminen Venäjä



Asuminen Venäjä

Toimintaympäristö, Q4

- Kuluttajat ovat edelleen varovaisia Venäjän talouden parantumisesta huolimatta
- Kuluttajien ostovoima on hieman parantumassa matalalta tasolta

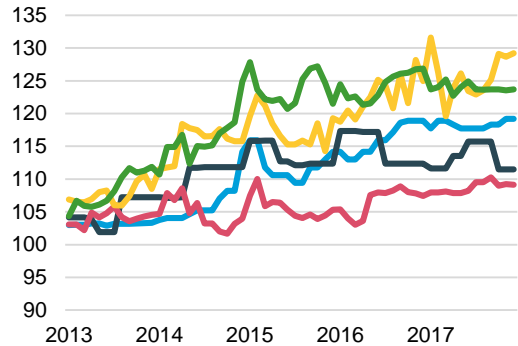
- Asumisen kuluttajakysyntä on maltillista, mutta parani hieman Moskovassa ja Pietarissa
- Asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina, tarjonnan määrä yhä korkealla tasolla

- Uusien asuntojen asuntolainojen korot jatkoivat laskua alle 10 % tason
- Ohjauksikon lasku lisäsi edelleen odotuksia korkotason laskusta

EUR/RUB-vaihtokurssi

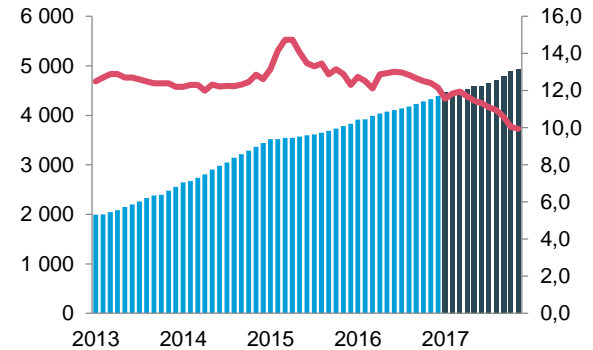


Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2012=100)



— Moskova — Jekaterinburg — Donin Rostov
— Kazan — Pietari

Asuntolainakanta ja keskiporko (mrd. ruplaa, %)



— Asuntolainakanta (vas.)
— Uusien asuntolainojen keskiporko (oik.)

Lähteet: Bloomberg, YIT ja Venäjän Keskuspankki

Asuminen Venäjä

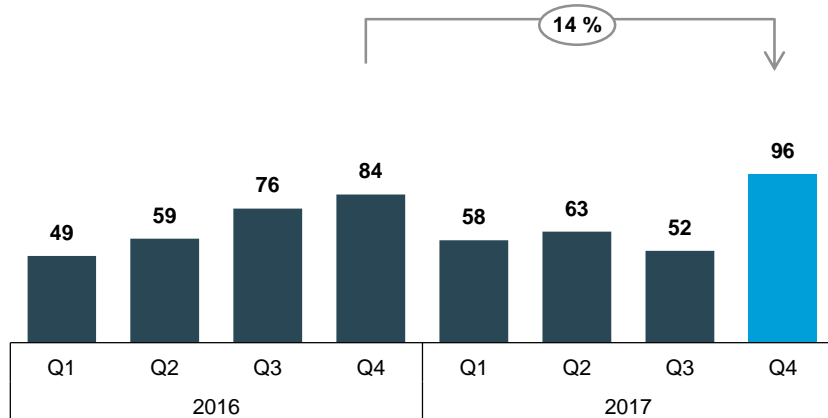
Liikevaihto kasvoi Q4:llä

- Liikevaihtoa tuki Novo Orlovskin tontin osittainen myynti ja parantunut asuntomyynti
 - 1,1 miljardia ruplaa (16 milj. e) liittyen Novo Orlovskin tonttimyyniin tuloutettiin liikevaihtona ja kassavirtana Q4:llä, kaupan koko arvo 2,5 miljardia ruplaa (37 milj. e)
- Tilaukanta laski syyskuun lopun tasolta alhaisista asuntoaloituksista johtuen

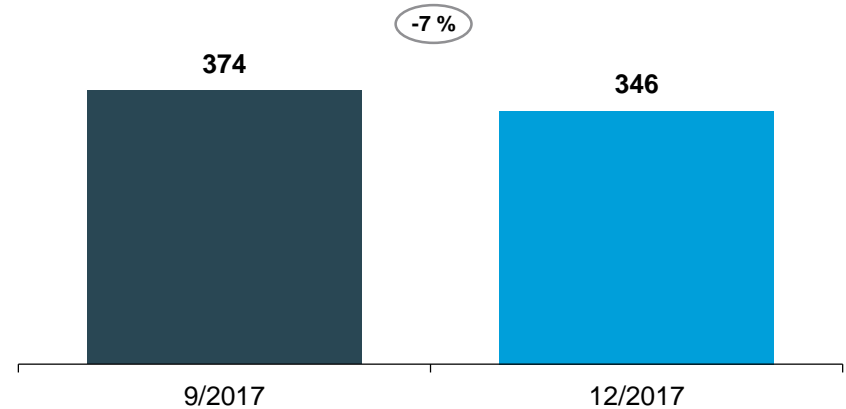
Liikevaihto (milj. e)

2016: 268 milj. e

2017: 268 milj. e



Tilaukanta (milj. e)



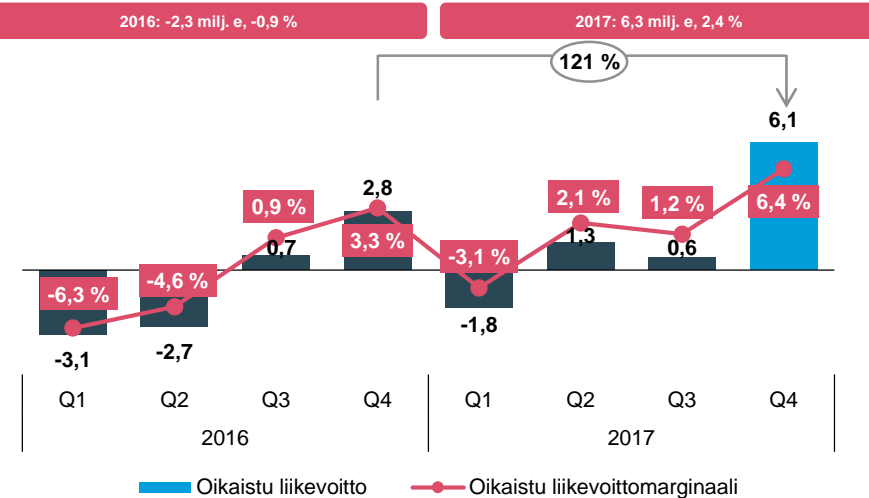
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

Asuminen Venäjä

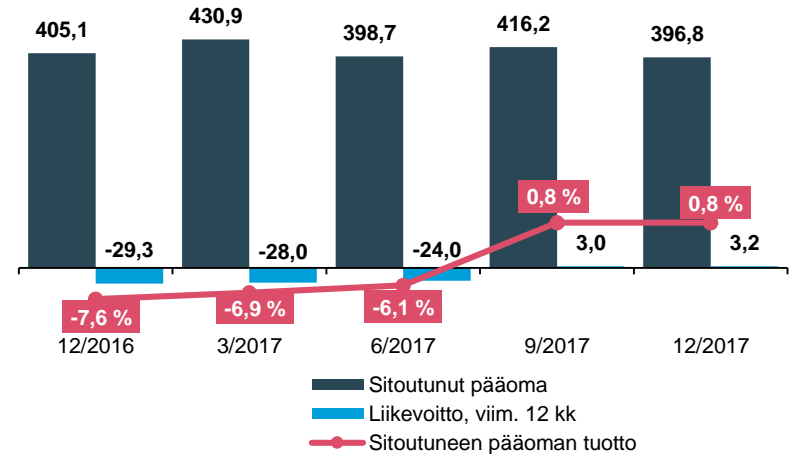
Liikevoitto parani Q4:llä

- Kannattavuus oli tyydyttävällä tasolla, ja sitä tukivat parantuneet myyntivolyymit erityisesti Pietarissa ja Moskovassa sekä parantuneet projektikatteet
- Novo Orlovskin tontin osittaisella myynnillä ei ollut tulosvaikutusta, tase-erien uudelleenarviointeihin liittyen Q4:lle kirjattiin vähäinen kulu
- ROCE oli edellisen vuosineljänneksen tasolla

Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali¹ (milj. e, %)



Sitoutuneen pääoman tuotto² (milj. e, %)



Kaikki luvut osatulotukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

² 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.

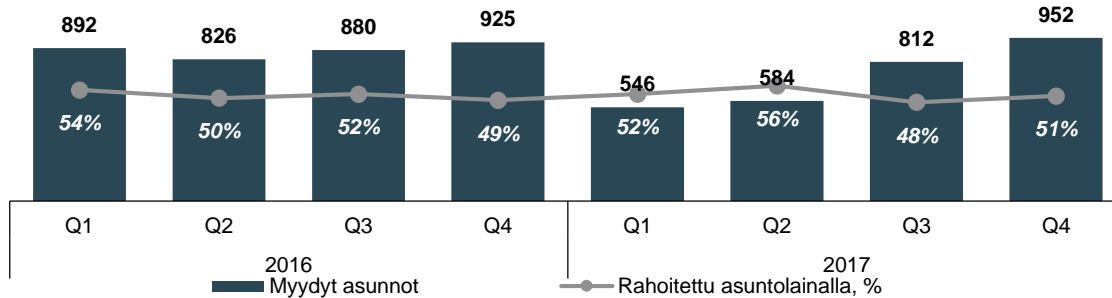
Asuminen Venäjä

Asuntomyynti ja aloitukset, Q4

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

2016: 3 523 (51 %)

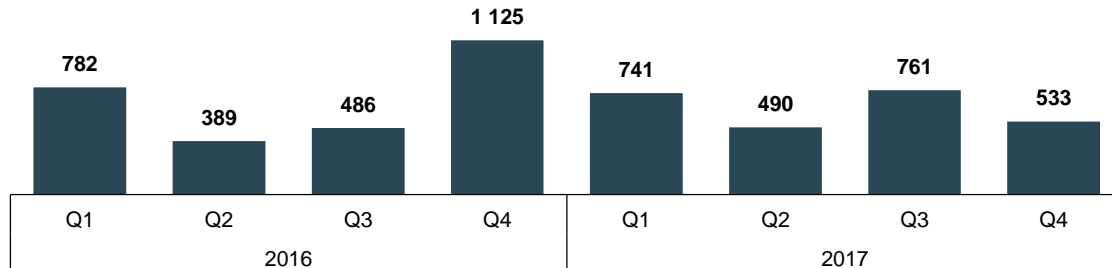
2017: 2 894 (51 %)



Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 782

2017: 2 525



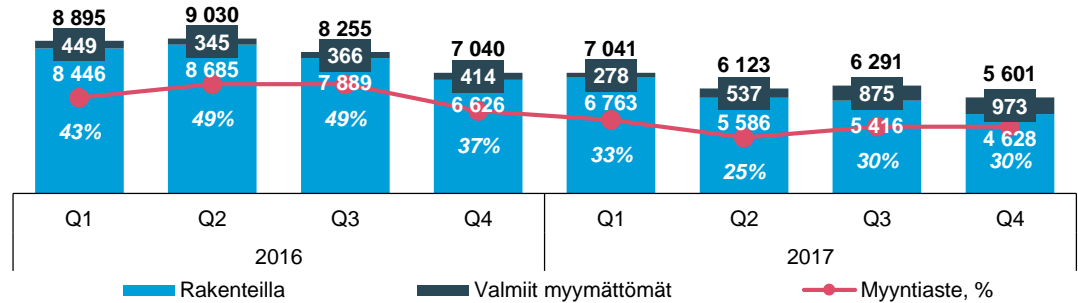
- Myytyjen asuntojen määrä kasvoi 3 % vuoden takaisesta
 - Ei muutoksia hinnoissa
 - Paras vuosineljännes kahteen vuoteen
- Aloitukset olivat alhaisella tasolla
- Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus kasvoi 51 %:iin
- Tammikuun kuluttajamyynäni lähes 200 kpl (1/2017: noin 150 kpl)

Asuminen Venäjä

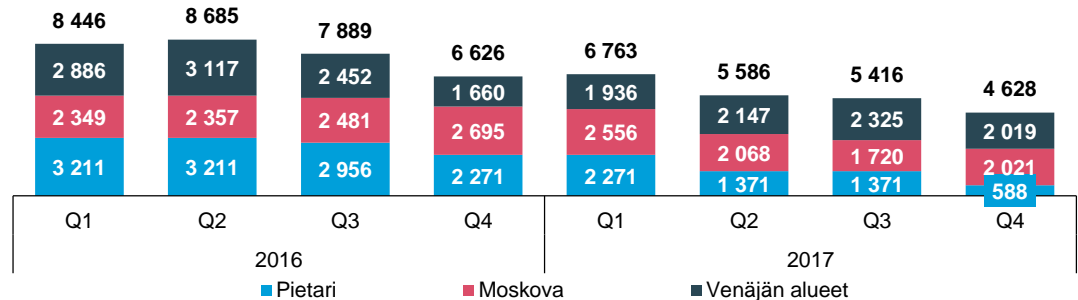
Asuntotuotannon määrä (kpl) jatkoi laskua Q4:llä

- Rakenteilla olevien asuntojen määrä jatkoi laskuaan
- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä kasvoi korkeasta projektien luovutusasteesta johtuen
- Joulukuun lopussa YIT vastasi yli 34 000 asunnon huollosta ja ylläpidosta Venäjällä (9/2017: yli 31 000) ja yhteensä lähes 42 000 huollon ja ylläpidon asiakkaasta (sis. pysäköintipaikat ja toimitilat)

Asuntovaranto (kpl)



Rakenteilla olevat asunnot alueittain (kpl)



4

Toimitilat ja infra



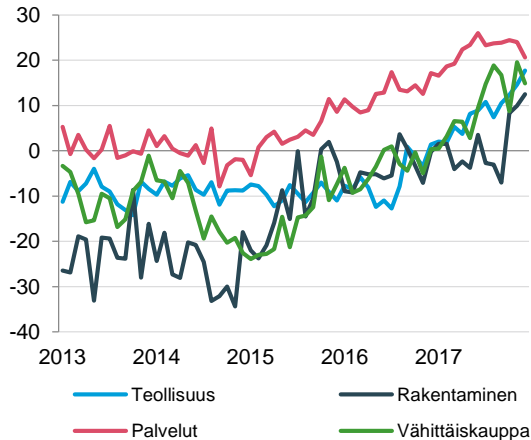
Toimitilat ja infra Toimintaympäristö, Q4

- Sijoittajakysyntä keskeisimmässä kasvukeskuksissa sijaitseville toimitiloille oli hyvällä tasolla Suomessa
- Tuottovaatimukset laskivat pääkaupunkiseudulla ja prime-kohteiden vuokrat kasvoivat Helsingin keskustassa

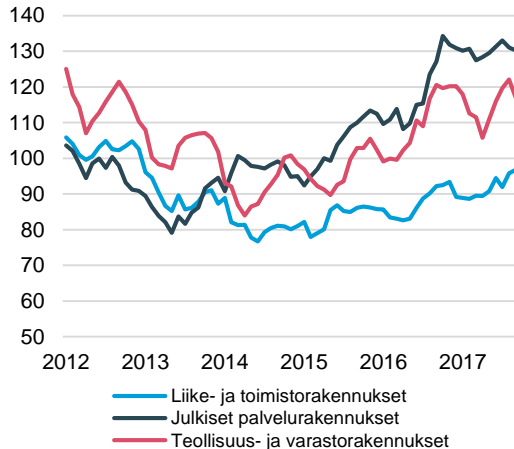
- Suomen positiivinen markkinatilanne tuki yksityisiä investointeja
- Urakka- ja inframarkkina olivat Suomessa aktiivisia etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa

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

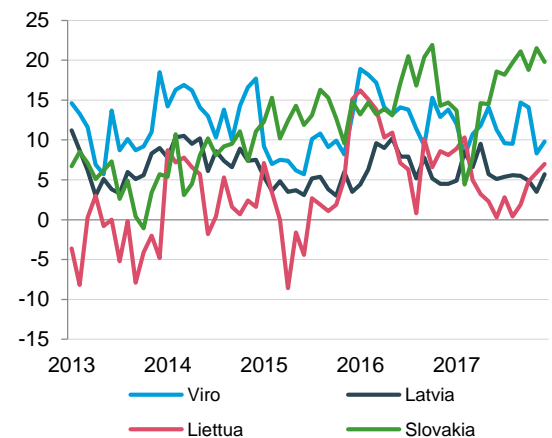
Luottamusindikaattorit Suomessa



Uudisrakentamisen volyyymi Suomessa
(indeksi 2010=100)



Vähittäiskaupan luottamus Baltian maissa ja Slovakiassa



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

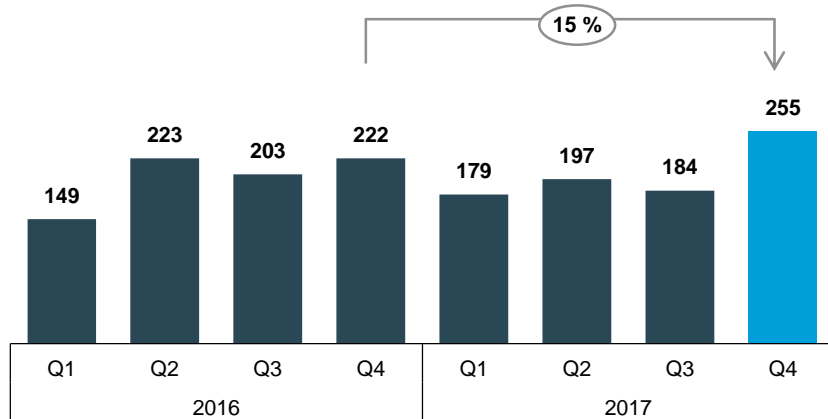
Toimitilat ja infra Liikevaihto kasvoi Q4:llä

- Liikevaihto kasvoi yhteisomisteisen Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutumisen johdosta, mikä johti myös aiemmin tulouttamattoman liikevaihdon tuloutukseen sekä Dixi-toimistohankkeen myynnin toteutumisesta
- Tilauskanta pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla

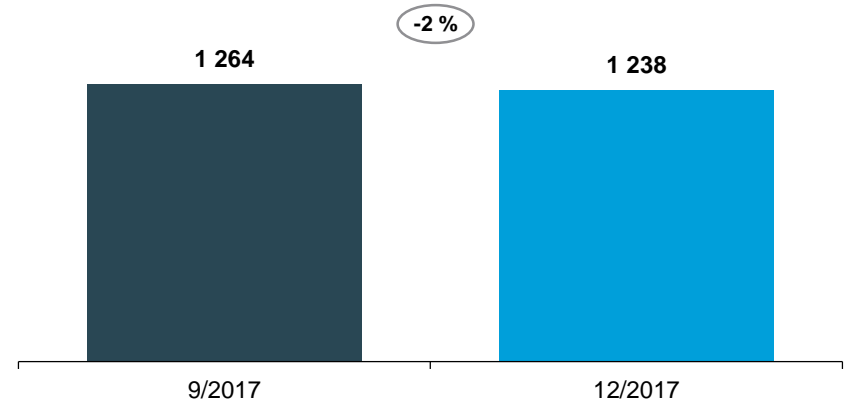
Liikevaihto (milj. e)

2016: 797 milj. e

2017: 815 milj. e



Tilauskanta (milj. e)

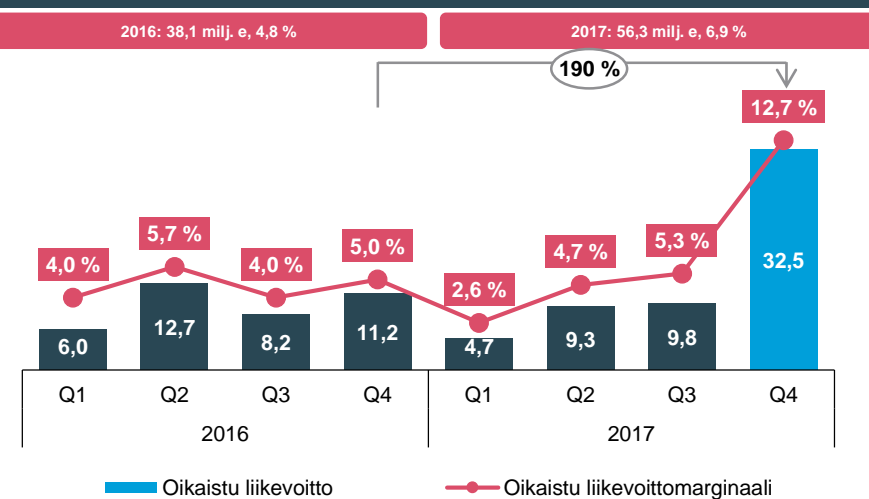


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

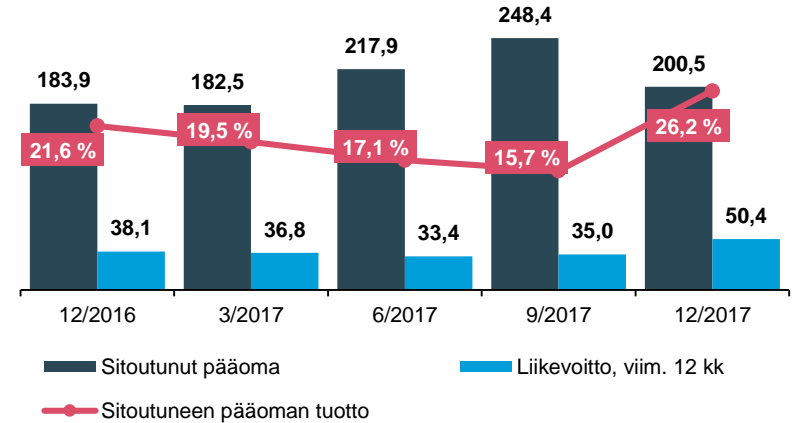
Liikevoitto poikkeuksellinen korkealla tasolla Q4:llä

- Yhteisomisteisen Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutuminen tuki toimialan liikevoittoa ja kannattavuutta
- Q4:lle kirjattiin 5,9 miljoonan euron kustannus liittyen useiden tonttien ja tase-erien uudelleenarviointiin Suomessa
- Sitoutunut pääoma laski, ROCE erittäin hyvällä tasolla

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



Sitoutuneen pääoman tuotto¹ (milj. e, %)



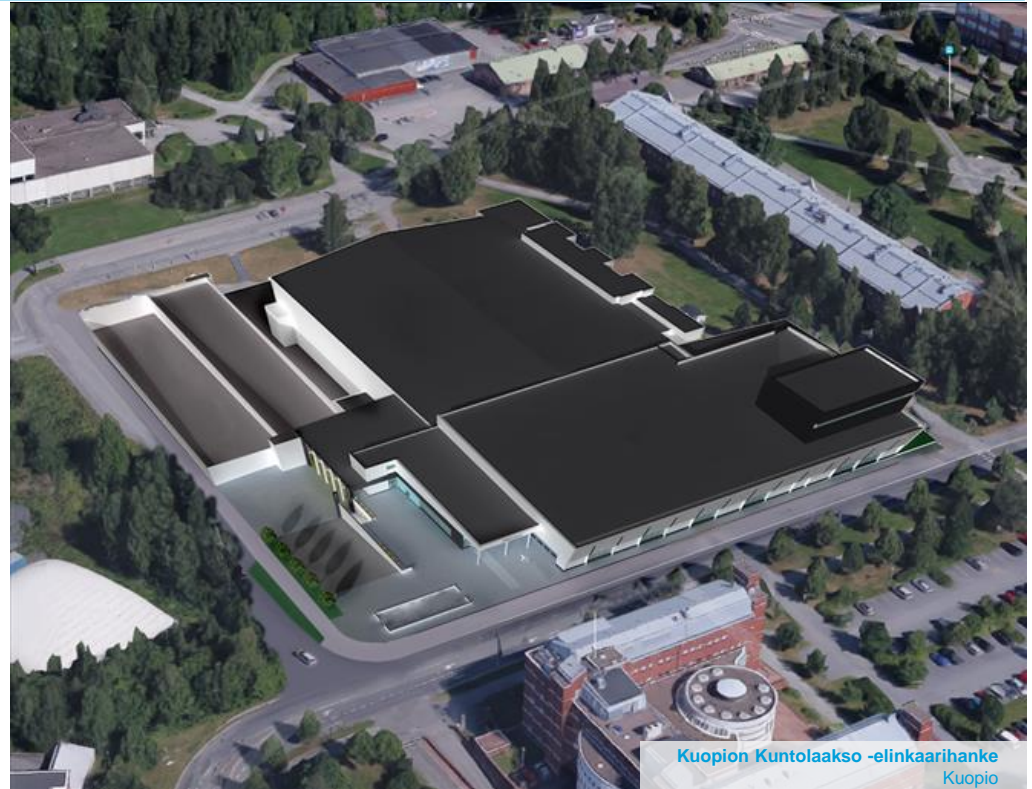
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

¹Selkeyttääkseen 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

Menestystä hankkeissa Q4:llä

- Dixin toiseen vaiheen toimistokiinteistöjen myynti toteutui joulukuussa
- Regenero hankki Fortumin vanhan pääkonttorin Keilaniemestä, Espoosta
- YIT valittiin toteuttamaan Kuntolaakson elinkaarihanke Kuopiossa yhteistyössä Caverionin kanssa
- Yhteisomistuksessa olleen Kasarmkatu 21 -toimistokiinteistön myynti toteutui joulukuussa
- Triplan kauppakeskuksen vuokrausaste kasvoi yli 70 %:iin tammikuussa ja edellä aikataulua
- Triplan ensimmäiset toimistotilat vuokrattiin
- Uusia tilauskantaan kirjattuja hankkeita Q4:llä
 - Lähipalvelukeskus Hertsu, joka toteutetaan yhteistyössä Hartelan kanssa
 - Osa 39 miljoonan euron arvoisista Espoon kouluelinkaarihankkeista
 - Hoivahybridihanke Vantaalla, noin 21 miljoonaa euroa
 - Kultakaivoksen syväosien tunneliurakka Kittilässä, noin 35 miljoonaa euroa
 - Katu-urakkasopimus Helsingissä, noin 20 miljoonaa euroa



5

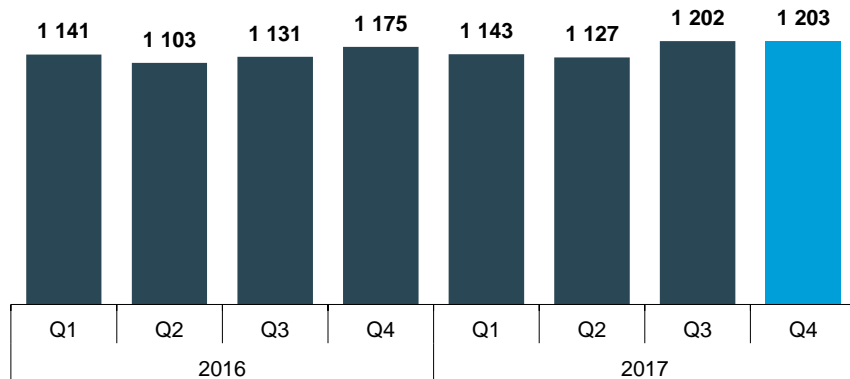
Rahoitusasema ja
tunnusluvut



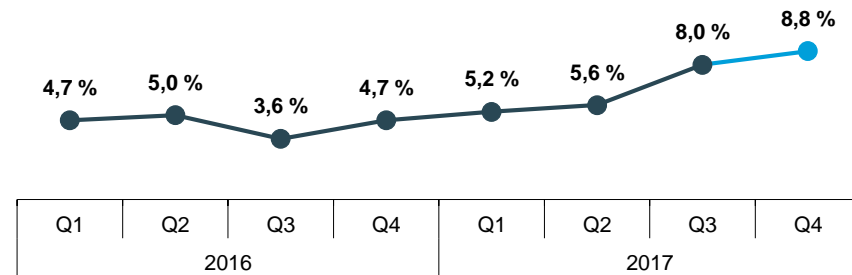
ROI:n parantumisen positiivinen trendi jatkui Q4:llä

- Sijoitettu pääoma syyskuun lopun tasolla
- ROI jatkoi paranemistaan johtuen hyvästä kehityksestä kaikilla toimialoilla
- Tavoitteena vähentää sitoutunutta pääomaa Venäjällä noin 6 miljardia ruplaa vuoden 2018 loppuun mennessä (vs. 6/2016)

Sijoitettu pääoma (milj. e)



Sijoitetun pääoman tuotto¹ (%), viim. 12 kk

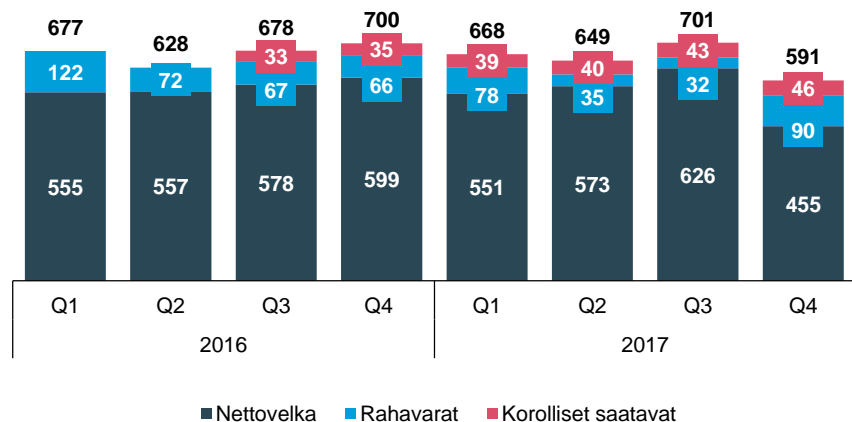


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)
¹27 miljoonan euron kulu kirjattiin Q3/2016:n tulokseen Asuminen Venäjä -toimialan osalta

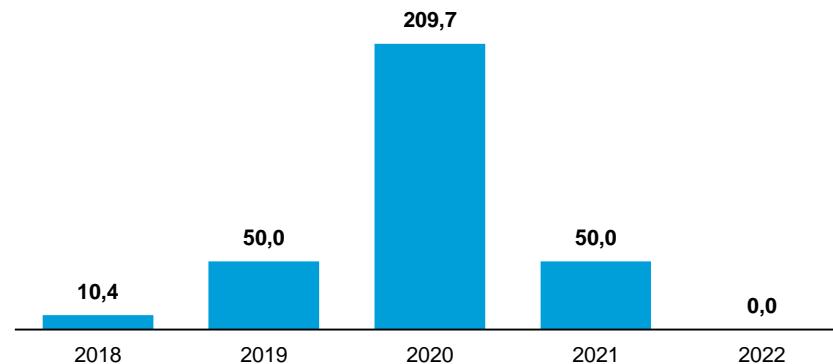
Nettovelka 455 miljoonaa euroa Q4:llä

- Nettovelka laski johtuen positiivisesta operatiivisesta kassavirrasta ja muutoksesta rahoitusaikaisessa rahoituksessa vastaamaan markkinakäytäntöä
- Uusi 50 miljoonan euron kolmivuotinen kahdenkeskinen laina nostettiin lokakuussa

Korollinen velka (milj. e), IFRS



Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 12/2017 (milj. e)¹



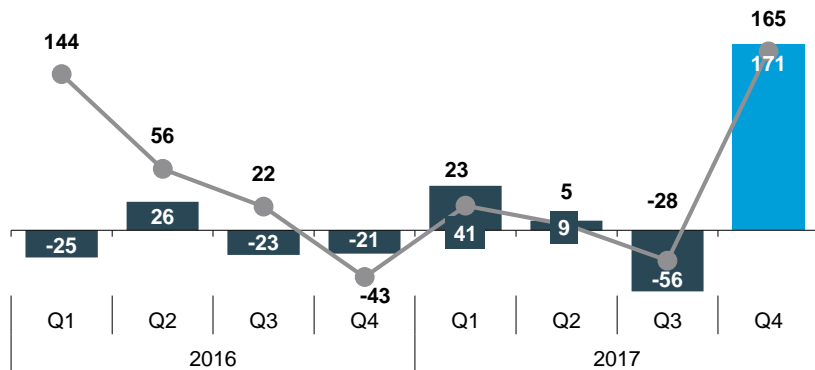
¹ Poislukien taloyhtiölainat ja muut lainat

Kassavirta oli erittäin vahva Q4:llä

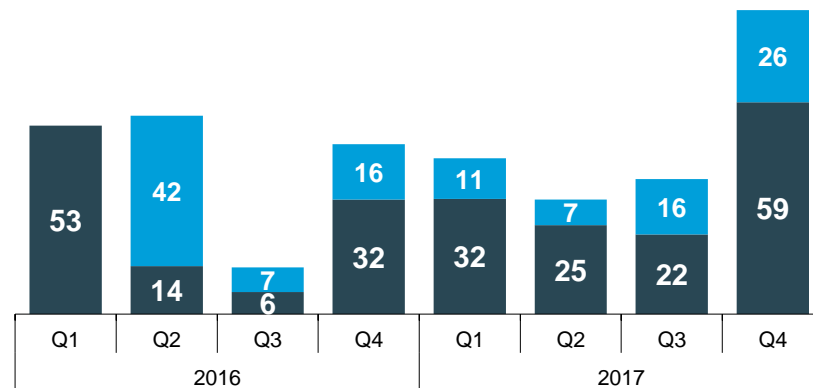
- Velka laski 123,5 miljoonaa euroa johtuen muutoksesta rakennusaikaisessa rahoituskäytännössä
- Kassavirta vahvistui merkittävästi hyvästä asuntomyynnistä, Novo Orlovskin tontin osittaisesta mynnistä ja Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutumisesta johtuen

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

Pitkän aikavälin tavoite:
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot, riittävä osingonmaksuun



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

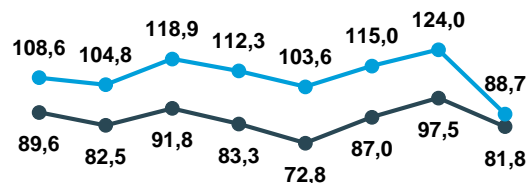


■ Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankintojen kassavirta
■ Tontti-investointien kassavirta

Taloudelliset tunnusluvut parantuivat selvästi Q4:llä

- Nettovelan väheneminen vaikutti positiivisesti kaikkiin tunnuslukuihin
- Parantuneella kannattavuudella oli positiivinen vaikutus nettovelka/käyttökate-kertoimeen

Velkaantumisaste (%)

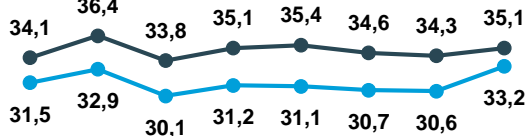


Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2016				2017			

—●— POC —●— IFRS

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

Omavaraisuusaste (%)

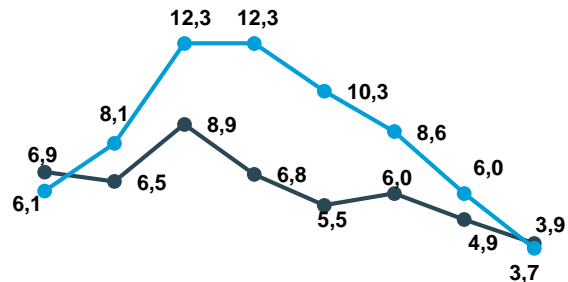


Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2016				2017			

—●— POC —●— IFRS

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

Nettovelka/käyttökate (kerroin, x)



Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2016				2017			

—●— POC —●— IFRS

Yhteenveto taloudellisista tunnusluvuista Q4:llä

- Kannattavuus parani kaikilla toimialoilla, ja oli erittäin hyvällä tasolla Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla sekä poikkeuksellisen hyvällä tasolla Toimitilat ja infra-toimialalla
- ROI jatkui parantumisestaan sitoutuneen pääoman pysyessä vakaana
- Taloudelliset tunnusluvut paranivat johtuen positiivisesta, operatiivisesta kassavirrasta ja muutoksesta rakennusaikaisessa rahoituksessa vastaamaan markkinakäytäntöä
- Nettorahoituskulut (POC) vähenivät 45 % vuodentakaisesta matalampien korkokustannusten ja suojauskustannusten sekä korkojohdannaisten arvostusvoittojen ansiosta



6

Vuosi 2017



Kohokohtia vuodelta 2017

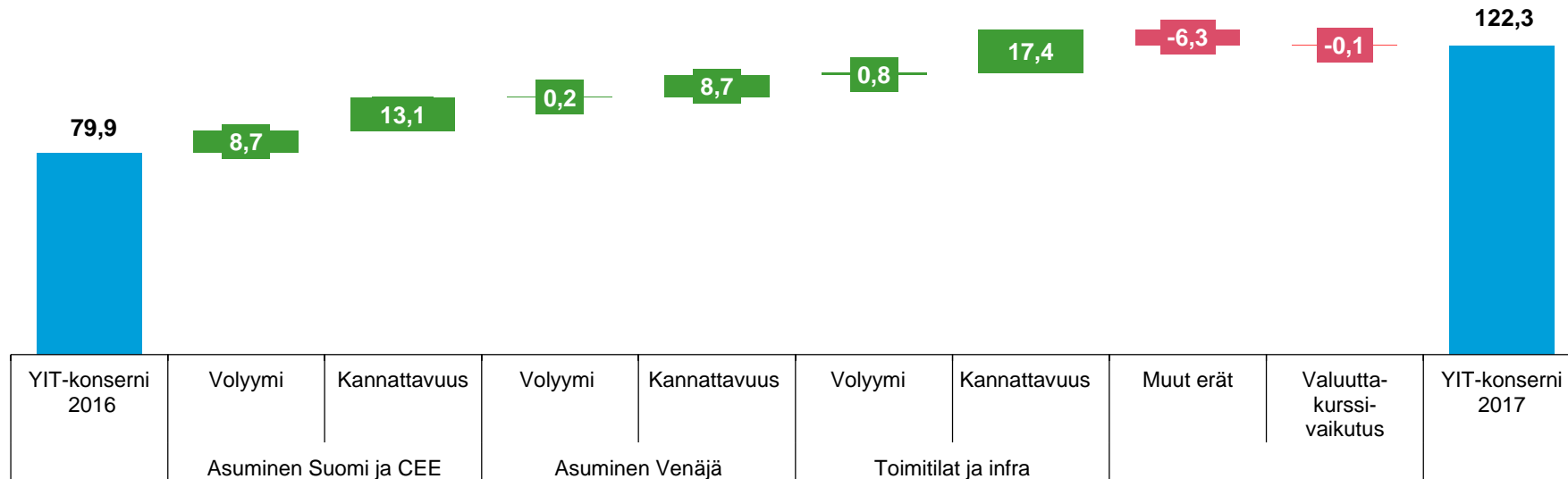
- YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen julkistettiin
- Vahvaa kasvua ja parannusta liikevoitossa
 - Q4 oli kannattavuudeltaan yksi parhaista vuosineljänneksistä konsernitasolla
 - CEE-maat vaikuttivat suuresti liikevaihdon kasvun ja kannattavuus oli vahva
- Taloudelliset tunnusluvut paranivat hyvälle tasolle
 - Rahoituskulut lähes puolittuivat, osakekohtainen tulos parani selvästi
- Hyvää edistystä megaprojekteissa, Kiinteistöt-toimiala perustettu
 - Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistö valmistui ja sen myynti toteutui menestyksekkäästi
 - Tripla-hanke etenee edellä aikataulua
 - Uusia hankkeita kehitteillä, kuten Regeneron alla toteutettava Fortumin vanhan pääkonttorin aluekehityshanke
- Strategiset kehityshankkeet etenevät suunnitelman mukaisesti
 - Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:n hankinta tukee kasvua korjausrakentamisen palveluissa
 - Useita menestyksekkäitä pilotteja tuottavuuden parantamisessa, kuten Smartti
 - Yli 40 000 yksittäistä Asumisen palveluiden asiakasta Venäjällä
- Yli 800 kesäharjoittelijaa vuoden aikana Suomessa



Liikevoiton muutos 2016 – 2017

- Liikevoitto parani kaikilla toimialoilla, sekä parantunut volyymi että kannattavuus tukivat kasvua
- Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla liikevoittoa tukivat vahva myynti sekä myyntimixin painottuminen kuluttajamyyntiin
- Asuminen Venäjä -toimialalla koko vuoden liikevoitto oli positiivinen
- Toimitilat ja infra -toimialalla hyvää kannattavuutta tuki yhteisomisteisen Kasarmikatu 21 -toimistohankkeen myynti

Oikaistu liikevoitto (milj. e), muutos 2016–2017: 53 %

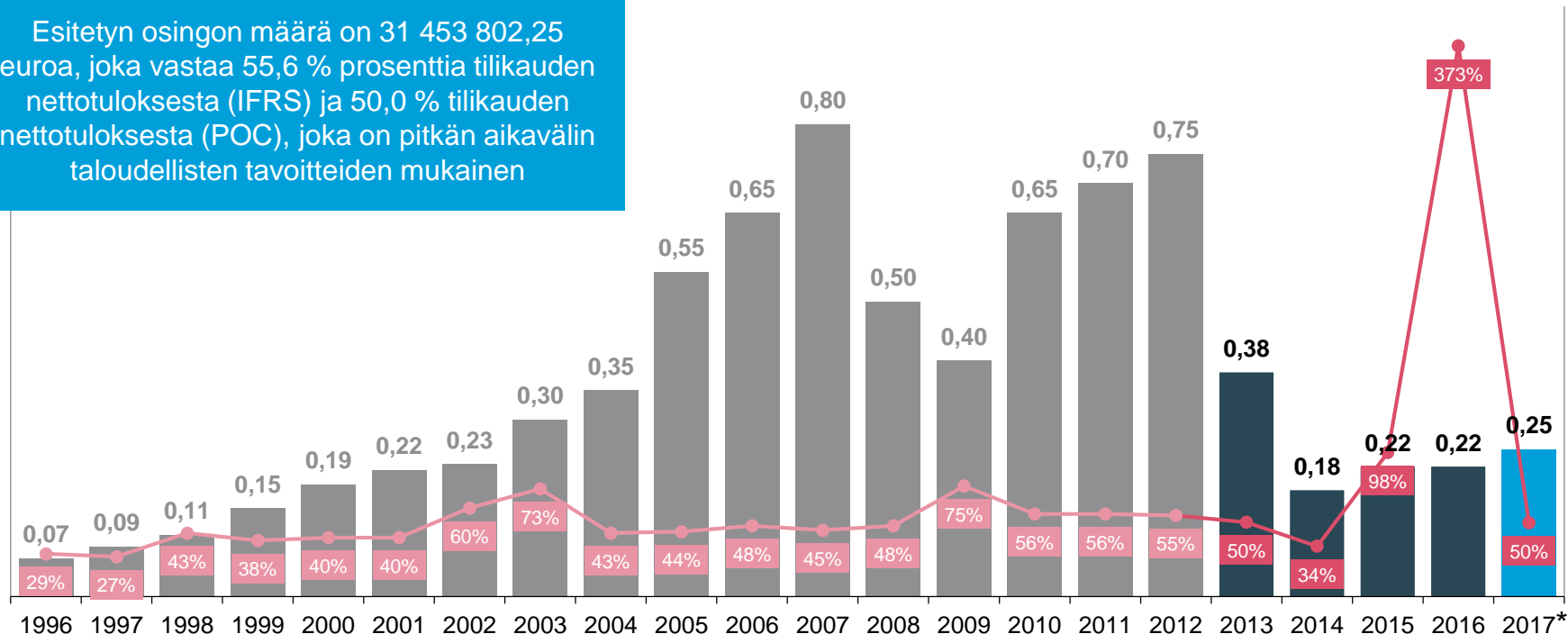


Ehdotus yhtiökokoukselle: Osinko 0,25 euroa per osake

Osinko / osake (€)

Huom. Historialliset luvut ennen vuotta 2013 koskevat YIT-konsernia ennen jakautumista

Esitetyn osingon määrä on 31 453 802,25 euroa, joka vastaa 55,6 % prosenttia tilikauden nettotuloksesta (IFRS) ja 50,0 % tilikauden nettotuloksesta (POC), joka on pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden mukainen



* Hallituksen ehdotus

Tilinpäätöstiedote

1.1.-31.12.2017



Taloudellinen kehitys
Tase, rahoitus ja rahavirta



Vuosi 2017 lyhyesti

- Kesäkuussa ilmoitimme suunnitelmasta yhdistyä YIT:n kanssa
- Liikevaihto 1 847,2 M€ (1 682,7)
- Liikevoitto 41,8 M€ (67,6)
- Oikaistu liikevoitto 46,6 M€ (45,1)
- Ruotsin ja Norjan laskennallisten verosaamisten alaskirjaukset kasvattivat tuloslaskelman verokulua 10,2 milj. euroa
 - Alaskirjaukset heikensivät tilikauden tulosta sekä osakekohtaista tulosta
- Taloudellinen asema
 - Korollinen velka 185,8 M€ (212,5)
 - Omavaraisuusaste 35,6 % (35,4)*
 - Nettovelkaantumisaste 57,2 % (38,8)*
- Liiketoiminnan rahavirta -13,6 M€ (131,7)
- Tilauskanta kasvoi ja oli katsauskauden lopussa 1 305,6 M€ (1 265,2)
- Katsauskauden jälkeen Lemminkäisen ja YIT:n yhdistyminen toteutuu 1.2.2018



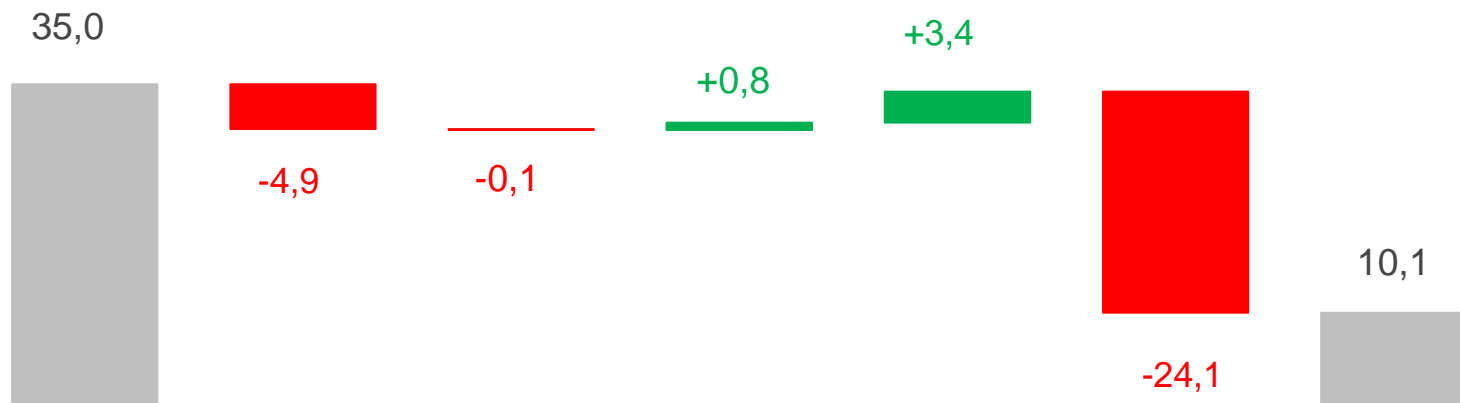
Q4/2017 lyhyesti

- Liikevaihto 515,1 M€ (477,3)
- Liikevoitto 10,1 M€ (35,0)
- Oikaistu liikevoitto 10,8 M€ (12,3)
- Tonttien myynnillä ja tonttien tasearvon alaskirjauksilla oli yhteensä noin 7 miljoonan euron positiivinen nettovaikutus liikevoittoon
- Liiketoiminnan rahavirta -20.4 M€ (38.5)



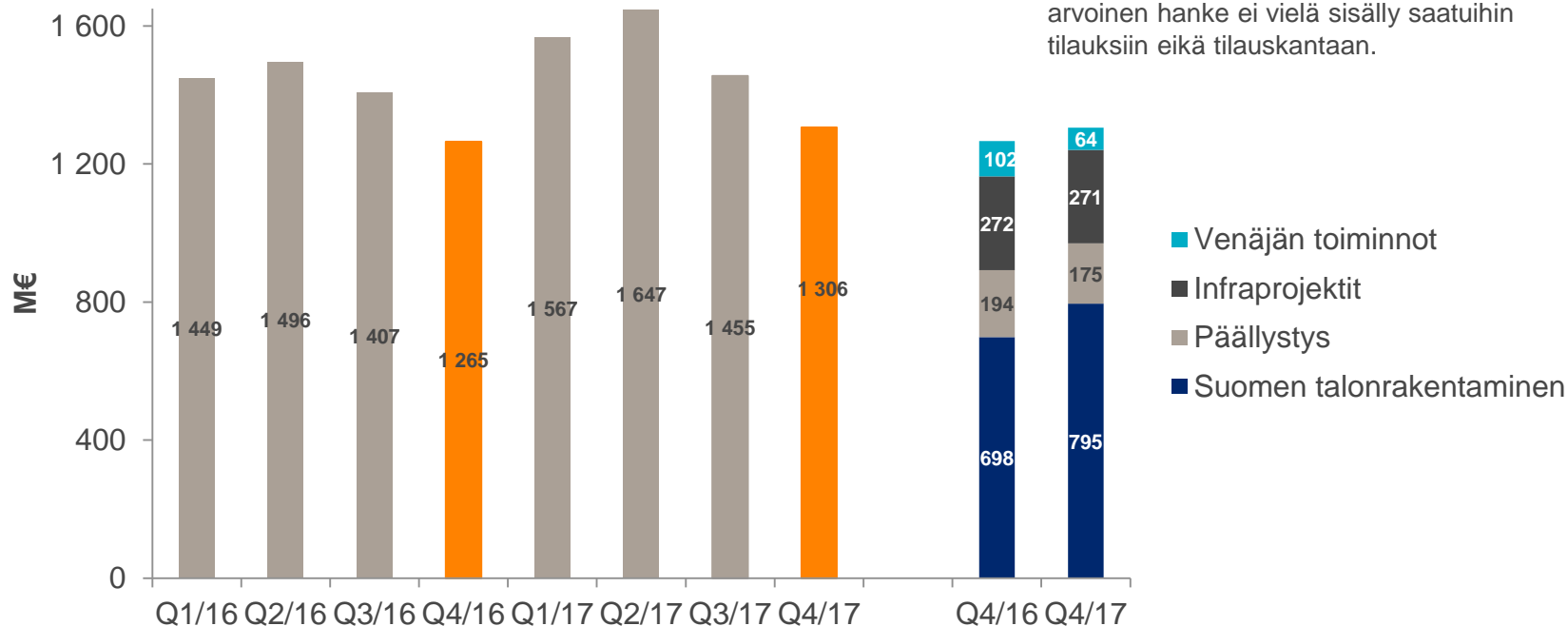
Konsernin liikevoitto Q4/2017 vs Q4/2016

Konserni Q4/2016	Päällystys Q4/2017 (Q4/16)	Infraprojektit Q4/2017 (Q4/16)	Talo, Suomi Q4/2017 (Q4/16)	Venäjä Q4/2017 (Q4/16)	Muut Q4/2017 (Q4/16)	Konserni Q4/2017
35,0	-5,0 (-0,1)	4,8 (4,9)	11,5 (10,7)	-1,0 (-4,4)	-0,2 (23,9)	10,1



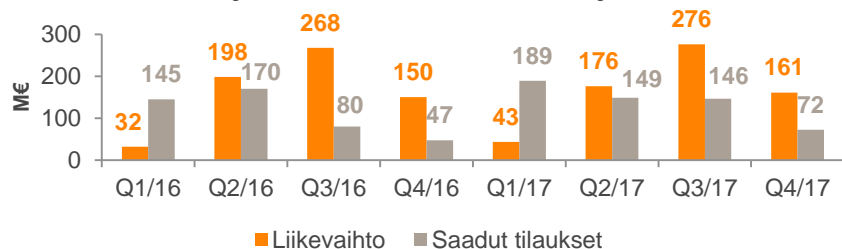
Tilaukanta kasvoi vertailukaudesta

Joulukuussa 2017 Lemminkäinen valittiin rakentamaan jätevedenpuhdistamo Espoon Blominmäkeen. Tämä 206 miljoonan euron arvoinen hanke ei vielä sisälly saatuihin tilauksiin eikä tilaukantaan.

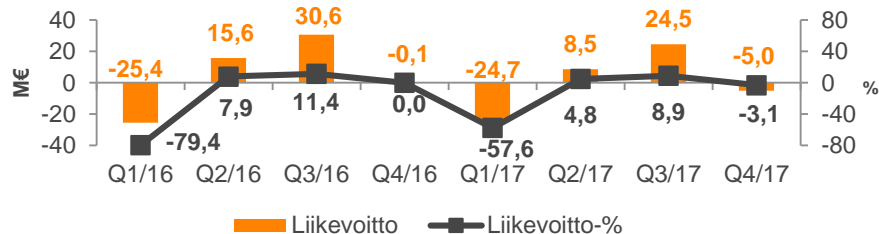


Päällystyys Q4/2017: kannattavuushaasteita, toimenpiteitä jatkettiin

Liikevaihto ja saadut tilaukset vuosineljänneksittäin



Liikevoitto ja liikevoitto-% vuosineljänneksittäin



Liikevaihto ja liikevoitto

- Liikevaihtoa kasvattivat Suomen päällystyksen suuremmat volyymit
- Liikevoitto laski Suomen toimintojen hyvästä tuloksesta huolimatta Skandinavian heikon kannattavuuden takia, joka johtui heikosta operatiivisesta suorituskyvystä ja kireästä hintakilpailusta
- Kilpailukyvyyn parantamistoimenpiteitä jatkettiin Ruotsissa ja Norjassa

Saadut tilaukset ja tilauskanta

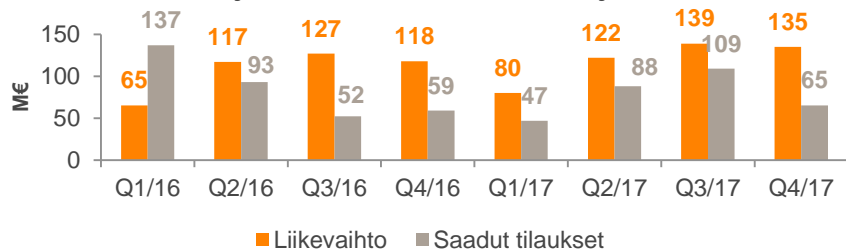
- Tilauskanta oli 175 M€ (194)

Tase

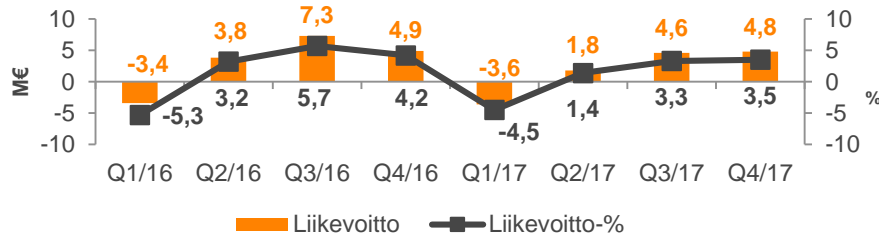
- Sidottu pääoma katsauskauden lopussa oli 181 M€ (189)

Infraprojektit Q4/2017: liikevaihto ja saadut tilaukset kasvoivat, liikevoitto laski

Liikevaihto ja saadut tilaukset vuosineljänneksittäin



Liikevoitto ja liikevoitto-% vuosineljänneksittäin



Liikevaihto ja liikevoitto

- Liikevaihtoa kasvattivat suuremmat volyymit Baltian maissa
- Liikevoitto oli suurin piirtein vertailukauden tasolla

Saadut tilaukset ja tilauskanta

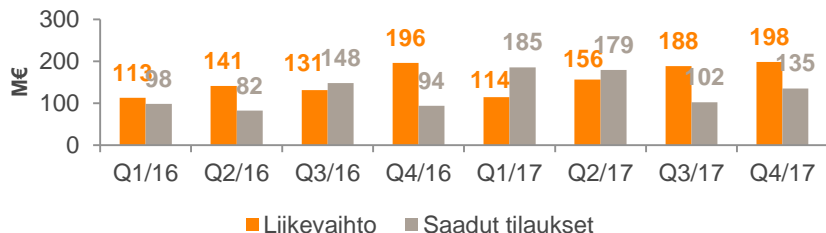
- Tilauskanta oli 271 M€ (272)
- Uudet tilaukset sisältävät kalliorakentamisurakan Henriksdalin jätevedenkäsittelylaitoksessa Tukholmassa sekä sopimuksen uuden pysäköintilaitoksen rakentamisesta Skellefteån kuntaan Pohjois-Ruotsissa
- Lemminkäinen valittiin rakentamaan jätevedenpuhdistamo Espoon Blominmäkeen (tämä 206 miljoonan euron hanke ei vielä sisälly saatuihin tilauksiin eikä tilauskantaan)

Tase

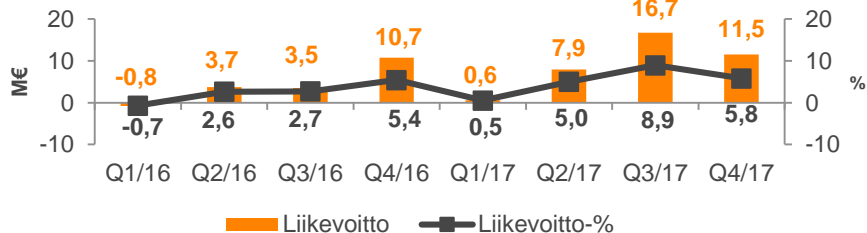
- Sidottu pääoma katsauskauden lopussa oli 71 M€ (30)

Suomen talonrakentaminen Q4/2017: vahva asuntomyynti ja korkeampi liikevoitto

Liikevaihto ja saadut tilaukset vuosineljänneksittäin



Liikevoitto ja liikevoitto-% vuosineljänneksittäin



Liikevaihto ja liikevoitto

- Liikevaihtoa kasvatti omaperusteisen asuntorakentamisen korkeampi volyyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolella
- Liikevoittoa kasvattivat omaperusteisen asuntorakentamisen suuremmat volyymit ja paremmat katteet
- Tonttien myynnillä ja tonttien tasearvon alaskirjauksilla oli yhteensä noin 7 miljoonan euron positiivinen nettovaikutus liikevoittoon
- Katsauskaudella valmistui 6 omaperusteista asuntokohdetta (7), yhteensä 323 asuntoa (300)

Saadut tilaukset ja tilauskanta

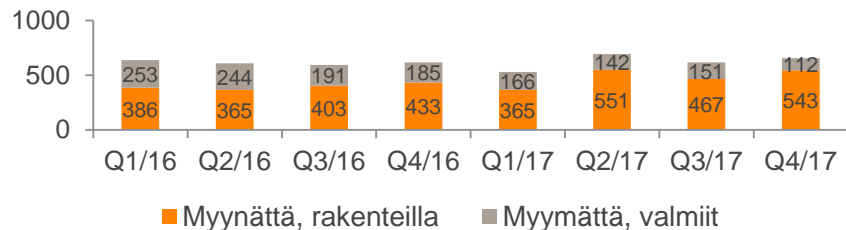
- Tilauskanta oli 795 M€ (698)
- Saadut tilaukset sisältävät 8 uuden omaperusteisen asuntokohteen aloitukset sekä sopimuksen elinkaarimallilla rakennettavasta Hiltulanlahden koulusta Kuopioon
- Lemminkäinen on mukana ryhmittymässä, joka valittiin suunnittelemaan ja toteuttamaan Vaasan keskussairaalan uudisrakennus yhdessä Vaasan sairaanhoitopiirin kanssa projektiallianssina (tämä projekti ei sisälly saatuihin tilauksiin eikä tilauskantaan)

Tase

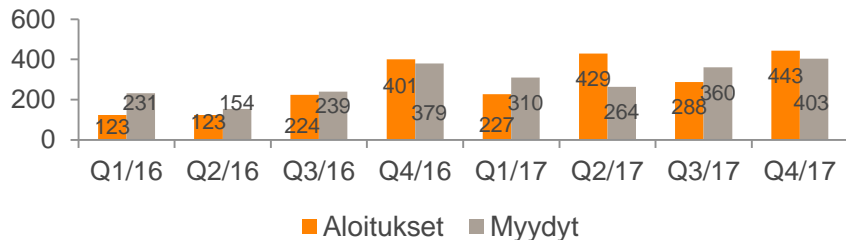
- Sidottu pääoma katsauskauden lopussa oli 218 M€ (216)

Omaperusteinen asuntorakentaminen Suomessa: Vuonna 2017 valmistui vuotta 2016 enemmän omaperusteisia asuntoja

Myymättömien asuntojen määrä katsauskauden lopussa



Asuntoaloitukset ja myydyt asunnot katsauskauden aikana



31.12.2017

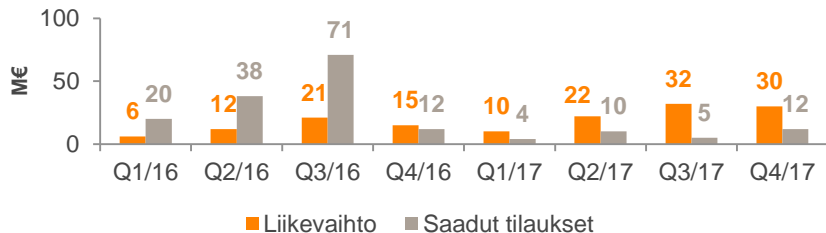
- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski ja oli 112 (185)
- Rakenteilla olevien myymättömien asuntojen määrä kasvoi ja oli 543 (433)

Q4/2017

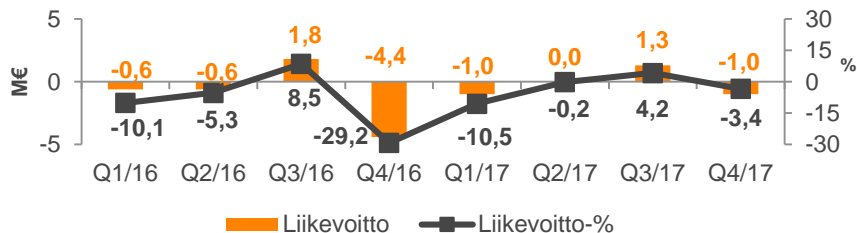
- Aloitukset sisältävät 8 uuden omaperusteisen kohteen rakentamisen, yhteensä 443 asuntoa (401)
- Omaperusteisia asuntoja myytiin 403 kpl (379)
- Sijoittajamyynnin osuus Q4:n aikana oli 13% (12)

Venäjän toiminnot Q4/2017: strategiamuutoksen toteuttaminen jatkui

Liikevaihto ja saadut tilaukset vuosineljänneksittäin



Liikevoitto ja liikevoitto-% vuosineljänneksittäin



Liikevaihto ja liikevoitto

- Volyymit kasvoivat talonrakentamisessa
- Liikevoitto oli -1,0 MEUR (-4,4)
- Taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen vuonna 2015 toteutetun strategian muutoksen jälkeen vie vielä jonkin aikaa
- 31.12.2017 Venäjällä oli 1 myymätön asunto (2)
- Valuuttakurssimuutosten vaikutus Q4/2017:
 - Liikevaihto +1,0 M€
 - Liikevoitto -0,2 M€

Saadut tilaukset ja tilauskanta

- Saadut tilaukset sisältävät sopimuksen toimistotalon toisen vaiheen rakentamisesta Pietariin sekä uusia päällystystilauksia
- Tilauskanta oli 64 M€ (102)

Tase

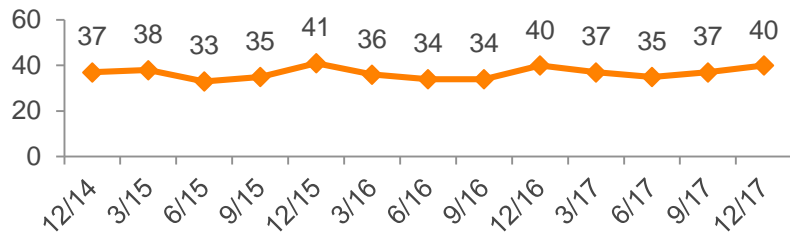
- Sidottu pääoma katsauskauden lopussa oli 45 M€ (24)

Taloudellinen kehitys
Tase, rahoitus ja rahavirta



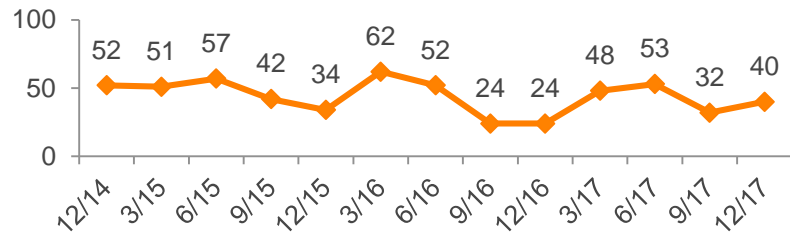
Lainat ja taloudellinen asema

Omavaraisuusaste, %



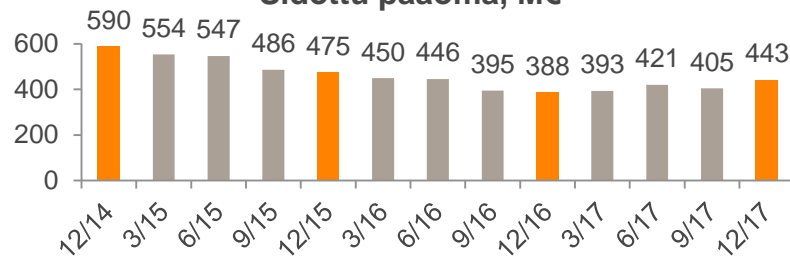
Huom! Jos hybridilainat käsiteltäisiin vieraana pääomana, omavaraisuusaste 12/17 olisi 36 % (12/16: 35 %)

Nettovelkaantumisaste, %

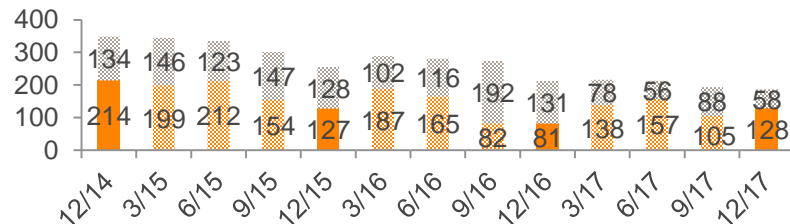


Huom! Jos hybridilainat käsiteltäisiin vieraana pääomana, nettovelkaantumisaste 12/17 olisi 57 % (12/16: 39 %)

Sidottu pääoma, M€

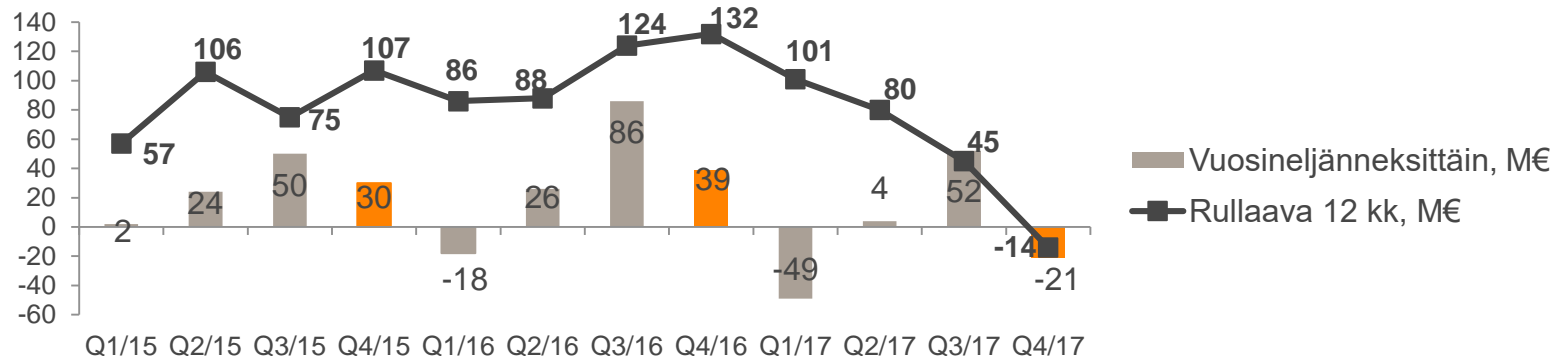


Korollinen velka, M€



■ Korollinen nettovelka, M€ ■ Likvidit varat, M€

Liiketoiminnan rahavirta



Liiketoiminnan rahavirta ja vapaa rahavirta, milj. euroa	Q4/2017	Q4/2016	1-12/2017	1-12/2016
Liikevoitto (ei sisällä osuutta osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista)	10,3	34,0	41,6	66,1
Poistot ja arvonalentumiset	8,0	9,6	31,8	34,5
Varaukset ja muut ei-rahavaikutteiset erät	3,6	-1,1	2,9	-9,0
Rahoituserien ja verojen rahavirta	-3,7	-5,9	-20,5	-32,7
Käyttöpääoman muutos	-38,6	1,9	-69,5	72,8
Liiketoiminnan rahavirta	-20,4	38,5	-13,6	131,7
Investointien rahavirta ¹⁾	-2,5	4,2	-12,4	1,3
Vapaa rahavirta	-22,8	42,7	-26,0	133,0

8

Näkymät ja tulosohjeistus



Markkinanäkymä on vakaa seuraavan 12 kuukauden ajan

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

● Heikommat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana

● Muuttumattomat näkymät viimeisen 12 kuukauden kehitykseen verrattuna

● Paremmat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana

Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2018

- YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisesta johtuen YIT ei anna numeerista tulosoheistusta yhtiölle, mutta antaa tämän sijasta tulevaa kehitystä kuvaavia yleisluontoisia näkymiä
- YIT:n näkymät perustuvat oletuksiin ja yhtiön johdon arvioihin kysynnän kehityksestä yhtiön toimintaympäristössä ja toimialoilla
- Yhtiön hallitus arvioi ja tiedottaa myöhemmin, onko tarkoituksenmukaista antaa yhdistetylle yhtiölle numeerista tulosoheistusta

Asuminen Suomi ja CEE

Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Isojen asutossijoittajien aktiviteetin odotetaan olevan edellisiä vuosia alemmalla tasolla.

Toimitilat

Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän vuoden 2017 tasolla kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän.

Päällystys

YIT:n toiminta-alueella päällystysmarkkinoiden kokonaisvolyymien odotetaan kasvavan hieman.

Asuminen Venäjä

Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2017 jälkimmäisen vuosipuoliskon keskimääräisellä tasolla. Asuntojen hintatason odotetaan pysyvän alhaisella tasolla.

Infraprojektit

Infrarakentamisen odotetaan hieman kasvavan vuoden 2017 tasosta.

Kiinteistöt

Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevilla kohteilla pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa.

Oikaistussa liikevoitossa¹ odotetaan merkittävää vaihtelua vuosineljännesten välillä. Vuoden 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton odotetaan olevan alhainen yhdistyneiden yhtiöiden normaalista kausivaihtelusta johtuen.

¹Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikaudien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuierät on määritelty tarkemmin Tilinpäätöstiedotteen 2017 taulukko-osassa.

9

Yhdistyminen

YIT

Lemminkäinen



Perusteet yhdistymiselle

1 | Vahva alusta kasvulle

- Matkalla yhdeksi johtavista kaupunkikehittäjistä
- Tasapainoisempi liiketoimintaportfolio (Infraprojektit, Asuminen, Toimitilat ja Kiinteistöt)
- Laajempi maantieteellinen läsnäolo useilla talousalueilla

2 | Synergiaedut ja vahvistuva kilpailukyky

- Hyvät referenssit ja ammattilaisten verkosto
- Mahdollisuus kannattavuuden parantamiselle
- Laajemmat mahdollisuudet erikoistumiselle ja mittakaavaeduille

3 | Parempi taloudellinen asema ja suhdannekestävyys

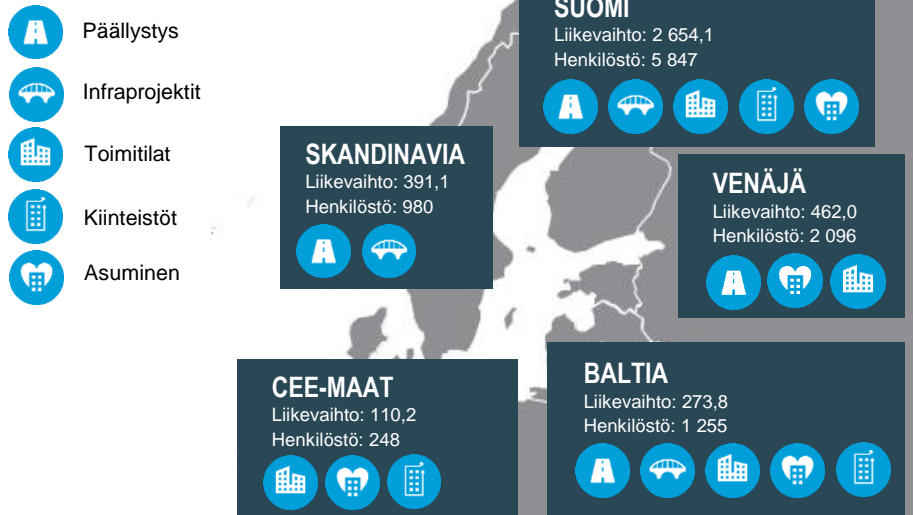
- Liiketoiminnallinen ja maantieteellinen vastasyklisyys
- Matalammat rahoituskustannukset
- Pienempi riippuvuus sijoituskysynnästä

4 | Parempi sijoituskohde

- Huomattava markkina-arvo, osakkeen hyvä likviditeetti
- Tasapainoinen ja alhaisempi riskiprofiili
- Odotus kasvavasta osingosta

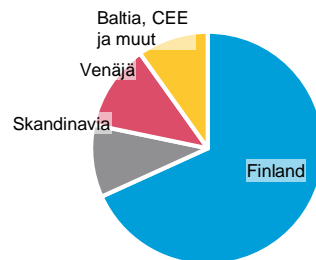
Yhdistetty portfolio 2017

Maantieteellinen liikevaihto, milj. e, 2017*

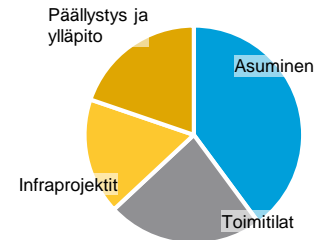


Havainnollistavia alustavia karkeita arvioita yhdistellyn liikevaihdon jaosta 2017*

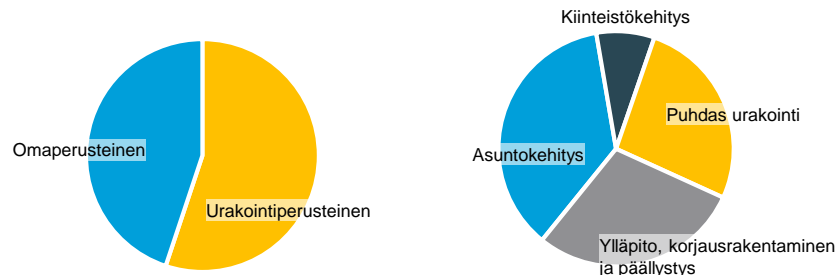
Maantieteellinen jako*



Toiminnallinen jako*



Jako liiketoimintalogiikan mukaan (karkeita arvioita)*



* Alustavat yhdistellyt karkeisiin arvioihin perustuvat havainnollistavat maantieteelliset, toiminnalliset sekä liiketoimintalogiikan mukaan tehdyt jaot heijastavat YIT:n ja Lemminkäisen vuodelle 2017 IFRS-periaattein laadittuja sisäisen ja ulkoisen raportoinnin lukuja. Havainnollistamistarkoituksessa laaditut karkeat arviot esitetystä jaosta perustuvat kuvitteelliseen tilanteeseen eikä niiden tarkoituksena ole myöskään ennakoita, miten Yhdistynyt yhtiö tulee tulevaisuudessa havainnollistamaan liikevaihdon jakoa. Havainnollistavia tietoja ei tule tarkastella pro forma tietoina

Yhdistetty tuloslaskelmatieto (IFRS)

IFRS	1-12/2017		
Milj. e	Yhdistetty	YIT	Lemminkäinen
Liikevaihto	3 841,0	1 993,8	1 847,2
Oikaistu liikevoitto	152,2	105,6	46,6
<i>Oikaistu liikevoitto-%¹</i>	<i>4,0 %</i>	<i>5,3 %</i>	<i>2,5 %</i>
Velkaantumisaste %	59,3 %	88,7 %	40,0 %
Tilaukanta	4 218,3	2 912,7	1 305,6
Henkilöstö keskimäärin 2017 ²	10 431	5 233	5 198



Havainnollistavat yhdistetyt taloudelliset tiedot on esitetty ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa, eikä niitä tule tarkastella pro forma taloudellisina tietoina. Havainnollistavat yhdistetyt tuloslaskelmatiedot ja tunnusluvut on esitetty ikään kuin liiketoimintaa olisi harjoitettu samassa konsernissa vuoden 2017 alusta lukien.

- 1) Yhdistettyyn oikaistuun liikevoittoon sisältyvät oikaiserät perustuvat YIT:n ja Lemminkäisen julkaistuihin tilinpäätöstiedotteiden tietoihin.
- 2) Huom: Henkilöstömäärät vaihtelevat vuoden aikana liiketoiminnan luonteesta johtuen.

Hallitus 1.2.2018 alkaen



Matti Vuoria
Hallituksen
puheenjohtaja



Berndt Brunow
Hallituksen
varapuheenjohtaja



Erkki Järvinen
Hallituksen
jäsen



**Harri-Pekka
Kaukonen**
Hallituksen jäsen



Inka Mero
Hallituksen
jäsen



Juhani Mäkinen
Hallituksen jäsen



**Kristina
Pentti-von
Walzel**
Hallituksen
jäsen



Tiina Tuomela
Hallituksen jäsen

Konsernin organisaatorakenne 1.2.2018

Toimitusjohtaja
Kari Kauniskangas

Kaupunkikehitys
Juha Kostiainen

Päällystys
Heikki Vuorenmaa

Infraprojektit
Harri Kailasalo

Toimitilat
Esa Neuvonen

Kiinteistöt
Esa Neuvonen

**Asuminen
Suomi ja CEE**
Antti Inkilä

**Asuminen
Venäjä**
*Teemu
Helppolainen*

Talous
Ilkka Salonen

Henkilöstö
Pii Raulo

**Strategia ja
kehitys**
Jan Gustafsson

Integraatio
Juhani Nummi

Johtoryhmä 1.2.2018 alkaen



Kari Kauniskangas
Toimitusjohtaja



Ilkka Salonen
Talousjohtaja
Toimitusjohtajan
sijainen



Jan Gustafsson
Johtaja, Strategia ja
kehitys



Teemu Helppolainen
Johtaja, Asuminen
Venäjä



Antti Inkilä
Johtaja, Asuminen
Suomi ja CEE



Harri Kailasalo
Johtaja,
Infraprojektit



Juha Kostiainen
Johtaja,
Kaupunkikehitys



Esa Neuvonen
Johtaja, Toimitilat ja
Kiinteistöt



Juhani Nummi
Johtaja, Integraatio



Pii Raulo
Johtaja,
Henkilöstö



Heikki Vuoremaa
Johtaja, Päällystys

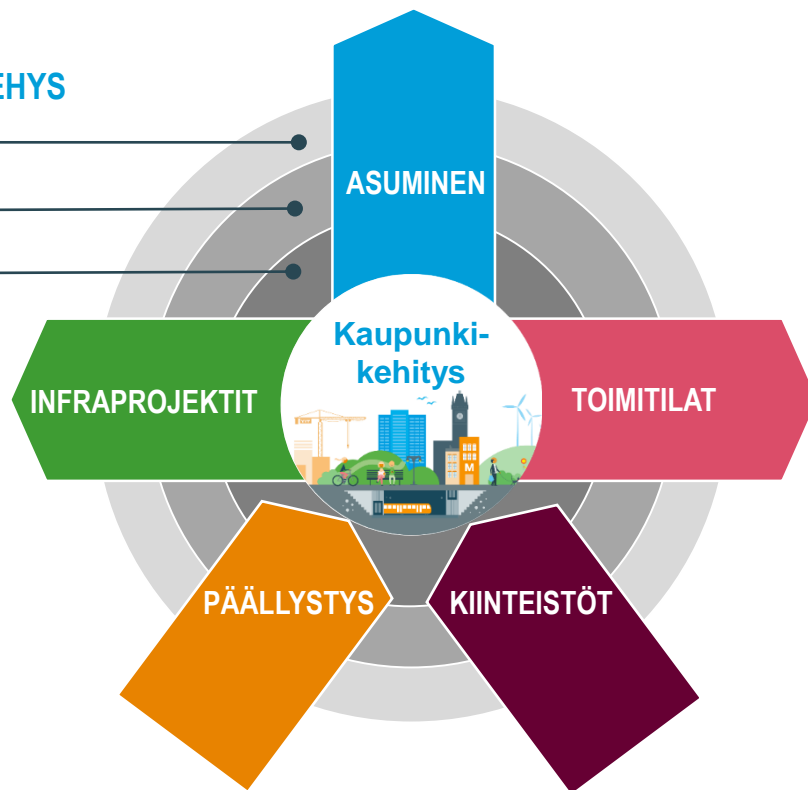
Kaupunkikehitys tasapainoisen liiketoimintaportfolion kasvun moottorina

KAUPUNKIKEHITYKSEN VIITEKEHYS

Hankekehitys —

Toteutus —

Omistaminen ja palvelut —



Synergiakehityksen raportointi alkaa Q1 osavuositarkastuksesta



Lyhyen
aikavälin
synergiat

Liike-
toiminnalliset
synergiat

Description

- Yksi johto ja konsernihallinto, säästöt yhtenä pörssiyhtiönä toimimisesta
 - Alemmat rahoituskustannukset parempien tunnuslukujen pohjalta
 - IT-järjestelmien yhtenäistäminen ja järjestelmien määrän vähentäminen
 - Yhdistetyt toimitilat
 - Yhdistetyt toiminnot ja tehtävät päällekkäisillä alueilla
 - Epäsuorien ja suorien hankintojen volyyminä
-
- Tonttivarannon kiertonopeuden parantaminen ja hankekehityskyvykkyyden hyödyntäminen lisääntyvänä omaperusteisena liiketoimintana
 - Parhaita käytäntöjä molemmilta puolilta, yhtenäiset prosessit ja työkalut
 - Digitalisaation hyödyntämiseen liittyvät mittakaavaedut
 - Kansainvälisen hankinnan laajempi hyödyntäminen, hankintojen korkeampi volyymi

***Liiketulosparannuksen täysi vuosittainen potentiaali
40 miljoonaa euroa 2020 loppuun mennessä, tavoite asetettu kesäkuussa 2017***

Aikataulu

2018	1.2.	16.3.	20.3.	11.4.	26.4.
	Yhdistyminen	Yhtiökokous	<i>Lemminkäisen lopputilitys</i>	<i>Lemminkäisen osakkeen- omistajien kokous</i>	Osavuosi- katsaus tammi- maaliskuu 2018

Vapaaehtoisia pro forma -tietoja julkaistaan ennen Q1-tulosta

Tarjontamme asiakkaille



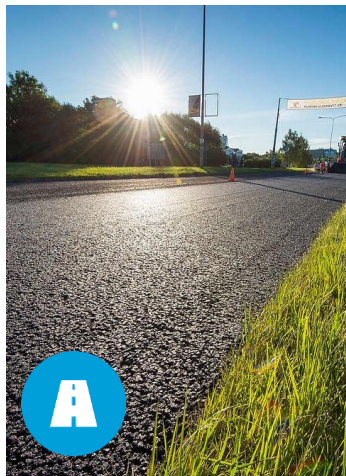
ASUMINEN

Toimivia koteja ja helppoa arkea



INFRA- PROJEKTIT

Sujuvia liikennevirtoja ja kestäviä elinympäristöjä



PÄÄLLYSTYS

Toimiva liikenneverkosto yhdistää ihmiset, kodit ja työpaikat



TOIMITILAT

Houkuttelevia ja monimuotoisia toimistoja, liiketiloja, logistiikkakeskuksia, tuotantolaitoksia ja hoivaratkaisuja



KIINTEISTÖT

Kannattavia ratkaisuja sijoittajille ja omistajille

Lisätietoja

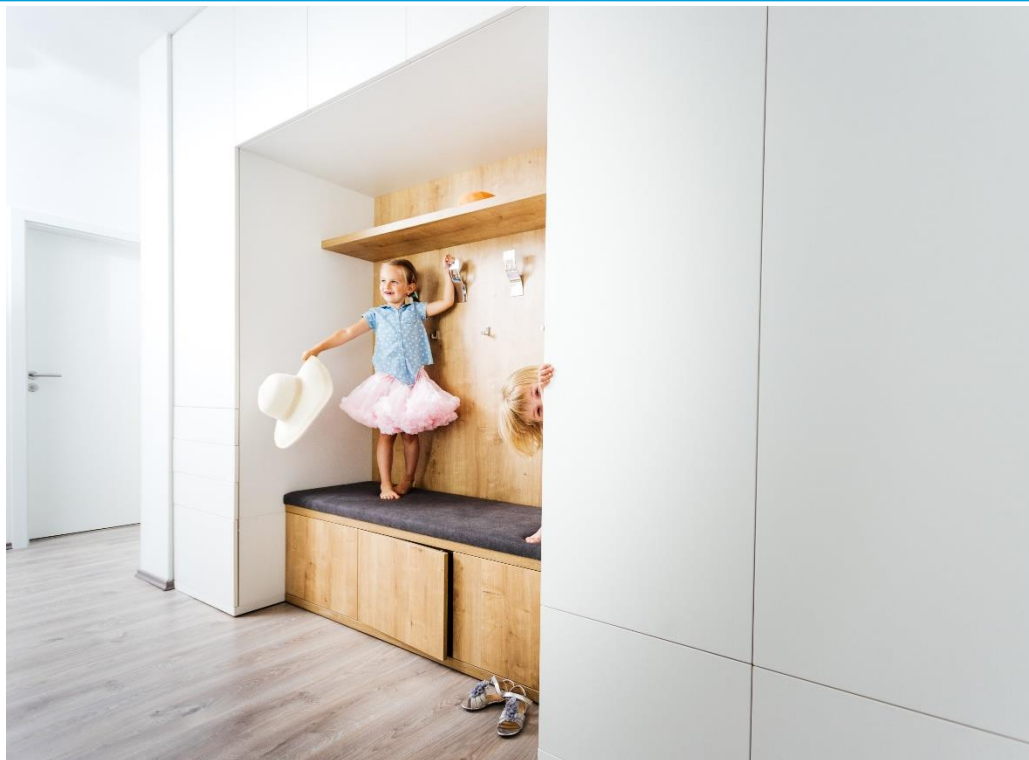
Ilkka Salonen
Talousjohtaja

040 570 1313
illka.salonen@yit.fi

Hanna Jaakkola
Sijoittajasuhdejohtaja

040 5666 070
hanna.jaakkola@yit.fi

Seuraa YIT:tä Twitterissä
@YITInvestors



10

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	10–12/2017	10–12/2016	Muutos	1–12/2017	1–12/2016	Muutos
Liikevaihto	554,3	513,7	8 %	1 908,6	1 783,6	7 %
Liikevoitto	40,4	28,7	41 %	102,3	52,9	93 %
Liikevoittomarginaali, %	7,3 %	5,6 %		5,4 %	3,0 %	
Oikaistu liikevoitto	56,4	28,7	97 %	122,3	79,9	53 %
Oikaistu liikevoittomarginaali, %	10,2 %	5,6 %		6,4 %	4,5 %	
Oikaisuerät	-16,0			-20,0	-27,0	40 %
Tilaukanta	2 568,5	2 613,1	-2 %	2 568,5	2 613,1	-2 %
Tulos ennen veroja	33,7	21,3	59 %	81,2	13,8	489 %
Katsauskauden tulos ¹	26,0	16,1	62 %	62,8	7,4	748 %
Osakekohtainen tulos, e	0,21	0,13	61 %	0,50	0,06	747 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	171,0	-21,4		164,5	-43,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, %	8,8 %	4,7 %		8,8 %	4,7 %	
Omavaraisuusaste, %	35,1 %	35,1 %		35,1 %	35,1 %	
Korollinen nettovelka (IFRS)	455,0	598,6	-24 %	455,0	598,6	-24 %
Velkaantumisaste (IFRS), %	88,7 %	112,3 %		88,7 %	112,3 %	
Henkilöstö kauden lopussa	5 427	5 261	3 %	5 427	5 261	3 %

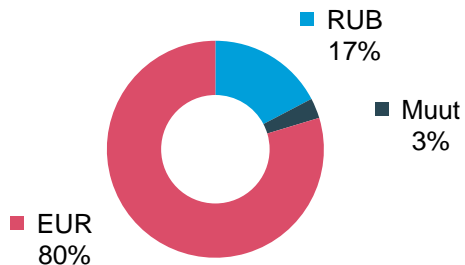
¹Emoyhtiön omistajille

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 Q4:llä

Liikevaihdon jakauma Q4/2017 (POC)



Valuuttakurssimuutosten vaikutukset (milj. e)

	Q4/2017	1–12/2017
Liikevaihto, POC ¹	5,1	30,5
Oikaistu liikevoitto, POC ¹	0,5	1,2
Tilaukanta, POC ²	-3,7	-3,7
Oma pääääoma, IFRS (muuntoero) ²	-7,3	-7,3

¹ Verrattuna vastaavaan kauteen vuonna 2016

² Verrattuna edellisen vuosineljänneksen loppuun

Valuuttariskien hallinnan periaatteet:

- Myynti- ja projektikulut normaalisti samassa valuutassa, kaikki ulkomaan valuuttamääräiset erät suojattu
→ ei transaktiovaikutusta
- Tuloslaskelmaan vaikuttavat valuuttapositiot, kuten lainat tytäryhtiöille, suojataan
- Oman pääoman ehtoisia ja sen luonteisia valuuttamääräisiä sijoituksia ei suojata
 - Pidetään pysyväisluonteisina
 - Valuuttakurssimuutokset kirjataan omaan pääomaan muuntoeroina
- Sijoitettu pääoma Venäjällä 12/2017:
 - Oman pääoman ehtoiset ja sen luonteiset sijoitukset: 384,1 milj. e
 - Lainat tytäryhtiöille: 27,4 milj. e

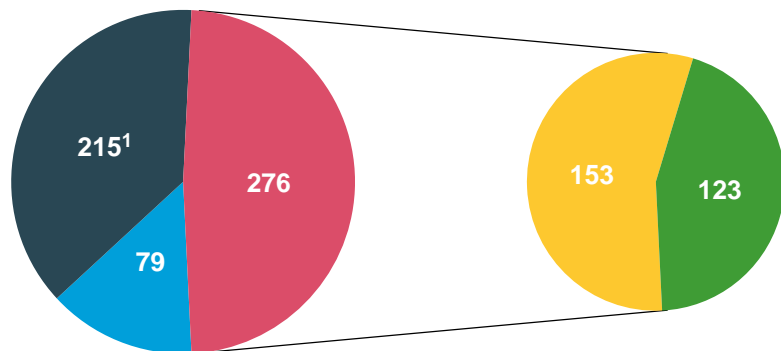
EUR/RUB-kurssit

	1–12/2017	1–12/2016
Keskikurssi	65,9183	74,1466
Kauden lopussa	69,3920	64,3000

Taseessa oleva tonttivaranto toimialoittain ja maantieteellisen jakauman mukaisesti

Taseessa oleva tonttivaranto 12/2017, (milj. e)

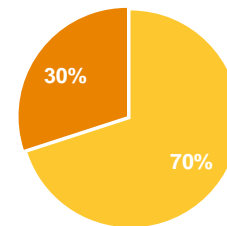
Yhteensä 570 milj. e



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

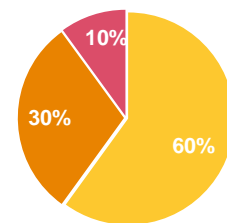
¹Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston

Tonttien maantieteellinen jakauma, Suomen asuminen



- Pääkaupunkiseutu, sis. Triplan asuminen
- Muu Suomi

Tonttien maantieteellinen jakauma, Toimitilat ja infra

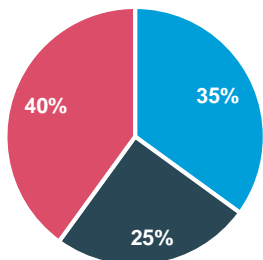


- Pääkaupunkiseutu, sis. Tripla
- Muu Suomi
- CEE-maat

Tonttivaranto koostuu omista tonteista, esisopimuksista ja vuokratonteista

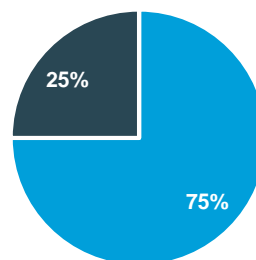
Tonttivaranto tuhansissa kerrosneliöissä 12/2017, sisältäen omat tontit, esisopimukset ja vuokratontit, yhteensä 4,7 miljoonaa euroa kerrosneliötä (Q3/2017: 5,3)

Suomen asuminen, yht. 1,8 milj. kerrosneliötä (kem²)



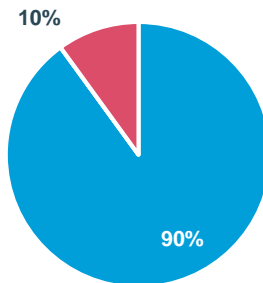
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto
~150 000–200 000 kem²
~ 75 %:lla omista ja vuokratonteista vahva kaava

Asuminen Venäjä, yht. 1,8 milj. kerrosneliötä (kem²)



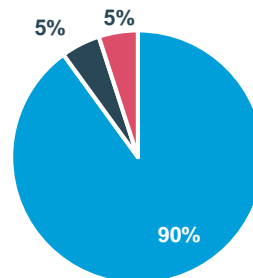
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto
~150 000–200 000 kem²

CEE-maiden asuminen, yht. 0,6 milj. kerrosneliötä (kem²)



Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto
~80 000–120 000 kem²

Toimitilat ja infra, yht. 0,5 milj. kerrosneliötä (kem²)



Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto
~30 000–70 000 kem²

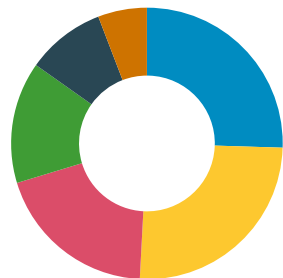
■ Oma

■ Vuokra

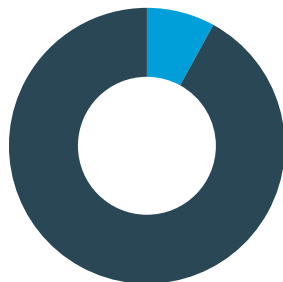
■ Esisopimukset

Tasapainoinen velkasalkku

Velat yhteensä kauden lopussa 12/2017, 590,7 milj. e



- Yritystodistukset, 26 %
- Joukkovelkakirjalainat, 25 %
- Pankkilainat, 20 %
- Taloyhtiölainat, 14 %
- Eläkelainat, 9 %
- Muut lainat, 6 %

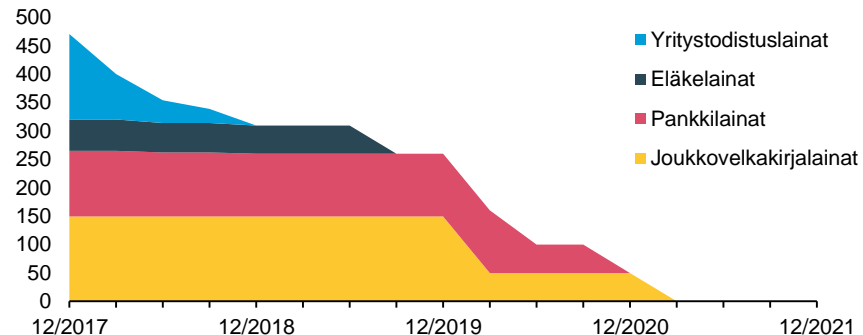


- Vaihtuva korko, 8 %
Keskikorko 3,24 %
- Kiinteä korko, 92 %
Keskikorko 3,14 %

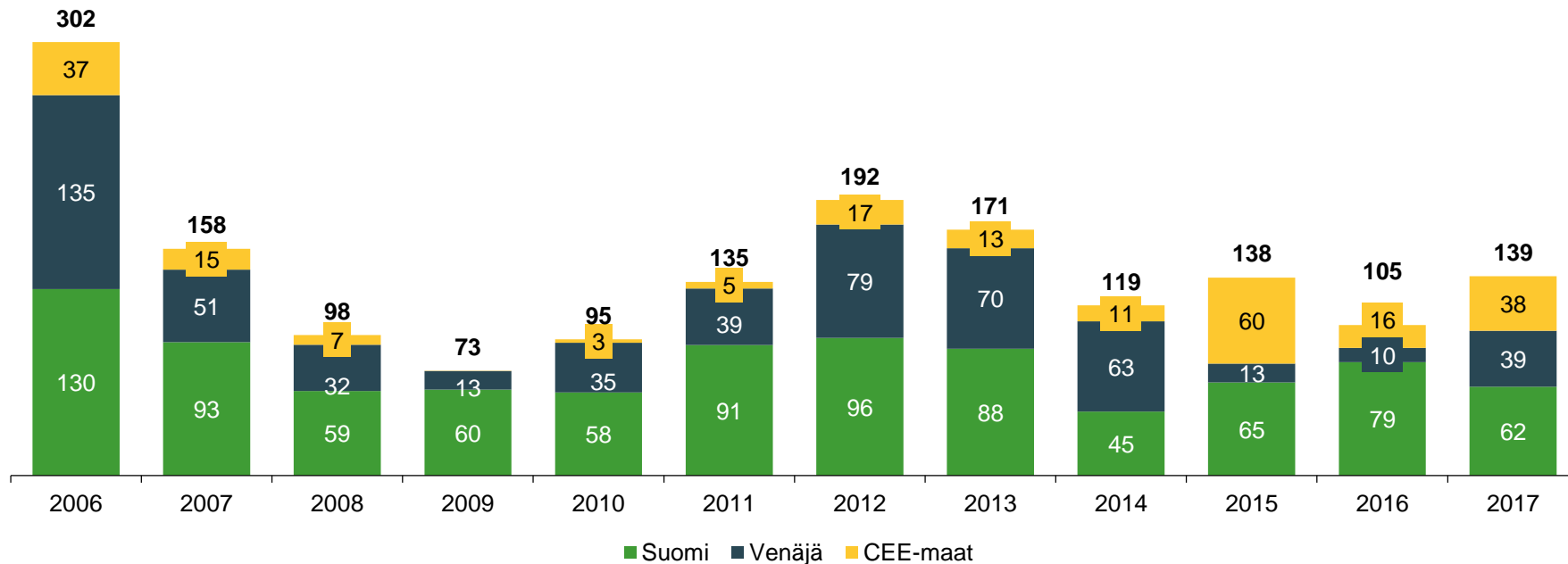
Keskikorko: 3,15 %

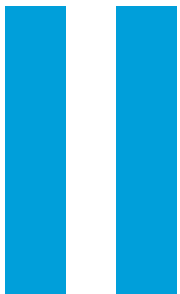
Maturiteettijakauma kauden lopussa 12/2017

Maturiteettiprofiili ilman taloyhtiölainoja ja muita lainoja (milj. e)



Tontti-investointien kassavirta





Osakeomistus



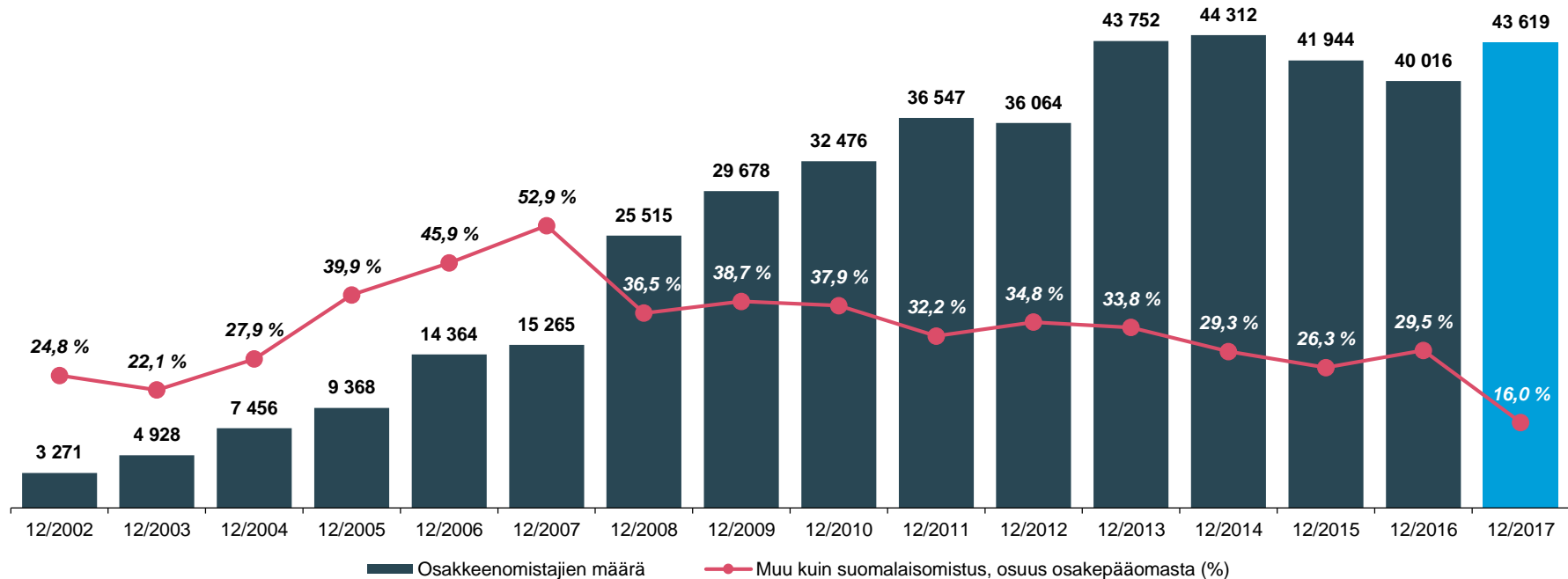
YIT:n pääomistajat

29.12.2017

Osakkeenomistaja	Osakkeet	% osakepääomasta
1. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	12 000 000	9,43
2. OP-rahastot	5 101 871	4,01
3. Herlin Antti	4 710 180	3,70
4. Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Elo	3 335 468	2,62
5. Valtion Eläkerahasto	3 275 000	2,57
6. Danske Invest -rahastot	3 253 169	2,56
7. Virala Oy Ab	3 124 054	2,46
8. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	2 120 000	1,67
9. Föreningen Konstsamfundet r.f.	1 623 000	1,28
10. Aktia-rahastot	1 530 000	1,20
Kymmenen suurinta yhteensä	40 072 742	31,50
Hallintarekisteröidyt osakkeet	19 481 458	15,31
Muut osakkeenomistajat	67 669 222	53,19
Yhteensä	127 223 422	100,00

Yli 43 000 osakkeenomistajaa

Osakkeenomistajien määrä ja muussa kuin suomalaisomistuksessa olevien osakkeiden osuus 29.12.2017



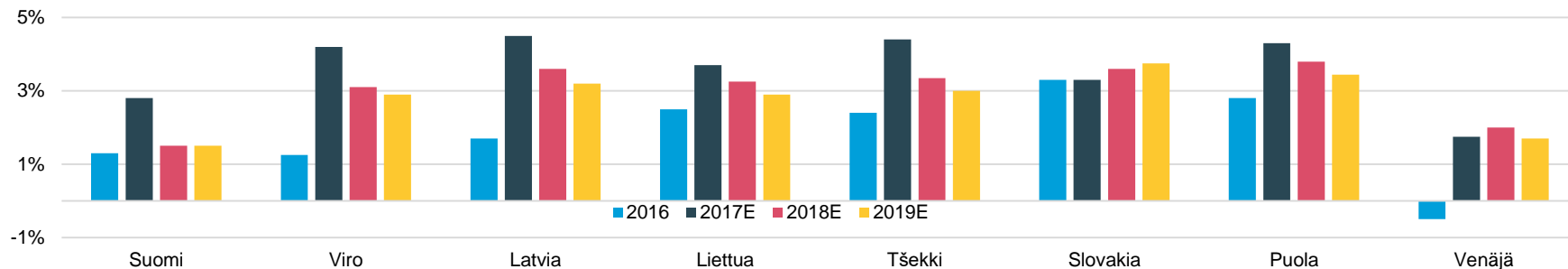


Talouden indikaattorit

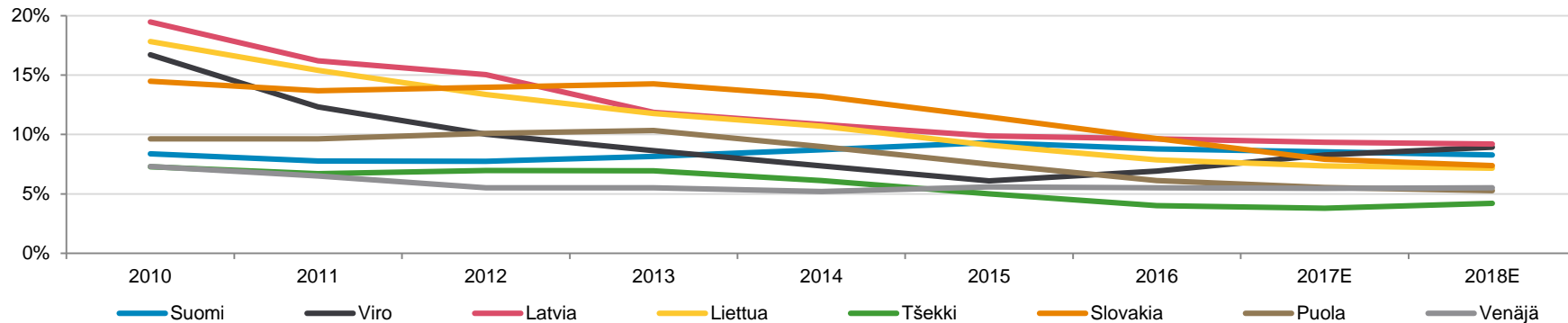


Kasvun odotetaan jatkuvan Slovakiassa

BKT:n kasvu YIT:n toimintamaissa, %



Työttömyysaste YIT:n toimintamaissa, %



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

IV

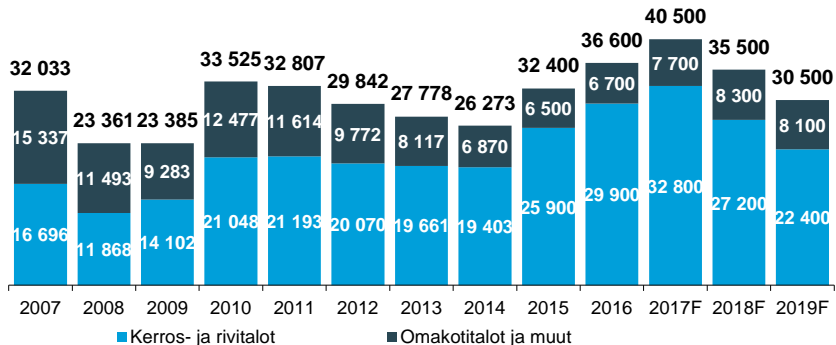
Asuntorakentamisen indikaattorit

Suomi
CEE-maat
Venäjä

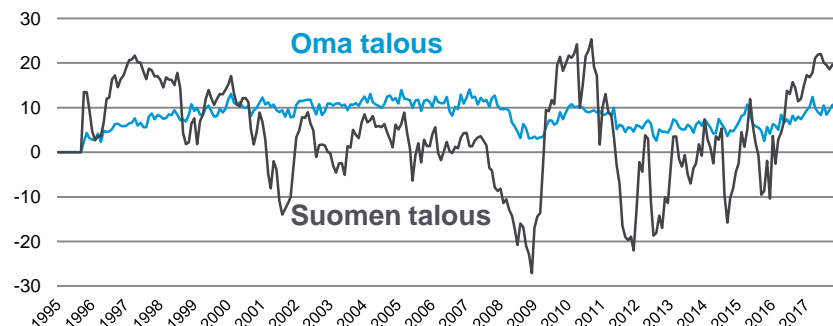


Asuntoaloitusten odotetaan laskevan vuosina 2018 ja 2019

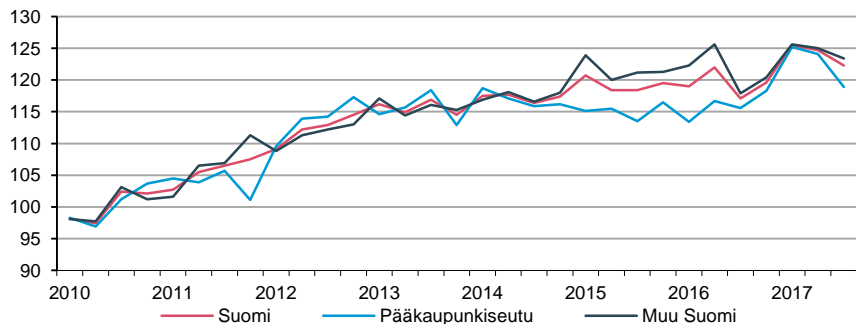
Asuntoaloitukset (kpl)



Kuluttajien luottamus talouteen vuoden kuluttua (saldo)

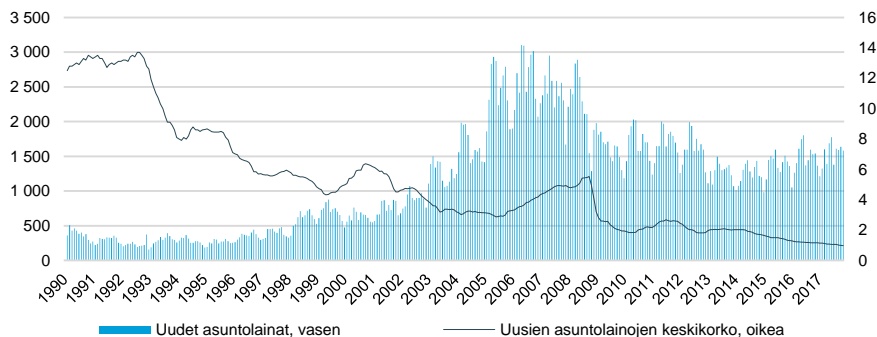


Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



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

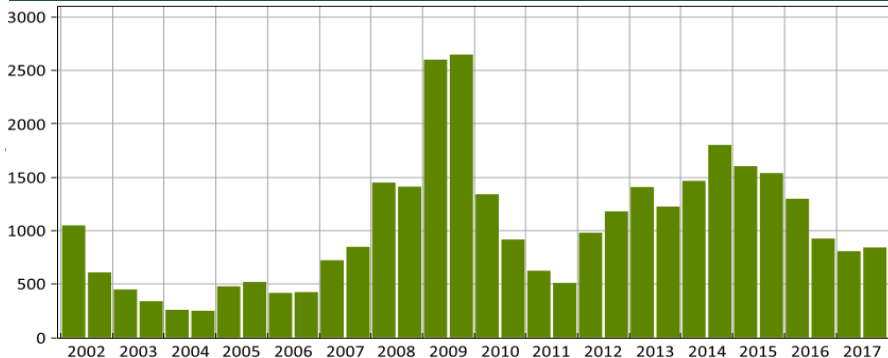
Uusien asuntolainojen volyyymi ja keskiporkko (milj. e, %)



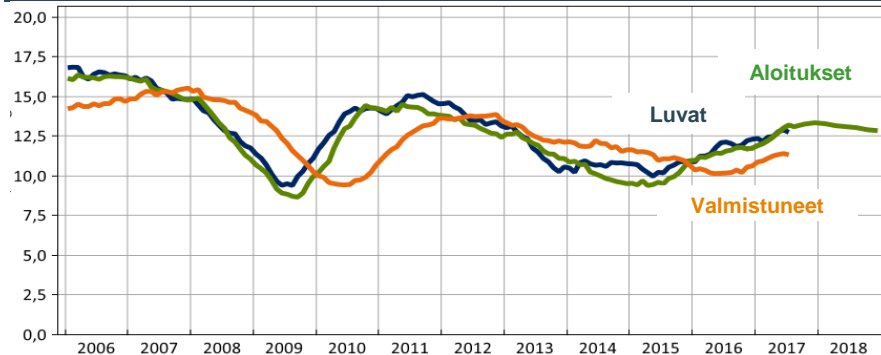
Suomi

Asuntorakentamisen indikaattorit ovat parantuneet hieman

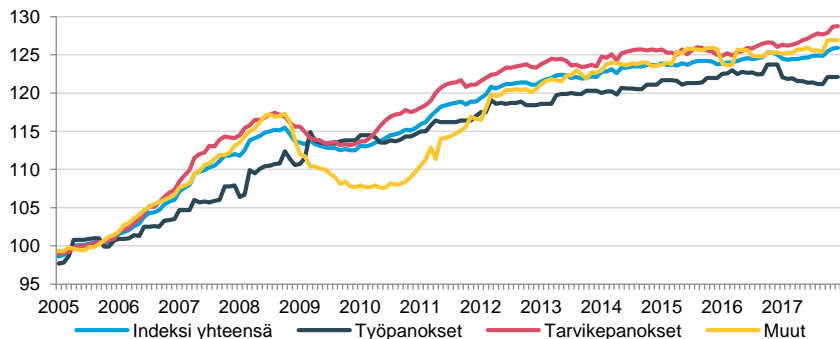
Myyntömättä valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto (kpl)



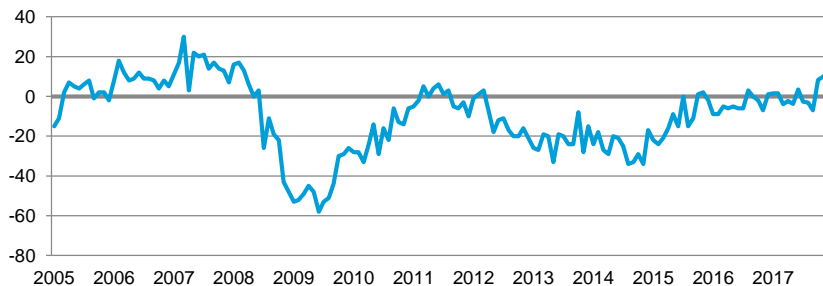
Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot (milj. m³)



Rakennuskustannusindeksi (2005=100)



Rakentamisen luottamusindikaattori (saldo)

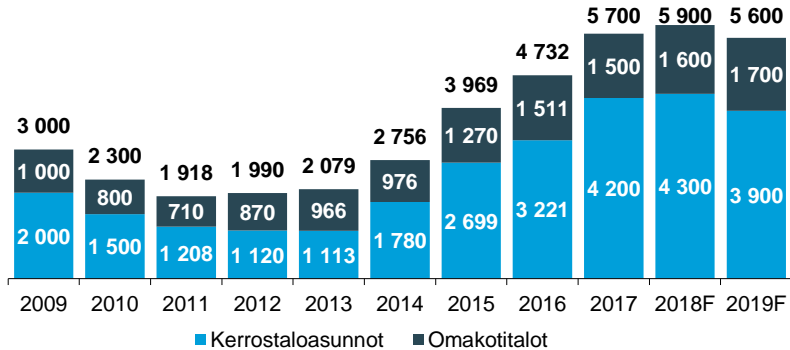


Lähteet: Myymättömät valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennuskustannusindeksi: Tilastokeskus, Rakentamisen luottamusindikaattori: Elinkeinoelämän Keskusliitto EK

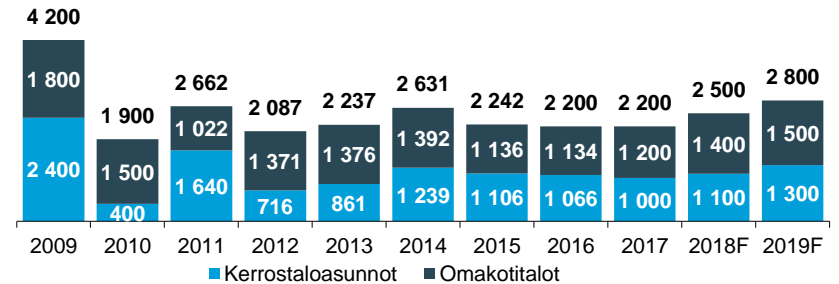
Baltian maat

Asuntorakentamisen kasvun ennustetaan taittuvan

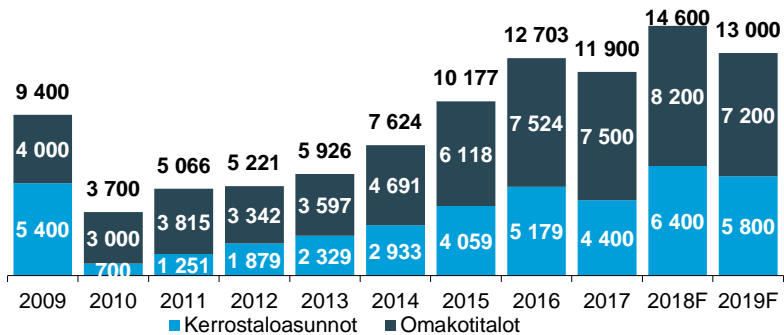
Valmistuneet asunnot Virossa (kpl)



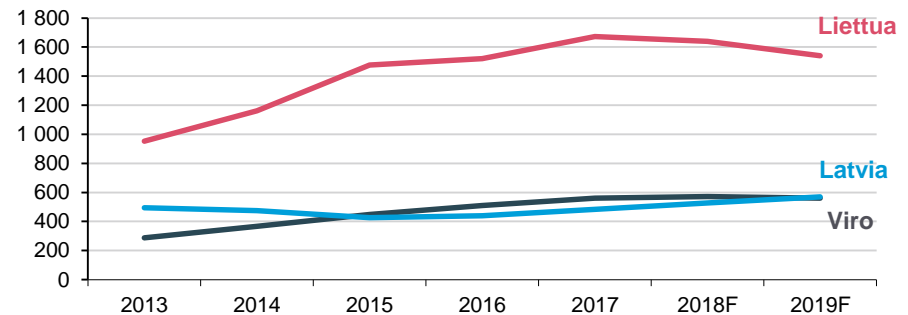
Valmistuneet asunnot Latviassa (kpl)



Valmistuneet asunnot Liettuassa (kpl)



Asuntojen uudisrakentamisen volyymi (milj. e)

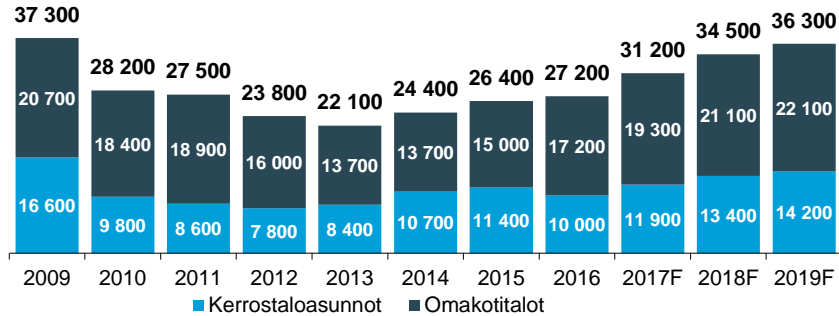


Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2017

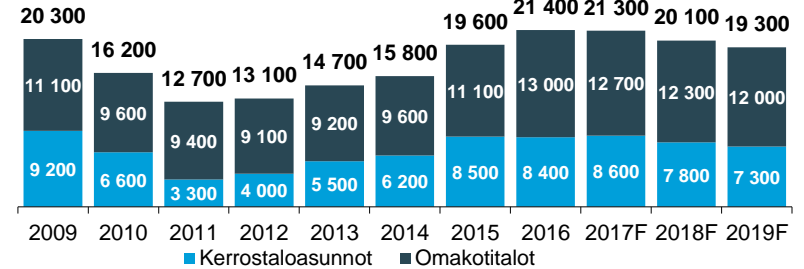
Tšekki, Slovakia ja Puola

Asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Tšekissä

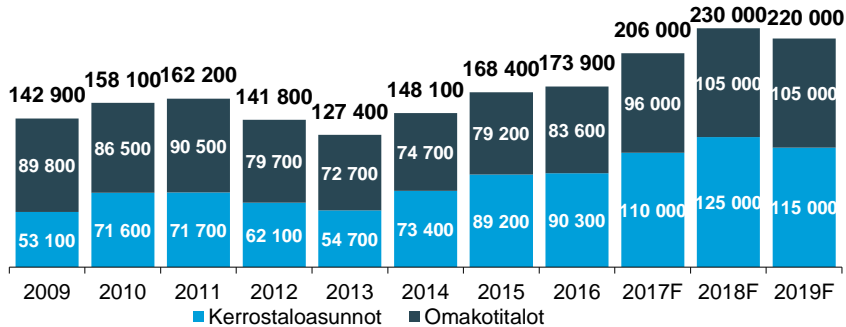
Asuntoaloitukset Tšekissä (kpl)



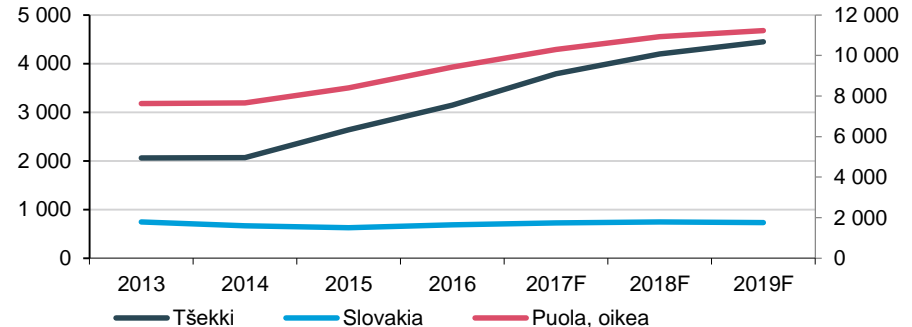
Asuntoaloitukset Slovakiassa (kpl)



Asuntoaloitukset Puolassa (kpl)



Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)

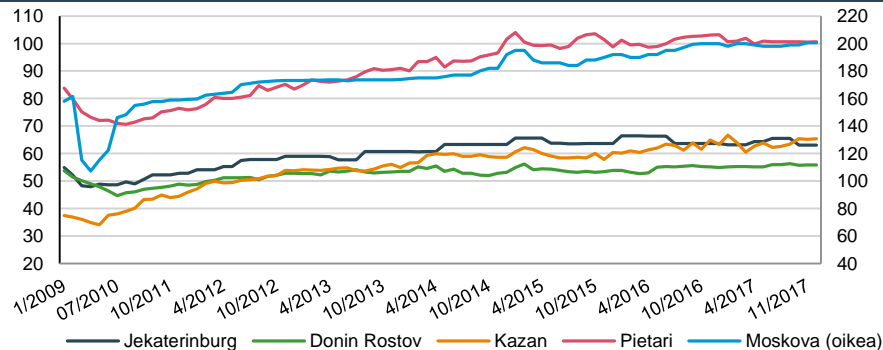


Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2017

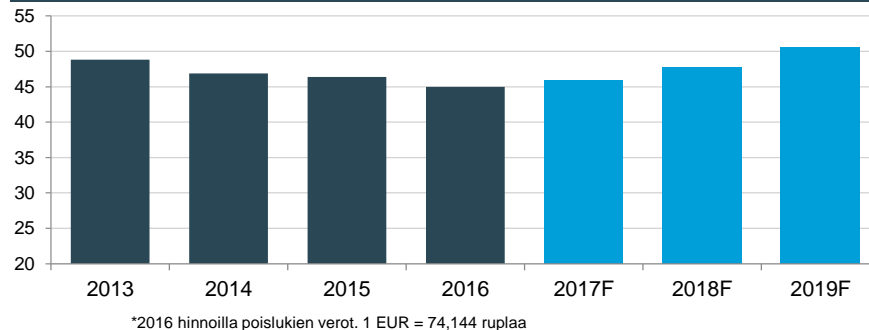
Venäjä

Asuntorakentamisen indikaattorit

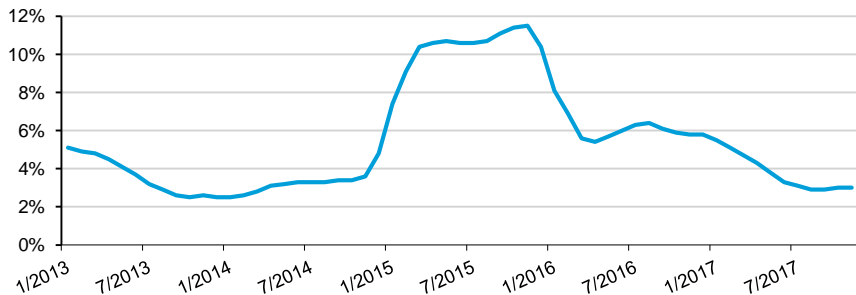
Uusien asuntojen hinnat (tuhatta ruplaa/neliömetri)



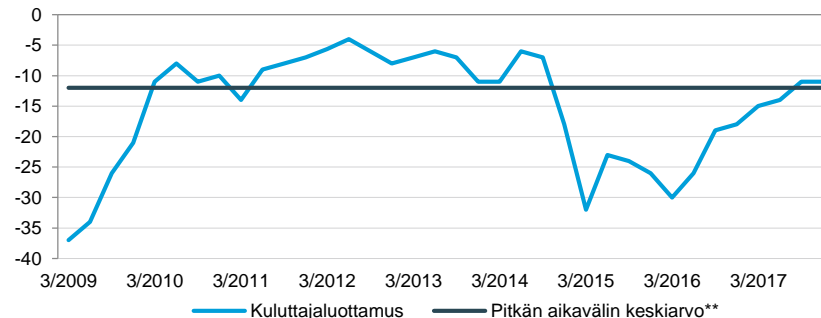
Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (mrd. euroa*)



Rakentamismateriaalien inflaatio (%)



Kuluttajien luottamus



Lähteet: Asuntojen hinnat: YIT, Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi: Euroconstruct, joulukuun 2017, Inflaatio rakennusmateriaaleissa: PMR Construction review, joulukuun 2017, Kuluttajien luottamus: Bloomberg

**Keskiarvo 12/1998-9/2017

V

Toimitila-rakentaminen

Suomi

Baltia

Slovakia

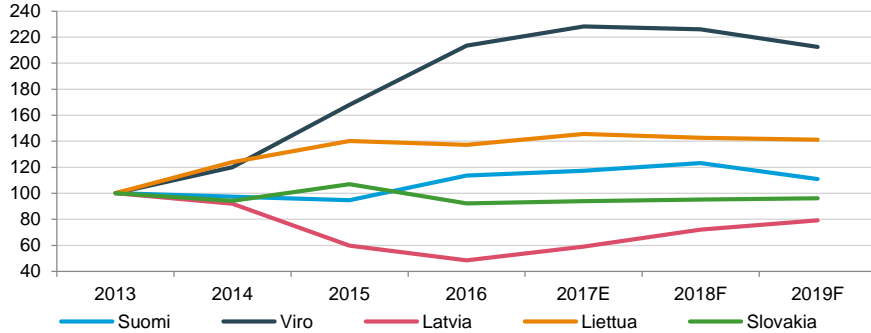
Infra-rakentaminen

Suomi

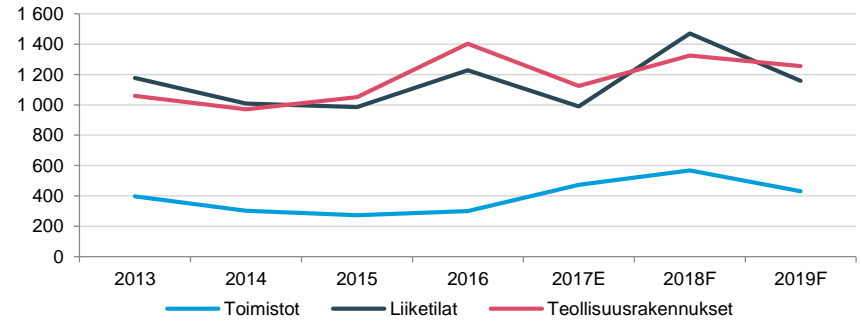


Toimitilojen uudisrakentamisen odotetaan pysyvän vakaalla tasolla

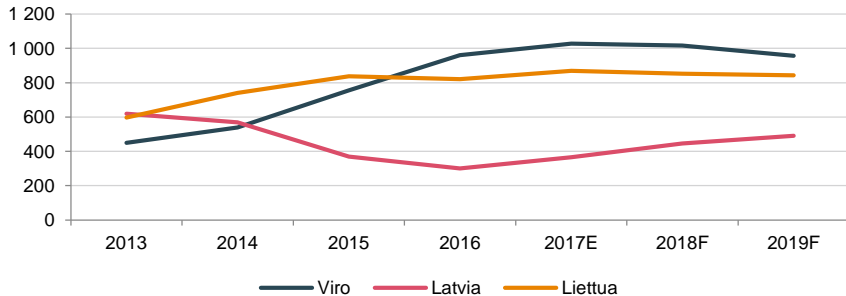
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi (indeksi 2013=100)



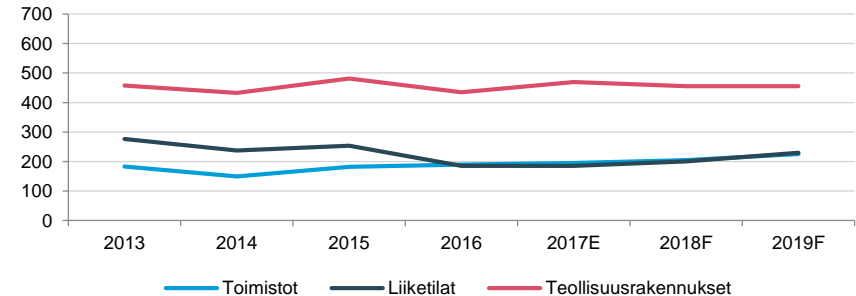
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Suomessa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Baltiassa (milj. e)

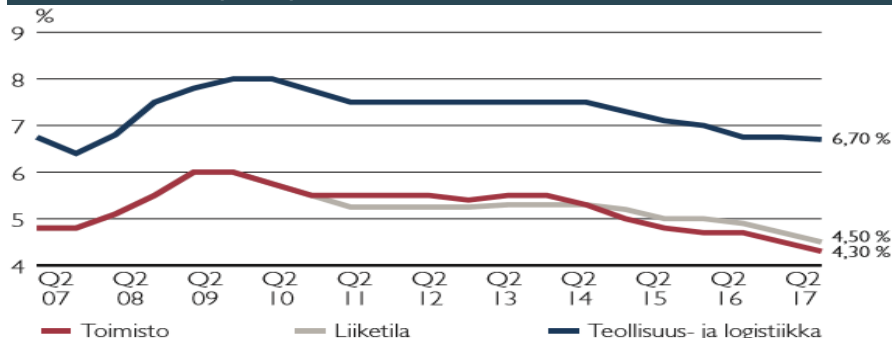


Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Slovakiassa (milj. e)



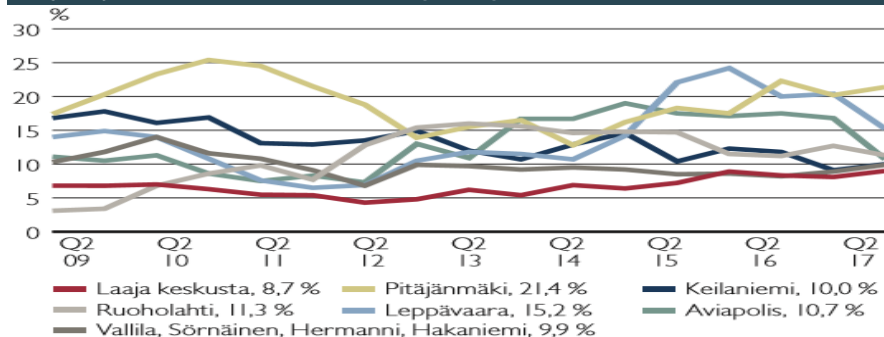
Prime-kohteiden tuottovaateiden odotetaan laskevan hiukan

Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla, %

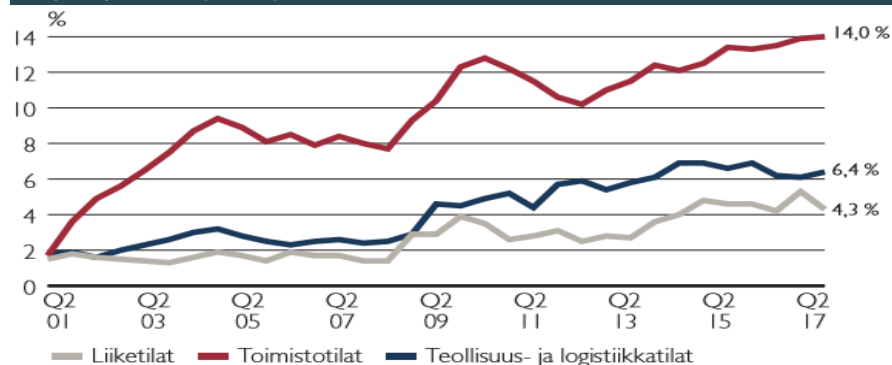


Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

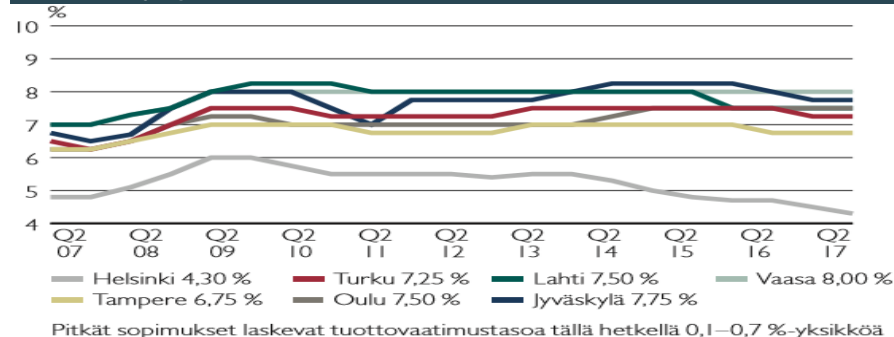
Vajaikäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla, %



Vajaikäyttöasteet pääkaupunkiseudulla, %



Toimistotilojen prime-tuottovaatimustaso Suomessa, %

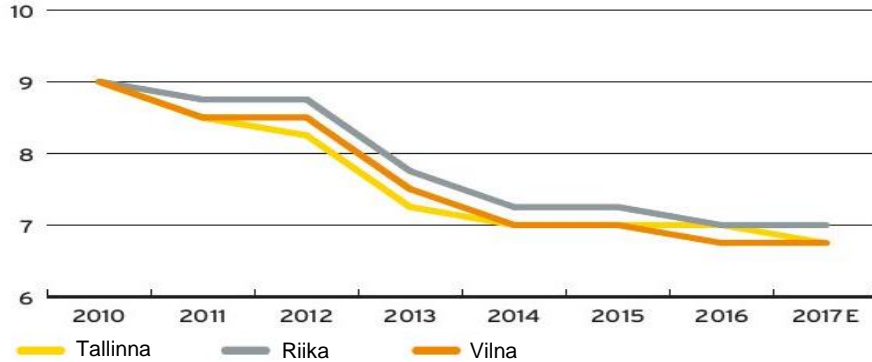


Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa tällä hetkellä 0,1–0,7 %-yksikköä

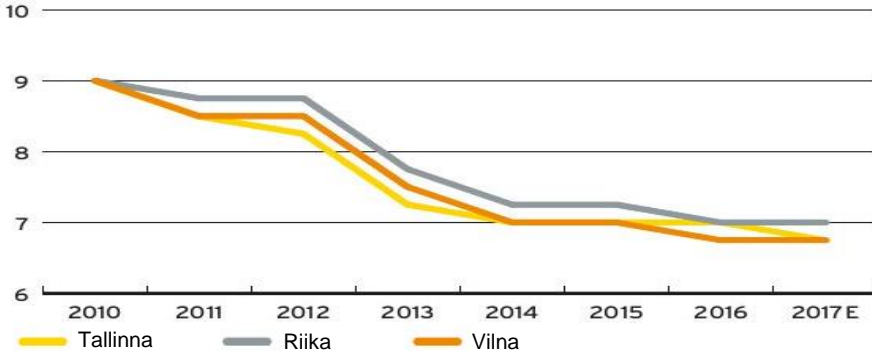
Baltian maat

Tuottovaateiden odotetaan laskevan hieman

Prime-toimistojen tuottovaateet Baltiassa (%)

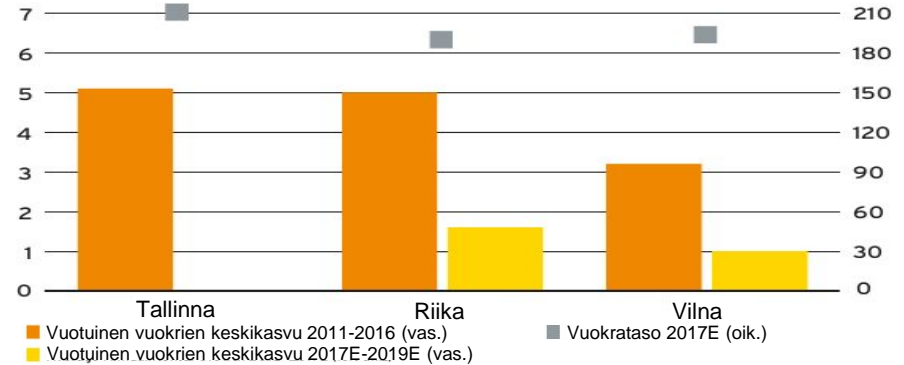


Vähittäiskaupan primekohteiden tuottovaateet Baltiassa (%)

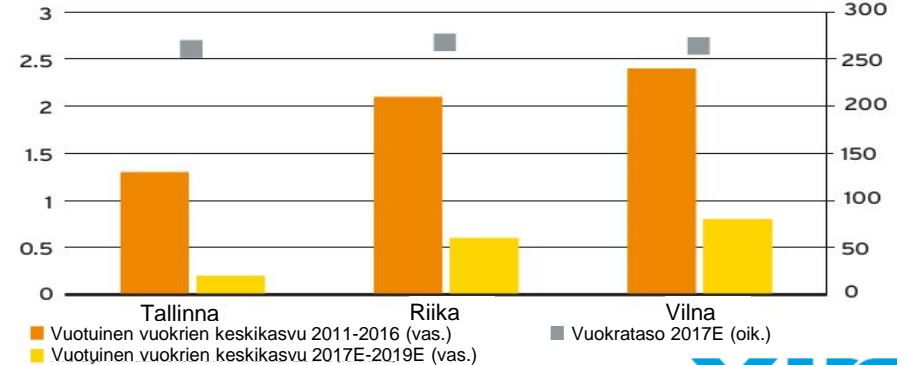


Lähde: Newsec Property Outlook, Lokakuu 2017

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



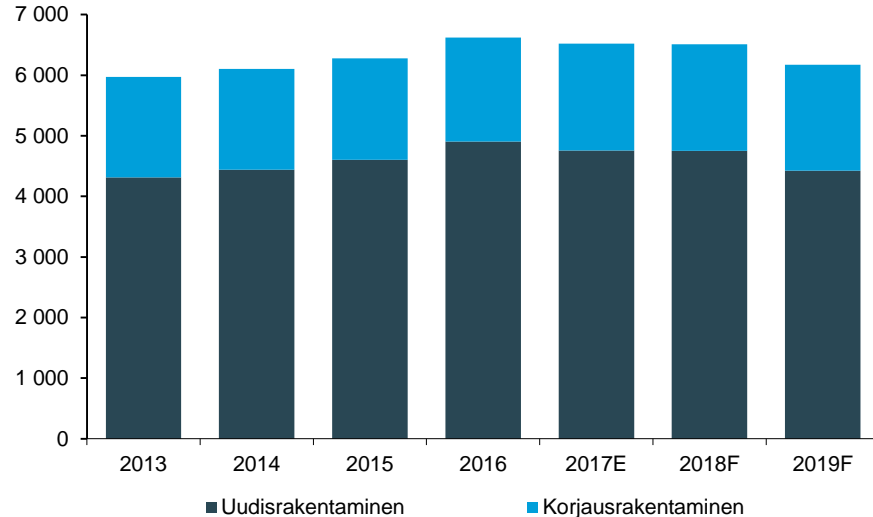
Vähittäiskaupan primekohteiden vuokrat Baltiassa (% e/ m²/vuosi)



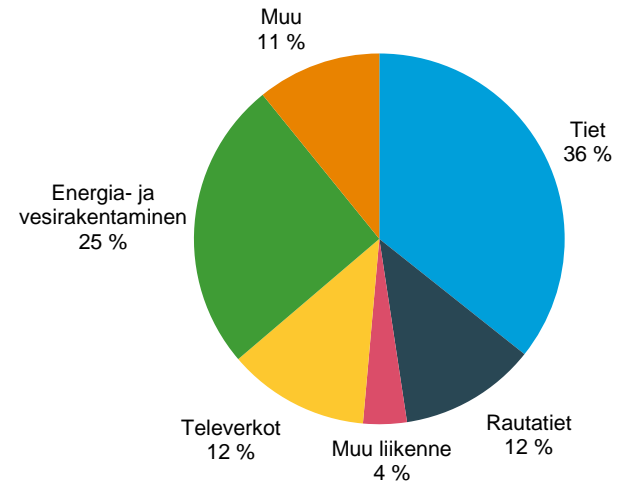
Infrarakentaminen Suomessa

Markkinan odotetaan pysyvän vakaana vuonna 2018

Infrarakentaminen Suomessa (milj. e)



Infrarakentamisen sektorit Suomessa (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 liittyvät 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, ehdoissa tai olosuhteissa, joihin tällainen tulevaisuutta koskeva lausuma perustuu. Yhtiö varoittaa, etteivät tulevaisuutta koskevat lausumat ole takuita tulevista suorituksista, ja että sen todellinen taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet saattavat poiketa olennaisesti tähän esitykseen sisältyvissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai vihjatuista vastaavista. Lisäksi vaikka Yhtiön taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet olisivatkin yhteneväisiä tähän esitykseen sisältyvien tulevaisuutta koskevien suunnitelmien kanssa, nämä tulokset tai kehityskulut eivät välttämättä merkitse tulevien ajanjaksojen tuloksia tai kehitystä. Yhtiö tai kukaan muukaan henkilö ei sitoudu mihinkään velvoitteeseen arvioida tai vahvistaa tai tiedottaa julkisesti mistään tarkistuksista, jotka heijastavat tämän esityksen päivämäärän jälkeen sattuvia tapahtumia tai ilmaantuvia olosuhteita.

**Together
we can
do it.**