

# YIR Q4

Tilinpäätöstiedote 2019



# Tilinpäätöstiedote 2019

## Loka–joulukuu

- Liikevaihto oli vertailukauden tasolla, 1 152,4 miljoonaa euroa (1 127,8).
- Oikaistu liikevoitto<sup>1</sup> oli 121,0 miljoonaa euroa (99,3), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 10,5 % (8,8).
- Liikevoitto oli 97,0 miljoonaa euroa (86,2), ja liikevoittomarginaali oli 8,4 % (7,6).
- Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 132,1 miljoonaa euroa (204,5).
- Tilauskanta oli 4 130,5 miljoonaa euroa (4 285,6).
- Oikaistu nettovelka<sup>2</sup> oli 601,3 miljoonaa euroa.
- Oikaistu velkaantumistaso<sup>2</sup> oli 57,1 %.
- Jatkuvien toimintojen oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,35 euroa (0,32), ja katsauskauden osakekohtainen tulos oli 0,35 euroa (0,26).

<sup>1</sup>Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonlennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuerät on määritelty tarkemmin taulukko-osion liitetiedossa 4.

<sup>2</sup>Taloudellisten tunnuslukujen määritelmät on kuvattu taulukko-osion taulukossa 4.3.

## Tammi–joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 6 % vertailukaudesta ja oli 3 391,5 miljoonaa euroa (3 201,0).
- Oikaistu liikevoitto<sup>1</sup> oli 165,5 miljoonaa euroa (132,0), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,9 % (4,1).
- Liikevoitto oli 80,5 miljoonaa euroa (104,7), ja liikevoittomarginaali oli 2,4 % (3,3). Liikevoittoon sisältyvät 85,0 miljoonan euron oikaisuerät (27,2), joista suurimmat ovat tiettyjen Venäjän liiketoimintojen myyntiin tai alasajoon liittyvät 43 miljoonan euron alaskirjaukset ja 9 miljoonan euron varaukset. Muut oikaisuerät ovat pääasiassa yhdistymiseen liittyviä käyvän arvon kohdistuksia ja integraatiokustannuksia.
- Saavutetut kumulatiiviset kokonaissynergiat vuoden 2019 loppuun mennessä olivat 41 miljoonaa euroa.
- Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 50,7 miljoonaa euroa (148,6).
- Jatkuvien toimintojen oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,30 euroa (0,32), ja katsauskauden osakekohtainen tulos oli 0,07 euroa (0,16).
- Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2019 maksetaan osinkoa 0,28 euroa osakkeelta. Lisäksi hallitus ehdottaa, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Harkinnassaan hallitus ottaa huomioon Pohjoismaiden päälylystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen ja sen ehdot. Lisäosingon määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta.

YIT ilmoitti 4.7.2019 Pohjoismaiden päälylystys- ja kiviainesliiketoimintojensa myynnistä ja 20.6.2019 toimenpiteistä Venäjällä pääoman vähentämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi.

<b>Jatkuvat ja lopetetut toiminnot</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tämän tilinpäätöstiedotteen tekstiossa koskee jatkuvia toimintoja eli alla lueteltuja viittä raportoitavaa segmenttiä.</li><li>• Pohjoismaiden päälylystys- ja kiviainesliiketoiminnot on luokiteltu myytävänä oleviksi omaisuuseriksi, ja ne raportoidaan lopetettuina toimintoina.</li><li>• Vertailukausien raportoidut ja pro forma -tuloslaskelmat on oikaistu takautuvasti ja julkaistu 22.7.2019.</li><li>• Lopetettujen toimintojen tulos esitetään tuloslaskelmassa veroilla vähennettynä rivillä Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot.</li><li>• Lopetettujen toimintojen varat ja velat esitetään 30.6.2019 alkaen taseessa omilla riveillään lyhytaikaisissa varoissa ja veloissa. Varat raportoidaan kohdassa Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät ja velat kohdassa Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat.</li><li>• Tasetta ei ole oikaistu vertailukausilta.</li><li>• Rahavirtalaskelmaa ei ole oikaistu.</li></ul>
<b>Muutos raportoitavissa segmenteissä</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen YIT:n jatkuviin toimintoihin kuuluu viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt.</li><li>• Entistä Päälylystys-segmenttiä ei enää raportoida.</li><li>• Entisessä Päälylystys-segmentissä raportoitu Teiden kunnossapito -liiketoiminta Suomessa raportoidaan Infraprojektit-segmentissä.</li><li>• Entisessä Päälylystys-segmentissä raportoitu Venäjän päälylystysliiketoiminta raportoidaan segmenttiraportoinnin muissa erissä.</li><li>• Vertailukausien segmenttiluvut on oikaistu takautuvasti ja julkaistu 22.7.2019.</li></ul>
<b>Oikaistut pro forma -luvut</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018.</li><li>• Tässä tilinpäätöstiedotteessa vertailuluvut on esitetty pro forma -lukuina siten että sulautuneen Lemminkäisen tilinpäätös tilikaudelta 1.1–31.1.2018 on mukana pro forma -luvuissa, poislukien yllämainitut lopetetut toiminnot. Luvut on merkitty taulukoihin sarakeotsikoilla Pro forma, oikaistu 10–12/18 ja Pro forma, oikaistu 1–12/18.</li></ul>
Taloudellisten tietojen esittämisestä tässä tilinpäätöstiedotteessa kerrotaan tarkemmin selostusosan lopussa.
Jollei toisin mainittu, suluissa olevat luvut viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon ja ovat oikaistuja pro forma -lukuja sekä samaa yksikköä.

### **Tulosohjeistus vuodelle 2020**

Konsernin jatkuvien liiketoimintojen liikevaihdon vuonna 2020 arvioidaan olevan välillä 2 900–3 300 miljoonaa euroa (2019: 3 391,5 miljoonaa euroa).

Konsernin jatkuvien liiketoimintojen koko vuoden oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan välillä 150–190 miljoonaa euroa (2019: 165,5 miljoonaa euroa).

### **Ohjeistuksen tausta ja perusteet**

Tulosohjeistus perustuu muun muassa rakenteilla olevan asuntokannan arvioituun valmistumisajankohtaan, toimitilahankkeiden arvioituun myyntiajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Vuoden 2019 lopussa tilauskannasta oli myyty 69 %.

Vuosineljännesten välillä odotetaan merkittävää vaihtelua, joka johtuu normaalista infraprojektien kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynneistä ja asuntokohteiden valmistumisajankohdista. Vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin. Yhtiö arvioi vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen oikaistun liikevoiton olevan vertailukauden tasolla tai sitä korkeampi (jatkuvat toiminnot 1–3/2019: -9,7 miljoonaa euroa).

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi julkaistiin vuoden 2016 tammikuussa, ja yhtiö aloitti standardin soveltamisen 1.1.2019. Uusi standardi korvaa IAS 17 Vuokrasopimukset -standardin tulkintoineen. YIT otti uuden standardin käyttöön soveltaen yksinkertaistettua lähestymistapaa, eikä vertailulukuja ole näin ollen oikaistu. Yhtiö julkaisi 18.4.2019 IFRS 16 -standardin käyttöönottoon liittyvän pörssitiedotteen, jossa kuvataan muun muassa laskentaperiaatteet. IFRS 16 -standardin vaikutus löytyy tämän tilinpäätöstiedotteen liitteestä 3.5.

# Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas:



Hyvä kehityksemme jatkui vuonna 2019, ja konsernin koko vuoden oikaistu liikevoitto kasvoi 166 miljoonaan euroon. Viimeisen vuosineljänneksen oikaistu liikevoitto oli konsernin kaikkien aikojen paras, ja arvioimme vahvan tilauskannan ja vakaan kysynnän tukevan kannattavuuttamme myös vuonna 2020.

Vuoden 2019 merkittävin tapahtuma oli kauppakeskus Mall of Triplan avaaminen lokakuussa. Sen ensimmäiset kuukaudet ovat olleet valtaisa menestys, ja kauppakeskuksen asiakasmäärä ylitti 7 miljoonaa vuoden lopussa. Vaikka Mall of Triplan rakentamisen loppuvaiheen kustannuksilla oli vuoden 2019 toisella puoliskolla merkittävä negatiivinen vaikutus Toimitilat-segmentin tulokseen, projekti on kokonaisuutena ollut meille erittäin kannattava. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kirjasimme Mall of Triplan sijoituksen käyvän arvon Kiinteistöt-segmenttiin, jonka oikaistu liikevoitto nousi koko vuoden osalta 83 miljoonaan

euroon.

Asuntojen kuluttajamyynti Suomessa ja CEE-maissa vahvistui selvästi vuoden loppua kohden. Koko vuoden osalta Asuminen Suomi ja CEE -segmentin oikaistu liikevoitto laski hieman pienemmän valmistuneiden asuntojen määrän ja muuttuneen liiketoimintajakauman myötä. Venäjällä liiketoimintamme palasi kannattavaksi, ja asumismyynti piristyi vuoden lopulla. Kesällä tekemäämme päätöstä keskittyä Venäjällä neljään kaupunkiin ja huoltoliiketoimintaan sekä sulkea viisi yksikköä on edistetty joutuisasti. Venäjälle sijoitettu pääoma pieneni vuoden aikana yli 50 miljoonalla eurolla vertailukelpoisin valuuttakurssein.

Infraprojektien tulos kasvoi merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna tilauskannan vahvistuneen katetason ja tehostetun projektinhallinnan siivittämänä. Segmentti saavutti positiivisen oikaistun liikevoiton edellisen vuoden tappion jälkeen, ja tilauskanta nousi yli 1,1 miljardiin euroon. Lopetettaviin toimintoihin kuuluva Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot teki niin ikään hyvän tuloksen, ja merkittävä positiivinen tuloskäännä nähtiin erityisesti Norjassa ja Ruotsissa.

Syksyllä 2019 päivitetystä strategiasta kaupunkikehityshankkeet, kiinteistöt ja palvelut ovat rakenteelliset kasvun ja kannattavuuden lähteemme. Olemme määrätietoisesti edistäneet liiketoimintaa ja rakentaneet kilpailuetuja näillä liiketoiminta-alueilla. Strategian toteutusta tukee kesällä julkaistu päätös myydä päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot Pohjoismaissa Peabille, millä vahvistamme merkittävästi tasettamme ja selkeytämme liiketoimintarakennettamme. Kauppa vaatii kilpailuviranomaisen hyväksynnän ja eräiden muiden tavanomaisten ehtojen täyttymisen. Arvioimme kaupan toteutuvan vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana.

Kaiken kaikkiaan vahvistimme markkina-asemaamme kaikissa liiketoiminnoissa vuonna 2019. Vahva markkina-asema yhdistettynä tuottavuuden ja kannattavuuden parantamiseen keskittyviin toimenpiteisiimme antaa meille vahvan pohjan jatkaa suotuisaa kehitystämme myös vuonna 2020.

# Merkittävää

## Toimenpiteet Venäjällä sitoutuneen pääoman vähentämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi

YIT ilmoitti 20.6.2019 päätöksestään luopua asuntorakentamisesta Moskovassa ja Moskovan alueella, jossa toiminta on ollut hyvin pääomaintensiivistä ja toimintaympäristö haastava. Suunnitelma toteutetaan vaiheittain. YIT päätti myös lopettaa ulkopuolisille asiakkaille tehtävän urakointiliiketoiminnan kokonaan Venäjällä. Kaikki rakenteilla olleet urakkahankkeet valmistuivat vuoden 2019 aikana. Lisäksi YIT ilmoitti luopuvansa asuntorakentamisesta Donin Rostovissa vuoden 2019 loppuun mennessä ja myyvänsä siellä sijaitsevat rakentamattomat tontit. Myös päällystysliiketoiminta Venäjällä on alasajettu suunnitellusti. YIT jatkaa ja kehittää edelleen asuntorakentamisen liiketoimintaa Pietarissa, Kazanissa, Jekaterinburgissa ja Tjumenissa.

## Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnan myynti

YIT ilmoitti 4.7.2019 allekirjoittaneensa sopimuksen Peabin kanssa YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestely käsittää yhtiön entisen Päällystys-segmentin toiminnot lukuun ottamatta Teiden kunnossapito -liiketoimintaa Suomessa ja päällystysliiketoimintaa Venäjällä. Yritysjärjestelyn myötä Peabille siirtyy mainituissa liiketoiminnoissa työskentelevä henkilöstö. Siirtyviä henkilöitä on yhteensä noin 1 700, joista valtaosa työskentelee Suomessa.

Velaton kauppahinta on 280 miljoonaa euroa, jonka lisäksi nettovelka, mukaan lukien IFRS 16 -vuokrasopimusvelat, pienenee noin 25 miljoonalla eurolla. YIT kirjaa kaupasta noin 240 miljoonan euron positiivisen kassavirtavaikutuksen ja noin 40 miljoonan euron myyntivoiton, joka ei sisälly oikaistuun liikevoittoon ja joka tuloutuu kaupan toteuduttua arviolta vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana. Yritysjärjestelyn toteutumisen ehtona on Euroopan kilpailuviranomaisten hyväksyntä sekä tiettyjen sopimusteknisten ehtojen täytyminen.

# Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

## Yhteistoimintaneuvottelut konsernin tukipalveluissa ja Toimitilat- ja Kiinteistöt-segmenteissä

YIT ilmoitti 4.2.2020 käynnistävänsä yhteistoimintaneuvottelut, jotka koskevat kiinteitä toimihenkilöitä konsernin tukipalveluissa, Toimitilat-segmentissä ja Kiinteistöt-segmentissä Suomessa. Mahdollisten henkilöstövähennysten odotetaan olevan enintään 40 henkilöä, ja ne kohdistuvat Toimitilat-segmenttiin ja konsernin tukipalveluihin.

# Avainlukuja, IFRS

Milj. e	Pro forma, oikaistu			Pro forma, oikaistu		
	Raportoitu 10–12/19	10–12/18	Muutos	Raportoitu 1-12/19	1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos
<b>Liikevaihto, jatkuvat toiminnot</b>	<b>1 152,4</b>	<b>1 127,8</b>	<b>2 %</b>	<b>3 391,5</b>	<b>3 201,0</b>	<b>6 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	445,7	354,0	26 %	1 240,1	1 157,9	7 %
Asuminen Venäjä	107,4	126,7	-15 %	240,0	274,1	-12 %
Toimitilat	438,5	438,7	0 %	1 176,9	1 045,2	13 %
Infraprojektit	222,7	204,9	9 %	806,7	716,8	13 %
Kiinteistöt	0,2			0,3	0,0	
Muut erät	-62,1	3,6		-72,5	7,1	
<b>Liikevoitto, jatkuvat toiminnot</b>	<b>97,0</b>	<b>86,2</b>	<b>12 %</b>	<b>80,5</b>	<b>104,7</b>	<b>-23 %</b>
<b>Liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot</b>	<b>8,4 %</b>	<b>7,6 %</b>		<b>2,4 %</b>	<b>3,3 %</b>	
<b>Oikaistu liikevoitto, jatkuvat toiminnot</b>	<b>121,0</b>	<b>99,3</b>	<b>22 %</b>	<b>165,5</b>	<b>132,0</b>	<b>25 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	39,0	28,5	37 %	91,4	103,3	-12 %
Asuminen Venäjä	8,5	-3,8		1,2	-32,8	
Toimitilat	-10,4	56,1		-7,1	67,8	
Infraprojektit	6,3	-0,7		14,9	-6,5	
Kiinteistöt	81,3	27,9	192 %	82,7	26,9	208 %
Muut erät	-3,7	-8,7	58%	-17,6	-26,7	34 %
<b>Oikaistu liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot</b>	<b>10,5 %</b>	<b>8,8 %</b>		<b>4,9 %</b>	<b>4,1 %</b>	
Asuminen Suomi ja CEE	8,7 %	8,0 %		7,4 %	8,9 %	
Asuminen Venäjä	7,9 %	-3,0 %		0,5 %	-12,0 %	
Toimitilat	-2,4 %	12,8 %		-0,6 %	6,5 %	
Infraprojektit	2,8 %	-0,3 %		1,9 %	-0,9 %	
Kiinteistöt						
Oikaisuerät	24,0	13,1	84 %	85,0	27,2	212 %
Tulos ennen veroja	87,6	78,4	12 %	40,4	71,4	-43 %
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot	58,7	56,8	3 %	4,5	48,7	-91 %
Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot	14,4	-3,1		10,2	-15,4	
Katsauskauden tulos <sup>2</sup>	73,2	53,7	36 %	14,7	33,3	-56 %
Katsauskauden osakekohtainen tulos, e	0,35	0,26	34 %	0,07	0,16	-56 %
Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, e	0,35	0,32	10 %	0,30	0,32	-6 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	132,1	204,5 <sup>4</sup>	-35 %	50,7	148,6 <sup>4</sup>	-66 %
Korollinen nettovelka kauden lopussa	862,3	562,9 <sup>4</sup>	53 %	862,3	562,9 <sup>4</sup>	53 %
Oikaistu korollinen nettovelka <sup>3</sup>	601,3	n/a		601,3	n/a	
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	81,3	53,6 <sup>4</sup>		81,3	53,6 <sup>4</sup>	
Oikaistu velkaantumisaste <sup>3</sup> %	56,7	n/a		56,7	n/a	
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	33,9	38,1 <sup>4</sup>		33,9	38,1 <sup>4</sup>	
Oikaistu omavaraisuusaste kauden lopussa <sup>3</sup> %	37,3	n/a		37,3	n/a	
Oikaistu sijoitetun pääoman tuotto, (viim. 12 kk), ROCE <sup>3</sup> , %	11,1 %	n/a		11,1 %	n/a	
Tilauskanta kauden lopussa, jatkuvat toiminnot	4 130,5	4 285,6 <sup>5</sup>	-4 %	4 130,5	4 285,6 <sup>5</sup>	-4 %

<sup>1</sup>Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Emoyhtiön omistajille.

<sup>3</sup> Taloudellisten tunnuslukujen määritelmät on kuvattu taulukko-osion taulukossa 4.3.

<sup>4</sup> Raportoitu.

<sup>5</sup> Oikaistu raportoitu.

	1–12/19	1–12/18	Muutos
Osakekohtainen osinko, EUR	0,28 <sup>1</sup>	0,27	4 %

<sup>1</sup> Hallituksen esitys yhtiökokoukselle. Lisäksi hallitus ehdottaa, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään ylimääräisestä lisäosingosta, jonka määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta.

# Liiketoiminnan kehitys

## Liikevaihto

Kuluttaja-asuntokehteen tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä.

Milj. e	Raportoitu 10-12/19	Pro forma, oikaistu 10-12/18	Muutos	Raportoitu 1-12/19	Pro forma, oikaistu 1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos
<b>Liikevaihto, jatkuvat toiminnot</b>	<b>1 152,4</b>	<b>1 127,8</b>	<b>2 %</b>	<b>3 391,5</b>	<b>3 201,0</b>	<b>6 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	445,7	354,0	26 %	1 240,1	1 157,9	7 %
Asuminen Venäjä	107,4	126,7	-15 %	240,0	274,1	-12 %
Toimitilat	438,5	438,7	0 %	1 176,9	1 045,2	13 %
Infraprojektit	222,7	204,9	9 %	806,7	716,8	13 %
Kiinteistöt	0,2			0,3	0,0	
Muut erät	-62,1	3,6		-72,5	7,1	

<sup>1</sup>Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

### Loka-joulukuu

Konsernin liikevaihto oli noin vertailukauden tasolla, 1 152,4 miljoonaa euroa (1 127,8). Asuminen Suomi ja CEE -segmentin liikevaihto kasvoi vertailukaudesta CEE-maiden suurempien valmistumismäärien ansiosta. Lisäksi Suomessa myytiin suuri määrä valmiita asuntoja. Infraprojektit-segmentin liikevaihto kasvoi vertailukautta korkeamman liiketoiminnan määrän myötä.

Toimitilat-segmentin liikevaihto oli vertailukauden tasolla. Liikevaihtoon vaikutti positiivisesti kauppakeskus Mall of Triplan urakan loppuosan tuloutuminen.

Asuminen Venäjä -segmentin liikevaihto laski vertailukaudesta urakointiliiketoiminnan vähentymisen myötä. YIT on ajanut alas Venäjän päällystysliiketoiminnan, ja se raportoidaan kohdassa Muut erät. Myös vertailukausi on oikaistu sen mukaisesti.

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 1 148,7 miljoonaa euroa.

### Tammi-joulukuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 6 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 3 391,5 miljoonaa euroa (3 201,0). Liikevaihdon kasvuun vaikutti ennen kaikkea Toimitilat-segmentin liikevaihdon kasvu, joka johtui pääasiassa Mall of Triplan urakan loppuosan tuloutumisesta, korjausrakentamisprojektien kasvaneesta volyymista sekä elinkaarihankkeiden määrän kasvusta. Infraprojektit-segmentin liikevaihto kasvoi vertailukautta korkeamman liiketoiminnan määrän myötä. Asuminen Suomi ja CEE -segmentin liikevaihto kasvoi vertailukautta suuremman sijoittajamyynnin ansiosta. Asuminen Venäjä -segmentin liikevaihto laski vertailukaudesta pääasiassa urakointiliiketoiminnan vähentymisen myötä.

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 3 390,5 miljoonaa euroa.

## Tulos

Milj. e	Raportoitu		Pro forma, oikaistu		Raportoitu		Pro forma, oikaistu	
	10-12/19	10-12/18	Muutos	1-12/19	1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos		
<b>Liikevoitto, jatkuvat toiminnot</b>	<b>97,0</b>	<b>86,2</b>	<b>12 %</b>	<b>80,5</b>	<b>104,7</b>	<b>-23 %</b>		
<b>Liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot</b>	<b>8,4 %</b>	<b>7,6 %</b>		<b>2,4 %</b>	<b>3,3 %</b>			
<b>Oikaisuerät</b>	<b>24,0</b>	<b>13,1</b>	<b>84 %</b>	<b>85,0</b>	<b>27,2</b>	<b>212 %</b>		
<b>Oikaistu liikevoitto, jatkuvat toiminnot</b>	<b>121,0</b>	<b>99,3</b>	<b>22 %</b>	<b>165,5</b>	<b>132,0</b>	<b>25 %</b>		
Asuminen Suomi ja CEE	39,0	28,5	37 %	91,4	103,3	-12 %		
Asuminen Venäjä	8,5	-3,8		1,2	-32,8			
Toimitilat	-10,4	56,1		-7,1	67,8			
Infraprojektit	6,3	-0,7		14,9	-6,5			
Kiinteistöt	81,3	27,9	192 %	82,7	26,9	208 %		
Muut erät	-3,7	-8,7	58 %	-17,6	-26,7	34 %		
<b>Oikaistu liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot</b>	<b>10,5 %</b>	<b>8,8 %</b>		<b>4,9 %</b>	<b>4,1 %</b>			
Asuminen Suomi ja CEE	8,7 %	8,1 %		7,4 %	8,9 %			
Asuminen Venäjä	7,9 %	-3,0 %		0,5 %	-12,0 %			
Toimitilat	-2,4 %	12,8 %		-0,6 %	6,5 %			
Infraprojektit	2,8 %	-0,3 %		1,9 %	-0,9 %			
Kiinteistöt								

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

Milj. e	Raportoitu		Pro forma, oikaistu		Raportoitu		Pro forma, oikaistu	
	10-12/19	10-12/18	Muutos	1-12/19	1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos		
Tulos ennen veroja	87,6	78,4	12 %	40,4	71,4	-43 %		
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot	58,7	56,8	3 %	4,5	48,7	-91 %		
Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot	14,4	-3,1		10,2	-15,4			
Katsauskauden tulos <sup>2</sup>	73,2	53,7	36 %	14,7	33,3	-56 %		
Katsauskauden osakekohtainen tulos, e	0,35	0,26	34 %	0,07	0,16	-56 %		
<b>Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, e</b>	<b>0,35</b>	<b>0,32</b>	<b>10 %</b>	<b>0,30</b>	<b>0,32</b>	<b>-6 %</b>		

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Emoyhtiön omistajille.

### Loka-joulukuu

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 121,0 miljoonaa euroa (99,3), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 10,5 % (8,8).

Oikaistun liikevoiton kasvu vertailukaudesta johtui pääasiassa Kiinteistöt-segmentistä, jossa pääsyy kasvuun oli Mall of Triplan sijoituksen käyvän arvon muutos. Lisäksi segmentin oikaistuun liikevoittoon vaikutti YIT:n osakkuus- ja yhteisyritysten omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon.

Asuminen Venäjä -segmentin oikaistu liikevoitto nousi selvästi vertailukaudesta parempien projektitkatteiden ansiosta. Kaikki Venäjällä alasajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on vuoden 2019 toisesta vuosineljänneksestä lukien kirjattu oikaisueriin, eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

Asuminen Suomi ja CEE-segmentin oikaistu liikevoitto kasvoi vertailukaudesta CEE-maiden suurempien valmistusmäärien ansiosta.

Infraprojektit-segmentin oikaistu liikevoitto kasvoi tilauskannan uusien sopimusten korkeamman katetason ansiosta.

Toimitilat-segmentin oikaistu liikevoitto laski vertailukaudesta pääosin Mall of Triplan viimeistelyvaiheen sekä kahden muun projektin kustannusten nousun myötä.

Raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 120,9 miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 97,0 miljoonaa euroa (86,2), ja liikevoittomarginaali oli 8,4 % (7,6). Liikevoitto sisältää 24,0 miljoonan euron (13,1) oikaisuerät, jotka koostuivat yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista (lisätietoa liitteessä 4.2) sekä integraatiokustannuksista.



Myös Venäjällä alasajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liiketappio on kirjattu oikaisueriin.

## Tammi–joulukuu

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 165,5 miljoonaa euroa (132,0), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,9 % (4,1). Oikaistun liikevoiton kasvu vertailukaudesta johtui pääasiassa Kiinteistöt-segmentistä, jossa pääsyy kasvuun oli Mall of Triplan sijoituksen käyvän arvon muutos. Segmentin oikaistuun liikevoittoon vaikuttivat lisäksi YIT:n osakkuus- ja yhteisyritysten omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon sekä liiketoimintamallin mukainen lainasaamisen käyvän arvon muutos.

Asuminen Venäjä -segmentin oikaistu liikevoitto kasvoi vertailukaudesta ja palasi positiiviseksi. Kaikki Venäjällä alasajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen kirjattu oikaisueriin, eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

Infraprojektit-segmentin oikaistu parani vertailukautta paremman katetason ansiosta.

Toimitilat-segmentin oikaistu liikevoitto laski vertailukaudesta pääosin Mall of Triplan viimeistelyvaiheen sekä kahden muun projektin kustannusten nousun myötä.

Asuminen Suomi ja CEE -segmentin oikaistua liikevoittoa laski vertailukautta heikompi myyntivalikoima.

Raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 165,5 miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 80,5 miljoonaa euroa (104,7), ja liikevoittomarginaali oli 2,4 % (3,3). Liikevoitto sisältää 85,0 miljoonan euron (27,2) oikaisuerät, joista suurimmat ovat tiettyjen Venäjän liiketoimintojen myyntiin tai alasajoon liittyvät 43 miljoonan euron alaskirjaukset ja 9 miljoonan euron varaukset. Muut oikaisuerät koostuivat pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista ja integraatiokustannuksista.

Tulos ennen veroja oli 40,4 miljoonaa euroa (71,4), ja jatkuvien toimintojen katsauskauden tulos oli 4,5 miljoonaa euroa (48,7).

Venäjällä tehdyillä tiettyjen liiketoimintojen myyntiin tai alasajoon liittyvillä toimilla oli negatiivinen vaikutus tilikauden veroihin.

## Synergiat ja integraatiokustannukset

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen kokonaissynergioiden arvioitiin yhdistymistä suunniteltaessa olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa, ja niiden odotettiin toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä. Yhtiöiden yhdistyttyä synergioiden lähteet ja tehdyt suunnitelmat todennettiin ja tarkennettiin.

Säästöt tulevat pääasiassa kiinteiden kustannusten laskusta. Suurimpia yksittäisiä synergialähteitä ovat yhdistyneen yhtiön päällekkäisyyksien poistot, yhteiset ja tehokkaammat toimitilat sekä IT-kustannusten pienentyminen. Lisäksi esimerkiksi toimintatapojen tehostaminen ja harmonisoiminen, rahoituskustannusten pieneminen, parhaiden käytäntöjen käyttöönotto, hankinnan mittakaavaedut ja tonttikannan kiertonopeuden nousu synnyttävät synergiahyötyjä.

Vuoden 2019 loppuun mennessä tehdyt ja päätetyt yhteenlasketut synergia-toimenpiteet olivat noin 46 miljoonaa euroa ja tulosvaikutteiset yhteenlasketut kumulatiiviset synergiahyödyt noin 41 miljoonaa euroa, joista 19 miljoonaa euroa kirjattiin vuonna 2018. Yhtiö on

täsmäntänyt arvioitua synergia-aikatauluun ja arvioi saavuttavansa kumulatiivisesti noin 47 miljoonan euron synergiahyödyt vuoden 2020 loppuun mennessä.

Integraatiokustannuksista odotetaan yhteensä noin 37 miljoonan euron kertaluonteista negatiivista kassavirta- ja tulosvaikutusta vuosille 2017–2020. Vuonna 2019 yhdistymiseen liittyvät integraatiokustannukset olivat yhteensä noin 9 miljoonaa euroa. Kumulatiiviset integraatiokustannukset olivat vuoden 2019 lopussa yhteensä noin 31 miljoonaa euroa Lemminkäiselle tammikuussa 2018 kirjatut kulut mukaan lukien. Suurin osa integraatiokustannuksista on kohdistunut vuosille 2018–2019. Vuoden 2020 integraatiokustannusten arvioidaan olevan noin 6 miljoonaa euroa.

Integraatiokustannukset heikentävät liikevoittoa, mutta niillä ei ole vaikutusta oikaistuun liikevoittoon.

Milj. e	1–12/19	Pro forma 1–12/18
Integraatiokustannukset yhteensä <sup>1</sup>	9,1	18,2 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Integraatiokustannukset eivät sisällä transaktiokuluja.

<sup>2</sup> Sisältää sekä jatkuvat että lopetetut toiminnot.

## Yrityskaupat ja investoinnit

YIT ilmoitti 4.7.2019 allekirjoittaneensa sopimuksen Peabin kanssa YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestelyn arvioidaan toteutuvan vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana.

Vuonna 2019 konsernin raportoidut bruttoinvestoinnit olivat 65,1 miljoonaa euroa (64,4) eli 1,7 % liikevaihdosta (2,0). Investoinnit koostuivat investoinneista muun muassa osakkuus- ja yhteisyrityksiin, rakennuskalustoon ja tietotekniikkaan.

Milj. e	1-12/19	1-12/18	Muutos
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	65,1	64,4	1 %
% liikevaihdosta	1,7 %	2,0 %	

Bruttoinvestoinnit sisältävät investoinnit jatkuviin ja lopetettuihin toimintoihin.

## Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema, kassavirta ja investoinnit

Milj. e	Raportoitu 12/19	Raportoitu 12/18	Muutos
Oikaistu korollinen nettovelka <sup>1</sup>	601,3	n/a	
Korollinen nettovelka	862,3	562,9	53 %
Rahavarat	131,8	263,6	-50 %
Korolliset saamiset	56,5	65,1	-13 %
Korolliset velat	1 050,6	891,7	18 %
Joukkovelkakirjalainat	249,5	352,6	-29 %
Yritystodistusvelat	140,8	46,7	202 %
Eläkelainat		50,0	
Pankki- ja rahalaitoslainat	180,0	130,4	38 %
Taloyhtiölainat <sup>3</sup>	183,4	259,0	-29 %
Vuokrasopimusvelat <sup>2</sup>	260,9		
Rahoitusleasingvelat <sup>2</sup>		17,8	
Muut korolliset velat	36,0	35,2	2 %
Sitovat valmiusluottosopimukset, nostettavissa	300,0	300,0	
Tililimiittisopimukset, nostettavissa	46,8	72,2	-35 %
Omavaraisuusaste, %	33,9	38,1	
Oikaistu omavaraisuusaste <sup>1</sup> , %	37,3	n/a	
Velkaantumisaste, %	81,3	53,6	
Oikaistu velkaantumisaste <sup>1</sup> , %	56,7	n/a	

<sup>1</sup> Taloudellisten tunnuslukujen määritelmät on kuvattu taulukko-osion taulukossa 4.3.

<sup>2</sup> Vuokrasopimusvelat sisältävät myös vanhat rahoitusleasing sopimukset, jotka raportoitiin rahoitusleasingvelkoina ennen vuotta 2019.

<sup>3</sup> Liittyy myymättömiin asuntoihin.

Milj. e	Raportoitu 10-12/19	Pro forma 10-12/18	Raportoitu 1-12/19	Pro forma 1-12/18 <sup>1</sup>
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	132,1	204,5 <sup>2</sup>	50,7	148,6 <sup>2</sup>
Tontti-investointien kassavirta	-81,3	n/a	-152,6	n/a
Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-9,2	n/a	-33,7	n/a
Nettorahoituskulut	-9,4	-7,8	-40,0	-33,3

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Raportoitu.

Esitetyt kassavirrat sisältävät lopetetut toiminnot.

Vuoden 2019 lopussa YIT:n rahavarat olivat 131,8 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 263,6), minkä lisäksi YIT:n käyttämättömät tililimiittisopimukset olivat 46,8

miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 72,2). Näiden lisäksi YIT:n sitova 300 miljoonan euron (300) suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä. Kotimaan

asuntokohteisiin liittyvät nostamattomat ja sitovat taloyhtiölainasopimukset olivat 280,5 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 292,9).

Joulukuun 2019 lopussa konsernin raportoitu omavaraisuusaste oli 33,9 % (38,1) ja raportoitu velkaantumisaste 81,3 % (53,6). IFRS 16 -standardin vaikutuksesta konsernin omavaraisuusaste pieneni 3,4 prosenttiyksikköä, ja velkaantumisaste kasvoi 24,6 prosenttiyksikköä. Oikaistu omavaraisuusaste oli 37,3 %, ja oikaistu velkaantumisaste oli 56,7 %.

Raportoitu korollisten velkojen määrä vuoden 2019 lopussa oli 1 050,6 miljoonaa euroa (891,7), ja raportoitu korollinen nettovelka oli 862,3 miljoonaa euroa (562,9). IFRS 16 -standardin vaikutuksesta konsernin nettovelka kasvoi 260,9 miljoonaa euroa. Oikaistu nettovelka oli 601,3 miljoonaa euroa.

Vuoden 2019 aikana YIT maksoi takaisin 100 miljoonan euron 7,375 %:n kiinteäkorkoisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan sekä 50 miljoonan euron eläkelainan, kummankin eräpäivänään. Lisäksi YIT sopi uudesta kolmivuotisesta 50 miljoonan euron lainasta, joka erääntyy marraskuussa 2022.

Raportoidut nettorahoituskulut vuonna 2019 olivat 40,0 miljoonaa euroa (34,7). IFRS 16 -standardin vaikutus nettorahoituskuluihin oli 15,2 miljoonaa euroa negatiivinen.

Oikaistu nettovelka/oikaistu käyttökate -kerroin oli vuoden 2019 lopussa 3,0. Syyskuun 2019 lopun nettovelka/oikaistu pro forma käyttökate -kerroin oli 3,8.

YIT:n rahoituskovenanttien kannalta IFRS 16 -standardin käyttöönotolla ei ollut negatiivista vaikutusta.

Sitoutunut pääoma oli 1 669,1 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin vaikutus sitoutuneeseen pääomaan oli 256,9 miljoonaa euroa.

Vuoden lopussa Venäjälle sitoutunut pääoma oli 293,6 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 318,7). Raportoidut oman pääoman ehtoiset sijoitukset Venäjälle olivat 351,5 miljoonaa euroa (358,3).

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen tammi-joulukuussa 2019 oli 50,7 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 148,6). Tontti-investointien kassavirta oli -152,6 miljoonaa euroa. Kassavirta investoinneista osakkuus- ja yhteisyrytyksiin oli -33,7 miljoonaa euroa.

## Tilauskanta

Milj. e	Raportoitu 12/19	Oikaistu 12/18	Muutos
<b>Tilauskanta, jatkuvat toiminnot</b>	<b>4 130,5</b>	<b>4 285,6</b>	<b>-4 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	1 736,8	1 729,3	0 %
Asuminen Venäjä	356,1	348,8	2 %
Toimitilat	897,4	1 326,9	-32 %
Infraprojektit	1 127,6	860,7	31 %
Kiinteistöt			
Muut erät	12,5	19,9	-37 %

Raportoitu tilauskanta oli vuoden 2019 lopussa 4 130,5 miljoonaa euroa (12/18: 4 285,6).

Tilauskannasta oli vuoden lopussa myyty 69 % (09/19: 78 %).

# Segmentit, jatkuvat toiminnot

YIT:n jatkuviin toimintoihin kuuluu viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt. Entisen Päällystys-segmentin Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot esitetään kohdassa Lopetetut toiminnot ja Venäjän päällystys kohdassa Muut erät. Entisen Päällystys-segmentin Teiden kunnossapito -liiketoiminta Suomessa sisältyy Infraprojektit-segmenttiin.

## Asuminen Suomi ja CEE

### Toimintaympäristö

Asuntojen kuluttajakysyntä jatkui hyvänä, ja kasvu kiihtyi vuoden loppua kohti. Myös institutionaalisten sijoittajien kysyntä oli hyvällä tasolla. Kohtuuhintaisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella kohdistuvan kysynnän lisäksi myös suurempien asuntojen kysyntä parani vertailukauteen verrattuna. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä osoitti kasvun merkkejä. Tarjonta markkinoilla oli korkealla tasolla.

CEE-maissa kuluttajien luottamus pysyi hyvällä tasolla, ja asuntokysyntä oli edelleen vilkasta.

Kasvaneen rakennusvolyymin vuoksi pula resursseista aiheutti kustannuspainetta katsauskaudella CEE-maissa.

Uusien asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina Suomessa ja nousivat hieman CEE-maissa.

Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli hyvä. Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin edelleen ahkerasti.

Asuminen Suomi ja CEE Milj. e	Raportoitu 10–12/19	Pro forma, oikaistu 10–12/18	Muutos	Raportoitu 1–12/19	Pro forma, oikaistu 1–12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Liikevaihto	445,7	354,0	26 %	1 240,1	1 157,9	7 %
Liikevoitto	39,0	28,5	37 %	91,4	102,6	-11 %
Liikevoitto-%	8,7 %	8,0 %		7,4 %	8,9 %	
Oikaistu liikevoitto	39,0	28,5	37 %	91,4	103,3	-12 %
Oikaistu liikevoitto-%	8,7 %	8,0 %		7,4 %	8,9 %	
Tilaukanta kauden lopussa	1 736,8	1 729,3 <sup>2</sup>	0 %	1 736,8	1 729,3 <sup>2</sup>	0 %
Sitoutunut pääoma	696,6	584,9 <sup>2</sup>	19 %	696,6	584,9 <sup>2</sup>	19 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Oikaistu raportoitu.

### Loka–joulukuu

Segmentin liikevaihto ja oikaistu liikevoitto kasvoivat vertailukaudesta CEE-maiden suurempien valmistumismäärien ansiosta. Lisäksi Suomessa myytiin suuri määrä valmiita asuntoja. Liikevaihto nousi 445,7 miljoonaan euroon (354,0) ja oikaistu liikevoitto 39,0 miljoonaan euroon (28,5). Oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,7 % (8,0).

Kauden aikana Suomessa valmistui 1 226 asuntoa (1 295) ja CEE-maissa 1 173 asuntoa (643). Valmiiden myymättömien asuntojen määrä pysyi syyskuun lopun tasolla ja oli 516 (9/19: 507), joista Suomessa 252 asuntoa. Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 1 736,8 miljoonaa euroa (1 729,3).

### Tammi–joulukuu

Segmentin liikevaihto nousi 7 % vertailukaudesta ja oli 1 240,1 miljoonaa euroa (1 157,9). Segmentin liikevaihto kasvoi vertailukautta suuremman sijoittajamyynnin ansiosta, vaikka Suomessa valmistui vähemmän asuntoja. Oikaistu liikevoitto oli 91,4 miljoonaa euroa (103,3), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 7,4 % (8,9). Oikaistua liikevoittoa laski vertailukautta heikompi myyntivalikoima.

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	10–12/19	10–12/18	Muutos	1–12/19	1–12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Myytyjä	1 274	815	56 %	4 972	3 502	42 %
joista kuluttajille aloitetuista kohteista <sup>2</sup>	728	467	56 %	2 833	2 363	20 %
Aloitettuja	1 091	792	38 %	4 498	3 793	19 %
joista kuluttajille	545	444	23 %	2 359	2 654	-11 %
Valmistuneita	1 226	1 295	-5 %	4 282	4 510	-5 %
joista kuluttajille	587	1 131	-48 %	2 908	3 657	-20 %
Rakenteilla kauden lopussa	5 518	5 302	4 %	5 518	5 302	4 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	63 %	56 %		63 %	56 %	
Myynnissä kauden lopussa	2 304	2 777	-17 %	2 304	2 777	-17 %
joista valmiita asuntoja	252	422	-40 %	252	422	-40 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	490	222 <sup>3</sup>	121 %	490	222 <sup>3</sup>	121 %
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>4</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	1 911 000	2 226 000	-14 %	1 911 000	2 226 000	-14 %

<sup>1</sup> YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetyt tiedot.

<sup>2</sup> Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 10-12/19: 19 asuntoa; 10-12/18: 0 asuntoa; 1-12/19:706 asuntoa; 1-12/18: 180 asuntoa.

<sup>3</sup> Ei sisällä vuokratontteja.

<sup>4</sup> Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl	10–12/19	10–12/18	Muutos	1–12/19	1–12/18	Muutos
Myytyjä	442	433	2 %	1 284	1 204	7 %
joista kuluttajille	344	292	18 %	1 088	950	15 %
Rahaston myynnit kuluttajille <sup>2</sup>	69	89	-22 %	388	404	-4 %
Aloitettuja	665	572	16 %	1 919	1 566	23 %
Valmistuneita	1 173	643	82 %	1 740	1 427	22 %
Rakenteilla kauden lopussa	2 912	2 440	19 %	2 912	2 440	19 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	37 %	46 %		37 %	46 %	
Myynnissä kauden lopussa	2 085	1 436	45 %	2 085	1 436	45 %
joista valmiita asuntoja	264	130	103 %	264	130	103 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	184	112	64 %	184	112	64 %
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>	638 000	474 000	35 %	638 000	474 000	35 %

<sup>1</sup> Kuluttajille mydyt asunnot kohteista, jotka YIT on myynyt aikaisemmin YCE Housing I -rahastolle tai yhteisyritykselle ja on jo aiemmin raportoinut sijoittajamyynninä.

## Asuminen Venäjä

Venäjällä pääoman vähentämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi tehtäviin järjestelyihin liittyen kaikki alasajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on kirjattu vuoden 2019 toisesta vuosineljänneksestä lukien oikaisueriin, eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

### Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat varovaisia asunnonostopäätöksissään. Asuntojen kysyntä ja hintataso pysyivät vakaina. Uusien asuntojen asuntolainakorot laskivat edelleen kauden aikana.

Vuonna 2019 voimaan astuneet asuntokauppalaki-muutokset aiheuttivat epävarmuutta asuntomarkkinoilla. Katsauskauden aikana YIT aloitti asuntokohteiden myymisen sulkutilien kautta uuden asuntokauppalain mukaisesti.

Asuminen Venäjä Milj. e	Pro forma, oikaistu			Pro forma, oikaistu		
	Raportoitu 10–12/19	10–12/18	Muutos	Raportoitu 1–12/19	1–12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Liikevaihto	107,4	126,7	-15 %	240,0	274,1	-12 %
Liikevoitto	-1,7	-3,8	55 %	-46,6	-37,3	-25 %
Liikevoitto-%	-1,5 %	-3,0 %		-19,4 %	-13,6 %	
Oikaistu liikevoitto	8,5	-3,8		1,2	-32,8	
Oikaistu liikevoitto-%	7,9 %	-3,0 %		0,5 %	-12,0 %	
Tilaukanta kauden lopussa	356,1	348,8 <sup>2</sup>	2 %	356,1	348,8 <sup>2</sup>	2 %
Sitoutunut pääoma <sup>3</sup>	277,5	294,3 <sup>2</sup>	-6 %	277,5	294,3 <sup>2</sup>	-6 %

<sup>1</sup>Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudeilta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup>Oikaistu raportoitu.

## Loka-joulukuu

Segmentin liikevaihto oli 107,4 miljoonaa euroa (126,7). Liikevaihto laski vertailukaudesta urakointiliiketoiminnan vähentymisen myötä.

Oikaistu liikevoitto nousi selvästi vertailukaudesta parempien projektikatteiden ansiosta ja oli 8,5 miljoonaa euroa (-3,8). Oikaistu liikevoittomarginaali oli 7,9 % (-3,0). Kaikki Venäjällä alasajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on vuoden 2019 toisesta vuosineljänneksestä alkaen kirjattu oikaisueriin, eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 102,7 miljoonaa euroa, ja raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 8,4 miljoonaa euroa.

Neljänneksen aikana Venäjällä valmistui 1 977 asuntoa (2 042). Kauden lopussa valmiiden myymättömien asuntojen määrä oli 884 (683). Suurin osa myymättömistä asunnoista on lopetettavissa liiketoiminnoissa, joissa valmistuneiden asuntojen määrä oli suuri. Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus oli 42 % (45).

Vuoden lopussa YIT vastasi Venäjällä yhteensä yli 42 000 asunnon, 8 000 pysäköintipaikan ja 5 000 liiketilan huollosta, ylläpidosta ja palveluista, eli yhteensä noin 55 000 asiakkaasta.

YIT ilmoitti lokakuussa 2019 perustavansa yrityksen Venäjällä Brusnika-nimisen yhtiön kanssa. Brusnika on yksi suurimmista venäläisistä Siperiassa, Uralilla ja Moskovan alueella toimivista kiinteistökehittäjistä, joka tarjoaa myös kiinteistöhuoltopalveluita. Yritys aloitti toimintansa 1.1.2020. Se tarjoaa isännöinti- ja huoltopalveluita noin 24 000 asunnolle Jekaterinburgin, Tjumenin, Novosibirskin ja Surgutin kaupungeissa Uralilla ja Siperiassa.

Katsauskauden lopussa tilaukanta oli vertailukauden tasolla 356,1 miljoonassa eurossa (348,8).

## Tammi-joulukuu

Segmentin liikevaihto laski 12 % vertailukaudesta ja oli 240,0 miljoonaa euroa (274,1). Liikevaihto laski vertailukaudesta pääasiassa urakointiliiketoiminnan vähentymisen myötä. Noin puolet liikevaihdosta tuli lopetettavista toiminnoista.

Oikaistu liikevoitto oli 1,2 miljoonaa euroa (-32,8), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 0,5 % (-12,0). Oikaistu liikevoitto kasvoi vertailukaudesta ja palasi positiiviseksi.

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 234,2 miljoonaa euroa, ja raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 1,1 miljoonaa euroa.

YIT ilmoitti kesäkuussa 2019 jatkavansa toimia Venäjällä pääoman vähentämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi strategiansa mukaisesti. YIT on päättänyt vaiheittain luopua Moskovan ja Moskovan alueen asuntorakentamisesta sekä päättänyt lopettaa urakointiliiketoiminnan kokonaan Venäjällä. Lisäksi YIT ilmoitti luopuvansa asuntorakentamisesta Donin Rostovissa vuoden 2019 loppuun mennessä ja myyvänsä siellä sijaitsevat rakentamattomat tontit. Myös päällystysliiketoiminta Venäjällä on alasajettu suunnitellusti.

Konsernin liikevoittoon sisältyvät 43 miljoonan euron alaskirjaukset ja 9 miljoonan euron varaukset, jotka liittyvät Venäjän liiketoimintojen alasajamiseen. Alaskirjauksesta 25,5 miljoonaa euroa ja varauksesta 7,5 miljoonaa euroa kohdistuu Asuminen Venäjä -segmenttiin.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl	10-12/19	10-12/18	Muutos	1-12/19	1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Myytyjä	928	1 184	-22 %	3 037	3 682	-18 %
Aloitettuja	483	1 232	-61 %	2 929	3 694	-21 %
Valmistuneita <sup>1</sup>	1 977	2 042	-3 %	3 819	2 974	28 %
Rakenteilla kauden lopussa	4 396	5 286	-17 %	4 396	5 286	-17 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	26%	33%		26%	33 %	
Myyntissä kauden lopussa	4 119	4 223	-2 %	4 119	4 223	-2 %
joista valmiita asuntoja	884	683	29 %	884	683	29 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	145	162	-10 %	145	162	-10 %
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>2</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	1 158 000	1 546 000	-25 %	1 158 000	1 546 000	-25 %

<sup>1</sup> Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

<sup>2</sup> Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	12/19	12/18	Muutos	12/19	9/19	Muutos
Pietari	990	819	21 %	990	1 184	-16 %
Moskova	1 152	2 428	-53 %	1 152	2 312	-50 %
Venäjän alueet	2 254	2 039	11 %	2 254	2 394	-6 %

## Toimitilat

### Toimintaympäristö

Suomen hyvä markkinatilanne tuki edelleen julkisia ja yksityisiä investointeja. Rakentamisen volyymi oli yleisesti korkealla tasolla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kilpailu kiristyi asuntorakentamisen kasvun taituttua.

Toimitilaurakkamarkkina oli aktiivinen Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokralaiskysyntä oli hyvällä tasolla Helsingin seudulla,

johon myös sijoittajakysyntä pääasiassa kohdistuu. Toimitilojen vuokratasot pysyivät hyvällä tasolla Suomessa ja Baltiassa.

Baltian maissa ja Slovakiassa toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää. Baltian maissa urakkamarkkina on pysynyt vakaana.

Toimitilat Milj. e	Raportoitu 10-12/19	Pro forma, oikaistu 10-12/18	Muutos	Raportoitu 1-12/19	Pro forma, oikaistu 1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Liikevaihto	438,5	438,7	0 %	1 176,9	1 045,2	13 %
Liikevoitto	-10,4	56,0		-7,1	67,3	
Liikevoitto-%	-2,4 %	12,8 %		-0,6 %	6,4 %	
Oikaistu liikevoitto	-10,4	56,1		-7,1	67,8	
Oikaistu liikevoitto-%	-2,4 %	12,8 %		-0,6 %	6,5 %	
Tilauskanta kauden lopussa	897,4	1 326,9 <sup>2</sup>	-32 %	897,4	1 326,9 <sup>2</sup>	-32 %
Sitoutunut pääoma	64,6	38,2 <sup>2</sup>	69 %	64,6	38,2 <sup>2</sup>	69 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Oikaistu raportoitu.

Toimitilat	12/19	9/19
Taseessa oleva tonttivaranto, milj. e	97	101
Tonttivaranto, kerros-m <sup>2</sup>	821 000	842 000

### Loka-joulukuu

Segmentin liikevaihto oli vertailukauden tasolla, 438,5 miljoonaa euroa (438,7). Liikevaihtoon vaikutti positiivisesti kauppakeskus Mall of Triplan urakan loppuosan tuloutuminen.

Oikaistu liikevoitto oli -10,4 miljoonaa euroa (56,1), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -2,4 % (12,8). Oikaistu liikevoitto laski vertailukaudesta pääosin Mall of Triplan viimeistelyvaiheen sekä kahden muun projektin kustannusten nousun myötä.

Triplan toimistojen vuokrausaste oli kauden lopussa 95 %.

Kauden lopussa segmentin tilauskanta oli 897,4 miljoonaa euroa (1 326,9). Vertailukaudella tilauskantaan sisältyi Triplan rakennushanke.

## Tammi-joulukuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 13 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 1 176,9 miljoonaa euroa (1 045,2). Liikevaihtoa kasvattivat pääasiassa Mall of Triplan urakan loppuosan tuloutuminen, korjausrakentamisprojektien kasvanut volyyymi sekä elinkaarihankkeiden määrän kasvu.

Segmentin oikaistu liikevoitto laski -7,1 miljoonaan euroon (67,8) pääosin Mall of Triplan viimeistelyvaiheen sekä kahden muun projektin kustannusten nousun myötä.

Segmentin oikaistu liikevoittomarginaali oli -0,6 % (6,5).

## Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/ myynnissä/ urakointi
Triplan toimistot East ja West, Helsinki	n/a	toimisto	99 %, 97 %	03/20	myyty
Finavian terminaalilaajennus, Vantaa	250 <sup>1</sup>	lentoasema	84 %	08/21	urakointi
Mansikkalan koulukeskus, Imatra	55	elinkaariprojekti	59 %	07/20	urakointi
Hamburger Börs, Turku	43	hotelli	8 %	09/21	urakointi
Helsingin yliopiston pääarakennus	33	yliopisto	9 %	07/21	urakointi

<sup>1</sup> Projektiä laajennettu.

## Infraprojektit

Entisessä Päällystys-segmentissä raportoitu Teiden kunnossapito -liiketoiminta Suomessa on siirretty Infraprojektit-segmenttiin suunnitellun Pohjoismaiden päällystys- ja kiviaineliiketoimintojen myynnin myötä. Segmentin vertailuluvut on oikaistu vuoden 2018 alusta lukien vastaamaan tapahtuneita muutoksia.

## Toimintaympäristö

Kaupungistuminen, teollisuuden investoinnit sekä investoinnit energia- ja liikenneinfrastruktuuriin ovat pitäneet vaativan infrarakentamisen kysynnän hyvällä tasolla. Etenkin Ruotsissa ja Norjassa markkina oli edelleen vahva, ja molemmissa maissa on käynnissä tai suunnitteilla useita suuria infrahankkeita sekä

teollisuuden investointeja. Suomessa infrarakentamisen näkymät ovat kohentuneet. Baltian maissa kilpailu on kireää.

Infraprojektit Milj. e	Raportoitu 10-12/19	Pro forma, oikaistu 10-12/18	Muutos	Raportoitu 1-12/19	Pro forma, oikaistu 1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Liikevaihto	222,7	204,9	9 %	806,7	716,8	13 %
Liikevoitto	5,8	-1,1		14,4	-7,2	
Liikevoitto-%	2,6 %	-0,5 %		1,8 %	-1,0 %	
Oikaistu liikevoitto	6,3	-0,7		14,9	-6,5	
Oikaistu liikevoitto-%	2,8 %	-0,3 %		1,9 %	-0,9 %	
Tilauskanta kauden lopussa	1 127,6	860,7 <sup>2</sup>	31 %	1 127,6	860,7 <sup>2</sup>	31 %
Sitoutunut pääoma	52,4	77,0 <sup>2</sup>	-32 %	52,4	77,0 <sup>2</sup>	-32 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Oikaistu raportoitu.

## Loka-joulukuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 9 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta vertailukautta korkeamman

liiketoiminnan volyymin myötä ja oli 222,7 miljoonaa euroa (204,9).

Segmentin kannattavuus jatkoi paranemistaan: oikaistu liikevoitto nousi tilauskannan uusien sopimusten



korkeamman katetason ansiosta 6,3 miljoonaa euroon (-0,7) ja oikaistu liikevoittomarginaali 2,8 %:iin (-0,3).

Tilaukanta säilyi vahvana ja kasvoi 31 % vertailukaudesta. Kauden aikana tilaukantaan lisättiin muun muassa Tampereen raitiotieverkon lisäosan ja Helsingin Jätkäsaaren Atlantinsillan rakennushankkeet. Katsauskauden lopussa tilaukanta oli 1 127,6 miljoonaa euroa (860,7).

## Tammi-joulukuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 13 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 806,7 miljoonaa euroa (716,8). Oikaistu liikevoitto oli 14,9 miljoonaa euroa (-6,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 1,9 % (-0,9).

Liikevaihto kasvoi vertailukautta korkeamman liiketoiminnan määrän myötä. Oikaistu liikevoitto parani vertailukautta paremman katetason ansiosta. Tulosta rasitti osittain edelleen vanhojen hankkeiden tuloutuva alhainen marginaali.

## Suurimmat käynnissä olevat infraurakkahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen
Raide-Jokeri, Helsinki ja Espoo	~200	11 %	06/24
Blominmäen jätevedenpuhdistamo, Espoo	~206	44 %	02/22
Henriksdalin jätevesitunneli, Tukholma	~130	0 %	10/26
Henriksdalin jätevedenpuhdistamo, Tukholma	~60	14 %	12/23
Tampereen Raitiotieallianssi, vaihe 1 ja sen jatko	~110 + 10	78 % <sup>1</sup> , 0 %	12/21 ja 09/22

<sup>1</sup> Sisältää koko Raitiotieallianssin.

## Kiinteistöt

### Toimintaympäristö

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitiloja kohtaan oli hyvällä tasolla. Asuntosijoittajien kiinnostus pysyi vakaana. Toimistojen ja liiketilöiden tuottovaatimukset

laskivat pääkaupunkiseudulla, ja prime-toimistokohteiden vuokratasot kasvoivat Helsingin keskustassa.

Kiinteistöt Milj. e	Raportoitu			Pro forma,		
	10–12/19	oikaistu 10–12/18	Muutos	1–12/19	oikaistu 1–12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Liikevaihto	0,2			0,3	0,0	
Oikaistu liikevoitto	81,3	27,9	192 %	82,7	26,9	207 %
Sitoutunut pääoma	253,5	145,0 <sup>2</sup>	75 %	253,5	145,0 <sup>2</sup>	75 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, poislukien lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Oikaistu raportoitu.

## Sijoitukset

Kumppanuus	Yhteistyömalli	YIT:n oman pääoman ehtoiset sijoitus-sitoumukset, milj. euroa	YIT:n omistus-osuus	Lisätietoja
<b>Oman pääoman ehtoiset sijoitukset</b>				
Mall of Tripla Ky	Kauppakeskus-kiinteistöyhtiö	117	38,75 %	Triplan hybridihankkeen kauppakeskus Keski-Pasilassa Helsingissä. Yrityksen muodostavat YIT, Ilmarinen (38,75 %), Conficap (15 %) ja Fennia (7,5 %). Kauppakeskuksen vuokrausaste noin 96 %, vuokrattava pinta-ala 85 000 m <sup>2</sup> .
<b>Osakkuus- ja yhteisyritykset</b>				
Regenero Oy	Hanke-kehitysyritys	8 <sup>1</sup>	50 %	Omistajina YIT ja HGR Property Partners. Regenero omistaa mm. Espoon Keilaniemessä sijaitsevan pääkonttori-kiinteistön, jonka vuokrausaste on 80 %. Pääomasijoitukset Regeneroon tehdään kunkin hankkeen tarpeen mukaan.
E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie	Tieyhtiö	5	20 %	Meridiam Infrastructure Finance II S.á.r.l omistaa Tieyhtiö Vaalimaasta 80 %, ja YIT:n omistusosuus yhtiössä on 20 %. Kunnossapitosopimus 2034 saakka.
YCE Housing I -rahasto	Hankekehitys-rahasto	15	40 %	Rahastossa asuntohankkeita Slovakiassa, Tšekissä, Liettuassa ja Virossa. Omistajina YIT:n lisäksi Ilmarinen (30 %) sekä ryhmä suomalaisia sijoittajia. Rahaston oma pääoma on noin 37 miljoonaa euroa.
ÅB Lunastustontti I Ky	Tonttirahasto	10	20 %	Asuntotonttirahasto Suomessa. YIT omistaa 20 % rahastosta, muut sijoittajat ovat Varma (40 %) ja Ålandsbanken (40 %). Rahaston sijoituskapasiteetista oman pääoman osuus on 50 miljoonaa euroa.
FinCap Asunnot Oy	Asuntoyhteis-yritys	11	49 %	Yhteisyritys, joka sijoittaa YIT:n rakentamiin vuokra-asuntoihin Suomessa. Sijoittajina YIT (49 %) ja ryhmä yksityisiä suomalaisia sijoitusyhtiöitä. YIT on myynyt yhteisyritykselle lähes 600 valmista tai rakennusvaiheen loppuvaiheessa olevaa asuntoa, arvo yhteensä yli 100 miljoonaa euroa.
Ålandsbanken Kodit Ky	Vuokra-asuntoihin sijoittava yhteisyritys	18	40 %	Vuokra-asuntoihin Suomessa sijoittava yritys.

<sup>1</sup> YIT:n olemassa oleva pääomasijoitus Regeneroon.

<sup>2</sup> Sisältää Keilaniemenrannan aluekehityshankkeen kokonaisuudessaan.

	Milj. euroa
Sijoitettu oma pääoma 31.12.2018	136
Sijoitetun oman pääoman nettolisäys 2019	22
Sijoitettu oma pääoma 31.12.2019	158
Kumulatiiviset tulokset ja osingot	10
Käyvän arvon muutos 2019	77
Portfolion tasearvo	245

## Loka-joulukuu

Segmentin oikaistu liikevoitto nousi 81,3 miljoonaan euroon (27,9) pääosin Mall of Triplan sijoituksen käypään arvoon arvostamisen vuoksi. Lisäksi oikaistuun liikevoittoon vaikutti YIT:n osakkuus- ja yhteisyritysten omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon.

YIT ilmoitti joulukuussa, että sen ja HGR Property Partnersin yhteisyritys Regenero oli saanut valmiiksi Espoon Keilaniemen alueen ensimmäisen vaiheen, Accountor Towerin. Kiinteistökaupan loppuunsaattaminen kuitenkin siirtyi vuodelta 2019 vuodelle 2020, mikä aiheutti hankkeen tuottojen siirtymän vuoden 2020 ensimmäiselle neljännekselle.

Suurin Kiinteistöt-toimialan alla raportoitava hanke on Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla. Triplan kauppakeskuksen tilojen vuokrausaste oli kauden lopussa noin 96 %.

Kauden aikana myös muiden Kiinteistöt-segmentin alla raportoitavien kohteiden vuokraus eteni hyvin.

## Tammi-joulukuu

Segmentin oikaistu liikevoitto nousi 82,7 miljoonaan euroon (26,9) pääosin Mall of Triplan sijoituksen käypään arvoon arvostamisen vuoksi. Oikaistuun liikevoittoon vaikuttivat lisäksi YIT:n osakkuus- ja yhteisyritysten omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon sekä liiketoimintamallin mukainen lainasaamisen käyvän arvon muutos.

YIT oli katsauskaudella mukana perustamassa yhteisyritystä, joka sijoittaa YIT:n rakentamiin vuokratyökaluun suunnattuihin asuntoihin Suomessa. Yhteisyrityksessä sijoittajina ovat YIT (49 %) sekä ryhmä suomalaisia yksityisiä sijoitusyhtiöitä. Samassa yhteydessä YIT:n Asuminen Suomi ja CEE -segmentti myi muodostettavalle yhteisyritykselle lähes 600 valmista tai rakennusvaiheen loppuvaiheessa olevaa asuntoa. Myytyjen asuntojen arvo on yhteensä yli 100 miljoonaa euroa.

YIT ja Ålandsbanken solmivat vuonna 2019 sopimuksen vuokra-asuntoihin sijoittavan yrityksen perustamisesta. YIT:n osuus sijoituksesta on 40 % ja Ålandsbankenin 60 %. Samassa yhteydessä YIT sopi kymmenen vuokratarkoitukseen rakennettavan kerrostalon myynnistä kyseiselle yritykselle. Hankkeiden investointiarvo on noin 112 miljoonaa euroa.

## Lopetetut toiminnot

Lopetetut toiminnot sisältävät myytäviksi suunnitellut Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot sekä niihin liittyvät kohdistukset.

Lopetetut toiminnot Milj. e	Raportoitu 10-12/19	Pro forma 10-12/18	Muutos	Raportoitu 1-12/19	Pro forma 1-12/18 <sup>1</sup>	Muutos
Liikevaihto	124,7	141,1	-12 %	540,0	558,3	-3 %
Liikevoitto	13,3	-3,6		12,0	-13,4	
Liikevoitto-%	10,6 %	-2,5 %		2,2 %	-2,4 %	
Tilaukanta kauden lopussa	168,6	148,2	14 %	168,6	148,2	14 %

<sup>1</sup>Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

### Loka-joulukuu

Lopetettujen toimintojen liikevaihto oli 124,7 miljoonaa euroa (141,1) ja liikevoitto 13,3 miljoonaa euroa (-3,6). Liikevoittomarginaali oli 10,6 % (-2,5). Tulosta tuki erityisesti Norjassa ja Ruotsissa jatkunut positiivinen kehitys. Lopetettujen toimintojen liikevoitto sisältää lisäkohdistuksia kuten Lemminkäisen kanssa yhdistymiseen liittyvät käyvän arvon kohdistukset ja transaktiokustannukset.

Lopetettujen toimintojen tilaukanta kasvoi 14 % vertailukaudesta ja oli 168,6 miljoonaa euroa (148,2).

### Tammi-joulukuu

Lopetettujen toimintojen liikevaihto oli 540,0 miljoonaa euroa (558,3), liikevoitto 12,0 miljoonaa euroa (-13,4) ja liikevoittomarginaali 2,2 % (-2,4).

YIT ilmoitti heinäkuussa 2019 allekirjoittaneensa sopimuksen Peabin kanssa YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Toimintojen eriyttämisen valmistelu etenee suunnitelmien mukaisesti. Yritysjärjestelyn arvioidaan toteutuvan vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana.

# Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin, jatkuvat toiminnot	12/19	9/19	Muutos, henkilöä	12/18
Asuminen Suomi ja CEE	2 549	2 568	-19	2 632
Asuminen Venäjä	1 278	1 300	-22	1 424
Toimitilat	1 232	1 273	-41	1 177
Infraprojektit	2 017	2 167	-150	1 969
Kiinteistöt	4	3	1	2
Konsernipalvelut	337	364	-27	352
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>7 417</b>	<b>7 675</b>	<b>-258</b>	<b>7 556</b>

Henkilöstö maantieteellisellä jaolla, jatkuvat toiminnot	12/19	9/19	Muutos, henkilöä	12/18
Suomi	4 274	4 397	-123	4 371
Venäjä	1 289	1 310	-21	1 432
CEE-maat	1 555	1 685	-130	1 539
Skandinavia	299	283	16	214
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>7 417</b>	<b>7 675</b>	<b>-258</b>	<b>7 556</b>

Tammi–joulukuussa 2019 konsernin jatkuvien toimintojen palveluksessa oli keskimäärin 7 635 henkilöä (7 973). Mukaan lukien lopetetut toiminnot henkilöstön määrä tammi–joulukuussa 2019 oli keskimäärin 9 444 (9 906). Henkilöstömäärän raportoinnissa käytetään työsuhteessa läsnä olevien henkilöiden lukumääriä. Konsernin henkilöstömäärän muutokset johtuvat pääsääntöisesti Infraprojektit-segmentin henkilöstömäärän laskusta CEE-maissa. Suomessa henkilöstömäärä väheni pääasiassa Toimitilat-segmentissä ja konsernipalveluissa.

Henkilöstökulut vuonna 2019 olivat yhteensä 405,7 miljoonaa euroa (417,8).

YIT Oyj:n hallitus päätti 16.3.2017 käynnistää kolmesta ansaintavuodesta koostuvan avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Vuosien 2017–2019 osakeohjelmassa ansaintajaksija ovat kalenterivuodet 2017, 2018 ja 2019. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin

ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto (2017: ROI, 2018 ja 2019: ROCE). Tämän rinnalle on vuosille 2017, 2018 ja 2019 asetettu konsernin asiakaspalautteen tasoa kuvaavaan nettosuositeluindeksiin (Net Promoter Score, NPS) liittyvä tavoite. Vuonna 2019 YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 3,0 miljoonaa euroa.

Konsernin tapaturmat miljoonaa työtuntia kohti vuonna 2019 olivat 10,5 (2018: 9,7, mukaan lukien lopetetut toiminnot). Vuoden aikana konsernin työmailla tapahtui yksi kuolemaan johtanut tapaturma. Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden liukuvalla keskiarvolla.

## Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa 2019 yhtiön pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2020–2022. IFRS 16 -standardin käyttöönotolla ei ollut vaikutusta yhtiön pitkän aikavälin taloudellisiin tavoitteisiin.

Lisäksi hallitus päätti esittää yhtiökokoukselle osingonmaksun muuttamista kahdessa osassa tehtäväksi vuodelta 2019 maksettavasta osingosta alkaen.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso
Sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)	yli 12 %
Velkaantumisaste (gearing)	30–50 % strategiakauden loppuun mennessä sisältäen IFRS 16:n vaikutuksen
Osakekohtainen osinko	Vuosittain kasvava, maksetaan kaksi kertaa vuodessa

## Strategia

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa 2019 yhtiön tarkistetun strategian vuosille 2020–2022. YIT:n strategian tavoitteena on edelleen kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden ylläpitäminen.

Yhtiön strategisia painopisteitä ovat edelleen kaupunkikehitys sekä suhdanteita tasaavat kiinteistö- ja palveluliiketoiminnot. Painopisteitä tukevia menestyksen kulmakiviä ovat huippusuoritus, menestyminen asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa, onnelliset työntekijät sekä kestävä kehityksen vauhdittaminen.

Jokainen segmentti on kilpailukykyinen omassa liiketoiminnassaan markkina-alueellaan segmenteissä

tehtävän kehitystyön avulla. Lisäksi YIT toteuttaa strategiaansa neljällä konserninlaajuisella kehitysohjelmalla, jotka vahvistavat menestyksen kulmakiviä ja kasvua. Viime vuonna käynnistyneet Performance-, Customer Focus- ja Green Growth -kehitysohjelmat jatkuvat strategiapäivityksen mukaisesti tarkennettuina. Tarkennetut tavoitteet liittyvät esimerkiksi hiilineutraaliuden tavoitteluun ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen. Uutena aloitettiin Services Development -ohjelma.

## Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.3.2019. YIT julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 12.3.2019.

Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

## Osakkeet ja omistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja saman suuruiseen osinkoon.

### Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina.

YIT:n osakepääoma oli vuoden 2019 alussa 149 716 748,22 euroa (2018: 149 216 748,22), ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa 31.12.2019 oli 208 768 363 kappaletta (2018: 210 048 010).

### Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 12.3.2019 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

YIT ilmoitti 25.7.2019, että yhtiön hallitus oli päättänyt aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella.

2.9.2019 YIT ilmoitti saaneensa päätökseen omien osakkeiden hankintaohjelmansa ja hankkineensa Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä 26.7.2019 – 30.8.2019 välisenä aikana yhteensä 1 500 000 omaa osakettaan 5,0080 euron keskihintaan.

26.4.2019 ja 20.8.2019 YIT Oyj:n hallitus päätti suunnatusta maksuttomasta osakeannista YIT:n ja Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion maksamista varten kuten YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä oli sovittu. YIT ilmoitti 26.4.2019 ja 18.9.2019, että osakeanneissa oli luovutettu yhteensä 220 353 YIT Oyj:n osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

YIT:llä oli 31.12.2019 hallussaan 2 331 490 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

## Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen avauskurssi oli vuoden 2019 ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 5,08 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2019 oli 5,96 euroa. YIT:n osakekurssi nousi katsauskauden aikana noin 17 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 6,20 euroa, alin 4,77 euroa ja keskipurssi 5,36 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 75 miljoonaa kappaletta (228,5). Vaihdon arvo oli noin 402 miljoonaa euroa (1 303), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 21,5 miljoonaa kappaletta (73,6), mikä vastaa noin 22 prosenttia (24) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Euroland.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2019 oli 1 244,3 miljoonaa euroa (1 073,3). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

## Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun 2019 lopussa 43 178 (46 704). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli 15 % osakkeista (13,8).

Yhtiö ei katsauskauden aikana vastaanottanut yhtään liputusilmoitusta.

## Johdon liiketoimet

YIT:n johdon YIT:n arvopapereita koskevat liiketoimet katsauskauden ajalta on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

# Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

YIT:n hallitus hyväksyy yhtiön riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet mukaan lukien riskinsietokyvyn sekä riskinottohalun. Riskienhallinnan suunnittelu ja kokonaisriskiposition arviointi ovat osa vuosittaista strategiaprosessia. Riskienhallinta sisällytetään osaksi kaikkia olennaisia yhtiön toiminta-, raportointi- ja johtamisprosesseja. Riskeissä tapahtuvia olennaisia muutoksia seurataan kuukausittain ja raportoidaan konsernin hallinto- ja raportointikäytäntöjen mukaisesti.

YIT:n toimintamaiden yleinen talouskehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus ja poliittinen ympäristö vaikuttavat merkittävästi yhtiön liiketoimintaan. Negatiivinen kehitys kuluttajien ostovoimassa, kuluttajien tai yritysten luottamuksessa, rahoituksen saatavuudessa kuluttajille tai yrityksille tai yleisessä korkotasossa heikentäisivät todennäköisesti YIT:n tuotteiden ja palveluiden kysyntää. Samalla ne vaikuttavat parametreihin, joilla eräiden tase-erien, kuten Mall of Triplan, käypään arvoon arvostamista tehdään. Asuntojen hintojen lasku tai sijoittajien tuottovaatimusten nousu muodostaisivat toteutuessaan riskin yhtiön kannattavuudelle.

Venäjän talouskehitykseen liittyy edelleen epävarmuustekijöitä. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, lainsäädännön muutokset, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylläpitoa vaikuttaisivat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.

Vuoden 2019 lopussa yhtiön liikevaihdosta valtaosa tuli Suomesta, mikä korostaa Suomen talouskehityksen merkitystä YIT:n liiketoiminnalle. Suomen talouskasvun hidastuminen ja julkisen sektorin velkaantuminen voivat heikentää kuluttajien ostovoimaa ja yleistä luottamusta, millä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Julkisen sektorin velkaantumisen kasvu voisi myös vaikeuttaa infrastruktuuri-investointien rahoitusta. YIT:n Suomen liiketoiminnassa sijoittaja-asiakkaiden rooli on ollut viime vuosina keskeinen. Hinta- ja korkotason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta ja/tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitila- tai asuntomarkkinoilla ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden parempi tuotto voivat vähentää sijoittajakysyntää merkittävästi. Kasvanut tarjonta ja väestönkasvun hidastuminen tai väestökato voivat aiheuttaa paikallisesti riskin asuntokysynnälle.

Kilpailukykyisen ja asiakkaiden kysyntää vastaavien tuotteiden ja palveluiden varmistaminen on kriittistä YIT:n liiketoiminnalle. Asiakkaiden mieltymysten muuttuminen ja muutokset kilpailijoiden tarjonnassa ovat riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle. Uudet kilpailijat ja uudenlaiset liiketoimintamallit ja

tuotteet asuntomarkkinoilla voivat muodostaa riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.

Etenkin Suomessa ja CEE-maissa YIT:n lisääntyneen tuotantovolyymien toteuttamiseen tarvittavien resurssien saatavuus voi estää suunnitelmien mukaisen tuotannon. Kilpailijoiden resurssitarve muodostaa myös riskin avainhenkilöiden ja -osaamisen menetyksistä. Markkinan ylikuumentuminen vaikuttaisi toteutuessaan muun muassa resurssien hintatasoon ja saatavuuteen. Mahdollisten henkilöstöresurssiriskien tunnistamiseksi yhtiössä tehdään ennaltaehkäisevästi vuosittain henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, jossa arvioidaan strategian mukainen osaamistarve, henkilöstötarpeet ja mahdolliset poistumat kuten eläköitymiset.

Integraation toteuttaminen, Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnan myyminen ja järjestelyt Venäjällä vievät aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttavat epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoivat kilpailijoita rekrytointiyrityksiin sekä voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tulokseen. Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaisesti toimenpiteitä näiden riskien pienentämiseksi.

Yhtiö arvioi vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 47 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 41 miljoonaa euroa saavutettiin vuoden 2019 loppuun mennessä. Arvioituihin synergiahyötyihin ja yhdistymiskustannuksiin liittyvät oletukset ovat luontaisesti epävarmoja ja alttiita lukuisille merkittäville liiketoimintaan, talouteen ja kilpailuun liittyville riskeille ja epävarmuustekijöille. Tarkempia tietoja yhdistymiseen liittyvistä riskeistä on julkaistu sulautumisesitteessä. Sulautumisesite on luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

Suurin osa yhtiön liiketoiminnasta on projektiluontoista, minkä vuoksi onnistunut projektinhallinta on keskeisessä roolissa yhtiön tuloksen kannalta. Projektinhallinnassa merkittävät riskit liittyvät muun muassa hinnoitteluun, suunnitteluun, aikataulutukseen, hankintaan, kustannusten hallintaan ja tilaajien käyttäytymiseen sekä omaperusteisessa liiketoiminnassa lisäksi myyntiriskin hallintaan. Suuret toimitila- ja infrahankkeet Suomessa muodostavat merkittävän osan yhtiön tulevien vuosien liikevoitto-odotuksesta, ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä.

Yhtiö on jatkanut muiden toimenpiteiden ohella liiketoimintaansa liittyvien riskien ja sitoutuvan pääoman hallintaa hyödyntämällä myös osakkuus- ja yhteisyhtymisiä liiketoiminnoissaan. Osallisuuteen osakkuus- ja yhteisyhtymyksissä liittyy kuitenkin niille tyypillisiä riskejä muun muassa päätöksenteossa, rahoittamisessa ja liiketoiminnan harjoittamisessa

mahdollisesti ilmenevistä erimielisyyksistä sekä vastuunjaosta osapuolten välillä.

Yleisesti kasvanut aktiivisuus kyberrikollisuudessa saattaa aiheuttaa riskejä yhtiön toiminnoille ja tietoturvallisuudelle. Henkilöstön väärinkäytökset voivat aiheuttaa yhtiölle menetyksiä tai taloudellisia tappioita tai riskejä muulle henkilöstölle.

Tautiepidemiat tai pandemiat voivat aiheuttaa häiriöitä yhtiön toimitusketjuissa ja pahimmillaan heikentää yhtiön toimintaedellytyksiä.

Muutokset lainsäädännössä ja viranomaisprosesseissa voivat hidastaa hankkeiden etenemistä, vaikuttaa negatiivisesti nettovelkaan, lisätä oman pääoman tai velkarahoituksen tarvetta tai estää lisärahoituksen toteutumisen. Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyy epävarmuustekijöitä erityisesti Venäjällä ja CEE-maissa. EU:n, USA:n ja Venäjän poliittiset jännitteet näkyvät esimerkiksi sanktioina, joilla voi olla merkittävä vaikutus yhtiön liiketoimintaan. Asuntokauppaa säätelevän lain muutokset Venäjällä saattavat aiheuttaa häiriötä yhtiöiden rahaliikenteeseen ja nykyisiin sopimusrakenteisiin sekä kasvattaa sitoutunutta pääomaa. Laki tuli voimaan kesällä 2019, mikä osaltaan lisää epävarmuutta. Pankkien roolia lain valvonnassa on kasvatettu, ja valvontaprosessin keskeneräisyys voi aiheuttaa epävarmuutta.

Yhtiö on viime vuosina vähentänyt Venäjälle sijoitettua pääomaa strategiansa mukaisesti, ja pääoman kiertonopeuden parantaminen jatkuu osana normaalia liiketoimintaa. Yhtiön tavoitteena on edelleen vähentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa.

Taloudellisista riskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen ja valuuttakurssikehitykseen liittyvät riskit. Rahoituksen saatavuuteen saattaa vaikuttaa myös negatiivinen kehitys Pohjoismaiden asuntorakentamisen markkinoilla. Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on julkaistu tilinpäätöksen 2018 liitetiedossa 29.

Yhtiön toiminnassa ympäristöasioiden osalta operatiiviset riskit voivat olla paikallisesti merkittäviä esimerkiksi polttoainevuodon sattuessa tai saastuneeseen maaperään liittyen. Suurimmat äkilliset ympäristöriskit liittyvät haitallisten aineiden käsittelyyn. Ympäristöriskeihin liittyvä toiminta keskittyy ennakoiviin toimenpiteisiin. Työmailla on toimintaohjeet riskien tunnistamiseksi, välttämiseksi ja hallitsemiseksi. Suurimpien projektien suunnitteluvaiheessa toteutetaan ympäristöriskikartoitus.

Lisäksi ilmastonmuutos asettaa haasteita YIT:n ja rakennusalan toiminnalle. Esimerkiksi huomattavasti kasvanut vuotuinen sademäärä tai sään ääri-ilmiöt voivat aiheuttaa kustannusten nousua tai viivästyksiä tuotantoprosesseissa. Lainsäädännön, sijoittajavaatimusten tai asiakaskysynnän merkittävät muutokset, jotka liittyvät ilmastonmuutokseen tai sen torjuntaan, voivat johtaa yhtiön toimintaedellytysten

menettämiseen. Yhtiö pyrkii varautumaan näihin riskeihin toimimalla ennakoivasti ja asettamalla kunnianhimoisia tavoitteita toiminnan kehittämiseksi kestävään ja ilmastoystävälliseen suuntaan.

Työturvallisuuteen liittyvät riskit ovat yksilökohtaisia, esimerkiksi erilaiset tapaturmat ja vammat. Suurin osa yhtiössä tapahtuvista työtapaturmista liittyy liikkuaessa sattuneisiin kompastumisiin ja liukastumisiin. Nykyinen työturvallisuustoiminta keskittyy yhä enemmän ennakoiviin toimenpiteisiin, joita ovat esimerkiksi turvallisuussuunnittelu, turvallisuushavainnot, työmaiden turvavarttikäytännöt sekä perehdyttäminen. Sattuneet tapaturmat ja vaaratilanteet tutkitaan ja niistä viestitään sisäisesti.

Ihmisoikeuksien kunnioittamisessa yhtiö on tunnistanut riskejä, jotka liittyvät työolosuhteisiin, häirintään, rasismiin, syrjintään ja epäeettisiin toimintatapoihin. Näitä riskejä huomioidaan YIT:n Code of Ethics -verkkokoulutuksessa, perehdytyksessä, valintaprosessissa, säännöllisillä kehityskeskusteluilla, puuttumiskäytännöillä sekä vuosittain tehtävällä Voice-henkilöstökyselyllä. Lisäksi yhtiössä on käytössä YIT Ethics Channel epäiltyjen poikkeamien raportoimiseksi.

Aliurakoitsijaverkostossa pyritään eliminoimaan erityisesti ulkomaiseen työvoimaan liittyvät työ- ja ihmisoikeusriskit aliurakoitsijoita valvomalla ja auditoidulla. Toimittaja- ja aliurakoitsijaverkostossa yhtiö hallitsee työ- ja ihmisoikeusriskejä toimittajavaatimusten kautta. Työ- ja ihmisoikeuksien kunnioittamisen toteutumista valvotaan toimitusketjussa erilaisin katselmuksin.

Rakennusalan haasteena on korkea aliurakointiaste ja ketjuttaminen. Ketjuttaminen on YIT:llä aina luvanvaraista. Huolimatta aktiivisesta valvontatyöstä, sisäisistä tarkastuksista sekä tiedottamisesta, on aina olemassa riski siitä, että aliurakketjussa on laittomia toimijoita.

Korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä riskejä ovat mm. toimintojen maantieteellinen hajautuneisuus, sopimusten suuri määrä sekä hankkeiden määräaikainen luonne. Toiminnan läpinäkyvyyden lisääminen yli kaikkien toimintamaiden, yhteisten toimintatapojen ja tavoitteiden määrittäminen sekä sisäisten auditointien ja tietoisuuden lisääminen ovat osa yhtiön riskienhallintaa. Epäeettiseen toimintaan liittyviä riskejä hallitaan lisäksi kumppaneiden taustojen selvityksellä paikallisen lainsäädännön tarjoamissa puitteissa. Muita keinoja ovat hyväksyttämiskäytännöt, yhteistyökumppaneiden valinta ja auditoinnit sekä sisäisen tarkastuksen menettelyt.

Yhtiössä on käytössä YIT Ethics Channel, eettisen raportoinnin kanava. Sen tavoitteena on ennaltaehkäistä riskejä ja edistää eettisiä toimintaperiaatteita läpi koko organisaation. YIT Ethics Channel on käytössä tilanteissa, joissa on epäily, että lakeja, YIT:n arvoja, politiikkoja, käytäntöjä tai ohjeita rikotaan. Konsernin eettinen komitea vastaa epäilysten selvityksestä. Kaikki raportoitu tieto käsitellään



luottamuksellisesti noudattaen luottamuksellisen tiedon käsittelyyn liittyvää lainsäädäntöä.

## Oikeudenkäynnit

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanon myötä Lemminkäisen varat, velat ja vastuut, mukaan lukien käynnissä olevat oikeudenkäynnit, siirtyivät YIT:lle. Laajemmin oikeudenkäyntejä on käsitelty Lemminkäisen vuoden 2017 tilinpäätöstiedotteessa, joka on saatavilla YIT:n internet-sivuilla [www.yitgroup.com/fi](http://www.yitgroup.com/fi).

### Asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvaukset

Korkein oikeus ilmoitti 6.9.2017 myöntäneensä rajoitetun valitusluvan Lemminkäiselle ja tietyille kaupungeille asfalttikartelliin liittyvissä vahingonkorvausoikeudenkäynneissä. Korkein oikeus antoi 18.6.2019 ratkaisut Mikkelin ja Rovaniemen kanteita koskevissa asioissa. Korkein oikeus hyväksyi pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä. Korkein oikeus hyväksyi lisäksi osittain YIT:n vaatimuksen koskien korvausvastuun pienentämistä vastuun hajaantumisen vuoksi Rovaniemen kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus hylkäsi YIT:n vastaavan vaatimuksen Mikkelin kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus antoi 22.10.2019 ratkaisun Vantaan kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus hyväksyi pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä.

Helsingin hovioikeus antoi 20.10.2016 päätökset asfalttikartelliin liittyvistä vahingonkorvauksista. Päätösten mukaan Lemminkäinen oli oikeutettu saamaan (perustuen Lemminkäisen omaan osuuteen ja

niiden muiden vastaajien osuuksiin, jotka Lemminkäinen on maksanut) yhteensä noin 19 miljoonaa euroa sisältäen pääomakorvauksia, korkoja ja oikeudenkäyntikuluja.

Yhtiö pitää vahingonkorvausvaatimuksia perusteettomina.

Hovioikeudessa käsiteltävien kanteiden lisäksi kärjäoikeuden käsittelyn alkamista odottaa 21 vahingonkorvauskannetta yhtiötä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsittelyn alkamista odottavien kanteiden pääomamäärä on yhteensä noin 26 miljoonaa euroa, joista yhtiö on tehnyt Helsingin hovioikeuden päätösten ja korkeimman oikeuden valituslupahakemuksiin tekemien päätösten perusteella yhteensä noin 2,5 miljoonan euron kuluvarauksen.

### Valmisbetonin laatuongelmat

Rakennustoiminnassa on käytetty raaka-aineena muun muassa valmisbetonia. Vuoden 2016 aikana joissakin, etenkin infrahankkeissa, syntyi epäily siitä, että Suomessa käytetty valmisbetoni ei kaikilta osin täyttäisi sille asetettuja laatuvaatimuksia.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä esitti YIT:tä kohtaan korvausvaatimuksia, jotka liittyivät epäilyyn valmisbetonin virheelliseen laatuun ja työsuoritukseen Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeessa.

YIT on tehnyt huhtikuussa 2019 betonitoimittajan kanssa sopimuksen, jonka mukaisesti rakennushanketta koskevat erimielisyydet YIT:n ja betonitoimittajan välillä on sovittu.

## Lähiajan näkymät alueittain

### Suomi

Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2019 keskimääräisellä hyvällä tasolla. Institutionaalisten sijoittajien kysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Yksityisten asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan pysyvän vuoden 2019 tasolla. Sijainnin ja hintatason merkitys on edelleen keskeinen. Uusien, hyvillä paikoilla sijaitsevien vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu hyvällä tasolla alhaisen korkotason ansiosta. Rahalaitosten tiukentunut lainanantokäytäntö ja mahdolliset muutokset lainsäädännössä saattavat jatkossa vaikuttaa kuluttajakysyntään.

Asuntojen hintakehityksen ja kysynnän eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun Suomen välillä. Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän asuntojen hintojen nousua.

Toimitilojen vuorakysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistösijoittajien

aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevista kohteista pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan arvioidaan pysyvän aktiivisena.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan maltillisesti kaupungistumiskehityksen ja rakennuskannan ikääntymisen myötä.

Rakentamisen kustannusten arvioidaan pysyvän vakaina. Rakentamisen volyymin odotetaan palaavan normaalille tasolle.

Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet vaikuttavat rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen. Rahoituslaitokset ovat kiristäneet asutorahoitusta markkinoilla.

Infrarakentamista vaativat hankkeet kasvukeskuksissa, liikennehankkeet ja teollisuuden

investoinnit ylläpitävät kysyntää. Vuonna 2020 infrarakentamismarkkinan odotetaan vahvistuvan.

### **Venäjä**

Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2019 keskimääräisellä tasolla. Kysynnän arvioidaan kohdistuvan ennen kaikkea edullisiin asuntoihin, mitä myös demografiset trendit tukevat. Venäjän keskuspankin taannoiset ohjauskoron laskut ovat johtaneet asuntolainakorkojen laskuun.

Asuntokauppaa säätelevien lakimuutosten arvioidaan edelleen aiheuttavan epävarmuutta ja turbulenssia markkinoilla, ylläpitävän volatilitteettia asuntojen tarjonnassa sekä nostavan hintoja pitkällä aikavälillä.

### **Baltia ja CEE-maat**

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla Baltian maissa ja CEE-maissa, joissa pääkaupunkiseutujen kasvu jatkuu. Rahoituksen saatavuuden ja alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa. Saksan heikentyneet talousnäkymät saattavat vaikuttaa asuntojen kysyntään CEE-maissa. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan edelleen.

Tonttien hintataso on noussut, ja kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän korkealla tasolla. Resurssipulan ja pitkien rakennuslupaprosessien arvioidaan nostavan rakennuskustannusinflaatiota sekä rajoittavan volyymin kasvua.

Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai laskevan hieman Baltian maissa.

Baltian maissa infrarakentamisen määrän kasvun arvioidaan jatkuvan maltillisena valtioiden investoidessa kaupunki- ja liikenneinfrastruktuurin kehittämiseen, mutta kilpailun arvioidaan jatkuvan kireänä.

### **Skandinavia**

Norjassa ja Ruotsissa infrarakentamista tukevat valtion monivuotiset liikenneinfran kehitysohjelmat ja kaupungistuminen. Molemmissa maissa infrarakentamisen ennustetaan kasvavan vuonna 2020. Ruotsissa ja Norjassa on käynnissä tai suunnitteilla mittavia väylä- ja ratahankkeita sekä teollisuuden investointeja, mikä lisää infraprojektien kysyntää. Lisäksi erityisesti Norjassa panostetaan energiantuotannon kehittämiseen ja uusimiseen.

# Tulosohjeistus vuodelle 2020

## Tulosohjeistus vuodelle 2020

Konsernin jatkuvien liiketoimintojen liikevaihdon vuonna 2020 arvioidaan olevan välillä 2 900–3 300 miljoonaa euroa (2019: 3 391,5 miljoonaa euroa).

Konsernin jatkuvien liiketoimintojen koko vuoden oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan välillä 150–190 miljoonaa euroa (2019: 165,5 miljoonaa euroa).

## Ohjeistuksen tausta ja perusteet

Tulosohjeistus perustuu muun muassa rakenteilla olevan asuntokannan arvioituun valmistusajankohtaan, toimitilahankkeiden arvioituun myyntiajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Vuoden 2019 lopussa tilauskannasta oli myyty 69 %.

Vuosineljännesten välillä odotetaan merkittävää vaihtelua, joka johtuu normaalista infraprojektien kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynneistä ja asuntokohteiden valmistusajankohdista. Vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin. Yhtiö arvioi vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen oikaistun liikevoiton olevan vertailukauden tasolla tai sitä korkeampi (jatkuvat toiminnot 1–3/2019: -9,7 miljoonaa euroa).

## Arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta

Yhtiöllä oli vuoden 2019 lopussa rakenteilla yhteensä 12 826 asuntoa. Alla olevassa taulukossa on yhtiön tämän hetkinen arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asunto-kohteiden valmistumisesta. Venäjän lukuihin sisältyvät kaikki rakenteilla olevat hankkeet mukaan lukien ne, jotka eivät sisälly oikaistuun liikevoittoon. Lisäksi yhtiöllä on rakenteilla 2 250 (09/19: 2 343) ajan kuluessa tuloutuvaa asuntokohdetta.

Käyttöönottoluvan myöntämisaikajako saattaa poiketa rakennuksen teknisestä valmistumisesta, eikä yhtiö pysty kaikilta osin vaikuttamaan raportoitavaan valmistusajankohtaan. Myös muut tekijät saattavat vaikuttaa valmistusajankohtaan.

kpl	1-12/18, toteutunut	1-12/19, toteutunut	1-12/20, arvio	1Q20, arvio	2Q20, arvio	3Q20, arvio	4Q20, arvio	1Q21, arvio	Myöhemmin
<b>Suomi<sup>1</sup></b>	3 657	2 908	2 600	500	600	500	1 000	400	200
<b>CEE<sup>2</sup></b>	1 427	1 740	1 800	100	300	100	1 300	0	1 100
<b>Venäjä<sup>3</sup></b>	2 974	3 819	2 800	300	800	1 100	600	800	800
<b>Yhteensä</b>	8 058	8 467	7 200	900	1 700	1 700	2 900	1 200	2 100

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

<sup>2</sup> CEE-maissa valmistusarvio voi vaihdella kymmenillä asunnoilla; yli 100 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen.

<sup>3</sup> Venäjällä vaihtelu voi olla satoja asuntoja; yli 500 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen. Alle 50 % valmistuvista asunnoista on alueilla, joilla toiminnot ajetaan alas.

## Ohjeistukseen vaikuttavat tekijät

Keskeisimpiä tekijöitä, joilla YIT voi vastata markkinakysyntään, ovat myynti ja hinnoittelu, projektien ja projektiriskien hallinta, tuotekehitys ja -tarjoama, tuotantokustannusten alentamiseen tähtäävät toimet, kustannusten hallinta sekä pääoman käytön tehokkuuteen vaikuttavat toimet.

YIT:n vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat liittyvät pääasiassa globaaliin talouskehitykseen, rahoitusmarkkinoiden toimivuuteen ja korkotasoon, poliittiseen ympäristöön, toiminta-alueiden

talouskehitykseen, muutoksiin asuntojen ja toimitilojen kysynnässä, resurssien kuten avainhenkilöiden saatavuuteen, työmarkkinoiden toimivuuteen, muutoksiin julkisen ja yksityisen sektorin investoinneissa, lainsäädännön muutoksiin, lupa- ja viranomaishyväksyntäprosesseihin ja niiden kestoon sekä valuuttakurssien kehitykseen.

Rakennus- ja hankekehitysprojektien pitkäkestoisen luonteen vuoksi kysynnän muutokset voivat olla nopeampia kuin yhtiön kyky sopeuttaa tarjoomaansa.

## Lisätietoja konsernin raportointikäytännöistä ja taloudellisten tietojen esittäminen tässä tilinpäätöstiedotteessa ja osavuosisikatsauksissa

Tämän tilinpäätöstiedotteen tekstiosaa kuvaa jatkuvia toimintoja. YIT on luokitellut suunnitellun Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnan myynnin piirissä olevat toiminnot myytävissä oleviksi omaisuuseriksi ja esittää ne lopetettuina toimintoina.

Yhtiö raportoi segmenttiraportoinnissaan vain jatkuvia liiketoimintoja, minkä vuoksi entistä Päällystys-segmenttiä ei enää raportoida. Aiemmin Päällystys-segmenttiin kuulunut Teiden kunnossapito -divisioona raportoidaan osana Infraprojektiit-segmenttiä. Venäjän päällystysliiketoiminta, josta YIT on luopunut, raportoidaan segmenttiraportoinnissa osana muita toimintoja.

Yhtiö on 22.7.2019 julkaissut oikaistut konsolidoidut konserniluvut sekä segmenttiraportoinnin luvut takautuvasti vuosilta 2018 ja 2019.

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä tilinpäätöstiedotteessa vertailtavat luvut on esitetty pro forma -lukuina poislukien lopetetut toiminnot kohdassa Pro forma, oikaistu. Näissä tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa (poislukien lopetetut

toiminnot) on käytetty olemassa olevaa segmenttiraportointirakennetta ja olemassa olevia raportointikäytäntöjä.

Tilintarkastamattomat oikaistut pro forma -taloudelliset tiedot perustuvat YIT:n ja Lemminkäisen IFRS-standardien mukaisesti esitettyihin historiallisiin taloudellisiin tietoihin, joita on oikaistu sulautumisen ja lopetettujen toimintojen vaikutuksilla. YIT:n toteutuneet tulokset saattavat poiketa olennaisesti näistä tilintarkastamattomia pro forma -tietoja laadittaessa käytetyistä oletuksista.

Lisätietoja YIT:n tai Lemminkäisen historiallisista taloudellisista tiedoista on YIT:n ja Lemminkäisen tilintarkastetuissa konsernitiilinpäätöksissä ja tilintarkastamattomissa osavuosisikatsauksissa, jotka ovat saatavissa YIT:n verkkosivustolla osoitteessa [www.yitgroup.com/fi](http://www.yitgroup.com/fi).

YIT raportoi IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan.

## Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

YIT Oyj:n jakokelpoiset voittovarot 31.12.2019 olivat 781,8 miljoonaa euroa, josta tilikauden tulos 2019 oli -12,7 miljoonaa euroa.

YIT Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaetaan osinkoa 0,28 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan kahdessa erässä.

Osingon ensimmäinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka on ensimmäisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä 16.3.2020 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakas-luetteloon. Hallitus ehdottaa, että tämän erän osingot maksetaan 7.4.2020.

Osingon toinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan lokakuussa 2020 osakkeenomistajalle, joka on toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakas-luetteloon. Hallitus päättää 18.9.2020 pidettäväksi sovitussa kokouksessaan toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Suomalaisen arvo-osuusjärjestelmän

nykyisten sääntöjen mukaisesti osingonmaksun täsmäytyspäivä on tällöin 22.9.2020 ja osingon maksupäivä 6.10.2020.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Harkinnassaan hallitus ottaa huomioon 4.7.2019 tiedotetun Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen ja sen ehdot. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan lisäosingon määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta. Mikäli hallitus päättää ylimääräisestä osingonjaosta, se päättää samalla lisäosingon osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun saakka.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oli 208 768 363 osaketta, jota vastaava osingon määrä on 58,5 miljoonaa euroa. Lisäosinkoa vastaava määrä on 25,1 miljoonaa euroa.

# Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 12.3.2020. Yhtiön hallitus kutsuu myöhemmin erikseen yhtiökokouksen koolle.

Yhtiökokoukset, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan erillisenä pörssitiedotteena 7.2.2020.

# Tilinpäätöstiedote 1.1. – 31.12.2019: Taulukko-osa

1	<b>TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAATIMISPERUSTA JA LAATIMISPERIAATTEET</b> .....	31
1.1	Laatimisperusta .....	31
1.2	Laatimisperiaatteet .....	31
2	<b>PÄÄLASKELMAT</b> .....	33
2.1	Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	33
2.2	Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS .....	34
2.3	Konsernitase, IFRS .....	35
2.4	Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	36
2.5	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	37
3	<b>LIITETIEDOT</b> .....	38
3.1	Liiketoimintasegmentit .....	38
3.2	Lopetetut toiminnot .....	42
3.3	Liikevaihto asiakassopimuksista .....	43
3.5	Aineelliset hyödykkeet ja vuokratut aineelliset hyödykkeet .....	45
3.6	IFRS 16 vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto .....	45
3.7	Vaihto-omaisuus .....	49
3.8	Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin .....	50
3.9	Johdannaisopimukset .....	54
3.10	Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset .....	54
3.11	Lähipiiritapahtumat .....	55
4	<b>LISÄINFORMAATIO</b> .....	56
4.1	Tunnusluvut .....	56
4.2	Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat .....	57
4.3	Tunnuslukujen laskentakaavat .....	59

# 1 TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAATIMISPERUSTA JA LAATIMISPERIAATTEET

## 1.1 Laatimisperusta

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen ja tilinpäätöstiedotteen laadinnassa on sovellettu kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia. Tätä tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä yhtiön vuositilinpäätöksen 2018 kanssa. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia, ja ne esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, minkä vuoksi yhteenlasketuissa luvuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

### Pro forma -tiedot

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli, ja se on käsitellyt sulautumisen kirjanpidossa hankintamenetelmällä. Lemminkäisen yksilöitävissä olevat hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin, ja määrä, jolla hankinnasta suoritettu vastike ylittää hankitun yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden alustavan käyvän arvon, on kirjattu liikearvoksi.

YIT on aiemmin julkistanut tilintarkastamattomia pro forma taloudellisia tietoja havainnollistaakseen YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen vaikutuksia sen toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. YIT on oikaissut tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja vastaamaan raportointia jatkuvina ja lopetettuina toimintoina luokitellessaan Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot lopetetuiksi toiminnoiksi puolivuositarkastuksessa 2019. Vuonna 2018 julkistetut pro forma -taloudelliset tiedot on oikaistu erottamalla koko vuoden ja kvartaaliraportoinnin 2018 osalta myytäväksi suunniteltujen toimintojen tulos jatkuvista toiminnoista. Pro forma -tiedot on esitetty vain havainnollistamistarkoituksessa, ja ne ovat tilintarkastamattomia. Pro forma -tiedot eivät edusta konsernin toiminnan toteutunutta historiallista tulosta.

## 1.2 Laatimisperiaatteet

Tämän tilinpäätöstiedotteen laadinnassa on sovellettu samoja IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita kuin YIT:n vuositilinpäätöksessä 2018 huomioiden alempana esitetyt muutokset.

### IFRS 16 Vuokrasopimukset

YIT aloitti standardin soveltamisen 1.1.2019. Yhtiö otti uuden standardin käyttöön soveltaen yksinkertaistettua lähestymistapaa, eikä vertailulukuja ole näin ollen oikaistu. Tarkempi kuvaus uusista IFRS 16 -laatimisperiaatteista löytyy liitetiedosta 3.5 IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto.

### Lopetetut toiminnot

YIT ilmoitti 4.7.2019 Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojensa myynnistä Peabille. YIT on soveltanut IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot -standardin vaatimuksia Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintansa myynnin luokittelussa, esittämisessä ja kirjaamisessa. YIT on luokitellut liiketoiminnot myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja raportoi ne lopetettuina toimintoina. Lopetettujen toimintojen tulos raportoidaan erillään jatkuvien toimintojen tuotoista ja kuluista konsernituloslaskelmassa, ja aiemmat kaudet on oikaistu vastaavasti. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut jatkuvien ja lopetettujen toimintojen välillä on eliminoitu lukuun ottamatta tuottoja ja kuluja, joiden katsotaan jatkuvan lopetettujen toimintojen myymisen jälkeen. Tasetta ei ole oikaistu aikaisempien kausien osalta. Lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät ja velat esitetään erikseen omilla riveillään taseessa tässä tilinpäätöstiedotteessa.

### Segmenttiraportointi

Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin seurauksena YIT raportoi segmenttiraportoinnissaan vain jatkuvat toiminnot, joten entistä Päällystys-segmenttiä ei enää raportoida. Vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen YIT:llä on viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt. Aikaisemmat kaudet on oikaistu segmenttiluvuissa vastaamaan johdon raportoinnissa tapahtuneita muutoksia. Lisätietoja muutoksesta ja segmenteistä on saatavilla liitetiedossa 3.1 Liiketoimintasegmentit.

### Rahoitusvarojen luokittelu

Kiinteistöt-segmentin liiketoimintamallin perusteella YIT on luokitellut pitkäaikaisen lainasaamisen käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaan kategoriaan. Lainasaamisen käypä arvo perustuu diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttokorko määritetään vastapuolen luottokelpoisuuteen perustuen. Lainasaaminen on luokiteltu käyvän arvon tasolle 3. Käyvän arvon muutokset kirjataan konsernin tuloslaskelmassa Käyvän arvon muutokset sijoituksista -riville .

### Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä tai maa-alueita, joita yhtiö pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia ja jotka eivät ole yhtiön käyttöön tai toiminnoille varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. YIT:n konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävillä kiinteistöisijoitustoimintaa harjoittavilla osakkuusyhtiöillä ja yhteisyrityksillä on IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin

mukaisia sijoituskiinteistöjä, jotka koostuvat rakenteilla olevista ja valmiista vuokra-asunnoista. Valmiiden vuokra-asuntojen käypä arvo määritellään tuottoihin perustuvalla sekä markkinaperusteisella arvostusmenetelmällä. Rakenteilla olevat kohteet arvostetaan käypään arvoon, kun käyvän arvon arvio pystytään tekemään luotettavasti, muutoin rakenteilla olevat kohteet arvostetaan hankintamenoon.

### Johdon merkittävä harkinta

Tätä tilinpäätöstiedotetta laadittaessa johto on joutunut tekemään arvioita ja oletuksia sekä harkintaan perustuvia päätöksiä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen sekä raportoitujen varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään. Toteumat voivat poiketa näistä arvioista. Tämän tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt merkittävät yhtiön laatimisperiaatteisiin liittyvät johdon arviot sekä arvioiden epävarmuutta aiheuttavat tekijät olivat samat kuin vuoden 2018 tilinpäätöstä laadittaessa, lukuunottamatta merkittävää harkintaa, joka liittyy vuokralle ottajan kirjanpitoikäsihtelyyn IFRS 16:n mukaa, jota kuvataan tarkemmin liitetiedossa 3.5 IFRS 16 vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto, sekä oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvostamiseen. YIT:llä on yksi oman pääoman ehtoinen sijoitus, jonka käyvän arvon arvostus pohjautuu merkittävässä määrin kiinteistön arvostukseen. Keskeisimpiä käyvän arvon muuttujia kiinteistön osalta ovat tuottovaatimus, vajaakäyttöaste sekä toiminnan nettotuoton kasvuvauhti, joiden määrittämisessä YIT:n johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. Arvostusmenetelmää, -tekniikkaa ja herkkyyssanalyysi on kuvattu liitetiedossa 3.7.

### Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit

		Keskikurssit		Tasekurssit	
		1-12/19	1-12/18	12/19	12/18
1 EUR =	CZK	25,6693	25,6455	25,4080	25,7240
	PLN	4,2974	4,2612	4,2568	4,3014
	RUB	72,4484	74,0687	69,9563	79,7153
	SEK	10,5871	10,2584	10,4468	10,2548
	NOK	9,8505	9,6002	9,8638	9,9483
	DKK	7,4661	7,4532	7,4715	7,4673



## 2 PÄÄLASKELMAT

### 2.1 Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Oikaistu	Pro forma, oikaistu	Raportoitu	Oikaistu	Pro forma, oikaistu
	10-12/2019	10-12/2018	10-12/2018	1-12/2019	1-12/2018	1-12/2018
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 152,4</b>	<b>1 127,8</b>	<b>1 127,8</b>	<b>3 391,5</b>	<b>3 138,5</b>	<b>3 201,0</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1,8	24,8	24,8	21,8	39,7	40,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	-240,7	-145,4	-145,4	-205,3	35,6	39,7
Valmistus omaan käyttöön	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	0,3
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-138,8	-183,4	-181,1	-524,2	-632,1	-634,1
Ulkopuoliset palvelut	-508,0	-466,1	-466,1	-1 758,5	-1 621,8	-1 668,0
Henkilöstökulut	-103,0	-111,1	-111,1	-405,7	-405,8	-417,8
Liiketoiminnan muut kulut	-139,5	-165,6	-165,6	-463,6	-433,8	-436,7
Käyvän arvon muutokset sijoituksista	81,0			81,0		
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	4,0	10,0	10,0	1,3	9,0	9,0
Poistot ja arvonalentumiset	-12,3	-8,1	-7,2	-58,0	-30,0	-28,9
<b>Liikevoitto</b>	<b>97,0</b>	<b>83,1</b>	<b>86,2</b>	<b>80,5</b>	<b>99,7</b>	<b>104,7</b>
Rahoitustuotot	0,6	2,0	2,0	6,4	7,7	7,8
Kurssierot (netto)	-0,1	-0,8	-0,8	-1,9	-2,1	-2,3
Rahoituskulut	-9,9	-9,0	-9,0	-44,5	-40,3	-38,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9,4	-7,8	-7,8	-40,0	-34,7	-33,3
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>87,6</b>	<b>75,3</b>	<b>78,4</b>	<b>40,4</b>	<b>65,0</b>	<b>71,4</b>
Tuloverot	-28,9	-20,9	-21,6	-35,9	-17,9	-22,7
<b>Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot</b>	<b>58,7</b>	<b>54,4</b>	<b>56,8</b>	<b>4,5</b>	<b>47,1</b>	<b>48,7</b>
<b>Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot</b>	<b>14,4</b>	<b>-3,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>10,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-15,4</b>
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>73,2</b>	<b>50,4</b>	<b>53,7</b>	<b>14,7</b>	<b>39,2</b>	<b>33,3</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osuus kauden tuloksesta</b>	<b>73,2</b>	<b>50,4</b>	<b>53,7</b>	<b>14,7</b>	<b>39,2</b>	<b>33,3</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake						
Laimentamaton, e	0,35	0,25	0,26	0,07	0,19	0,16
Laimennettu, e	0,35	0,25	n/a	0,07	0,19	n/a
Laimentamaton, e, jatkuvat toiminnot	0,28	0,27	0,27	0,02	0,23	0,23
Laimentamaton, e, lopetetut toiminnot	0,07	-0,02	-0,01	0,05	-0,04	-0,07
Laimennettu, e, jatkuvat toiminnot	0,28	0,27	n/a	0,02	0,23	n/a
Laimennettu, e, lopetetut toiminnot	0,07	-0,02	n/a	0,05	-0,04	n/a

## 2.2 Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	10-12/2019	10-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Katsauskauden tulos	73,2	50,4	14,7	39,2
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>				
Rahavirran suojaukset		-0,1		0,0
Vero liittyen yllä olevaan erään		0,0		0,0
Muuntoerot	5,9	-17,5	49,8	-57,8
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	8,1		8,1	
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>	<b>14,0</b>	<b>-17,5</b>	<b>57,9</b>	<b>-57,8</b>
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>				
Realisoituneet käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoista sijoituksista		0,1		0,1
Vero liittyen yllä olevaan erään		0,0		0,0
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos	0,4	-0,2	0,4	-0,2
Vero liittyen yllä olevaan erään	-0,1	0,0	-0,1	0,0
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>
<b>Muut konserniin kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>14,3</b>	<b>-17,6</b>	<b>58,3</b>	<b>-57,9</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>87,5</b>	<b>32,8</b>	<b>73,0</b>	<b>-18,7</b>
Emoyhtiön omistajille	87,5	32,8	73,0	-18,7

## 2.3 Konsernitase, IFRS

Milj. e	Raportoitu 12/2019	Raportoitu 1.1.2019 <sup>1</sup>	Raportoitu 12/2018
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	75,9	183,4	202,3
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	94,9	137,9	
Liikearvo	264,2	319,2	319,2
Muut aineettomat hyödykkeet	14,5	47,5	47,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	55,6	150,7	150,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	194,1	2,2	2,2
Korolliset saamiset	47,4	50,3	50,3
Muut saamiset	11,6	2,3	2,3
Laskennalliset verosaamiset	34,3	64,4	64,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>792,5</b>	<b>957,9</b>	<b>839,0</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	1 740,6	1 880,1	1 880,1
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	188,4	187,4	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	483,7	495,5	495,5
Korolliset saamiset	9,1	14,8	14,8
Tuloverosaamiset	22,5	1,8	1,8
Rahavarat	131,8	263,6	263,6
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 576,1</b>	<b>2 843,2</b>	<b>2 655,8</b>
<b>Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät</b>	<b>333,1</b>		
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 701,7</b>	<b>3 801,1</b>	<b>3 494,8</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 060,8	1 049,8	1 049,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 060,8</b>	<b>1 049,8</b>	<b>1 049,8</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	9,2	28,8	28,8
Eläkevelvoitteet	2,3	2,6	2,6
Varaukset	77,8	80,7	82,2
Korolliset velat	355,3	414,6	424,1
Vuokrasopimusvelat	205,5	245,5	
Muut velat	56,6	52,2	52,2
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>706,8</b>	<b>824,4</b>	<b>590,0</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Saadut ennakot <sup>2</sup>	571,9	752,9	739,1
Ostovelat ja muut velat	713,4	575,9	575,9
Tuloverovelat	2,5	19,5	19,5
Varaukset	36,6	46,4	53,0
Korolliset velat	434,3	459,3	467,6
Vuokrasopimusvelat	55,4	72,9	
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 813,9</b>	<b>1 926,9</b>	<b>1 855,1</b>
<b>Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat</b>	<b>120,2</b>		
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 640,9</b>	<b>2 751,3</b>	<b>2 445,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>3 701,7</b>	<b>3 801,1</b>	<b>3 494,8</b>

<sup>1</sup> Oikaistu avaava tase 1.1.2019 sisältää IFRS 16 käyttöönoton vaikutuksen raportoituun taseeseen.

<sup>2</sup> 31.12.2019 raportoitu määrä sisältää 156,7 miljoonaa euroa (12/18: 161,5) taloyhtiölainoja myydyistä keskeneräisistä asuinrakennushankkeista ja vuokratonttien vuokrasopimusvelasta.

## 2.4 Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. e	Raportoitu 10-12/2019	Raportoitu 10-12/2018	Raportoitu 1-12/2019	Raportoitu 1-12/2018
Katsauskauden tulos	73,2	50,4	14,7	39,2
Suoriteperusteisten erien oikaisu	-44,5	42,2	65,0	140,1
Lyhytaikaisten saamisten muutos	93,2	113,4	-20,0	-23,5
Vaihto-omaisuuden muutos	249,8	240,3	138,5	38,7
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-201,8	-246,6	-6,9	52,6
Käyttöpääoman muutos yhteensä	141,2	107,0	111,7	67,8
Rahoituserien rahavirta	-15,0	-13,2	-60,3	-50,7
Maksetut verot	-11,8	-3,2	-42,8	-23,1
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>143,1</b>	<b>183,2</b>	<b>88,3</b>	<b>173,3</b>
Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-9,2	-8,4	-33,7	-50,7
Tytär- ja osakkuusyriestysten ja liiketoimintojen myynti	5,3	36,0	12,7	37,6
Suoritettujen investointien rahavirrat	-14,9	-13,4	-37,9	-30,8
Saadut investointien rahavirrat	7,8	7,0	21,3	19,3
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-11,0</b>	<b>21,3</b>	<b>-37,6</b>	<b>-24,7</b>
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	<b>132,1</b>	<b>204,5</b>	<b>50,7</b>	<b>148,6</b>
Oman pääoman muutokset	0,2	1,4	-6,5	1,4
Lainasaamisten muutos	-3,7	-15,4	3,9	-16,4
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-130,4	-127,4	20,1	3,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50,0		50,0	270,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,0	-4,1	-150,2	-195,6
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-11,8	-1,7	-48,2	-7,0
Maksetut osingot	0,0		-56,7	-52,4
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-95,7</b>	<b>-147,2</b>	<b>-187,6</b>	<b>3,7</b>
Rahavarojen muutos	36,5	57,2	-136,8	152,3
Rahavarat katsauskauden alussa	95,8	204,7	263,6	89,7
Sulautumisessa tulleet rahavirrat				21,6
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-0,5	1,7	5,0	0,0
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>131,8</b>	<b>263,6</b>	<b>131,8</b>	<b>263,6</b>

## 2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. e	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	149,7	1,5	553,5	-274,2	-5,6	624,8	1 049,8
Kauden laaja tulos							
Katsauskauden tulos						14,7	14,7
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos						0,4	0,4
Laskennallinen vero						-0,1	-0,1
Muuntoerot				57,9			57,9
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>57,9</b>		<b>15,1</b>	<b>73,0</b>
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä							
Osingonjako						-56,7	-56,7
Osakepalkitseminen					1,0	1,4	2,3
Omien osakkeiden hankinta					-7,5		-7,5
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-6,5</b>	<b>-55,3</b>	<b>-61,9</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>	<b>149,7</b>	<b>1,5</b>	<b>553,5</b>	<b>-216,3</b>	<b>-12,0</b>	<b>584,5</b>	<b>1 060,8</b>

Milj. e	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	149,2	1,5	0,7	-216,5	0,0	-7,2	636,9	564,7
IFRS 9:n käyttöönotosta johtuva oikaisu							-0,7	-0,7
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>-216,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>636,3</b>	<b>564,0</b>
Kauden laaja tulos								
Katsauskauden tulos							39,2	39,2
Muut laajan tuloksen erät:								
Rahavirran suojaukset					0,0			0,0
- Vero liittyen yllä olevaan erään					0,0			0,0
Realisoituneet käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoisista sijoituksista							0,1	0,1
- Vero liittyen yllä olevaan erään							0,0	0,0
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos							-0,2	-0,2
- Vero liittyen yllä olevaan erään							0,0	0,0
Muuntoerot				-57,8				-57,8
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-57,8</b>	<b>0,0</b>		<b>39,1</b>	<b>-18,7</b>
Liiketoimet omistajien kanssa								
Sulautuminen	0,5		554,9					555,4
Liikkeellelaskukulut			-1,4					-1,4
Osingonjako							-52,4	-52,4
Osakepalkitseminen			-0,7			1,7	1,9	2,9
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,5</b>		<b>552,8</b>			<b>1,7</b>	<b>-50,5</b>	<b>504,4</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>149,7</b>	<b>1,5</b>	<b>553,5</b>	<b>-274,2</b>		<b>-5,6</b>	<b>624,8</b>	<b>1 049,8</b>

## 3 LIITETIEDOT

### 3.1 Liiketoimintasegmentit

Toimialatiedot raportoidaan segmentteinä kuten niitä seurataan konsernin sisäisessä raportoinnissa johtoryhmälle. Johtoryhmä on YIT-konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdentamisesta liiketoimintaluokille ja niiden tuloksen arvioimisesta.

Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojensa myynnin seurauksena YIT raportoi segmenttiraportoinnissaan vain jatkuvat toiminnot, joten entistä Päällystys-segmenttiä ei enää raportoida. Vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen YIT:llä on viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt. Venäjän päällystysliiketoiminta raportoidaan muissa erissä. Entisessä Päällystys-segmentissä raportoitu Teiden kunnossapito -liiketoiminta Suomessa raportoidaan Infraprojektit-segmentissä. Sitoutunut pääoma raportoidaan segmenttien osalta ja täsmäytetään konsernin yhteismäärään. Aikaisemmat kaudet on oikaistu segmenttiluvuissa vastaamaan johdon raportoinnissa tapahtuneita muutoksia.

**Asuminen Suomi ja CEE** -segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittamisestä ja rakentamisesta. Segmentin toiminnan pääpaino on omaperusteisissa hankkeissa, ja YIT myy rakentamansa asunnot pääasiassa itse sekä kuluttajille että sijoittajille. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

**Asuminen Venäjä** -segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittamisestä ja rakentamisesta Venäjällä.

**Toimitilat**-segmentti koostuu toimitilarakentamisen ja hankekehityksen sekä kiinteistöjohtamisen liiketoiminnoista. Maantieteellisesti projektit keskittyvät Suomeen. Tässä segmentissä YIT:llä on sekä omaperusteisia että urakoituja rakennuskohteita. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomi, Viro, Latvia, Liettua ja Slovakia.

**Infraprojektit**-segmentin toiminta kattaa teiden, siltojen, rautateiden ja metroasemien sekä satamien ja pysäköintilaitosten samoin kuin voimalaitosten, vesilaitosten ja teollisuustilojen rakentamisen. YIT tarjoaa myös tuulivoimaloiden perustamisratkaisuja ja niihin liittyviä palveluja ja ylläpitoa. Lisäksi YIT louhii tunneleita ja kaivoksia ja vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen sekä tarjoaa teiden kunnossapitopalvelua Suomessa. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

**Kiinteistöt**-segmentin myyntituotot kertyvät omaisuuserien omistamisesta eli vuokratuotoista (vuokrista syntyvä rahavirta) ja omaisuuserien arvonnoususta. Lisäksi segmentti saa tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan.

Segmenttiraportoinnin **muut erät** sisältävät Venäjän päällystysliiketoiminnan. YIT on luopunut Venäjän päällystysliiketoiminnasta. Toisesta vuoden 2019 neljänneksestä alkaen kaikki alasajettavissa tai myytävissä liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on kirjattu oikaisueriin, eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa. Muihin eriin sisältyvät lisäksi konsernin sisäiset palvelut, vuokratuotot ulkoisilta asiakkailta sekä konsernitason kohdistamattomat kustannukset. Yhdistymiseen liittyviä käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa ei ole kohdistettu segmenttien sitoutuneeseen pääomaan, vaan ne raportoidaan segmenttien tasolla kohdassa Muut erät.

#### Segmenttiraportoinnin laskentaperiaatteet

YIT raportoi IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan. YIT raportoi johdolle säännöllisesti toimialakohtaisen liikevaihdon, poistot ja arvonalentumiset sekä liikevoiton ja oikaistun liikevoiton. Lisäksi raportoidaan toimialakohtainen sitoutunut pääoma.

YIT:n historialliset toimialatiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkessä yhdistyneessä yhtiössä. Vertailukelpoisuuden lisäämiseksi vertailutiedot esitetään pro forma -lukuina, mikä ilmentää sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut 1.1.2017. YIT on oikaissut tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja vastaamaan raportointia jatkuvina ja lopetettuina toimintoina luokitelllessaan Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot lopetetuiksi toimintoiksi puolivuositarkastuksessa 2019.

#### Toiminnan kausiluonteisuus

Yhtiön tiettyjen liiketoimintojen kausiluonteisuus vaikuttaa yhtiön tulokseen ja sen ajoittumiseen. IFRS-laatisperiaatteiden mukaisesti tietyt asiakassopimukset tuloutetaan tietynä ajankohtana. Näin ollen tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistumisajankohdan mukaan. Infraprojektit-segmenttiin kuuluvassa pohjarakentamisessa saattaa esiintyä pientä kausivaihtelua johtuen talonrakentamisen ajoituksesta.

## Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot

10-12/2019 raportoitu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>445,7</b>	<b>107,4</b>	<b>438,5</b>	<b>222,7</b>	<b>0,2</b>	<b>-62,1</b>	<b>1 152,4</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	445,7	107,3	438,1	218,4	0,2	-57,4	1 152,4
Konsernin sisäinen liikevaihto		0,1	0,4	4,2		-4,8	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,9	-0,5	-4,5		-5,2	-12,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>39,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-10,4</b>	<b>5,8</b>	<b>81,3</b>	<b>-17,0</b>	<b>97,0</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>-1,5 %</b>	<b>-2,4 %</b>	<b>2,6 %</b>			<b>8,4 %</b>
Oikaisuerät		10,1		0,5		13,3	24,0
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>39,0</b>	<b>8,5</b>	<b>-10,4</b>	<b>6,3</b>	<b>81,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>121,0</b>
josta IFRS 16 vaikutus	3,4	0,1	0,1	0,2		0,6	4,5
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>7,9 %</b>	<b>-2,4 %</b>	<b>2,8 %</b>			<b>10,5 %</b>

10-12/2018 Pro forma, oikaistu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>354,0</b>	<b>126,7</b>	<b>438,7</b>	<b>204,9</b>		<b>3,6</b>	<b>1 127,8</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	353,8	126,4	436,4	196,9		14,4	1 127,8
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,2	0,3	2,3	8,0		-10,8	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,1	-3,4		-3,2	-7,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>27,9</b>	<b>-21,2</b>	<b>86,2</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>8,0 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-0,5 %</b>			<b>7,6 %</b>
Oikaisuerät	0,1		0,1	0,4		12,5	13,1
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>27,9</b>	<b>-8,7</b>	<b>99,3</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>8,1 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-0,3 %</b>			<b>8,8 %</b>

10-12/2018 oikaistu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>354,0</b>	<b>126,7</b>	<b>438,7</b>	<b>204,9</b>		<b>3,6</b>	<b>1 127,8</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	353,8	126,4	436,4	196,9		14,4	1 127,8
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,2	0,3	2,3	8,0		-10,8	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,1	-3,4		-4,1	-8,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>27,9</b>	<b>-24,3</b>	<b>83,1</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>8,0 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-0,5 %</b>			<b>7,4 %</b>
Oikaisuerät	0,1		0,1	0,4		15,6	16,2
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>27,9</b>	<b>-8,7</b>	<b>99,3</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>8,1 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-0,3 %</b>			<b>8,8 %</b>

1-12/2019 raportoitu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 240,1</b>	<b>240,0</b>	<b>1 176,9</b>	<b>806,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-72,5</b>	<b>3 391,5</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 240,1	239,5	1 175,0	791,3	0,3	-54,7	3 391,5
Konsernin sisäinen liikevaihto		0,5	1,9	15,4		-17,9	
Poistot ja arvonalentumiset	-4,8	-4,7	-2,1	-17,9		-28,4	-58,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>91,4</b>	<b>-46,6</b>	<b>-7,1</b>	<b>14,4</b>	<b>82,7</b>	<b>-54,2</b>	<b>80,5</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>7,4 %</b>	<b>-19,4 %</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>1,8 %</b>			<b>2,4 %</b>
Oikaisuerät		47,8		0,5		36,6	85,0
<b>Oikaistu liikevoitto josta IFRS 16 vaikutus</b>	<b>91,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-7,1</b>	<b>14,9</b>	<b>82,7</b>	<b>-17,6</b>	<b>165,5</b>
	7,4	1,0	0,5	0,5		2,8	12,2
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>7,4 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>1,9 %</b>			<b>4,9 %</b>

1-12/2018 Pro forma, oikaistu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 157,9</b>	<b>274,1</b>	<b>1 045,2</b>	<b>716,8</b>	<b>0,0</b>	<b>7,1</b>	<b>3 201,0</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 157,5	273,3	1 040,0	685,9	0,0	44,2	3 201,0
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	5,2	30,8		-37,1	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,8	-0,4	-14,1		-12,5	-28,9
<b>Liikevoitto</b>	<b>102,6</b>	<b>-37,3</b>	<b>67,3</b>	<b>-7,2</b>	<b>26,9</b>	<b>-47,5</b>	<b>104,7</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>8,9 %</b>	<b>-13,6 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>-1,0 %</b>			<b>3,3 %</b>
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6		20,8	27,2
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>103,3</b>	<b>-32,8</b>	<b>67,8</b>	<b>-6,5</b>	<b>26,9</b>	<b>-26,7</b>	<b>132,0</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>8,9 %</b>	<b>-12,0 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>-0,9 %</b>			<b>4,1 %</b>

1-12/2018 oikaistu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 143,5</b>	<b>270,2</b>	<b>1 024,7</b>	<b>692,3</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>	<b>3 138,5</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 143,1	269,5	1 019,8	661,8	0,0	44,3	3 138,5
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	4,9	30,5		-36,5	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,7	-0,4	-13,6		-14,0	-30,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>103,4</b>	<b>-36,3</b>	<b>67,6</b>	<b>-4,3</b>	<b>26,9</b>	<b>-57,4</b>	<b>99,7</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>9,0 %</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>-0,6 %</b>			<b>3,2 %</b>
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6		34,1	40,6
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>104,1</b>	<b>-31,8</b>	<b>68,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>26,9</b>	<b>-23,3</b>	<b>140,3</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>9,1 %</b>	<b>-11,8 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>-0,5 %</b>			<b>4,5 %</b>



### Sitoutunut pääoma segmenteittäin

Milj. e	Raportoitu 12/2019	Oikaistu 12/2018 <sup>2</sup>
Asuminen Suomi ja CEE	696,6	584,9
Asuminen Venäjä	277,5	294,3
Toimitilat	64,6	38,2
Infrasprojektit	52,4	77,0
Kiinteistöt	253,5	145,0
Muut toiminnot	324,5	249,3
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>1 669,1</b>	<b>1 388,7</b>
Täsmäytys <sup>1</sup>		212,5
<b>Sitoutunut pääoma yhteensä</b>	<b>1 669,1</b>	<b>1 601,2</b>

<sup>1</sup>Täsmäytysrivi liittyy lopetettuihin toimintoihin, jotka eivät ole osa segmenttiraportointia.

<sup>2</sup>Vuoden 2018 luvut eivät sisällä IFRS16 vaikutusta.

### Tilaukanta kauden lopussa

Milj. e	Raportoitu 12/2019	Oikaistu 12/2018
Asuminen Suomi ja CEE	1 736,8	1 729,3
Asuminen Venäjä	356,1	348,8
Toimitilat	897,4	1 326,9
Infraprojektit	1 127,6	860,7
Kiinteistöt		
Muut toiminnot	12,5	19,9
<b>Tilaukanta yhteensä</b>	<b>4 130,5</b>	<b>4 285,6</b>

### 3.2 Lopetetut toiminnot

YIT ja Peab allekirjoittivat 4.7.2019 sopimuksen YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestely käsittää yhtiön Päällystys-segmentin toiminnot lukuun ottamatta Teiden kunnossapito -liiketoimintaa Suomessa ja päällystysliiketoimintaa Venäjällä. Yritysjärjestely on ehdollinen Euroopan kilpailuviranomaisen hyväksynnälle ja eräiden muiden tavanomaisten ehtojen täyttymiselle, ja sen arvioidaan toteutuvan vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana.

Lopetettuihin toimintoihin liittyvä muuntoeron muutos oli -0,5 miljoonaa euroa (-0,3).

#### Lopetettujen toimintojen vaikutus taseeseen

Milj. e	12/2019
<b>Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät</b>	
Aineelliset hyödykkeet	113,4
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	40,2
Liikearvo	54,8
Muut aineettomat hyödykkeet	23,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	5,5
Laskennalliset verosaamiset	0,2
Vaihto-omaisuus	49,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	46,6
<b>Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät, yhteensä</b>	<b>333,1</b>
<b>Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat</b>	
Laskennalliset verovelat	18,2
Varaukset	8,7
Vuokrasopimusvelat	33,3
Saadut ennakot	0,2
Ostovelat ja muut velat	59,7
Tuloverovelat	0,0
<b>Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat, yhteensä</b>	<b>120,2</b>

#### Lopetettujen toimintojen tulos

Milj. e	Raportoitu 1-12/2019	Oikaistu 1-12/2018 <sup>1</sup>
<b>Liikevaihto</b>	<b>540,0</b>	<b>550,9</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	3,4	5,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	-5,2	-3,9
Valmistus omaan käyttöön	0,5	0,4
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-168,2	-184,6
Ulkopuoliset palvelut	-144,8	-143,2
Henkilöstökulut	-124,8	-121,4
Liiketoiminnan muut kulut	-78,2	-86,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,8	1,8
Poistot ja arvonalentumiset	-11,5	-23,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>12,0</b>	<b>-5,1</b>
Rahoitustuotot	0,2	0,3
rahoituskulut	-2,0	-1,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,8	-0,8
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>10,3</b>	<b>-5,9</b>
Tuloverot	-0,1	-2,0
<b>Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot</b>	<b>10,2</b>	<b>-7,9</b>

<sup>1</sup> Oikaistut raportoidut luvut eivät sisällä Lemminkäisen tilinpäätöstä 1.1-31.1.2018.

## Lopetettujen toimintojen rahavirrat

Milj. e	Raportoitu 1-12/2019	Raportoitu 1-12/2018 <sup>1</sup>
Liiketoiminnan rahavirta	18,3	22,0
Investointien rahavirta	-15,9	-3,6
Rahoituksen rahavirta	-11,3	-2,3
<b>Kauden rahavirta</b>	<b>-8,9</b>	<b>16,1</b>

<sup>1</sup> Raportoidut luvut eivät sisällä Lemminkäisen tilinpäätöstä 1.1-31.1.2018.

### 3.3 Liikevaihto asiakassopimuksista

Konsernin liikevaihto koostuu liikevaihdosta asiakkaiden kanssa. Muunlainen liikevaihto on esitetty muissa tuotoissa. Liikevaihto on syntynyt seuraavista operatiivisista segmenteistä ja markkina-alueista:

1-12/2019 raportoitu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>							
Suomi	1 054,2		1 102,1	469,1	0,3	-78,5	2 547,3
Venäjä		239,5				28,6	268,0
CEE	185,9		72,8	161,9			420,6
Baltian maat	66,4		67,8	161,9			296,1
Tseki, Slovakia, Puola	119,5		5,0				124,5
Skandinavia				160,3		-4,7	155,6
Ruotsi				108,6		-0,8	107,9
Norja				51,7		-4,0	47,7
Segmenttien välinen myynti		0,5	1,9	15,4		-17,9	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 240,1</b>	<b>240,0</b>	<b>1 176,9</b>	<b>806,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-72,5</b>	<b>3 391,5</b>

1-12/2019 raportoitu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihdon tuloutusajankohta</b>							
Ajan kuluessa	307,0	18,7	1 138,6	772,8	0,3	26,9	2 264,3
Yhtenä ajankohtana	933,1	220,8	36,3	18,5		-81,5	1 127,2
Segmenttien välinen myynti		0,5	1,9	15,4		-17,9	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 240,1</b>	<b>240,0</b>	<b>1 176,9</b>	<b>806,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-72,5</b>	<b>3 391,5</b>

1-12/2018 raportoitu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>							
Suomi	913,7		941,6	393,0	0,0	3,2	2 251,5
Venäjä		269,5				44,9	314,3
CEE	229,4		78,2	164,1			471,7
Baltian maat	58,9		77,2	164,1			300,2
Tsekki, Slovakia, Puola	170,6		1,1				171,6
Skandinavia				104,7		-3,8	100,9
Ruotsi				73,3		0,0	73,3
Norja				31,4		-3,8	27,7
Segmenttien välinen myynti	0,3	0,8	4,9	30,5		-36,5	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 143,5</b>	<b>270,2</b>	<b>1 024,7</b>	<b>692,3</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>	<b>3 138,5</b>

1-12/2018 raportoitu							
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihdon tuloutusajankohta</b>							
Ajan kuluessa	206,8	69,7	1 001,7	643,9		39,3	1 967,2
Yhtenä ajankohtana	936,3	199,8	18,1	17,9	0,0	4,9	1 171,3
Segmenttien välinen myynti	0,3	0,8	4,9	30,5		-36,5	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 143,5</b>	<b>270,2</b>	<b>1 024,7</b>	<b>692,3</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>	<b>3 138,5</b>

### 3.5 Aineelliset hyödykkeet ja vuokratut aineelliset hyödykkeet

#### Aineelliset hyödykkeet

Milj. e	Raportoitu 1-12/2019	Raportoitu 1-12/2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	202,3	54,8
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus	-18,9	
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	183,4	
Valuuttakurssierot	1,2	-1,6
Lisäykset	35,9	29,7
Vähennykset	-7,8	-18,0
Liiketoimintojen hankinnat		171,7
Poistot, jatkuvat toiminnot	-20,1	-21,1
Poistot, lopetetut toiminnot	-5,2	-15,9
Arvonalentumiset, jatkuvat toiminnot	-1,9	
Siirrot erien välillä	3,9	2,7
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-113,4	
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>75,9</b>	<b>202,3</b>

#### Aineelliset hyödykkeet, vuokratut

Milj. e	Raportoitu 1-12/2019
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus 1.1.	137,9
Valuuttakurssierot	0,3
Lisäykset	39,0
Vähennykset	-7,0
Poistot ja arvonalentumiset, jatkuvat toiminnot	-30,1
Poistot ja arvonalentumiset, lopetetut toiminnot	-4,9
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-40,2
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>94,9</b>

### 3.6 IFRS 16 vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto

#### Siirtymä

YIT aloitti standardin soveltamisen 1.1.2019. Yhtiö otti uuden standardin käyttöön soveltaen yksinkertaistettua lähestymistapaa, eikä vertailulukuja ole näin ollen oikaistu.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu yhtiön päätökset olennaisista standardin käyttöönottoon liittyvistä laatimisperiaatteista.

Olennaiset laatimisperiaatteet	Lyhyt kuvaus sovellettavasta laatimisperiaatteesta
Siirtymämenetelmä	Yhtiö käytti siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa. Vuokrasopimusvelka määritetään siten, että jäljellä olevat vuokrat diskontataan nykyarvoon käyttäen lisäluoton korkoa soveltamisen aloittamisajankohtana.
Käyttöoikeusomaisuuserän arvostaminen siirtymässä	Yhtiö arvosti käyttöoikeusomaisuuserän yhtä suureksi kuin vuokrasopimusvelka (oikaistuna kyseiseen vuokrasopimukseen liittyvillä etukäteen maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla, jotka konserni on merkinnyt taseeseen välittömästi ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa).
Kirjaamista koskeva helpotus liittyen vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen	Yhtiö ei kirjannut taseeseen vuokrasopimuksia, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen.
Kirjaamista koskeva helpotus liittyen lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin	Yhtiö ei kirjaa lyhytaikaisia vuokrasopimuksia taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat vuokrasopimuksia, joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän.

Kuvaus yhtiön käyttämistä käytännön apukeinoista standardin käyttöönotossa:

- Yhtiö ei Yhtiö ei arvioinut olemassa olevia vuokrasopimuksia uudelleen, vaan yhtiö soveltaa vuokrasopimuksen määritelmää koskevaa ohjeistusta vain soveltamisen aloittamisajankohtana tai sen jälkeen tehtyihin sopimuksiin. Tämä koskee sekä sellaisia sopimuksia, jotka on tunnistettu vuokrasopimuksiksi IAS 17 Vuokrasopimukset ja IFRIC 4 Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen mukaan sekä sopimuksia, joiden ei ole tunnistettu sisältävän vuokrasopimusta IAS 17 ja IFRIC 4 mukaan. Tätä käytännön apukeinoja sovellettiin kaikkiin yhtiön sopimuksiin.
- Yhtiö sovelsi yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään jokseenkin samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.
- Yhtiö ei suorittanut arvonalentumistarkastelua, vaan tukeutuu IAS 37:n Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat mukaisesti juuri ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa tekemäänsä arviointiin siitä, ovatko vuokrasopimukset tappiollisia.
- Yhtiö jätti alkuvaiheen välittömät menot ulkopuolelle arvostaessaan käyttöoikeusomaisuuserän soveltamisen aloittamisajankohtana.
- Yhtiö käytti jälkiviisautta esimerkiksi vuokra-ajan määrittämisessä, jos sopimukseen sisältyi jatkamis- tai päättämisoptioita.

## Laatimisperiaatteet

Konserni arvioi, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältääkö se vuokrasopimuksen sopimuksen alkamispäivänä. Sopimus tai sopimuksen osa luokitellaan vuokrasopimukseksi, kun kohdeomaisuuserä voidaan tunnistaa, vuokralle ottajalla on oikeus saada olennaisin osin kaikki taloudelliset hyödyt omaisuuserän käytöstä ja vuokralle ottajalla on oikeus ohjata, kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuuserää käytetään käyttöjaksolla.

### Konserni vuokralle ottajana

Konsernin merkittävimmät vuokrasopimukset sisältävät Suomen omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset, rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvät vuokrasopimukset sekä koneiden ja kaluston vuokrasopimukset.

Jos sopimus tai sen osa on luokiteltu vuokrasopimukseksi, vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan sopimuksen alkamispäivänä. Alkamispäiväksi katsotaan päivä, jolloin kohdeomaisuuserä on vuokralle ottajan käytettävissä.

Konserni kirjaa lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin (joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän) ja vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, liittyvät maksut vaikutusaikanaan tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan.

### *Vuokrasopimusvelan arvostaminen ja esittäminen*

Vuokrasopimusvelka arvostetaan diskonttaamalla odotettavissa olevat vuokramaksut nykyarvoon. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut (mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut), odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäännösarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-aikaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Vuokramaksut diskontataan käyttäen vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, jos korko on helposti määritettävissä. Jos vuokrasopimuksen sisäistä korkoa ei voida helposti määrittää, konserni käyttää lisäluoton korkoa diskonttokorkona.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan myöhemmin efektiivisen koron menetelmää käyttäen ja konserni arvioi kirjanpitoarvon uudelleen vastaamaan mahdollisia uudelleenarviointeja tai vuokrasopimusten muutoksia. Vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen, jos vuokrasopimuksen alkuperäisten ehtojen mukainen kassavirta muuttuu, esimerkiksi jos vuokra-aika muuttuu tai jos vuokramaksut muuttuvat indeksin tai vaihtuvan koron perusteella.

Monet konsernin merkittävistä vuokrasopimuksista sisältävät vuokramaksuja, jotka on sidottu indeksiin. Vuokrasopimusvelka arvostetaan alun perin vuokrasopimuksen alkamispäivän indeksiä käyttäen. Tulevat indeksimuutokset huomioidaan arvostuksessa, kun muutos näkyy kassavirrassa.

Jatko- ja päättämisoptiot arvioidaan uudelleen vain, jos konsernin hallinnassa olevissa olosuhteissa tapahtuu merkittävä muutos tai tapahtuma, jotka vaikuttavat merkittäväällä tavalla siihen, että option käyttäminen on kohtuullisen varmaa. Uudelleenarvioinnissa käytetty diskonttokorko vaihtelee uudelleenarvioinnin luonteen mukaan. Esimerkiksi indeksimuutoksen vuoksi tehty uudelleenarviointi tehdään alkuperäisen diskonttokoron perusteella ja vuokra-aikamuutoksista johtuvat uudelleenarvioinnit tehdään oikaistua diskonttokorkoa käyttäen. Vuokrasopimusvelka esitetään taseessa omalla rivillä jaoteltuna lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen osuuteen.

### *Käyttöoikeusomaisuuserän arvostaminen ja esittäminen*

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan hankintamenuon perustuen vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen määrään. Käyttöoikeusomaisuuserän hankintamenuon sisällytetään myös alkuvaiheen välittömät menot,

ennallistamiskulut tai sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat vähennettyinä mahdollisilla vuokrasopimukseen liittyvillä kannustimilla. Käyttöoikeusomaisuuserät poistetaan vuokra-ajan tai vaikutusaikansa kuluessa, riippuen siitä kumpi on lyhyempi ajanjakso, ellei tapahdu omistusoikeuden siirtoa tai ole osto-optiota, jonka käyttäminen on kohtuullisen varmaa vuokra-ajan lopussa. Tässä tapauksessa käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan kohdeomaisuuserän vaikutusajan kuluessa. Vuokrasopimusvelan uudelleenarvostus käsitellään käyttöoikeusomaisuuserän vastaavina oikaisuinä.

Aineellisiin hyödykkeisiin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillä Aineelliset hyödykkeet. vuokratut. Tonttivuokrasopimuksiin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillä Vaihto-omaisuus. vuokrattu.

#### Omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvien tonttivuokrasopimusten käsittely

Konsernilla on omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia Suomessa sekä Venäjällä. Tonttivuokrasopimukset esitetään taseessa ja tuloslaskelmassa samaan tapaan kuin konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit.

Suomessa konsernin omaperusteisissa rakennushankkeissa rakennetaan tyypillisesti asuinrakennuksia joko omistetulle tai vuokratontille. Vuokratonttien vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkäaikaisia, useimmiten 20–50 vuotta. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit, kuten myös konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit, muodostavat osan tuloutusperiaatteiden mukaista suoritevelvoitetta myydä asuntoja asiakkaille. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit arvostetaan alun perin IFRS 16 -standardin arvostamisvaatimuksien mukaan.

Kun konserni tekee Suomessa omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimuksen eikä rakennushanke ole vielä alkanut, tontin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vaihto-omaisuuteen ja vuokrasopimusvelka taseeseen. Omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimus kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi vaihto-omaisuuden muutoksena. kun myyntituotot on kirjattu konsernin tuloutusperiaatteiden mukaisesti.

Keskeneräisten Suomen omaperusteisten asuinrakennushankkeiden vuokratonttien vuokrasopimusvelka esitetään konsernin taseessa joko vuokrasopimusvelkana tai saaduissa ennakoissa riippuen hankkeen myyntiasteesta. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta myymättömien asuntojen osuus velasta esitetään taseessa vuokrasopimusvelkana. Keskeneräisten asuinrakennushankkeiden myytyihin asuntoihin kohdistuva velka on eirahamääräinen vastike, joka esitetään liiketoimen perusluonteen mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa. Hankkeen tuloutushetkellä myytyihin asuntoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka kirjataan tuotoksi tuloslaskelmaan. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään taseessa vuokrasopimusveloissa.

#### Konserni vuokralle antajana

Konserni on vuokrannut edelleen itse kolmansilta osapuolilta vuokraamia toimitiloja. ja ne käsitellään muina vuokrasopimuksina rahoitusleasingsopimusten sijaan. Luokittelu tehdään alkuperäisen vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserän perusteella. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi vuokra-ajan kuluessa. Konsernin toiminta vuokralle antajana on vähäistä.

#### Merkittävät vuokrasopimuksiin liittyvät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

Vuokra-ajan arvioinnilla ja lisäluoton korolla on merkittävä vaikutus vuokrasopimusvelkojen ja käyttöoikeusomaisuuserien arvostukseen. Arvioidessaan vuokra-aikaa konserni sisällyttää jatko-optioiden ja päättämisoptioiden kattamat ajanjaksot riippuen siitä, onko kyseisten optioiden käyttäminen kohtuullisen varmaa vai ei. Konserni arvioi esimerkiksi optioajanjaksojen sopimusehtoja tai vuokrasopimuksen päättämiseen ja uuden sopimuksen solmimiseen liittyviä kuluja. Kaiken kaikkiaan konserni huomioi aina, kuinka tärkeä tietty omaisuuserä on sen toiminnolle. Tyypillisesti omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset ovat konsernin omistuksessa vain lyhyen ajan. Kun huomioidaan, miten konserni käyttää omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia, voidaan olettaa, ettei konserni käytä mahdollisia päättämis-, osto- tai jatko-optioita. Toimitilasopimusten osalta konserni arvioi tehtyjen perusparannusten merkitystä ja mahdollisia muuttokuluja.

Jos vuokra-aikaa ei ole määritelty tietyn pituiseksi, konserni arvioi ajanjaksoa, jona sopimus on täytäntöönpanokelpoinen, jotta se voi määrittää, mikä on varhaisin ajankohta, jona molemmat osapuolet (vuokralle ottaja ja vuokralle antaja) voivat päättää sopimuksen ja sen sopimusvelvoitteet vain vähäisin sanktioin. Merkittävänä sanktiona konserni huomioi suoraan vuokralle antajalle maksettujen sanktioiden lisäksi myös molemmille osapuolille muodostuvat epäsuorat ja taloudelliset seuraamukset. Konserni huomioi edellä mainitut tosiseikat ja olosuhteet, mukaan lukien vuokratun omaisuuserän luonne suhteessa vastaavaan liiketoimintasuunnitelmaan, arvioidessaan ajankohtaa, jolloin vuokrasopimuksen päättämisen katsotaan olevan kohtuullisen varmaa. Vuokra-aikaa arvioidaan vastaavalla tavalla. Konsernin toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset liittyvät tyypillisesti rakennuksiin, koneisiin ja kalustoon.

Lisäluoton korkoa määrittäessään konserni ottaa huomioon vuokratun omaisuuserän luonteen, konsernin riskitekijät ja maantieteellisen sijainnin. valuutan ja sopimuksen keston.

**IFRS 16:n vaikutus avaavaan taseeseen**

Milj. e	Raportoitu 12/2018	IFRS 16 käyttöönoton vaikutus	Raportoitu 1.1.2019
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	202,3	-18,9	183,4
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut		137,9	137,9
Liikearvo	319,2		319,2
Muut aineettomat hyödykkeet	47,5		47,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	150,7		150,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,2		2,2
Korolliset saamiset	50,3		50,3
Muut saamiset	2,3		2,3
Laskennalliset verosaamiset	64,4		64,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>839,0</b>	<b>118,9</b>	<b>957,9</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	1 880,1		1 880,1
Vaihto-omaisuus, vuokrattu		187,4	187,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	495,5		495,5
Korolliset saamiset	14,8		14,8
Tuloverosaamiset	1,8		1,8
Rahavarat	263,6		263,6
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 655,8</b>	<b>187,4</b>	<b>2 843,2</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 494,8</b>	<b>306,3</b>	<b>3 801,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 049,8		1 049,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 049,8</b>		<b>1 049,8</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	28,8		28,8
Eläkevelvoitteet	2,6		2,6
Varaukset	82,2	-1,5	80,7
Korolliset velat	424,1	-9,5	414,6
Vuokrasopimusvelat		245,5	245,5
Muut velat	52,2		52,2
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>590,0</b>	<b>234,4</b>	<b>824,4</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Saadut ennakot	739,1	13,8	752,9
Ostovelat ja muut velat	575,9		575,9
Tuloverovelat	19,5		19,5
Varaukset	53,0	-6,5	46,4
Korolliset velat	467,6	-8,3	459,3
Vuokrasopimusvelat		72,9	72,9
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 855,1</b>	<b>71,9</b>	<b>1 926,9</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 445,0</b>	<b>306,3</b>	<b>2 751,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>3 494,8</b>	<b>306,3</b>	<b>3 801,1</b>

Aikaisemman IAS 17 standardin mukaiset rahoitusleasingvarat aineellisissa hyödykkeissä on siirretty aineelliset hyödykkeet, vuokratut -erään sekä rahoitusleasingvelat rahoitusveloissa on siirretty vuokrasopimusvelkoihin. Lisäksi aineelliset hyödykkeet, vuokratut -erään on siirretty käyttöoikeusomaisuushyödykkeisiin kohdistuva tappiollisten vuokrasopimusten varaus.

IFRS 16 standardin käyttöönotto kasvatti avaavaa tasetta kokonaisuudessaan 306,3 miljoonaa euroa.



## IFRS 16:n vaikutus sitoutuneeseen pääomaan

Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra- projektit	Kiinteistöt	Muut erät	Segmentit yhteensä	Täs- mäytys <sup>1</sup>	Sitoutunut pääoma, yhteensä
Sitoutunut pääoma 31.12.2018	584,9	294,3	38,2	77,0	145,0	249,3	1 388,7	212,5	1 601,2
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus	170,8	13,0	6,4	10,4		74,2	274,7	25,9	300,6
Sitoutunut pääoma 1.1.2019	755,7	307,3	44,6	87,4	145,0	323,5	1 663,4	238,4	1 901,8

<sup>1</sup> Täsmäytysarake liittyy lopetettuihin toimintoihin, jotka eivät ole osa segmenttiraportointia.

Merkittävimmät sitoutunutta pääomaa kasvattavat erät ovat vuokratontit, vuokratut kiinteistöt sekä koneet ja laitteet. Vuokratontit kasvattavat sitoutunutta pääomaa noin 190 miljoonaa euroa, vuokratut kiinteistöt noin 90 miljoonaa euroa sekä koneet ja laitteet noin 30 miljoonaa euroa.

## Tunnusluvut

Milj. e	1.1.2019
Omavaraisuusaste, %	34,4
Oikaistu omavaraisuusaste, %	38,6
Korollinen nettovelka, milj. e	863,5
Oikaistu nettovelka, milj. e	545,1
Velkaantumisaste, %	82,3
Oikaistu velkaantumisaste, %	51,9

IFRS 16 -standardin käyttöönotolla ei ollut vaikutuksia vuoden 2018 tunnuslukuihin.

## 3.7 Vaihto-omaisuus

Milj. e	Raportoitu	
	12/2019	12/2018
Aineet ja tarvikkeet	17,1	44,4
Keskeneräiset työt	727,4	973,4
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt <sup>1</sup>	726,9	580,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	202,9	204,8
Ennakkomaksut	61,0	54,5
Muu vaihto-omaisuus	5,3	22,8
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>1 740,6</b>	<b>1 880,1</b>
<b>Vaihto-omaisuus, vuokrattu</b>	<b>188,4</b>	

<sup>1</sup> Tilikaudella tehtiin vaihto-omaisuuden alaskirjauksia 27,5 miljoonaa euroa (4,3), jotka koskivat pääosin Asuminen Venäjä -segmentin tontteja.

### 3.8 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

31.12.2019, milj. e

Arvostusryhmä	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno n arvostettavat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Jaksotettuun hankintameno on arvostettavat rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän arvon tason luokittelu
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>							
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,1		191,9		194,1	194,1	Taso 3
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset		50,3			50,3	50,5	
Lainasaamiset			8,4		8,4	8,4	Taso 3
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset <sup>1</sup>		272,3			272,3	272,3	
Johdannaissopimukset			0,2		0,2	0,2	Taso 2
Rahavarat		131,8			131,8	131,8	
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>2,1</b>	<b>454,4</b>	<b>200,4</b>		<b>657,0</b>	<b>657,2</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat				355,3	355,3	361,8	
Ostovelat ja muut velat				55,6	55,6	51,9	
Johdannaissopimukset			1,1		1,1	1,1	Taso 2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat				434,3	434,3	434,3	
Ostovelat ja muut velat <sup>2</sup>				386,6	386,6	386,6	
Johdannaissopimukset			2,3		2,3	2,3	Taso 2
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>			<b>3,4</b>	<b>1 231,8</b>	<b>1 235,1</b>	<b>1 237,9</b>	

31.12.2018, milj. e

Arvostusryhmä	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno on arvostettavat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Jaksotettuun hankintameno on arvostettavat rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän arvon tason luokittelu
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>							
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,2				2,2	2,2	Taso 3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		52,7			52,7	57,1	
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myyntisaamiset ja muut saamiset <sup>1</sup>		277,5			277,5	277,5	
Johdannaissopimukset			1,9		1,9	1,9	Taso 2
Rahavarat		263,6			263,6	263,6	
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>593,8</b>	<b>1,9</b>		<b>597,9</b>	<b>602,3</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat				424,1	424,1	424,5	
Ostovelat ja muut velat				49,5	49,5	46,1	
Johdannaissopimukset			2,7		2,7	2,7	Taso 2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat				467,6	467,6	468,2	
Ostovelat ja muut velat <sup>2</sup>				291,1	291,1	291,1	
Johdannaissopimukset			2,7		2,7	2,7	Taso 2
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>			<b>5,5</b>	<b>1 232,3</b>	<b>1 237,7</b>	<b>1 235,4</b>	

<sup>1</sup>Myyntisaamiset ja muut saamiset eivät sisällä jaksotuksia eivätkä maksettuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusvaroiksi.

<sup>2</sup>Ostovelat ja muut velat eivät sisällä lakisääteisiä veloitteita eivätkä saatuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusveloiksi.

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisten saamisten ja velkojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Velkojen diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yritysکوhtainen riskipreemio 1,95-2,19 % (31.12.2018: 2,18-2,64%). Muiden lyhytaikaisten saamisten ja velkojen käyvät arvot vastaavat niiden tasearvoa.

## Käypien arvojen tasojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit käyttäen käypien arvojen kolmitasoista hierarkiaa. Taseessa käypään arvoon kirjatut rahoitusinstrumentit on luokiteltu käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaan seuraavasti:

### Taso 1

Käyvän arvon hierakian tasolle 1 määritetään kaikki sellaiset rahoitusinstrumentit, joihin on toimivilta markkinoilta saatavissa hintanoteeraukset. Kyseiset markkinahinnat ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörssistä, välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta. Näitä hintoja sovelletaan oikaisemattomina arvon määrittämiseen. YIT:llä ei ole tasolle 1 luokiteltavia rahoitusinstrumentteja.

### Taso 2

Tason 2 rahoitusinstrumenttien käypä arvo määritellään arvostusmenetelmien avulla. Näissä menetelmissä käytetään syöttötietona muita kuin tason 1 markkinahintanoteerattuja hintoja, jotka ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörssistä tai vastaavasta rahoitusinstrumentteja välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta.

YIT arvostaa OTC-johdannaiset tason 2 välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta käypään arvoon perustuen markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin.

### Taso 3

Tason 3 rahoitusinstrumenttien käypä arvo ei perustu todennettavissa oleviin markkinanoteerauksiin tai markkinahintoihin. YIT on käsitellyt tasolla 3 käypään arvoon kirjatut sijoitukset.

### Käyvät arvot (taso 3), joiden määrittämiseen käytetään merkittäviä muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

	Arvostusmenetelmä	Muut kuin havainnoitavissa olevat merkittävät syöttötiedot	Perusarvo 2019	Käyvän arvon herkkyys muuttujalle YIT:lle	Lisätietoa muuttujasta
<b>Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat oman pääoman ehtoiset sijoitukset</b>	10 vuoden diskontattujen rahavirtojen malli	Toiminnan nettotuoton (NOI) vuosittainen kasvuvauhti (CAGR)	4,25 %	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 23,3 miljoonan euron kasvuun (27,1 miljoonan euron laskuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan arvon muutos on toteutettu käyttämällä kerrointa, joka kasvattaa / laskee vuosittaisen nettotuoton (NOI) kasvuvauhtia symmetrisesti, kuvaten näin tilannetta, jossa liiketilan ja pysäköinnin NOI:n kasvu noudattaa joko korkeampaa / alemmaa kasvuria.
		Pysäköinnin kassavirtojen diskonttokorossa käytetty lisä	25 %	25 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 7,8 miljoonan euron laskuun (3,9 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan tarkoitus on kuvastaa epävarmuutta, joka liittyy pysäköinnin tulevien kassavirtojen ennustamiseen.
		Tuottovaatimus	4,60 % - 5,75 %	5 prosentin kasvu (lasku) käytettyjen tuottovaateiden arvossa johtaa 15,5 miljoonan euron laskuun (15,5 kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Kauppakeskuskoko naisuuden eri osioille käytetty eri tuottovaatimuksia
<b>Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat lainasaamiset</b>	Diskontattujen rahavirtojen malli	Diskonttokorko	2,45 %	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 0,7 miljoonan euron laskuun (tai 0,8 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttuja kuvastaa sijoittajan tuottovaatimusta

### Kuvaus käytetyistä arvostusmenetelmistä

YIT:n oman pääoman ehtoisen sijoituksen käypä arvo Tripla Mall Ky:öön on laskettu vähentämällä kiinteistön käyvästä arvosta yhtiön nettovelat ja kertomalla summa YIT:n omistusosuudella. Kiinteistön käypä arvo perustuu 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen sekä loppuarvon (terminal value) nykyarvon summaan. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija (CBRE) on auditoinut YIT:n käyttämän arvostusmallin mukaan lukien käytetyt oletukset ja todennut sen täyttävän IFRS:n ja IVSC:n (International Valuation Standards Council) vaatimukset. Kauppakeskukselle ja pysäköinnille luotiin erilliset laskelmat johtuen pysäköinnin erilaisesta tuottojen generoinnista. Pysäköintilaitoksen lyhytaikaisen pysäköinnin tulojen pohjana arvonnäilyksessä YIT on käyttänyt kolmannen osapuolen tekemää selvitystä. Selvityksessä potentiaalisia tuloja tarkastellaan muun muassa hinnoittelun, sijainnin ja tarjottujen palveluiden näkökulmasta lähialueeseen ja olennaisiin verokkohteisiin verraten. Selvitys ottaa kantaa myös pysäköintilaitoksen tulojen kehittymiseen ensimmäisten vuosien operoinnin aikana. Sopimusperusteisten tulojen osilta diskontattujen kassavirtojen mallissa käytetään yleisesti sopimusten vuokratasoa sopimuksen päättymiseen asti, jonka jälkeen vuokratasot palautuvat oletetulle markkinavuokrien tasolle. Valuaatio on toteutettu nettovuokraperusteisesti ja se käyttää pitkän aikavälin vajaakäyttöastetta vuokrattaville tiloille. Sekä kauppakeskuksen että pysäköintilaitoksen osalta muut tulot, kuten mainostulot on lisätty nettovuokratuloihin. Vastaavasti menot, kuten tyhjen tilojen ylläpitokustannukset sekä hallintokulut on vähennetty saatavista nettovuokratuloista. Käytetyt diskonttokorot pohjautuvat perusteltuihin markkinoiden tuottovaatimuksiin, joihin on lisätty ennustettu vuosittainen inflaatio

kymmenen vuoden arvostusperiodille. Tuottovaatimuksia määrittäessä on hyödynnetty markkinadataa sekä ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan (CBRE) markkinatuntemusta. YIT on erikseen huomionut pysäköintilaitoksen tuloihin liittyvän epävarmuuden diskonttoron lisällä, jota sovelletaan pysäköintilaitoksen ennustettujen kassavirtojen nykyarvoa määrittäessä.

YIT:n omistaman Tripla Mall Ky:n osuuden arvoon vaikuttaa lisäksi erillinen sopimus varojen jaosta Tripla Mall Ky:n osakkaiden kesken. Vakioituilla markkinaparametreilla (inflaatio ja irtautumishetken tuottovaatimus) lasketun sijoitetun oman pääoman kertoimen ylittäessä (alittaessa) sopimuksessa määrätyn tason saa YIT alkuperäistä omistusosuuttaan suuremman (pienemmän) osuuden sijoituksen käyvästä arvosta, joko investoinnin myynnissä tai varojenjakosopimuksen umpeutumisen yhteydessä vuonna 2024. Oman pääoman kertoimen osuessa ennalta määrätulle tavoitevälille ei YIT:n osuus muutu alkuperäisestä. Oman pääoman kerroin lasketaan suhteuttamalla käyvän arvon mallissa ennustettu sijoituksen oman pääoman arvo Tripla Mall Ky:öön tehtyihin toteutuneisiin oman pääoman ehtoisiin sijoituksiin. Tilinpäätöshetkellä varojenjakosopimuksen mallinnuksen tulos on tavoitevälillä, eikä sillä ole vaikutusta YIT:n omistusosuuteen. Sopimuksessa tarkastellun oman pääoman kertoimen kasvaessa 5 prosenttia yhtiö kirjaisi 6 miljoonaa euroa käyvän arvon lisäystä, mikäli sopimuksen lopputulemaa sovellettaisiin YIT:n sijoituksen nykyiseen käypään arvoon. Oman pääoman kertoimen pienentyessä 5 prosenttia varojenjakosopimus olisi edelleen tavoitevälillä. Varojenjakosopimuksesta aiheutuvat käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan riville ”Käyvän arvon muutokset sijoituksista”.

YIT:n lainasaamisten käypä arvo on laskettu diskonttaamalla odotetut kassavirrat määritetillä diskonttorolla. Diskonttokorko perustuu lainan keskimaturiteettiin, markkinakorkoon ko. maturiteetille ja määritettyyn lainan riskipreemioon.

### Tason 3 täsmäytys

	2019	2018
<b>Käypä arvo 1.1.</b>	<b>2,2</b>	<b>0,4</b>
Lisäykset	119,3	
Liiketoimintojen hankinnat		1,8
Vähennykset	-0,1	-0,1
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoisista sijoituksista	77,4	
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset lainasaamisista	3,7	
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>202,5</b>	<b>2,2</b>

Mall of Tripla -kauppakeskus avattiin Helsingin Pasilassa 17.10.2019. Vuoden viimeisellä neljänneksellä Kiinteistöt-segmentti kirjasi liiketulokseen Tripla Mall Ky -sijoituksen käyvän arvon arvostuksesta aiheutuvan vaikutuksen kun YIT lopetti sijoituksen yhdistelyn pääomaosuusmenetelmällä konsernitilinpäätöksessä. YIT omistaa kauppakeskuksen omistavasta Tripla Mall Ky:stä 38,75 %. YIT:illä ei enää ole yhtiössä yhteistä päätäntävaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa. Sijoitus käsitellään tuloksen kautta käypään arvoon arvostettavana oman pääoman ehtoisena sijoituksena.

### Valuaatioprosessi

Liiketoimintajohto tekee arvonmäärityksen konsernin neljännesvuosittaisen raportointirytmien mukaisesti. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija (CBRE) validoi arvonmäärityksen IVS-standardien (International Valuation Standards) ja IFRS standardien mukaisesti. Konsernin toimitusjohtaja hyväksyy arvonmäärityksen perustuen aktiiviseen keskusteluun arvonmäärityksen laativan liiketoimintajohtajan kanssa.

### 3.9 Johdannaisopimukset

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu
	12/2019	12/2018
<b>Kohde-etuuksien arvot</b>		
Korkojohdannaiset	180,0	230,0
Valuuttajohdannaiset	103,9	122,5
Hyödykejohdannaiset	5,4	7,2
<b>Käyvät arvot</b>		
Korkojohdannaiset	-1,8	-2,9
Valuuttajohdannaiset	-0,8	1,0
Hyödykejohdannaiset	-0,6	-1,6

### 3.10 Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu
	12/2019 <sup>2</sup>	12/2018 <sup>2</sup>
<b>Annetut vakuudet</b>		
Annetut takaukset muiden puolesta	2,2	4,9
Annetut takaukset työyhteisliittymien puolesta	9,7	9,7
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	0,4	5,3
Annetut takaukset emon ja konserniyhtiöiden puolesta	1 657,0	1 616,1
<b>Muut vastuusitoumukset</b>		
Sijoitussitoumukset	35,1	13,8
Ostositoumukset	120,7	256,6
Vuokravastuut <sup>1</sup>		165,7

<sup>1</sup> IFRS 16:n käyttöönotosta johtuen leasingopimukset raportoidaan 1.1.2019 alkaen käyttöoikeusomaisuuseränä ja leasingvelkoina taseessa.

<sup>2</sup> Luvut sisältävät lopetettujen toimintojen vaikutuksen

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.12.2019 enintään 7,7 miljoonaa euroa.

#### Oikeudenkäynnit

Oikeudenkäyntejä käsitellään tarkemmin tilinpäätöstiedotteen osiossa Oikeudenkäynnit.

### 3.11 Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat osakkuusyhtiöt, yhteisyritykset sekä johdon avainhenkilöt lähipiireineen, Johdon avainhenkilöihin luetaan yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä johtoryhmä.

	Raportoitu	Raportoitu
Milj. e	1-12/2019	1-12/2018
<b>Tavaroiden ja palveluiden myynti</b>		
Johdon avainhenkilöille	0,7	0,4
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	339,1	148,0
<b>Tavaroiden ja palveluiden ostot</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	6,1	6,7

	Raportoitu	Raportoitu
Milj. e	12/2019	12/2018
<b>Myyntisaamiset ja muut saamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	18,2	4,5
<b>Lainasaamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	19,0	30,0
<b>Ostovelat ja muut velat</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	0,0	

Yhtiön kaikki transaktiot lähipiiriin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisesti.

## 4 LISÄINFORMAATIO

### 4.1 Tunnusluvut

	Raportoitu 10-12/ 2019	Oikaistu 10-12/ 2018	Pro forma, oikaistu 10-12/2018	Raportoitu 1-12/ 2019	Oikaistu 1-12/ 2018	Pro forma, oikaistu 1-12/2018
Omavaraisuusaste, %	33,9 %	38,1 %	n/a	33,9 %	38,1 %	n/a
Oikaistu omavaraisuusaste, %	37,3 %	n/a	n/a	37,3 %	n/a	n/a
Korollinen nettovelka, milj. e	862,3	562,9	562,9	862,3	562,9	562,9
Oikaistu korollinen nettovelka, milj. e	601,3	n/a	n/a	601,3	n/a	n/a
Nettovelka/oikaistu pro forma käyttökate, rullaava 12 kk	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3,2
Oikaistu nettovelka/oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk	n/a	n/a	n/a	3,0	n/a	n/a
Velkaantumisaste, %	81,3 %	53,6 %	n/a	81,3 %	53,6 %	n/a
Oikaistu velkaantumisaste, %	56,7 %	n/a	n/a	56,7 %	n/a	n/a
Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE), rullaava 12 kk	11,1	n/a	n/a	11,1	n/a	n/a
Tulouttamaton tilauskanta, milj. e	4 130,5	4 285,6	4 285,6	4 130,5	4 285,6	4 285,6
- josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus, milj.e	1 175,1	1 000,1	1 000,1	1 175,1	1 000,1	1 000,1
Henkilöstö kauden lopussa	7 417	7 556	7 556	7 417	7 556	7 556
Bruttoinvestoinnit, milj. e <sup>1</sup>	19,8	14,2	n/a	65,1	64,4	n/a
Osakkeen keskikurssi kauden aikana, e	5,36	5,70	n/a	5,36	5,70	n/a
Osakkeen päätöskurssi, e	5,96	5,11	n/a	5,96	5,11	n/a
Osakkeiden markkina-arvo, milj. e	1 244,3	1 073,3	n/a	1 244,3	1 073,3	n/a
Oma pääoma/osake, e	5,08	5,00	n/a	5,08	5,00	n/a
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot e	0,28	n/a	0,27	0,02	n/a	0,23
Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, e	0,35	n/a	0,32	0,30	n/a	0,32
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, 1 000 kpl	210 492	203 002	208 952	210 492	203 002	208 952
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	211 450	203 778	n/a	211 450	203 778	n/a
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, 1 000 kpl	208 768	210 048	n/a	208 768	210 048	n/a

<sup>1</sup> Bruttoinvestoinnit sisältävät investoinnit jatkuviin ja lopetettuihin toimintoihin



## 4.2 Tiettyjen tunnuslukujen täsmätyslaskelmat

### Oikaistun liikevoiton täsmäytys

Milj. e	Raportoitu 10-12/2019	Oikaistu 10-12/2018	Pro forma, oikaistu 10-12/ 2018	Raportoitu 1-12/2019	Raportoitu 1-12/2018	Pro forma, oikaistu 1-12/ 2018
<b>Liikevoitto (IFRS)</b>	<b>97,0</b>	<b>83,1</b>	<b>86,2</b>	<b>80,5</b>	<b>99,7</b>	<b>104,7</b>
<b>Oikaisuerät</b>						
Vaihto-omaisuuden ja muihin projekteihin liittyvien erien arvon alentumiset					3,4	3,4
Restrukturoinnit ja divestoinnit <sup>1</sup>				0,3		-1,3
Oikeudenkäynnit	-1,2			-2,2		
Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut		0,1			1,4	
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut	4,5	11,2	11,3	9,1	17,4	17,4
EBIT alasajettavista liiketoiminnoista	19,4			73,3		
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu <sup>2</sup>	0,5	2,8	0,8	2,1	12,1	3,4
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot <sup>2</sup>	0,6	2,0	1,0	2,5	6,2	4,3
<b>Oikaistuerät, yhteensä</b>	<b>24,0</b>	<b>16,2</b>	<b>13,1</b>	<b>85,0</b>	<b>40,6</b>	<b>27,2</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>121,0</b>	<b>99,3</b>	<b>99,3</b>	<b>165,5</b>	<b>140,3</b>	<b>132,0</b>

<sup>1</sup> Restrukturoinnit ja divestoinnit koskevat Norjan ja Ruotsin päälystysliiketoimintojen uudelleenjärjestelyjä. Oikaisuerä kohdistuu Päälystys-segmenttiin sekä muihin toimintoihin ja konsernieliminoiteihin.

<sup>2</sup> PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

### Oikaistun osakekohtaisen tuloksen täsmäytys, jatkuvat toiminnot

Milj. e	1-12/2019
<b>Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot</b>	<b>4,5</b>
Oikaisuerät, yhteensä (sisältyy liikevoittoon)	85,0
Sulautumiseen liittyvät oikaisuerät rahoituskuluista, jatkuvat toiminnot	-11,2
Verovaikutus	-14,8
Oikaistu katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot	63,6
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, kpl	210 491 977
<b>Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, euroa</b>	<b>0,30</b>

**Oikaistu käyttökateen täsmäytys, rullaava 12 kk**

Milj. e	12/2019
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>165,5</b>
Poistot ja arvonalentumiset	58,0
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot	-2,5
IFRS 16 vuokrasopimukset vaikutus käyttökateeseen	-39,4
Lopetettujen toimintojen oikaistu käyttökate poislukien IFRS 16 vaikutus	17,8
<b>Oikaistu käyttökate</b>	<b>199,4</b>

**Oikaistun sitoutuneen pääoman tuoton täsmäytys (rullaava 12 kk)**

Milj. e	12/2019
<b>Oikaistu liikevoitto, rullaava 12 kk</b>	<b>165,5</b>
IFRS 16 vaikutus liikevoittoon, rullaava 12 kk	-11,2
<b>IFRS 16 vuokrasopimukset vaikutuksella vähennetty oikaistu liikevoitto, rullaava 12 kk</b>	<b>154,3</b>
<b>Sitoutunut pääoma, segmentit yhteensä 31.12.2019</b>	<b>1 669,1</b>
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	-94,9
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	-188,4
IFRS 16 vuokrasopimukset vaikutus saatuihin ennakoihin	26,4
<b>Oikaistu sitoutunut pääoma, segmentit yhteensä 31.12.2019</b>	<b>1 412,2</b>

### 4.3 Tunnuslukujen laskentakaavat

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
<b>Liikevoitto</b>	Kauden tulos ennen veroja ja rahoituskuluja ja -tuottoja, joka vastaa konsernin tuloslaskelmassa esitettyä välisummaa.	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen ilman rahoitukseen ja verotukseen liittyviä eriä.
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	Liikevoitto ilman oikaisueriä.	Oikaistu liikevoitto esitetään liikevoiton lisäksi tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva tavanomaisen liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
<b>Oikaisuerät</b>	<p>Oikaisuerät ovat olennaisia tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten vaihtomaisuuden arvonalentumiset, liikearvon arvonalentumiset, sulautumiseen liittyvät integraatio- ja transaktiokulut, oikeudenkäynteihin liittyvät menot, korvaukset ja hyvitykset, ydinliiketoimintoihin kuulumattomiin toimintoihin liittyvät arvonalentumiset, alasajettavien liiketoimintojen liiketulos, liiketoimintojen tai niiden osien luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot, lakisääteisiin henkilöstön kanssa käytäviin neuvotteluihin ja sopeuttamistoimiin perustuvat menot, hankintahinnan kohdistamisesta johtuvien käypää arvoa koskevien oikaisujen kustannusvaikutukset, kuten hankitun vaihtomaisuuden käypää arvoa koskevat oikaisut ja poistot hankittujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden käypiä arvoja koskevista oikaisuista, jotka liittyvät IFRS 3:n mukaiseen liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyyn, jota nimitetään hankintahinnan kohdistamiseksi (PPA).</p> <p>(YIT on muuttanut tunnusluvun määritelmää 1.4.2019 alkaen kattamaan alasajettavien liiketoimintojen liiketuloksen.)</p>	
<b>Sitoutunut pääoma</b>	Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen liittyviä eriä.	Sitoutunut pääoma kuvaa segmentin operatiiviseen liiketoimintaan sitoutunutta pääomaa.

<b>Oikaistu sitoutunut pääoma, segmentit yhteensä</b>	Segmenttien sitoutunut pääoma yhteensä sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet vuokratut aineelliset hyödykkeet vähennettynä, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus vuokrattu vaihto-omaisuus vähennettynä, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen sekä IFRS 16 vuokrasopimukset -standardiin vaikutukseen liittyviä eriä.	Oikaistu sitoutunut pääoma parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
	(YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen. Lisäksi 30.6.2019 tunnusluku muutettiin siten, että oikaistu sitoutunut pääoma lasketaan segmenttien yhteenlasketusta sitoutuneesta pääomasta.)	
<b>Korolliset velat</b>	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat sisältäen vuokrasopimusvelat.	Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.
<b>Oikaistut korolliset velat</b>	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat vähennettynä vuokrasopimusveloilla. (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistut korolliset velat parantavat vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<b>Korollinen nettovelka</b>	Korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.	Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.
<b>Oikaistu korollinen nettovelka</b>	Oikaistut korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla. (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu korollinen nettovelka parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettynä saaduilla ennakoilla.	Omavaraisuusaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
<b>Oikaistu omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettynä saaduilla ennakoilla, vuokratuille aineellisilla hyödykkeillä ja vuokratulla vaihto-omaisuudella. (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu omavaraisuusaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<b>Velkaantumisaste, %</b>	Korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.	Velkaantumisaste auttaa ymmärtämään kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.
<b>Oikaistu velkaantumisaste, %</b>	Oikaistut korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä. (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu velkaantumisaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.

<b>Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot</b>	<p>Osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista ilman liikevoittoon sisältyviä oikaisueriä ja rahoituskuluihin sisältyviä sulautumiseen liittyviä oikaisueriä verovaikutukset huomioiden.</p> <p>(30.6.2019 tunnuslukua muutettiin siten, että se lasketaan jatkuvista toiminnoista.)</p>	<p>Oikaistu osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista esitetään osakekohtaisen tuloksen lisäksi tarkoituksena parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään YIT:n tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.</p>
<b>Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto, segmentit yhteensä (ROCE), %, rullaava 12 kk</b>	<p>Rullaava 12 kk liikevoitto vähennettynä IFRS 16 vuokrasopimukset liikevoiton oikaisulla / segmenttien oikaistu sitoutunut pääoma keskimäärin kauden aikana.</p> <p>(YIT on muuttanut 1.1.2019 alkaen sitoutuneen pääoman tuottoprosentin määritelmää siten, että sen laskennassa ei huomioida IFRS 16 vuokrasopimukset standardiin liittyviä eriä. Lisäksi 30.6.2019 tunnusluku muutettiin siten, että oikaistu keskimääräinen sitoutunut pääoma lasketaan segmenttien yhteenlasketusta sitoutuneesta pääomasta.)</p>	<p>Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto-% kuvaa segmenttien suhteellista kannattavuutta eli sitoutuneelle pääomalle saatua tuottoa.</p>
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	<p>Liiketoiminnan rahavirta lisättyinä investointien rahavirralla.</p> <p>(YIT on muuttanut tunnuslukua 30.6.2019 siten, ettei kyseisestä tunnusluvusta oikaista pois lopetettujen toimintojen vaikutusta.)</p>	
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<p>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä.</p>	
<b>Oma pääoma/osake</b>	<p>Oma pääoma jaettuna osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.</p>	

<b>Oikaistu nettovelka/ oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk</b>	<p>Oikaistu nettovelka / rullaavalla 12 kk oikaistulla liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia ilman IFRS 16 vuokrasopimukset tulosvaikutusta lisättynä lopetettujen toimintojen oikaistulla liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia kunnes toiminnoista on luovuttu sekä lopetettujen toimintojen IFRS 16 ebitda vaikutuksella.</p>	<p>Oikaistun nettovelan suhde oikaistuun käyttökatteeseen kertoo sijoittajille yhtiön velanhoitokyvystä.</p>
	<p>(YIT on muuttanut 1.1.2019 alkaen nettovelan/oikaistun käyttökateen määritelmää siten, että sen laskennassa ei huomioida IFRS 16 vuokrasopimukset standardiin liittyviä eriä. Lisäksi 30.6.2019 tunnuslukua muutettiin siten, että nimittäjään sisällytetään lopetettujen toimintojen 12 kuukauden rullaava EBITDA kunnes toiminnoista on luovuttu.)</p>	
<b>Osakekannan markkina-arvo</b>	<p>Osakkeiden lukumäärä vähennettynä omilla osakkeilla kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikurssilla osakelajeittain.</p>	
<b>Osakkeen keskipurssi</b>	<p>Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana.</p>	

---

# Together we can do it.

**YIT Oyj**

PL 36, Panuntie 11

00621 Helsinki

Puh. +358 20 433 111

[www.yit.fi](http://www.yit.fi)



[twitter.com/  
YITInvestors](https://twitter.com/YITInvestors)

---