



Puolivuosikatsaus tammi–kesäkuu 2017

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja





# Sisältö

- 1 Konsernin kehitys, Q2/2017
- 2 Asuminen Suomi ja CEE
- 3 Asuminen Venäjä
- 4 Toimitilat ja infra
- 5 Rahoitusasema ja tunnusluvut
- 6 Näkymät ja tulosohteistus
- 7 Liitteet



# 1

---

## Konsernin kehitys, Q2/2017



# Pääviestit, Q2/2017

- Vahva asuntomyynti kuluttajille Suomessa ja CEE-maissa
- Liikevoitto kääntyi positiiviseksi Asuminen Venäjä -toimialalla heikosta kysynnästä ja myynnistä huolimatta
- Toimitilat ja infra -toimialan kannattavuus oli tyydyttävällä tasolla
- Ohjeistusta nostettiin heinäkuussa
- YIT perustaa uuden Kiinteistötoimialan vuoden 2018 alusta lähtien
- YIT ja Lemminkäinen yhdistyvät, mistä tiedotettiin 19.6.2017





# YIT ja Lemminkäinen yhdistyvät

## Perusteet yhdistymiselle

1

**Vahva alusta kasvulle**

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

2

**Synergiaedut ja vahvistuva kilpailukyky**

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

3

**Parempi taloudellinen asema ja suhdannekestävyys**

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

4

**Parempi sijoituskohde**

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

# YIT ja Lemminkäinen yhdistyvät

## Aikataulu

2017

19.6.

**Julkistus**

*Elokuun loppu*

**Sulautumisesitteen  
suunniteltu julkistus**

12.9.

**YIT:n ja  
Lemminkäisen  
ylimääräiset  
yhtiökokoukset**

1.11. / Vuoden 2018 alku

**Arviolta ensimmäisenä  
kaupankäyntipäivänä yhdistymisen jälkeen:  
ensimmäinen Lemminkäisen  
osakkeenomistajille suunnattujen uusien  
YIT:n osakkeiden kaupankäyntipäivä**



Ilmoittautumissivu YIT:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen on avattu.

Kutsu, ilmoittautuminen ja lisätietoa saatavilla osoitteessa [www.yitgroup.com/ylimyhtiokokous2017](http://www.yitgroup.com/ylimyhtiokokous2017)

# Konserni

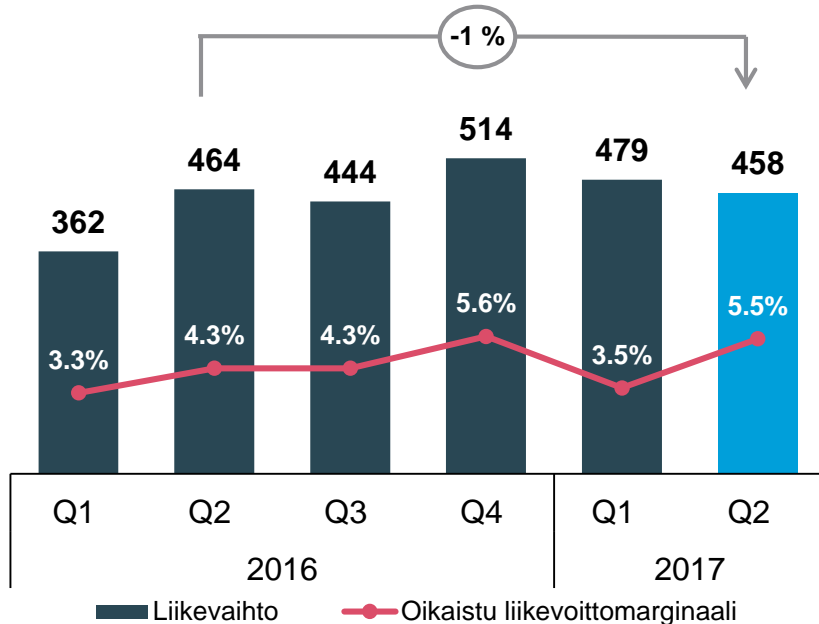
## Kannattavuus parani

- Liikevaihto pysyi vakaana
- Kannattavuus parani johtuen asumisen toimialojen hyvästä kehityksestä
- Tilauskanta maaliskuun lopun tilanteen tasolla

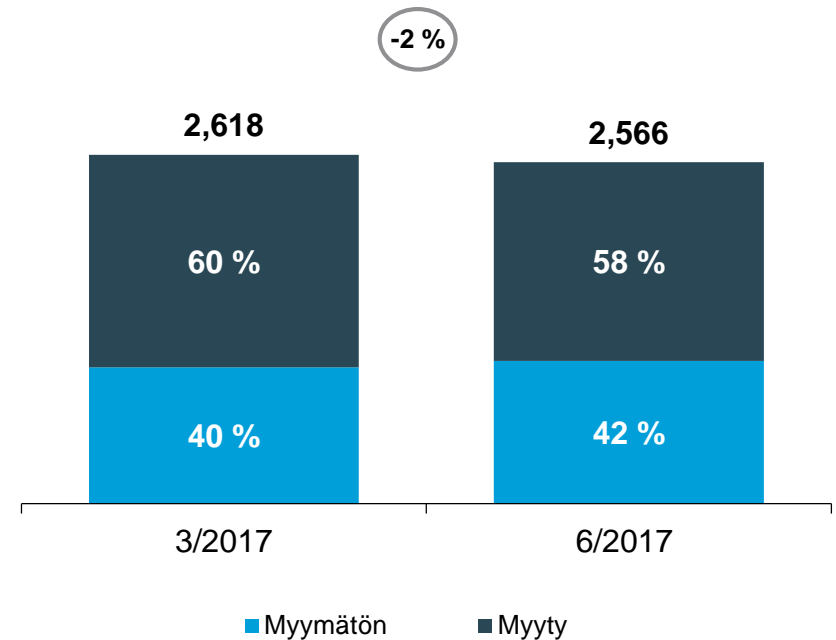
Liikevaihto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

1–6/2017: 937 milj. euroa, 4,5 %



Tilauskanta (milj. e)



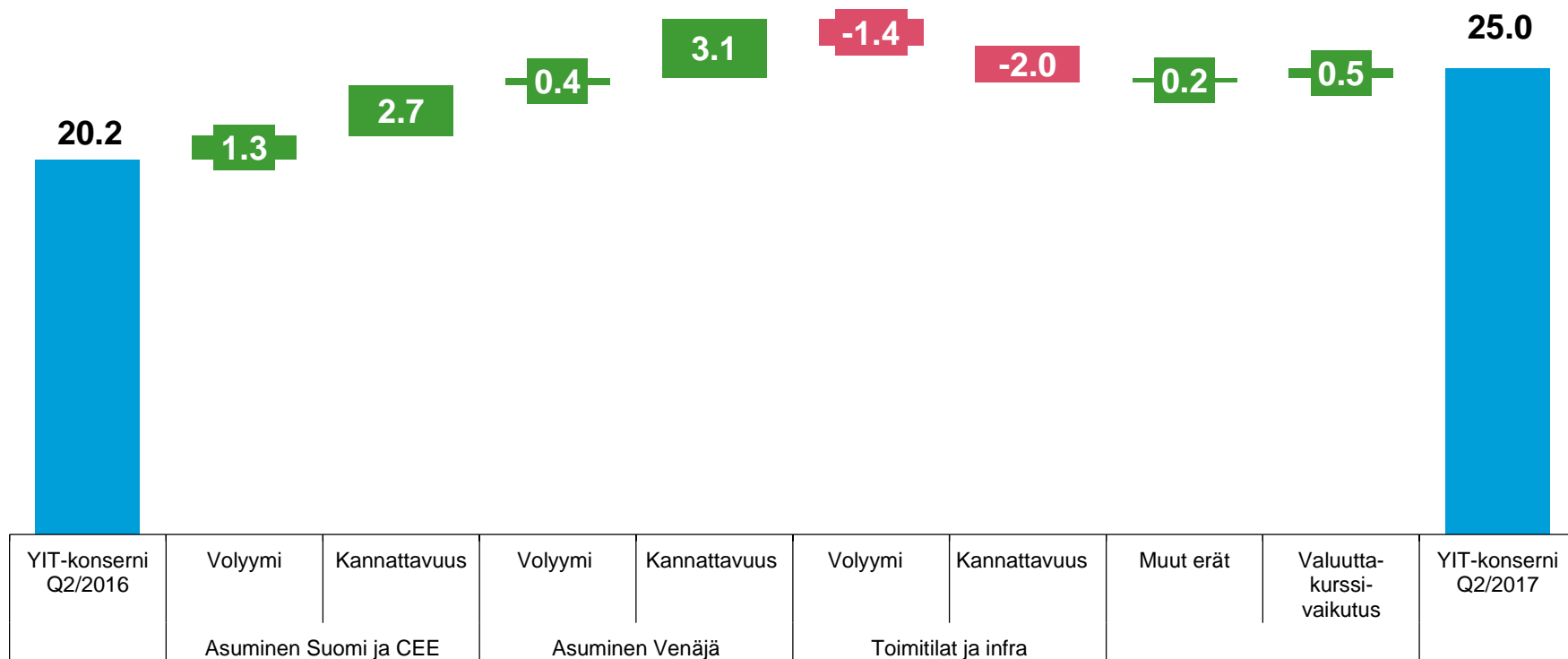
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

# Liikevoiton muutos Q2/2016–Q2/2017

- Liikevoitto kehittyi positiivisesti Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla vahvasta kuluttajamyynnistä johtuen
- Asuminen Venäjä -toimiala kehittyi positiivisesti projektien parempien katetasojen ansiosta
- Toimitilat ja infra -toimialan vertailukausi oli vahva Tripla-projektista johtuen
- Oikaisuerät pitävät sisällään 1,1 miljoonan euron kustannuksen liittyen yhdistymisen valmisteluihin

Oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e), muutos Q2/2016–Q2/2017: 24 %





# 2

---

## Asuminen Suomi ja CEE

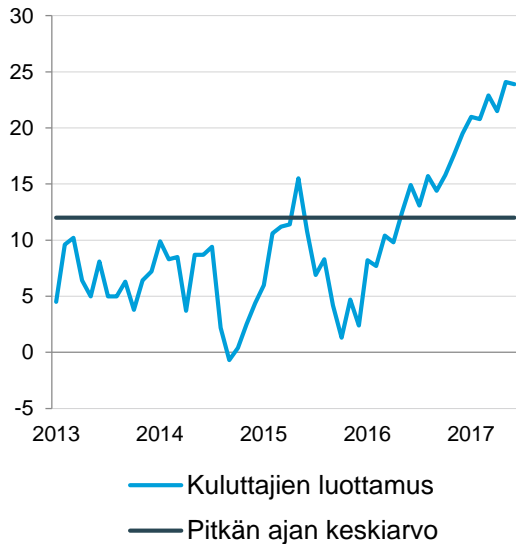


# Asuminen Suomi ja CEE

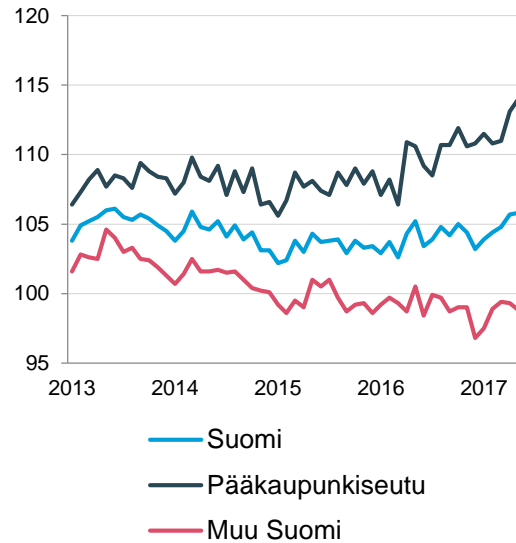
## Toimintaympäristö Suomessa, Q2

- Kuluttajien luottamus oli ennätystasolla
- Asuntosijoittajat olivat aiempaa valikoivampia, kysyntä kohdistui pääkaupunkiseudulle
- Kuluttajakysyntä oli hyvällä tasolla, ei merkkejä ylikuumentumisesta
- Kysyntä erityisesti kasvukeskuksissa sijaitseville kohtuuhintaisille asunnoille oli hyvällä tasolla
- Suurempien asuntojen kysyntä jatkoi parantumistaan
- Asuntolainojen korkotaso pysyi matalana, lainojen marginaalit olivat edelleen laskussa
- Uusien asuntolainojen volyyymi laski vuodentakaiseen verrattuna

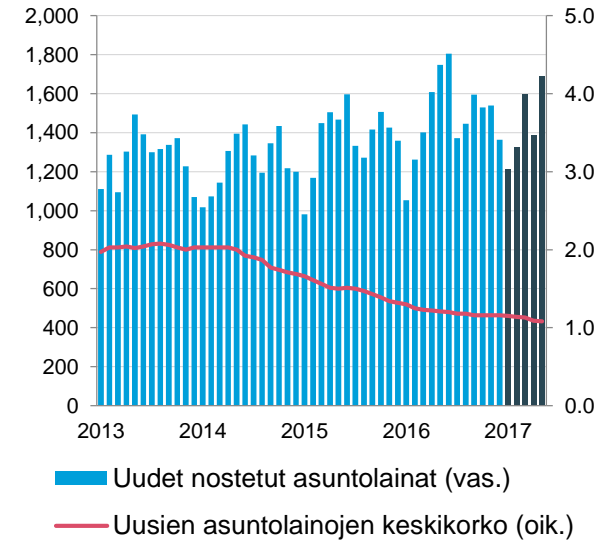
### Kuluttajien luottamus



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



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



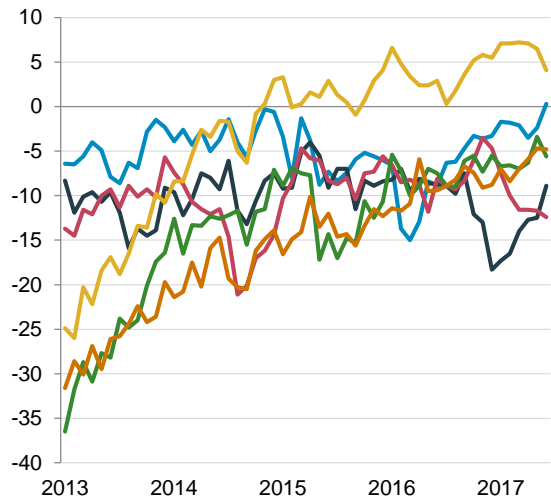


# Asuminen Suomi ja CEE

## Toimintaympäristö CEE-maissa, Q2

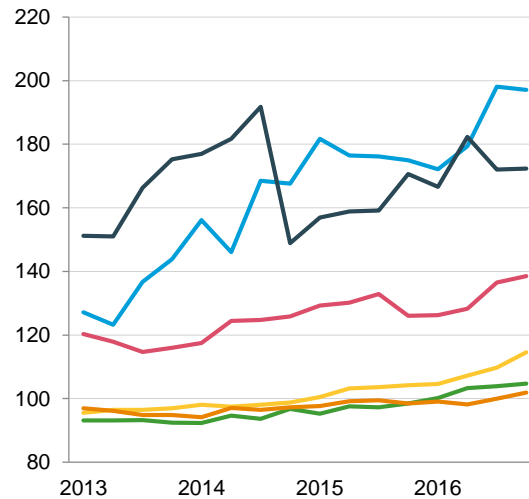
- Asuntokysyntä oli hyvällä tasolla erityisesti Slovakiassa, Tšekissä ja Latviassa
- Uusien asuntojen hinnat nousivat keskimäärin hieman
- Pula resursseista aiheutti kustannuspainetta erityisesti Tšekissä ja Slovakiassa
- Asuntolainojen korot pysyivät alhaalla
- Kuluttajien rahoituksen saatavuus säilyi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

Kuluttajien luottamus



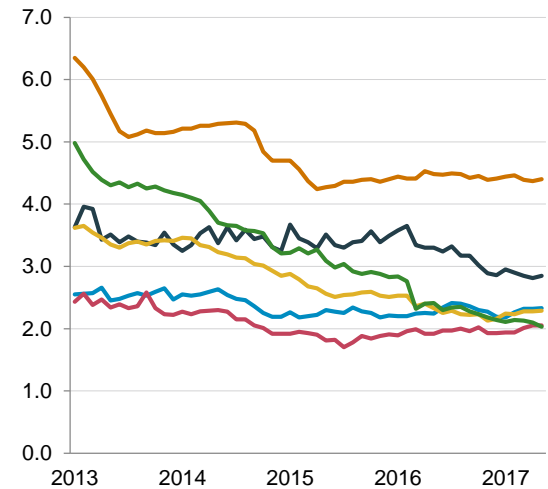
— Viro — Latvia

Uusien asuntojen hintaindeksi (2010=100)



— Liettuja — Tšekki — Slovakia — Puola

Asuntolainojen keskiporko (%)



Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat ja kansalliset keskuspankit

# Asuminen Suomi ja CEE

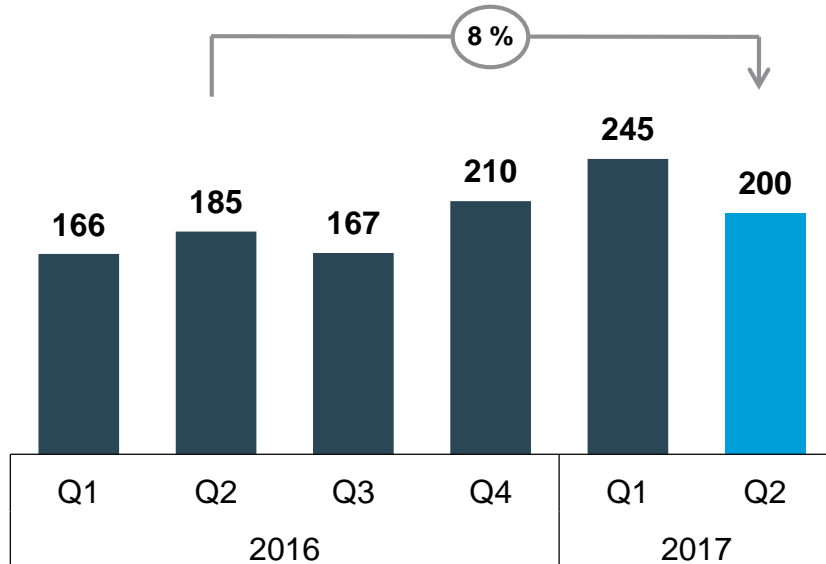
## Liikevaihto kasvoi Q2:llä

- Liikevaihto kasvoi 8 %, hyvää kehitystä erityisesti CEE-maissa
- Tilauskanta kasvoi 8 % maaliskuun lopun tasolta

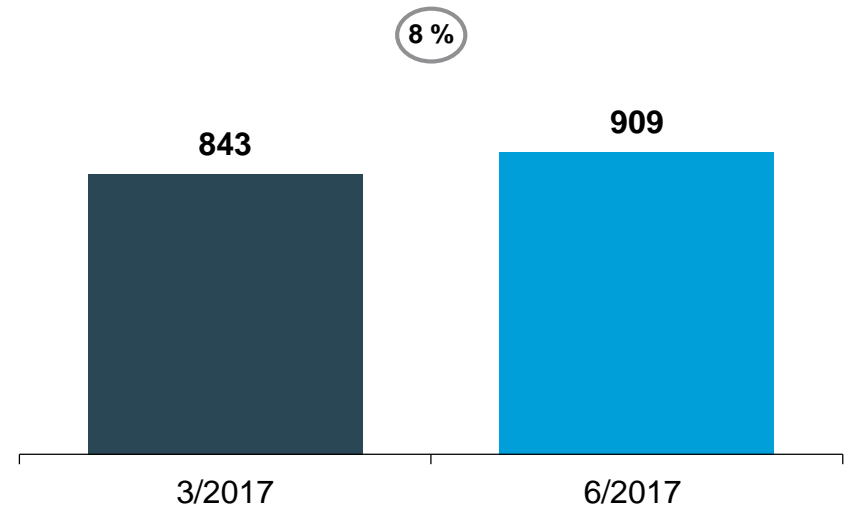
### Liikevaihto (milj. e)

2016: 728 milj. e

1–6/2017: 445 milj. e



### Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)



# Asuminen Suomi ja CEE

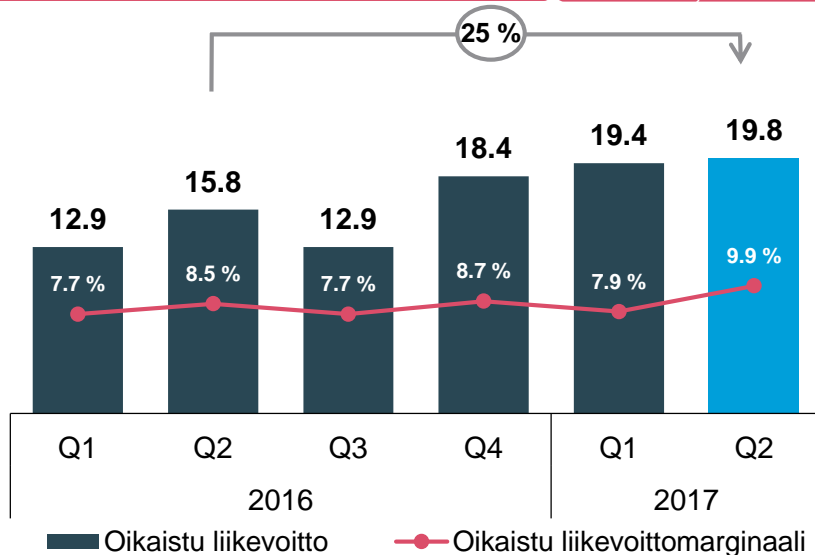
## Liikevoitto parani Q2:llä

- Liikevoitto ja kannattavuus paranivat vahvan kuluttajamyynnin ansiosta sekä Suomessa että CEE-maissa
- ROCE jatkoi paranemistaan ja oli lähes 17 %

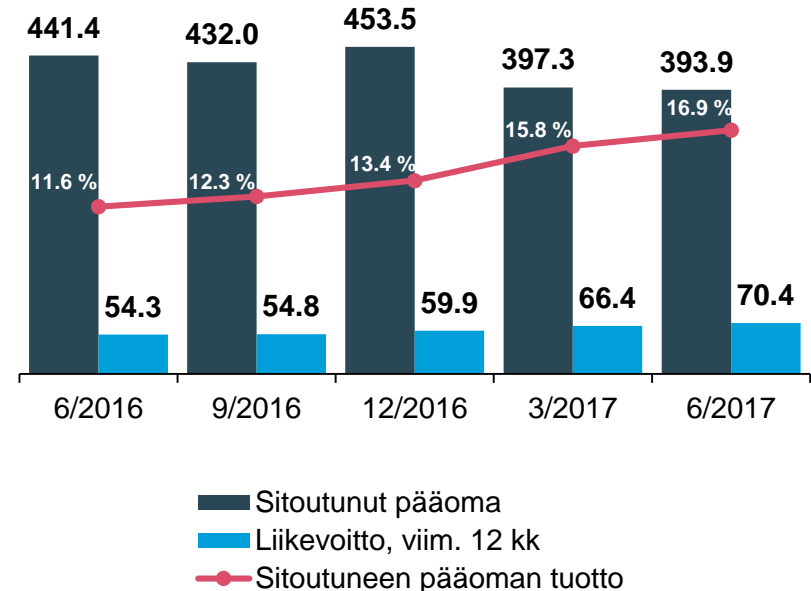
### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

1-6/2017: 39,1 milj. e,  
8,8 %



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



Kaikki luvut osatulotukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

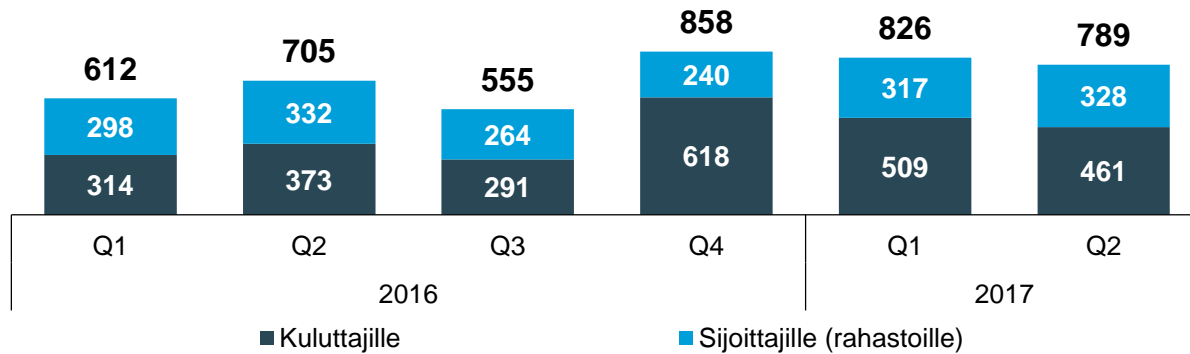
<sup>1</sup>Selkeyttääkseen käytettävää tunnusluketermistöä YIT käyttää jatkossa toimialojen osalta termejä "sitoutunut pääoma (Capital Employed)" ja "sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)" aiemmin käytettyjen "toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma" ja "operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (ROI)"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

# Asuminen Suomi ja CEE

## Asuntomyynti ja -aloitukset Suomessa, Q2

**Myydyt asunnot (kpl)**

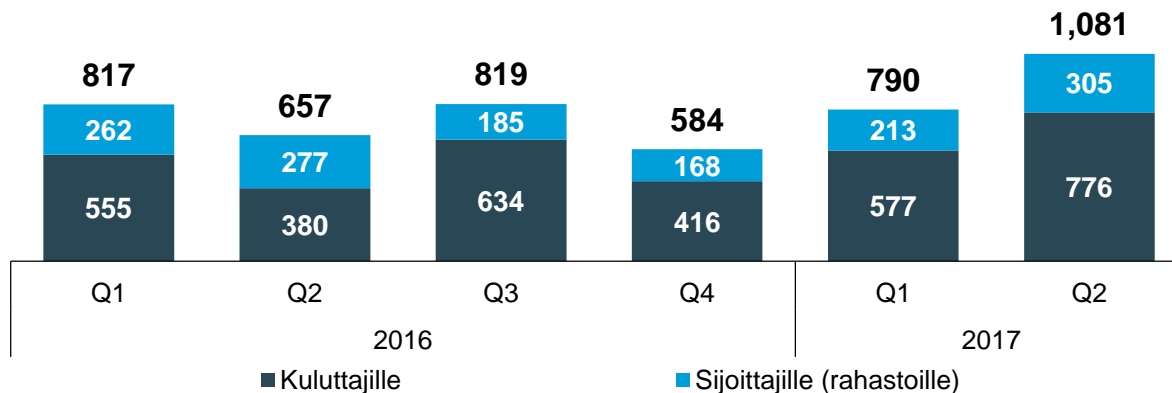
2016: 2 730      1–6/2017: 1 615



- Kuluttajamyynä kasvoi 23 %
- Kuluttajille myytyjen asuntojen osuus: 58 % (Q2/2016: 53 %)
- 23 asuntoa myyty nippuna sijoittajille (Q2/2016: 54 kpl)
- Seitsemän sijoittajille myytyä asuntohanketta aloitettiin Q2:lla

**Asuntoaloitukset (kpl)**

2016: 2 877      1–6/2017: 1 871

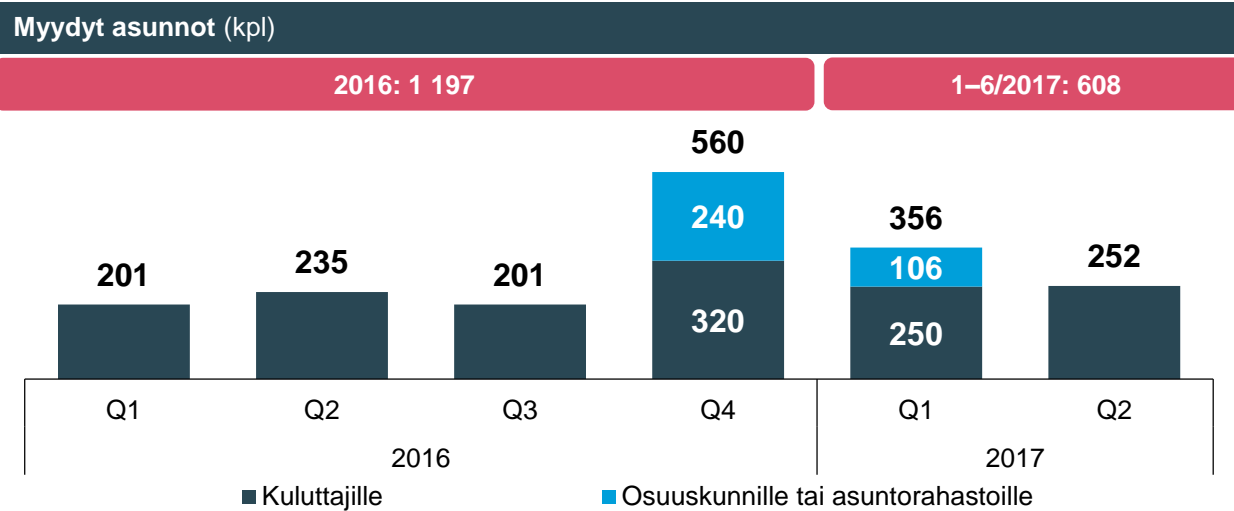


- Heinäkuun kuluttajamyynä noin 110 kpl (7/2016: noin 90 kpl)

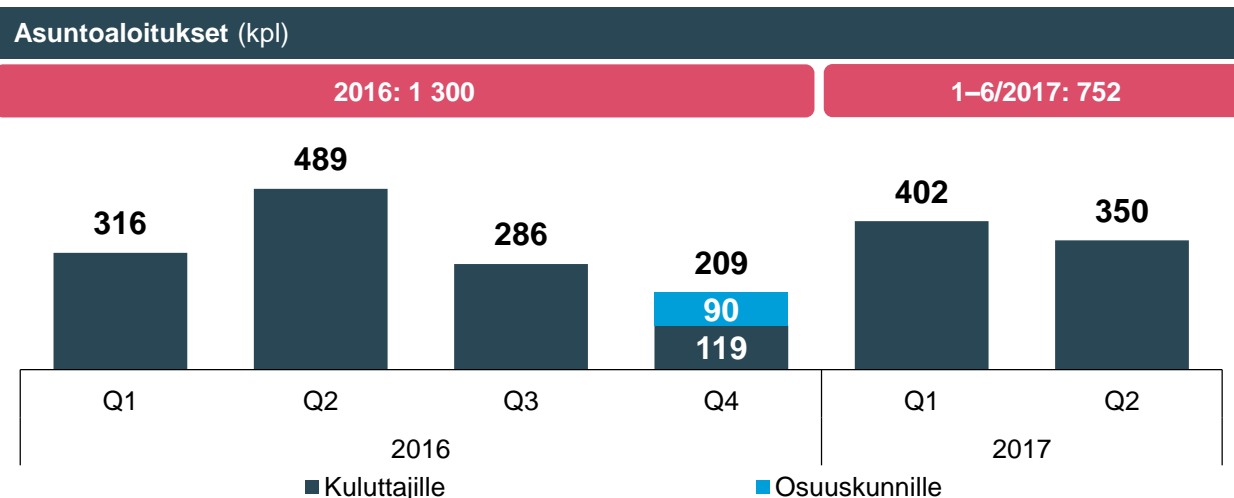


# Asuminen Suomi ja CEE

## Asuntomyynti ja -aloitukset CEE-maissa, Q2



- Kuluttajamyynä kasvoi 7 %
- Asuntoaloitusten määrä laski 28 %
- Uusia projekteja käynnistyi muun muassa Prahassa, Tšekissä; Bratislavassa, Slovakiassa ja Varsovassa, Puolassa
- Heinäkuun kuluttajamyynä noin 80 kpl (7/2016: noin 60 kpl)

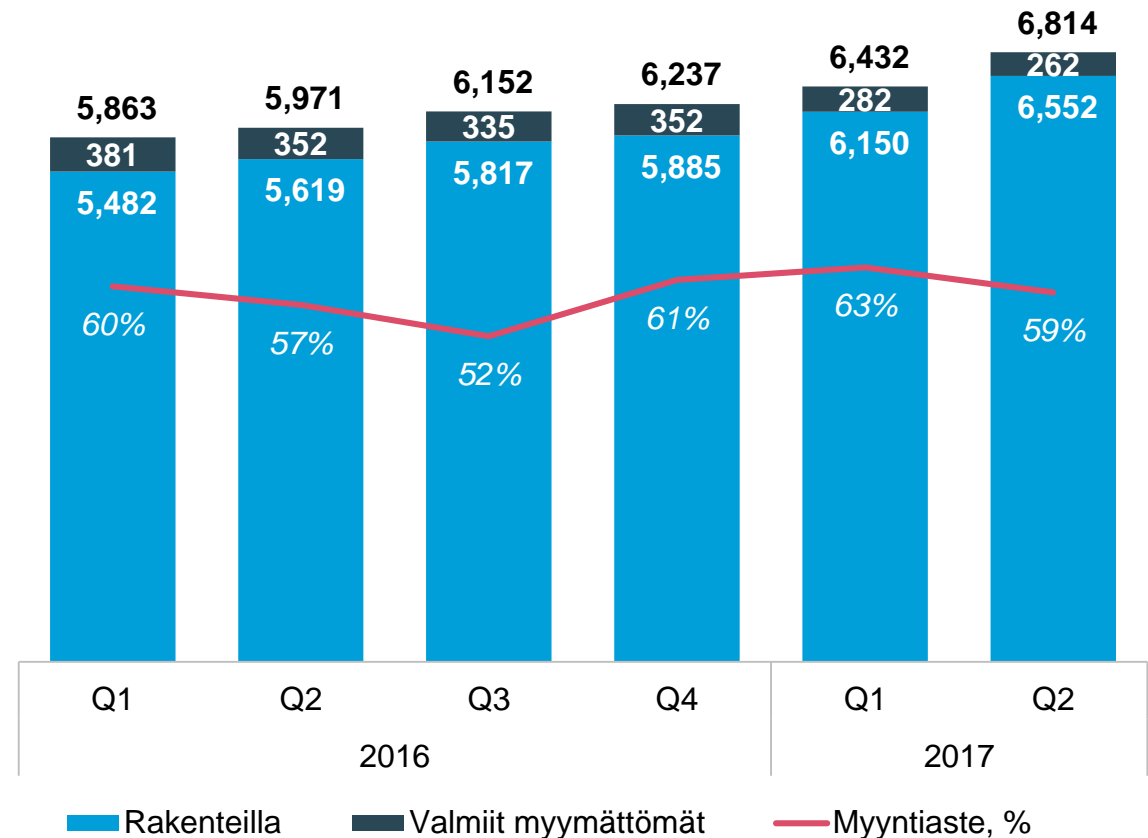


# Asuminen Suomi ja CEE

## Tuotantovolyymi (kpl) jatkoi kasvuaan Q2:llä

- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä matalalla tasolla
- Asuntoaloitusten korkea määrä Suomessa laski asuntovaraston myyntiastetta
- CEE-maiden osuus myyntivarannosta (kpl) 43 % (6/2016: 49 %)

Asuntovaranto (kpl)





# 3

## Asuminen Venäjä



Vuodenajat-asuntokohde  
Donin Rostov, Venäjä

# Asuminen Venäjä

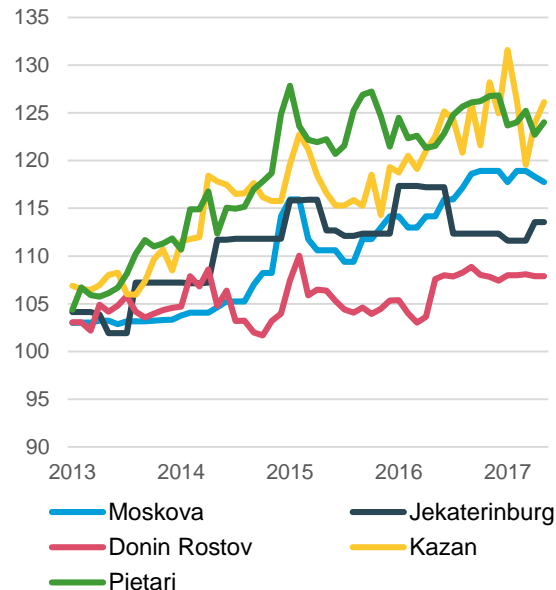
## Toimintaympäristö, Q2

- Kuluttajat ovat edelleen varovaisia Venäjän talouden vakautumisesta huolimatta
- Kuluttajien ostovoiman lasku näyttäisi pysähtyneen
- Asuntokysyntä pysyi heikkona
- Asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina
- Uusien asuntojen asuntolainojen korot jatkoivat laskua alle 11 % tason
- Ohjauksikon lasku lisäsi edelleen odotuksia korkotason laskusta

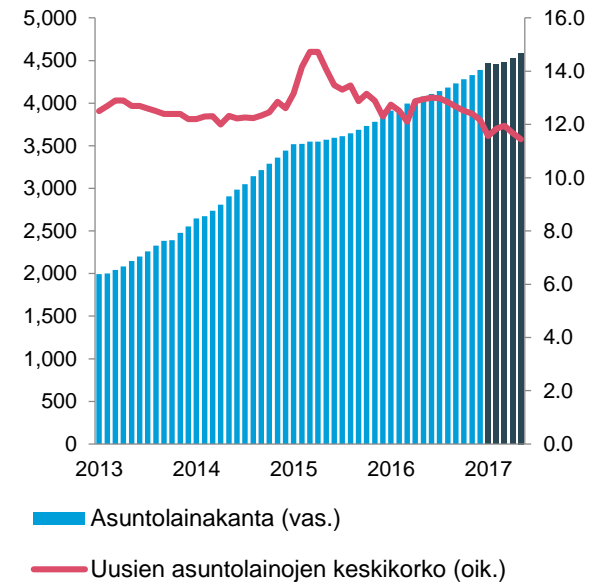
### EUR/RUB-vaihtokurssi



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



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



Lähteet: Bloomberg, YIT ja Venäjän Keskuspankki

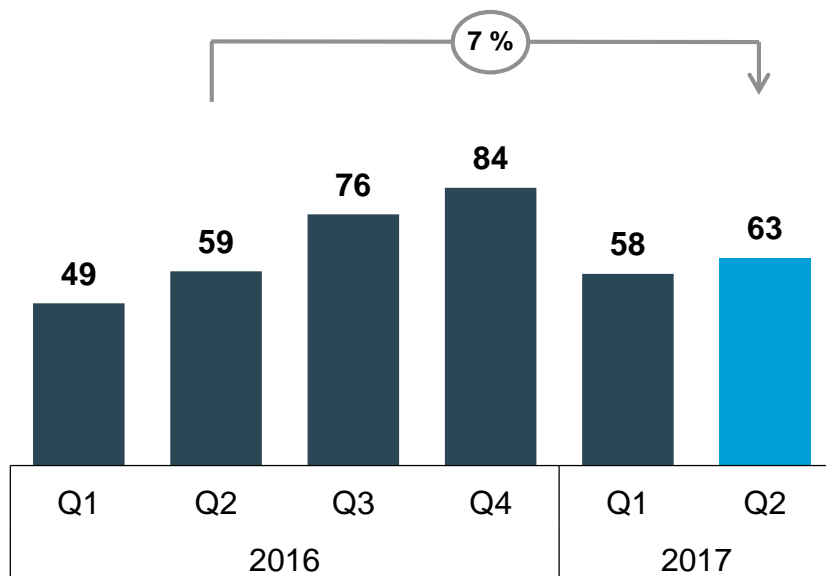
## Liikevaihto laski Q2:llä vertailukelpoisiin valuuttakurssein

- Liikevaihto laski 8 % vertailukelpoisiin valuuttakurssein
- Tilauskanta laski maaliskuun lopun tasolta alhaisista asuntoaloituksista johtuen, valuuttakurssivaikutus oli -47 miljoonaa euroa

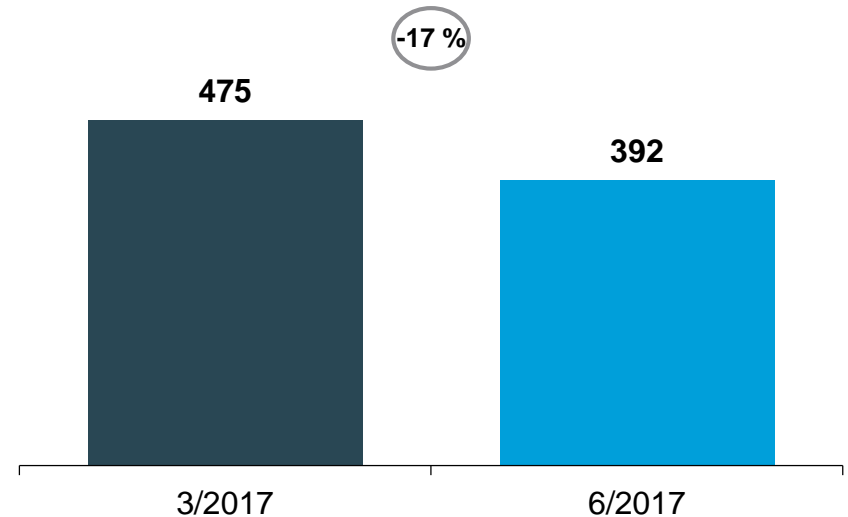
### Liikevaihto (milj. e)

2016: 268 milj. e

1–6/2017: 122 milj. e



### Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Asuminen Venäjä

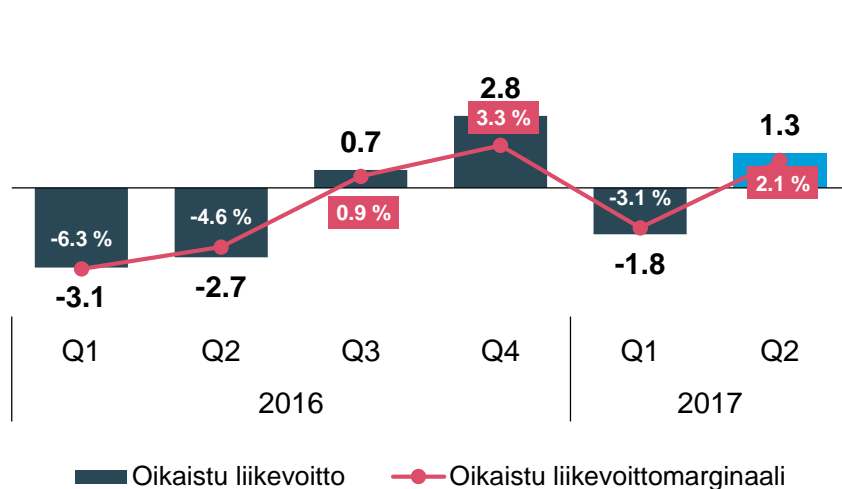
## Kannattavuus parani ja oli positiivinen Q2:llä

- Liikevoitto oli positiivinen Q2:llä parantuneista projektikatteista johtuen
- Sitoutunut pääoma laski heikentyneestä ruplasta johtuen maaliskuun lopun tilanteesta, ROCE oli epätyytyttävällä tasolla

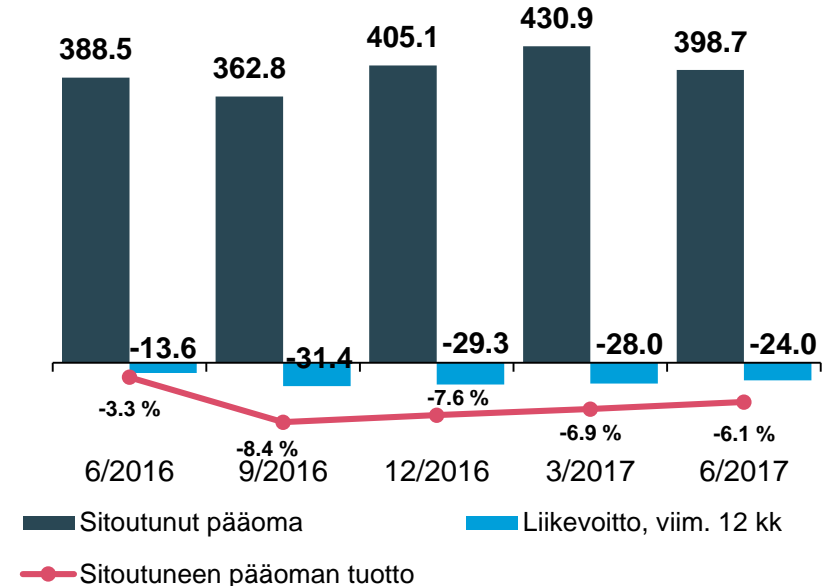
### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

1-6/2017: -0.4 milj. e, -0,4%



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



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

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



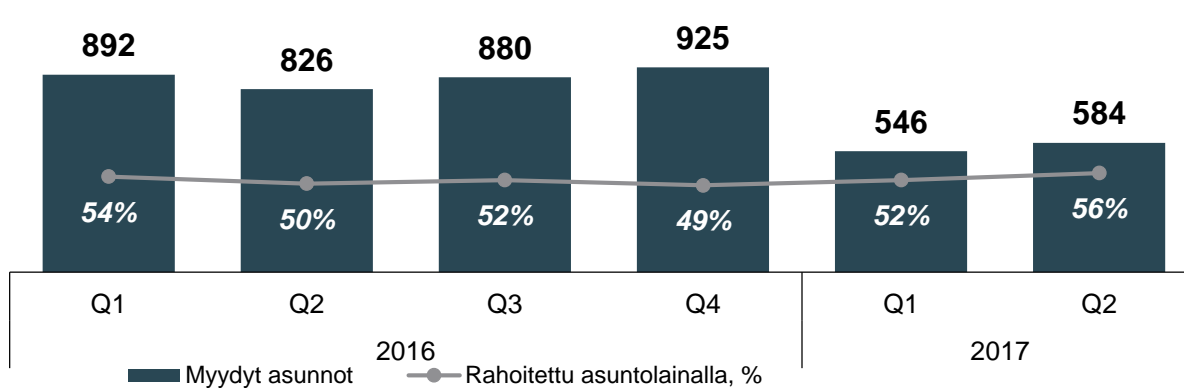
# Asuminen Venäjä

## Asuntomyynti ja aloitukset, Q2

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

2016: 3 523 (51 %)

1–6/2017: 1 130 (54 %)

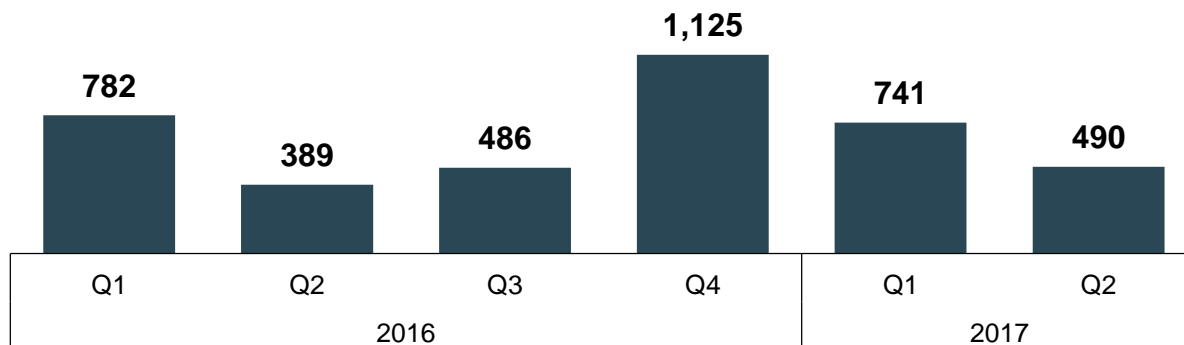


- Myytyjen asuntojen määrä laski 29 %
  - Ei muutoksia hinnoissa
- Asuntoaloitukset matalalla tasolla
- Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus oli yhä vakaalla tasolla

### Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 782

1–6/2017: 1 231



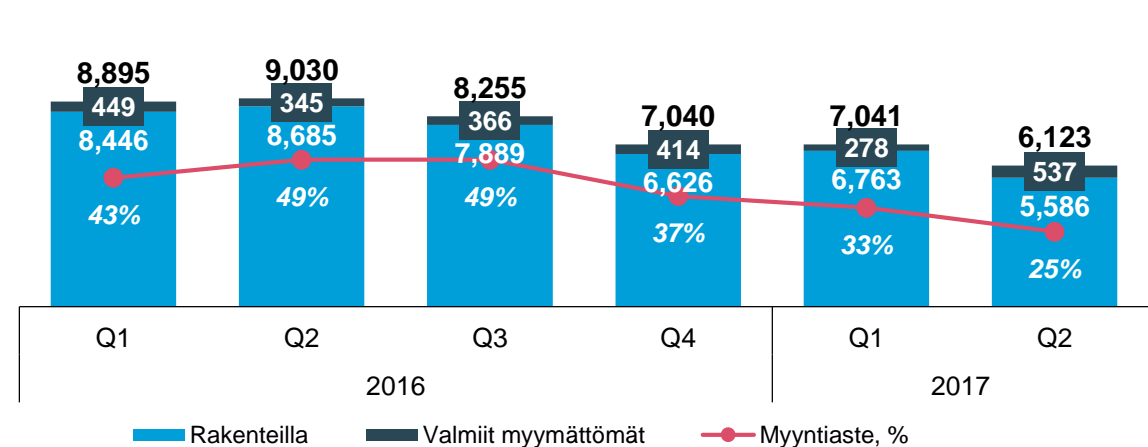
- Heinäkuun kuluttajamyynni noin 200 kpl (7/2016: noin 200 kpl)

# Asuminen Venäjä

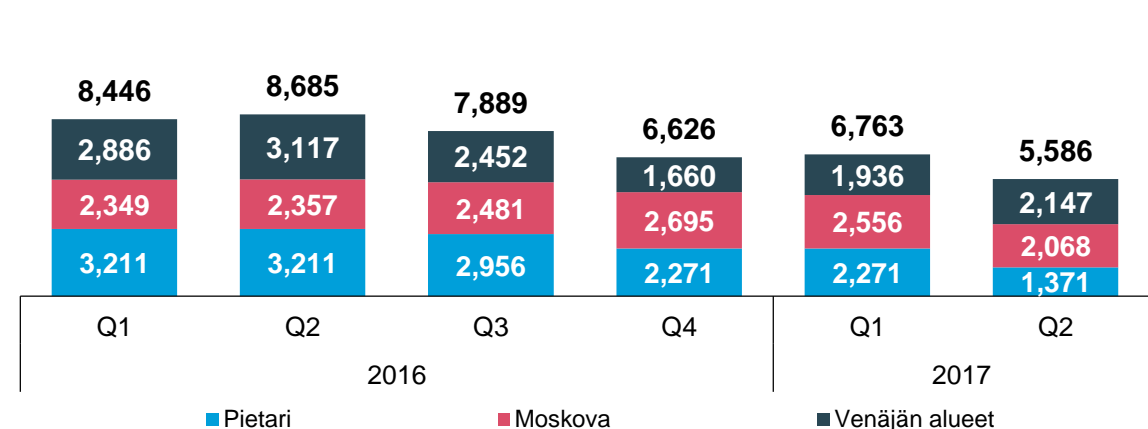
## YIT vastaa jo 37 000:sta huollon ja ylläpidon asiakkaasta

- Valmistumisten määrä korkealla tasolla: 1 667 asuntoa
- Valmistumisten korkealla määrällä oli negatiivinen vaikutus myyntiasteeseen ja valmiiden myymättömien määrään
- Kesäkuun lopussa YIT vastasi yli 30 000 asunnon huollosta ja ylläpidosta Venäjällä (3/2017: yli 23,000) ja yhteensä 37,000 huollon ja ylläpidon asiakkaasta (sis. pysäköintipaikat ja toimitilat)

Asuntovaranto (kpl)



Rakenteilla olevat asunnot alueittain (kpl)



# 4

---

## Toimitilat ja infra



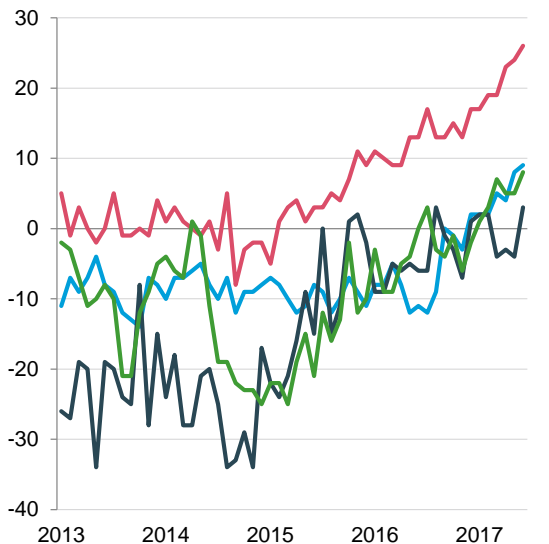
# Toimitilat ja infra Toimintaympäristö, Q2

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

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

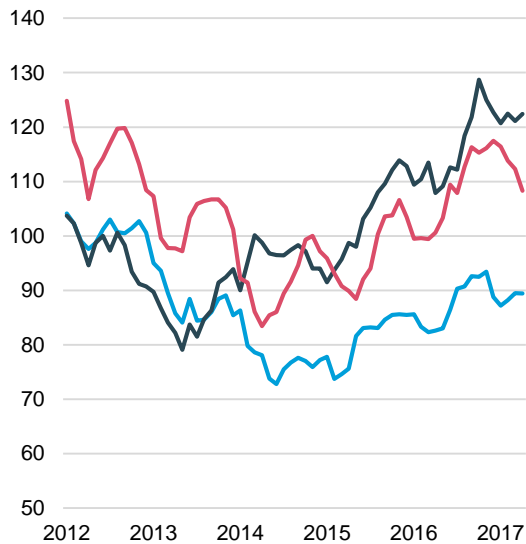
- Toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää Baltian maissa ja Slovakiassa
- Urakkamarkkina pysyi vakaana Baltian maissa

## Luottamusindikaattorit Suomessa



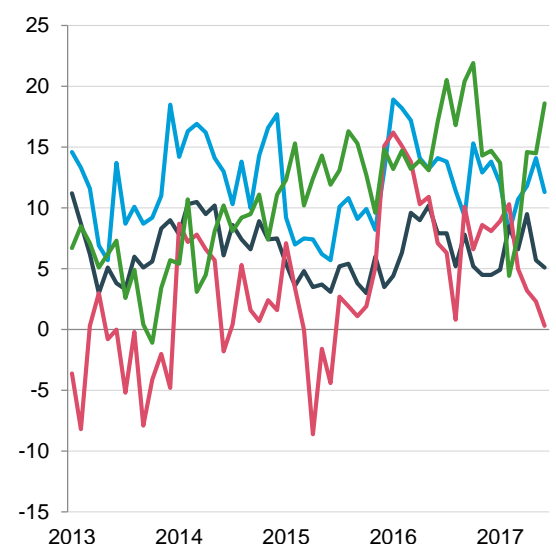
— Teollisuus — Rakentaminen  
— Palvelut — Vähittäiskauppa

## Uudisrakentamisen volyyymi Suomessa (indeksi 2010=100)



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

## Vähittäiskaupan luottamus Baltian maissa ja Slovakiassa



— Viro — Latvia  
— Liettua — Slovakia

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



# Toimitilat ja infra

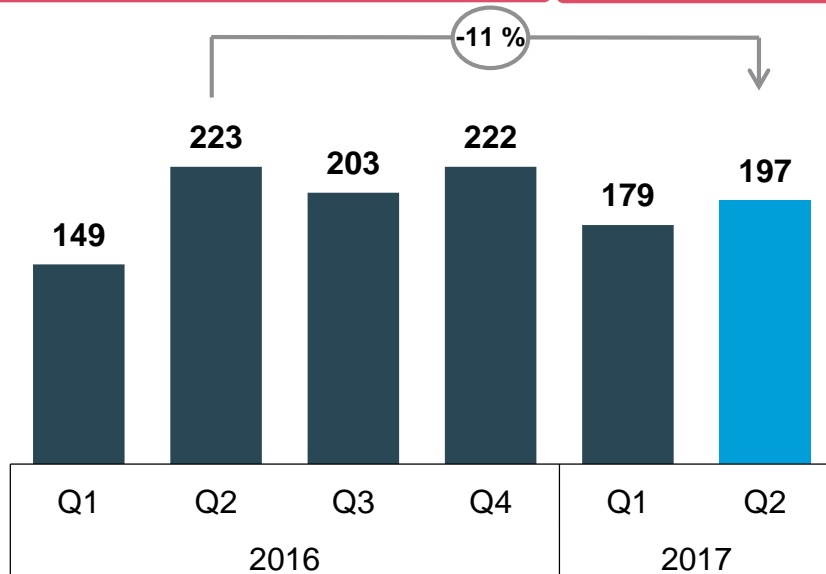
## Liikevaihto laski Q2:llä

- Liikevaihto laski 11% vertailukaudella alkaneesta Tripla-hankkeen tuloutuksesta johtuen
- Tilauskanta laski hieman maaliskuun lopun tasolta

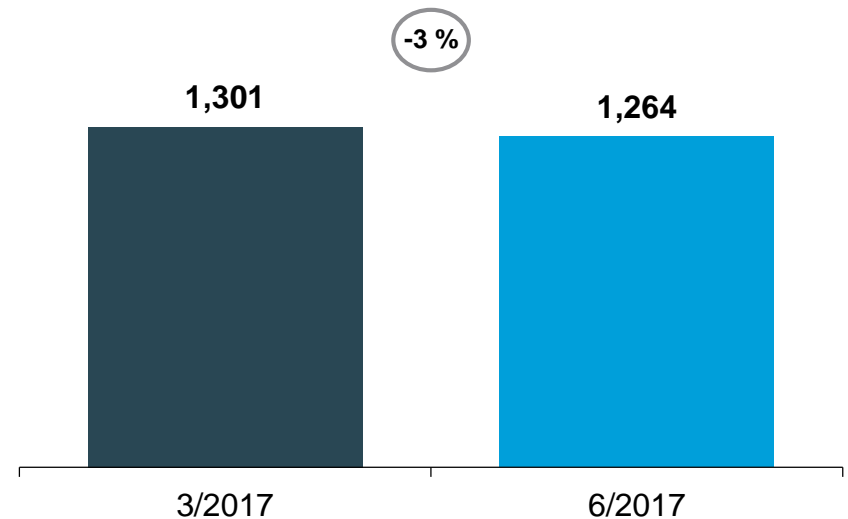
Liikevaihto (milj. e)

2016: 797 milj. e

1–6/2017: 376 milj. e



Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Toimitilat ja infra

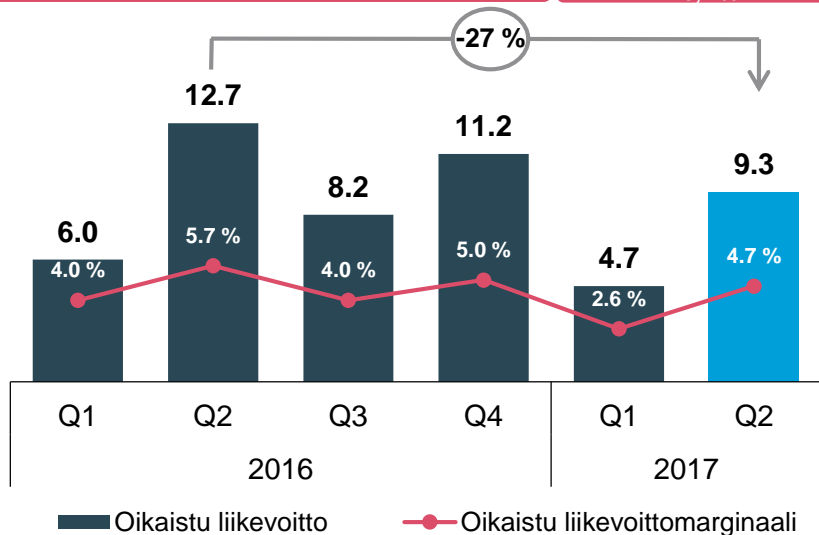
## Kannattavuus palasi tyydyttävälle tasolle

- Liikevoitto laski 27 % vertailukaudella alkaneesta Tripla-hankkeen tuloutuksesta johtuen
- Kannattavuus palasi tyydyttävälle tasolle
- Sitoutunut pääoma kasvoi Tripla-hankkeen investoinneista johtuen

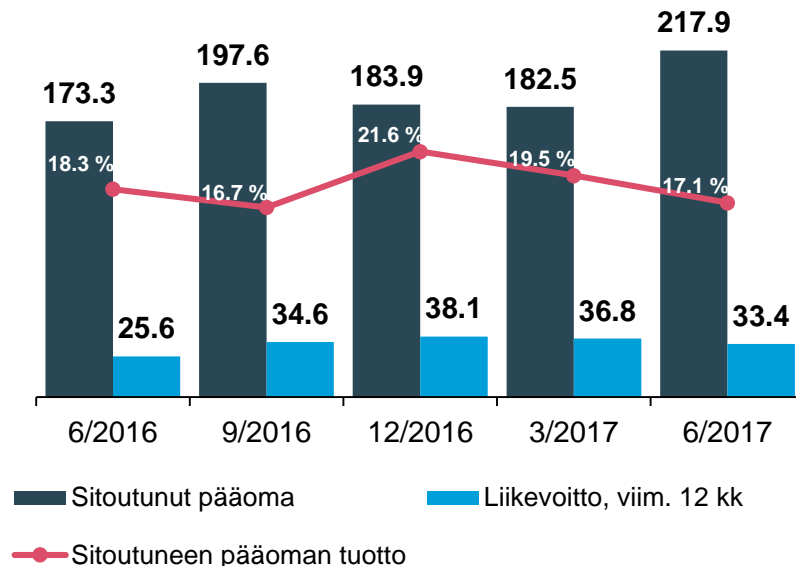
Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

1-6/2017: 14,0 milj. e,  
3,7 %



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



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

# Toimitilat ja infra

## Hankkeet Suomessa Q2:llä

- Kaikki suuret hankkeet edistyivät suunnitelman mukaisesti
- Tripla-hankkeen hotellin sitova sopimus allekirjoitettiin, arvo noin 88 miljoonaa euroa
  - Triplan kauppakeskuksen vuokrausaste oli yli 50 % kauden lopussa ja edellä aikataulua
- Kasarmikadun toimistotilojen vuokrausaste saavutti 100 %
  - Hankkeen myyntiprosessissa potentiaalisilta sijoittajilta saatujen hinta- ja ehtoindikaatioiden sekä käynnissä olevien jatkoneuvottelujen pohjalta YIT arvioi nyt kaupan toteutuvan 2017 loppuun mennessä.





# 5

## Rahoitusasema ja tunnusluvut

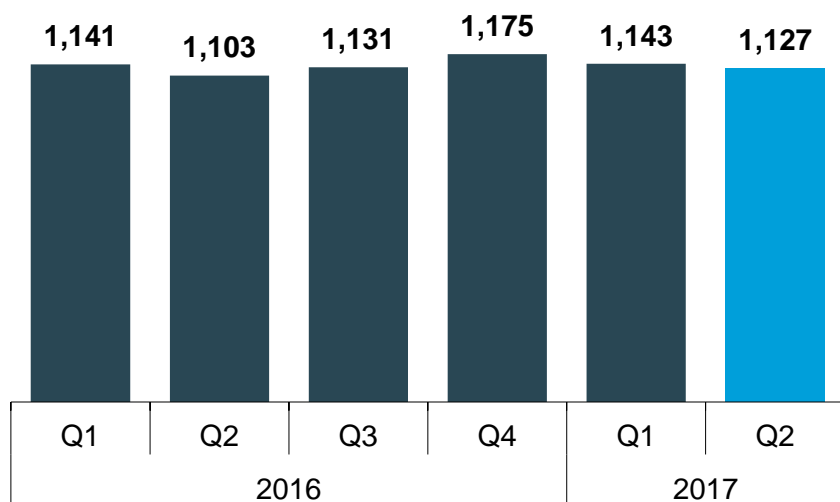




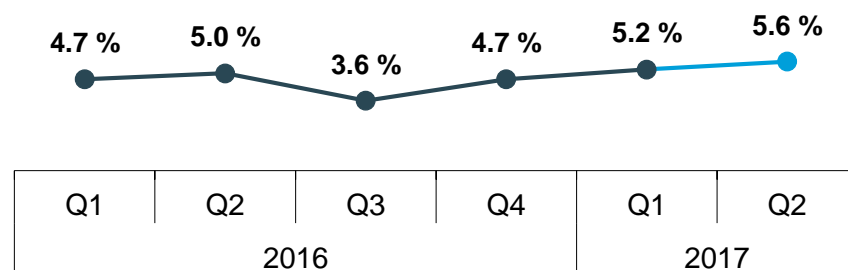
# ROI jatkoi paranemistaan Q2:llä

- Sijoitettu pääoma pysyi maaliskuun lopun tasolla
- ROI jatkoi paranemistaan
- Tavoitteena vähentää sitoutunutta pääomaa Venäjällä noin 6 miljardia ruplaa vuoden 2018 loppuun mennessä

Sijoitettu pääoma (milj. e)



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



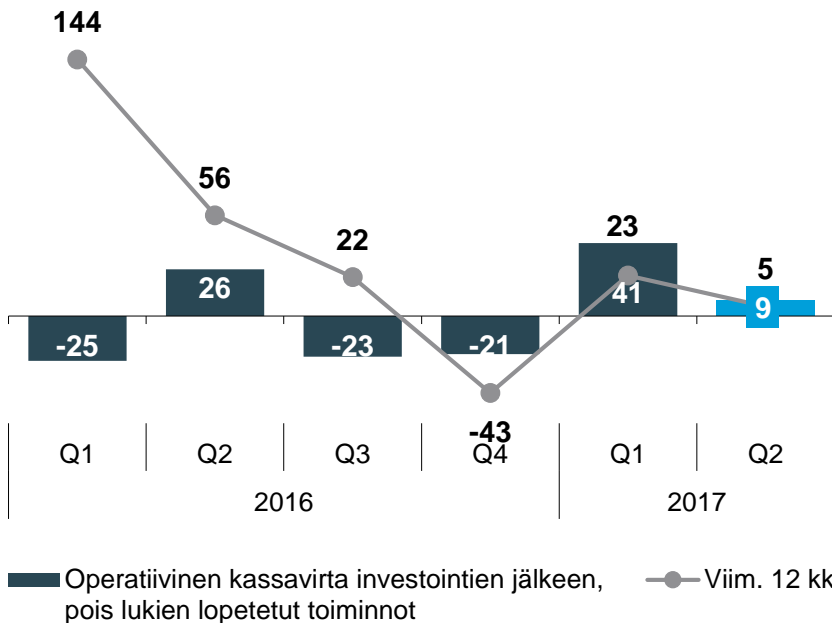
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)  
<sup>1</sup>27 miljoonan euron kulu kirjattiin Q3/2016:n tulokseen Asuminen Venäjä -toimialan osalta

# Kassavirta Q2:llä

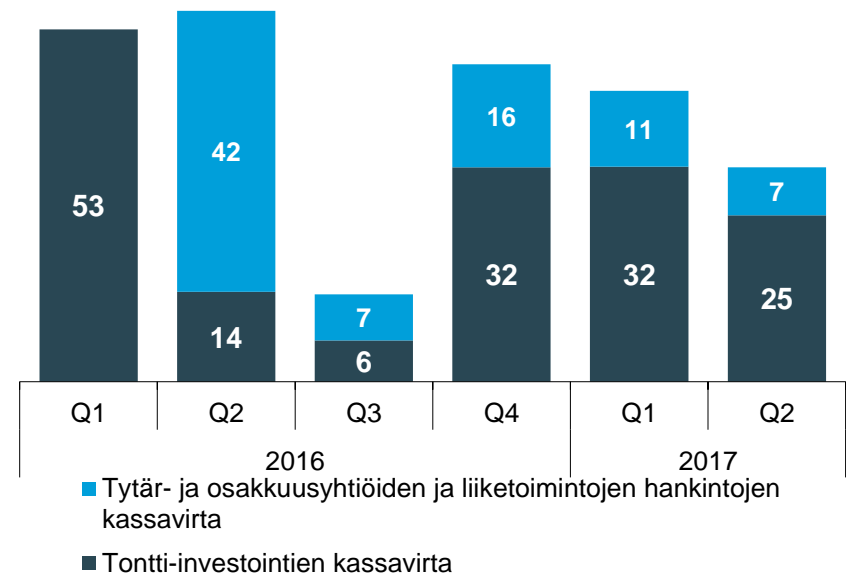
- Kassavirta laski
- Lisäksi Q2:llä maksettiin osinkoa 27,6 miljoonaa euroa

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

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



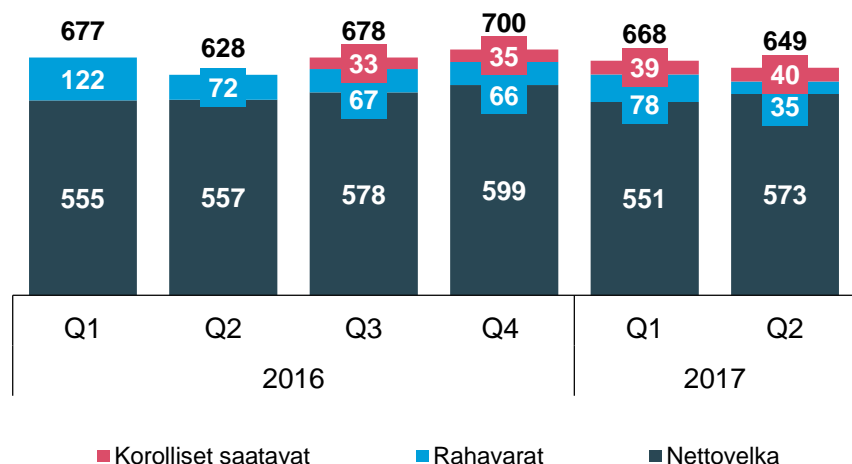
Tontti-investointien sekä tytä- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankintojen kassavirta (milj. e)



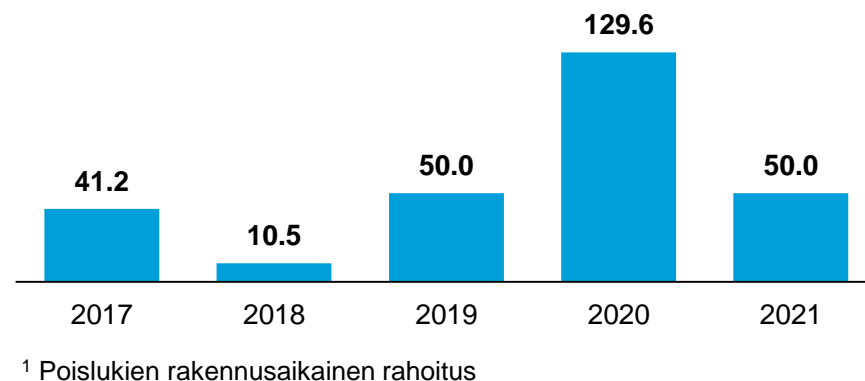
# Nettovelka kasvoi Q2:llä

- Nettovelka kasvoi maltillisesti osingonmaksusta ja tontti-investoinneista johtuen
- Toisella vuosipuoliskolla erääntyvästä 41,2 miljoonasta eurosta jo 30 miljoonaa euroa on jälleenerahoitettu

Korollinen velka (milj. e), IFRS



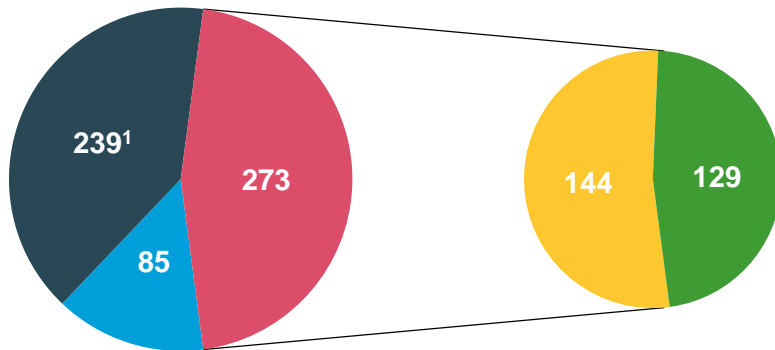
Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 6/2017 (milj. e)<sup>1</sup>



# Taseessa oleva tonttivaranto toimialoittain ja maantieteellisen jakauman mukaisesti

Taseessa oleva tonttivaranto 6/2017, (milj. e)

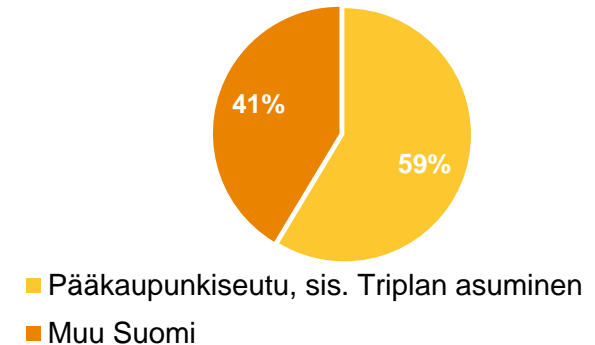
Yhteensä 597 milj. e



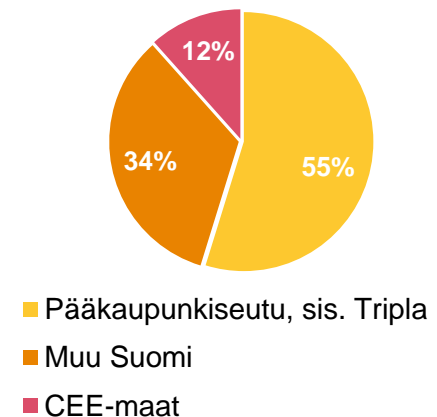
- Toimitilat ja infra
- Asuminen Venäjä
- Asuminen Suomi ja CEE
- Suomen asuminen
- Asuminen CEE-maissa

<sup>1</sup>Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston

Tonttien maantieteellinen jakauma, Suomen asuminen



Tonttien maantieteellinen jakauma, Toimitilat ja infra

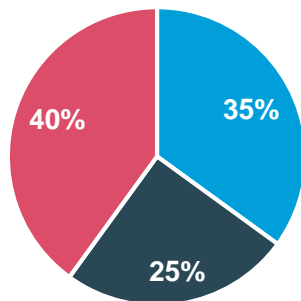




# Tonttivaranto koostuu omista tonteista, esisopimuksista ja vuokratonteista

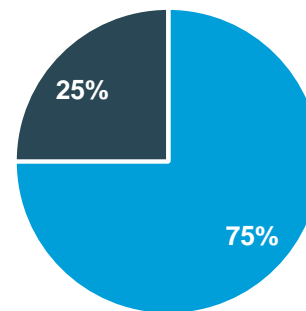
Tonttivaranto tuhansissa kerrosneliöissä 6/2017 sisältäen omat tontit, esisopimukset ja vuokratontit, yhteensä 5,4 miljoonaa kerrosneliötä (Q1/2017: 5,1)

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



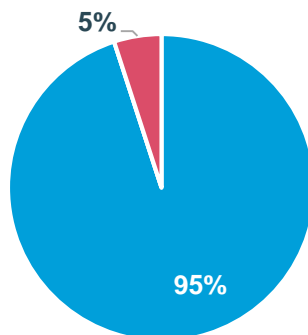
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~150 000–200 000 kem<sup>2</sup>  
~ 70 %:lla omista ja vuokratonteista vahva kaava

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



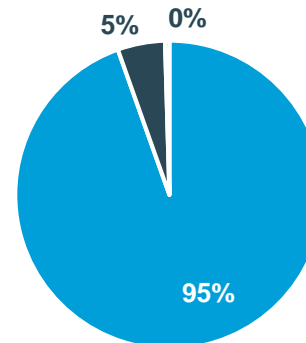
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~150 000–200 000 kem<sup>2</sup>

CEE-maiden asuminen, yht. 0,6 milj. kerrosneliötä (kem<sup>2</sup>)



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

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



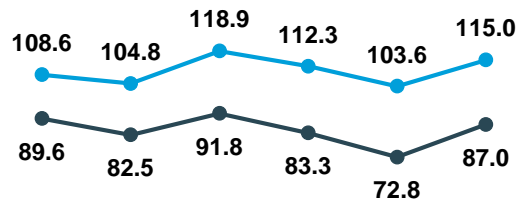
Tonttivarannon keskimääräinen, vuotuinen käyttöönotto ~30 000–70 000 kem<sup>2</sup>

■ Oma   ■ Vuokra   ■ Esisopimukset

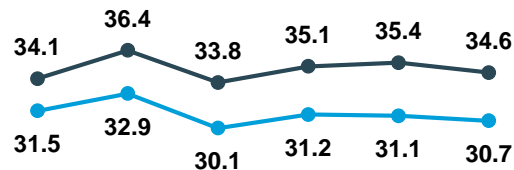
# Taloudelliset tunnusluvut Q2:llä

- Heikentynyt rupla ja osingonjako vaikuttivat velkaantumisasasteeseen ja omavaraisuusasteeseen
- Nettovelka/käyttökate (IFRS) jatkoi paranemistaan

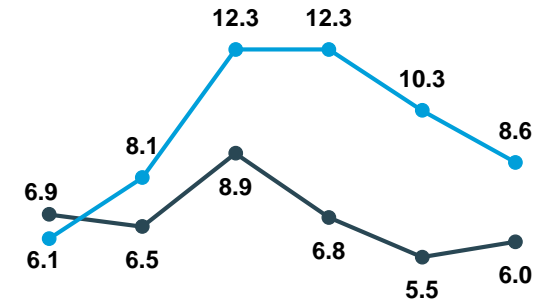
Velkaantumisaste (%)



Omavaraisuusaste(%)



Nettovelka/käyttökate (kerroin, x)



Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
2016				2017	

—●— POC —●— IFRS

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

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
2016				2017	

—●— POC —●— IFRS

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

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
2016				2017	

—●— POC —●— IFRS

# Yhteenveto taloudellisista tunnusluvuista Q2:llä

- Vahva vuosineljännes, kaikki toimialat paransivat kannattavuuttaan Q1:seen verrattuna
- Heikentynyt rupla ja osingonjako vaikuttivat taloudellisiin tunnuslukuihin
- Rahoituskulut (POC) vähenivät 55 % matalampien korkokustannusten ja suojauskustannusten sekä korkojohdannaisten arvostusvoittojen ansiosta
  - Rahoituskustannusten (POC) arvioidaan laskevan vuonna 2017 yli 25 % vallitsevissa olosuhteissa, pois lukien yhdistymiseen liittyvät rahoituskustannukset



# 6

---

## Näkymät ja tulosohjeistus

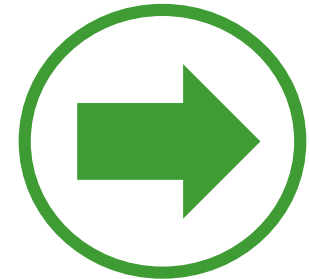




# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

## Suomi

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

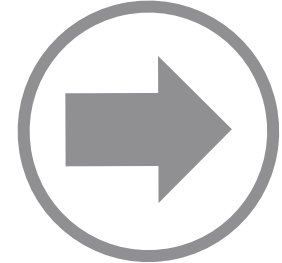




# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

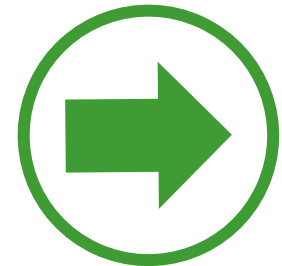
## Venäjä

- Taloustilanteen arvioidaan vakiintuneen nykyiselle tasolle, taloustilanteen vakautumisen odotetaan vaikuttavan asuntomarkkinaan varovaisen myönteisesti
- Ruplan heikentyminen ja koronlaskuodotusten arvioidaan vaikuttavan kuluttajien käytökseen
- Asuntojen hintojen odotetaan pysyvän vakaina
- Kysynnän odotetaan kohdistuvan kohtuuhintaisiin asuntoihin
- Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisella tasolla



## CEE

- Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla
- Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä, alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää
- Asuntojen hintojen arvioidaan pysyvän vakaina tai nousevan hieman
- Pula resursseista kasvattaa rakentamisen kustannusinflaatiota



# Tulosohjeistusta vuodelle 2017 nostettiin 13.7.2017 (toimialaraportointi, POC)

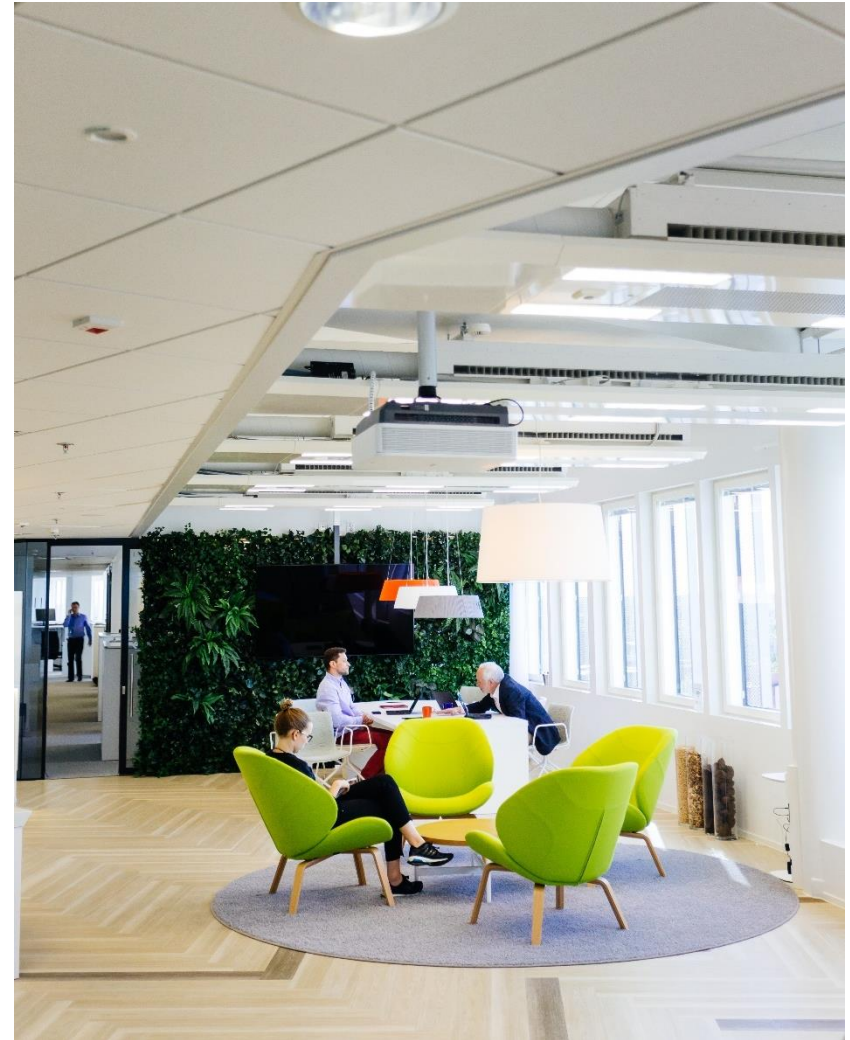
**Konsernin liikevaihdon** arvioidaan kasvavan 5–12 %.

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

*Aiemmin konsernin liikevaihdon arvioitiin kasvavan 0–10 % ja oikaistun liikevoiton arvioitiin olevan 90–105 miljoonaa euroa.*

Tulosohjeistus perustuu markkinanäkymien lisäksi seuraaviin tekijöihin:

- Kesäkuun lopussa 58 % konsernin tilauskannasta oli myyty.
- Myytyjen ja esisopimusten piiriin kuuluvien projektien arvioidaan tuovan yli puolet vuoden 2017 liikevaihdosta.
- Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla kuluttajamyynnin kasvaneella osuudella arvioidaan olevan maltillinen positiivinen vaikutus toimialan oikaistuun liikevoittoon, mutta myyntimixin muutoksen vaikutukset näkyvät viiveellä
- Asuminen Venäjä -toimialalla oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen, mutta alhaisella tasolla. Lisäksi pääomanvapautustoimilla arvioidaan olevan negatiivinen vaikutus kannattavuuteen Venäjällä.
- Helsingin Kasarmikatu 21- toimistoprojektin myyntiprosessissa potentiaalisilta sijoittajilta saatujen hinta- ja ehtoindikaatioiden sekä käynnissä olevien jatkoneuvottelujen pohjalta YIT arvioi nyt kaupan toteutuvan 2017 loppuun mennessä. Kaupalla on positiivinen vaikutus konsernin oikaistuun liikevoittoon.



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

# Lisätietoja

## Esa Neuvonen

Talousjohtaja

040 5001 003

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

## Hanna Jaakkola

Sijoittajasuhdejohtaja

040 5666 070

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

**Seuraa YIT:tä Twitterissä**

@YITInvestors

## Ylimääräinen yhtiökokous

12.9.2017 klo 10.00 Finlandia-talo, Helsinki

Ilmoittautuminen ylimääräiseen  
yhtiökokoukseen nyt avoinna osoitteessa

[www.yitgroup.com/ylimyhtiokokous2017](http://www.yitgroup.com/ylimyhtiokokous2017)

**7.9.2017 klo 10.00 mennessä**





# 7

---

## Liitteet



# Liitteet

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







---

# Avainlukuja ja lisätietoa rahoitus- asemasta



# Avainluvut

Milj. e	4–6/2017	4–6/2016	Muutos	1–6/2017	1–6/2016	Muutos	1–12/2016
Liikevaihto	457,8	463,7	-1 %	937,0	826,1	13 %	1 783,6
Liikevoitto	24,0	20,2	19 %	40,7	32,2	26 %	52,9
Liikevoittomarginaali, %	5,2 %	4,3 %		4,3 %	3,9 %		3,0 %
Oikaistu liikevoitto	25,0	20,2	24 %	41,7	32,2	29 %	79,9
Oikaistu liikevoittomarginaali, %	5,5 %	4,3 %		4,5 %	3,9 %		4,5 %
Oikaisuerät	-1,1			-1,1			-27,0
Tilauskanta	2 565,7	2,714,1	-5 %	2 565,7	2 714,1	-5 %	2 613,1
Tulos ennen veroja	19,5	10,2	90 %	32,1	9,5	Yli sata %	13,8
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	15,5	7,9	97 %	24,4	7,3	Yli sata %	7,4
Osakekohtainen tulos, e	0,12	0,06	97 %	0,19	0,06	Yli sata %	0,06
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	8,8	26,2	-66 %	49,7	1,1	Yli tuhat %	-43,1
Sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, %	5,6 %	5,0 %		5,6 %	5,0 %		4,7 %
Omavaraisuusaste, %	34,6 %	36,4 %		34,6 %	36,4 %		35,1 %
Korollinen nettovelka (IFRS)	573,3	556,6	3 %	573,3	556,6	3 %	598,6
Velkaantumisaste (IFRS), %	115,0 %	104,8 %		115,0 %	104,8 %		112,3 %
Henkilöstö kauden lopussa	5 776	5 632	3 %	5 776	5 632	3 %	5 261

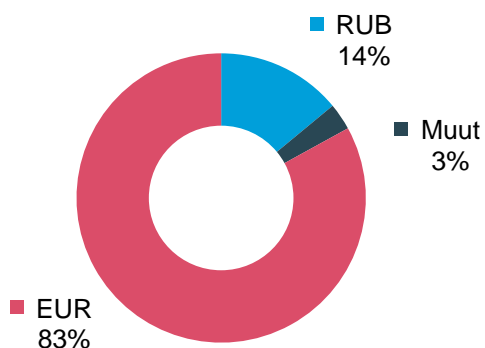
<sup>1</sup>Emoyhtiön omistajille

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

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

# Rupla heikentyi Q2:llä

## Liikevaihdon jakauma Q2/2017 (POC)



## Valuuttakurssimuutosten vaikutukset (milj. e)

	Q2/2017	1-6/2017
Liikevaihto, POC <sup>1</sup>	9,2	23,1
Oikaistu liikevoitto, POC <sup>1</sup>	0,5	0,4
Tilaukanta, POC <sup>2</sup>	-44,5	-44,5
Oma pääoma, IFRS (muuntoero) <sup>2</sup>	-49,4	-49,4

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

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

## Valuutariskien hallinnan periaatteet:

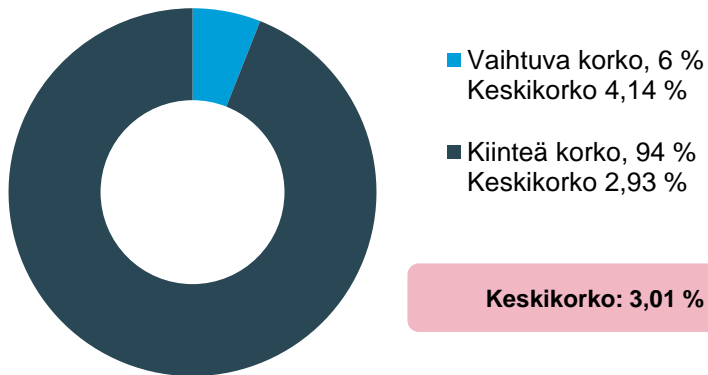
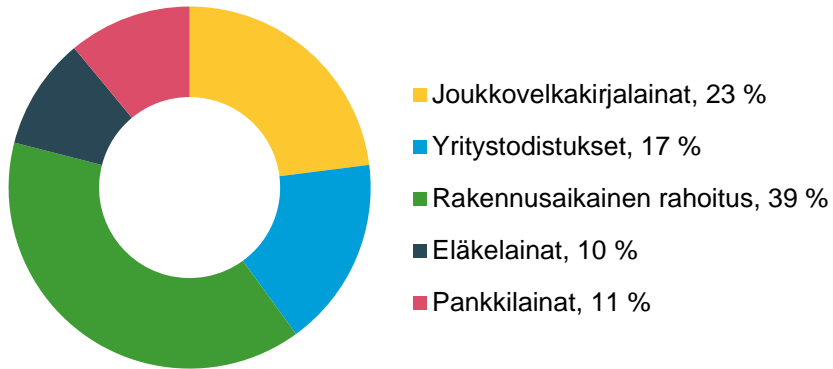
- Myynti ja projektikulut normaalisti samassa valuutassa, kaikki ulkomaan valuuttamääräiset erät suojattu  
→ **ei transaktiovaikutusta**
- Tuloslaskelmaan vaikuttavat valuuttapositiot, kuten lainat tytäryhtiöille, suojataan
- Oman pääoman ehtoisia ja sen luonteisia valuuttamääräisiä sijoituksia ei suojata
  - Pidetään pysyväisluonteisina
  - Valuuttakurssimuutokset kirjataan omaan pääomaan muuntoeroina
- Sijoitettu pääoma Venäjällä 6/2017:
  - Oman pääoman ehtoiset ja sen luonteiset sijoitukset : 349,5 milj. e
  - Lainat tytäryhtiöille: 34,8 milj. e

## EUR/RUB-kurssit

	1-6/2017	1-6/2016
Keskikurssi	62,7434	78,3384
Kauden lopussa	67,5449	71,5200

# Tasapainoinen velkasalkku

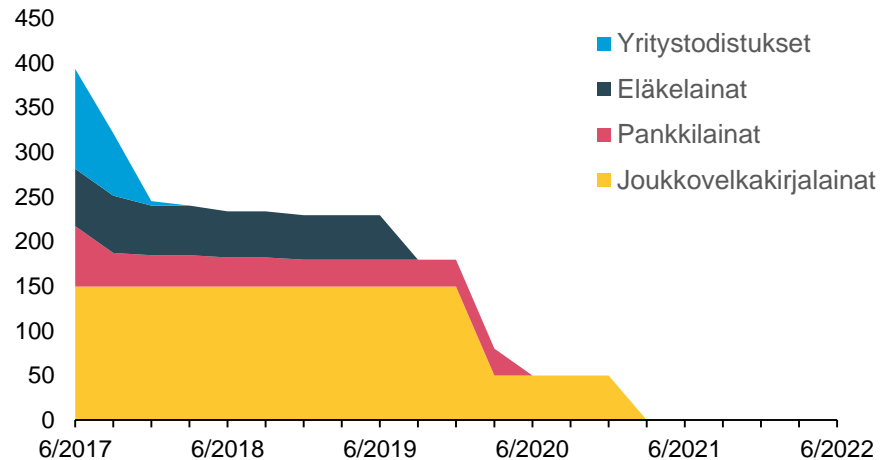
Velat yhteensä kauden lopussa 6/2017, 649 milj. e



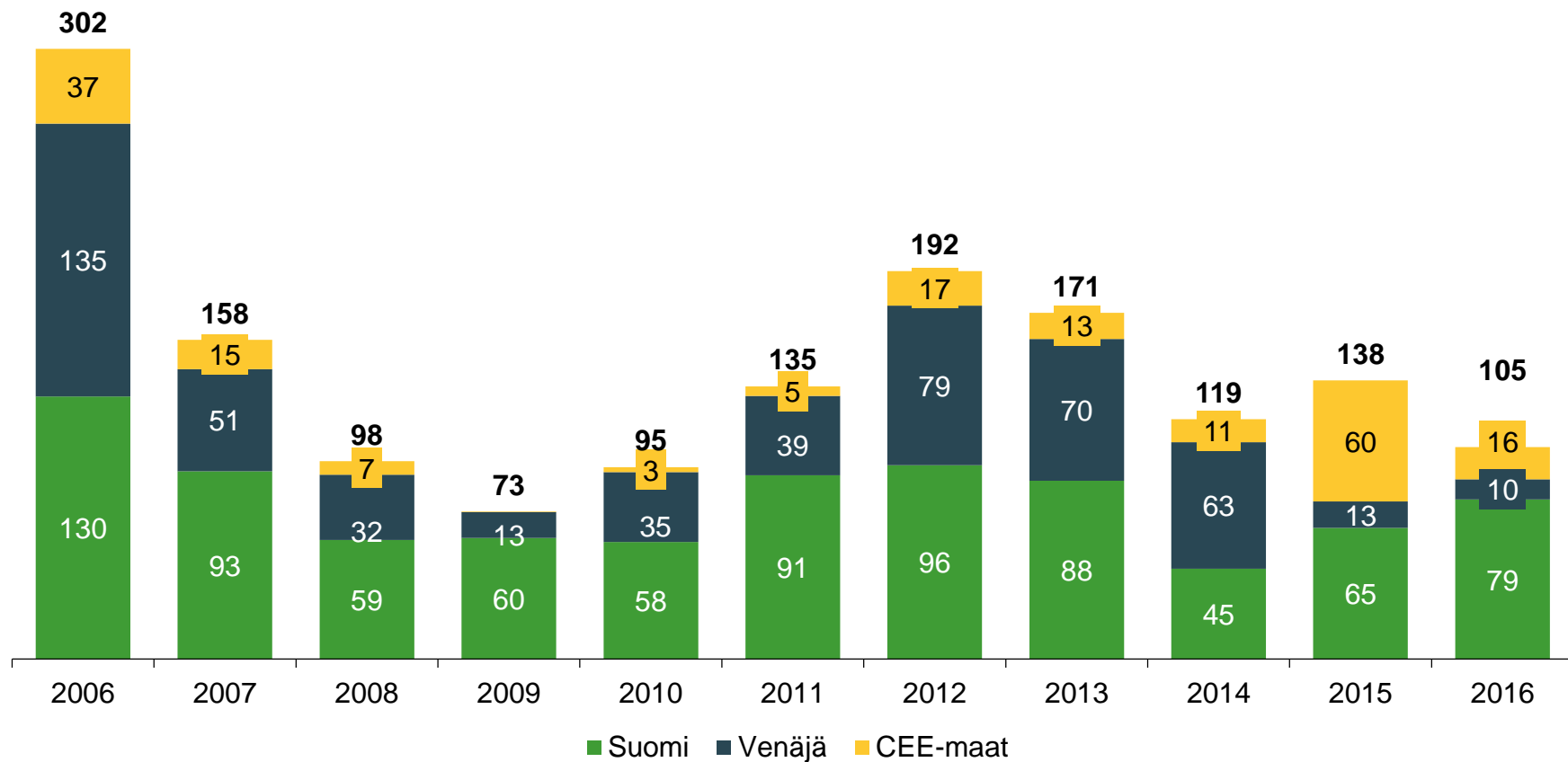
**Keskikorko: 3,01 %**

Maturiteettijakauma kauden lopussa 6/2017

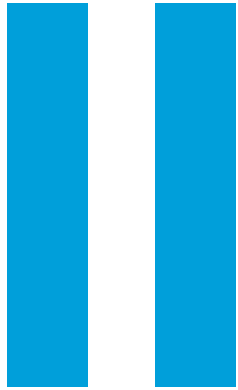
Maturiteettiprofiili ilman rakennusaikaista rahoitusta (milj. e)



# Tontti-investointien kassavirta







---

# Osakeomistus



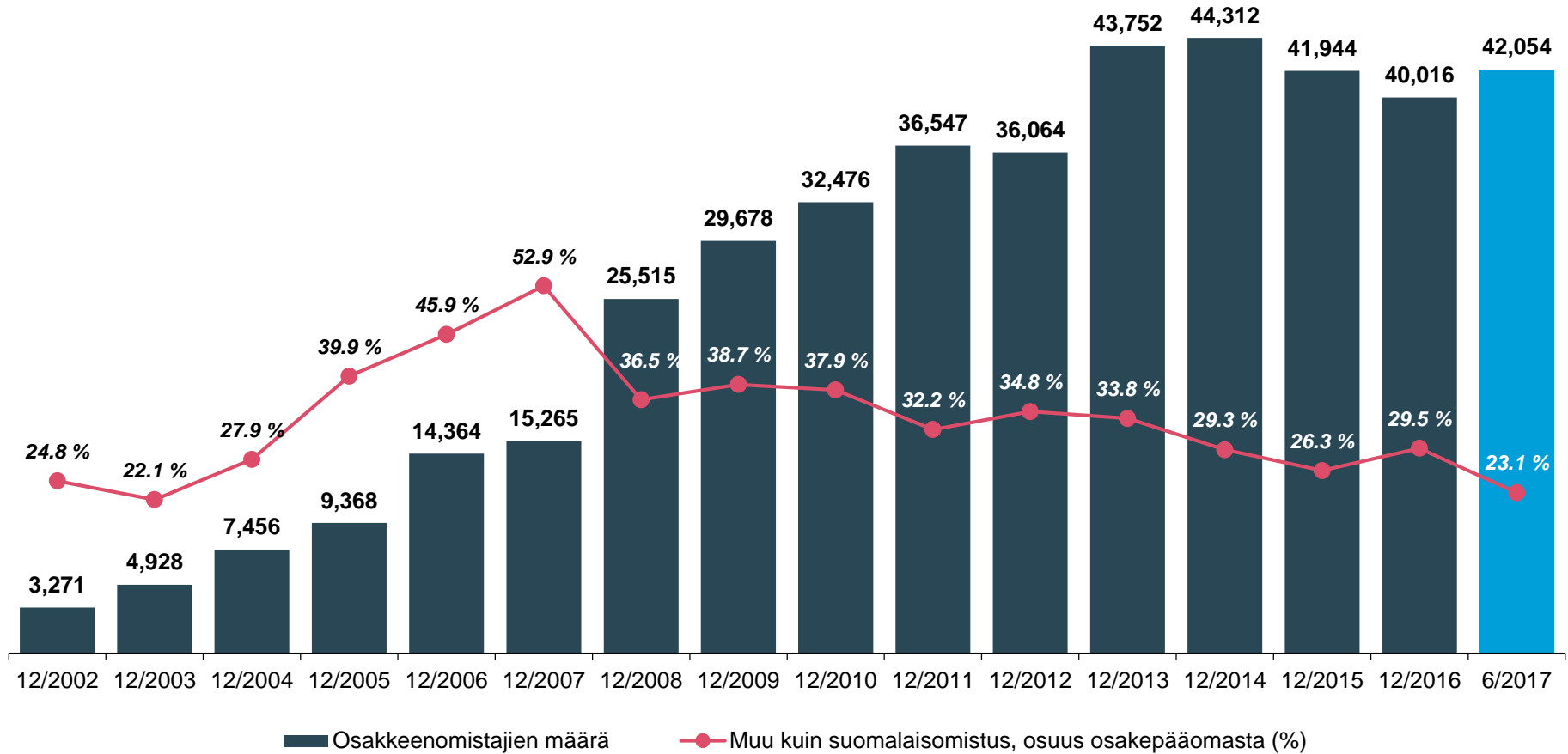
# YIT:n pääomistajat

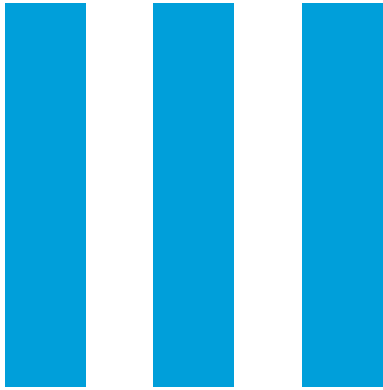
30.6.2017

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osakkeet</u>	<u>% osakepääomasta</u>
1. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	12 000 000	9,43
2. OP-rahastot	5 578 951	4,39
3. Herlin Antti	4 710 180	3,70
4. Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Elo	3 335 468	2,62
5. Valtion Eläkerahasto	2 975 000	2,34
6. Danske Invest -rahastot	2 937 448	2,31
7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	2 037 573	1,60
8. Aktia-rahastot	1 530 000	1,20
9. OP Osuuskunta	1 512 882	1,19
10. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 410 000	1,11
Kymmenen suurinta yhteensä	38 027 503	29,89
Hallintarekisteröidyt osakkeet	28 504 335	22,40
Muut osakkeenomistajat	60 691 584	48,71
<b>Yhteensä</b>	<b>127 223 422</b>	<b>100,00</b>

# Yli 42,000 osakkeenomistajaa

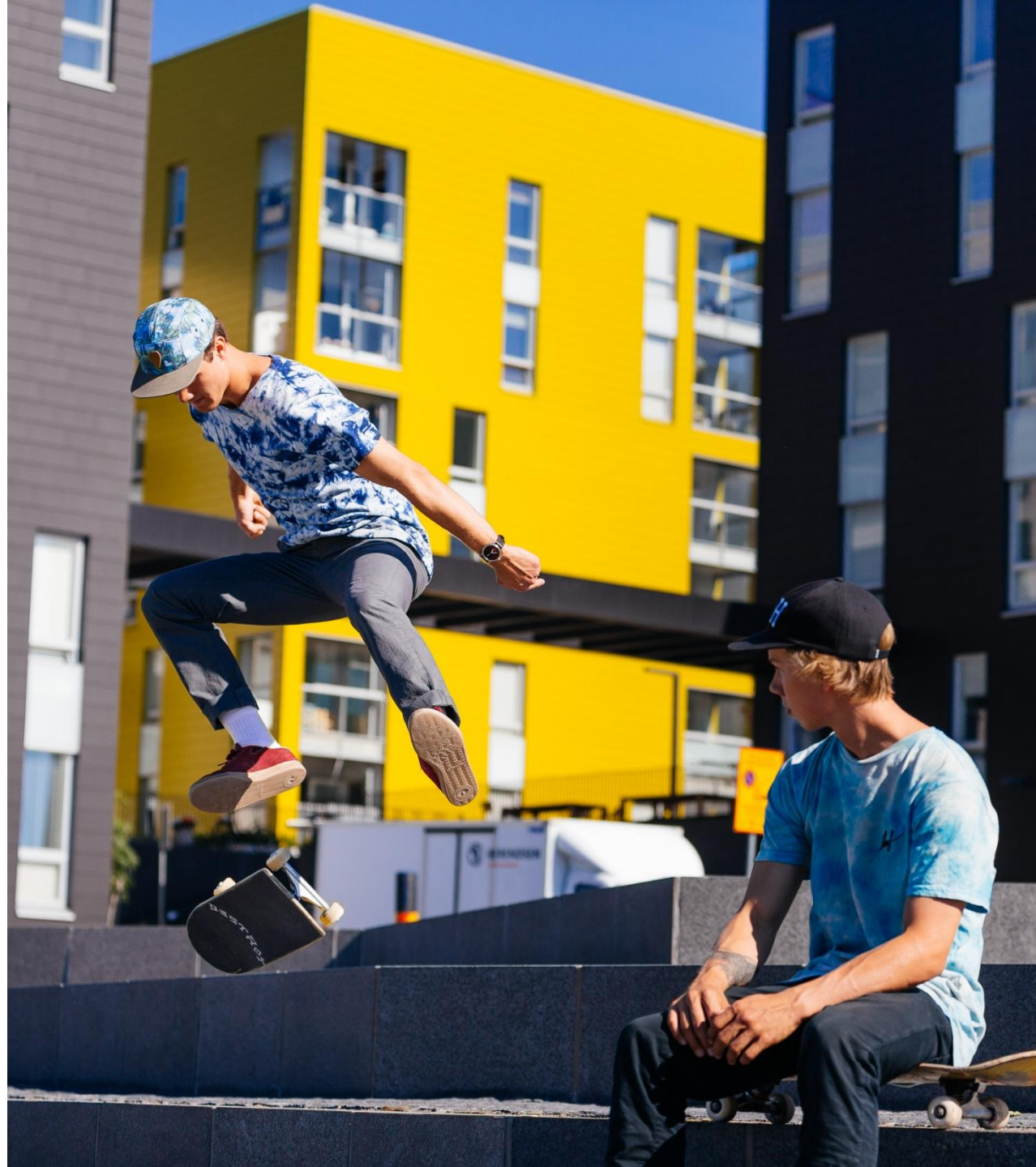
Osakkeenomistajien määrä ja muussa kuin suomalaisomistuksessa olevien osakkeiden osuus 30.6.2017





---

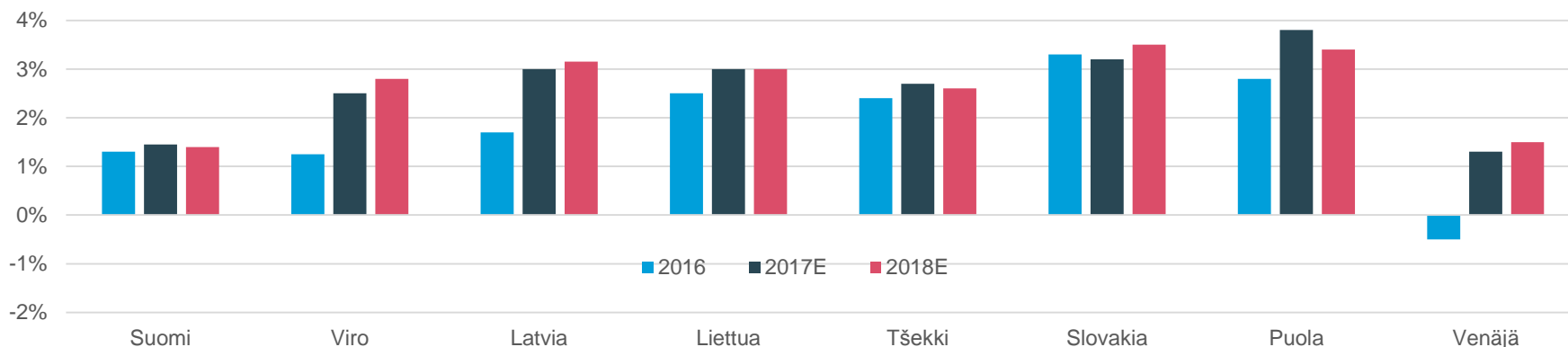
# Talouden indikaattorit



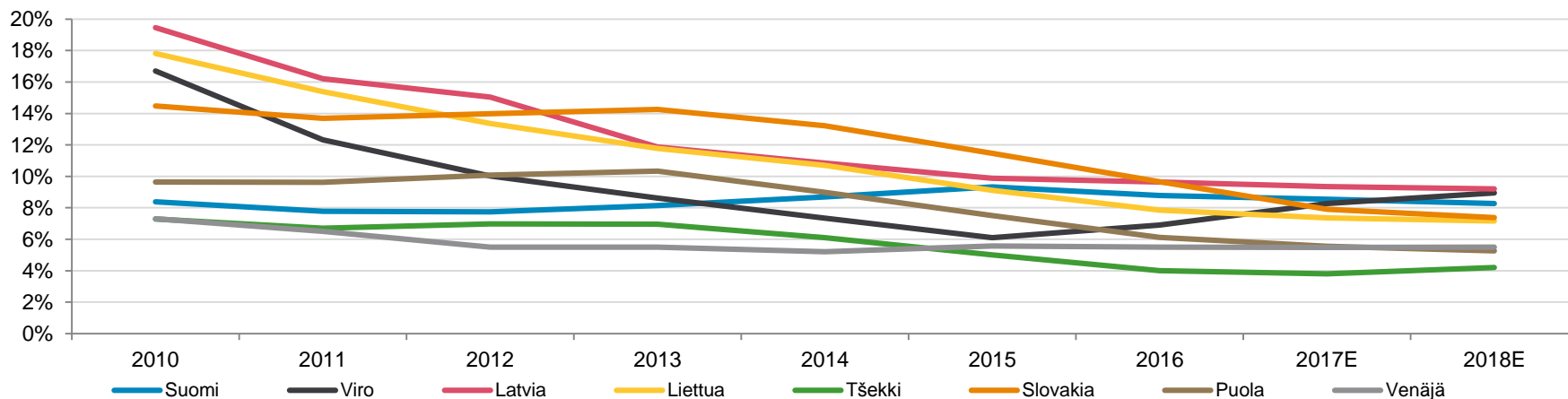


# Vahvaa kasvua odotettavissa CEE-maissa

BKT:n kasvu YIT:n toimintamaissa, %



Työttömyysaste YIT:n toimintamaissa, %



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

# IV

## Asuntorakentamisen indikaattorit

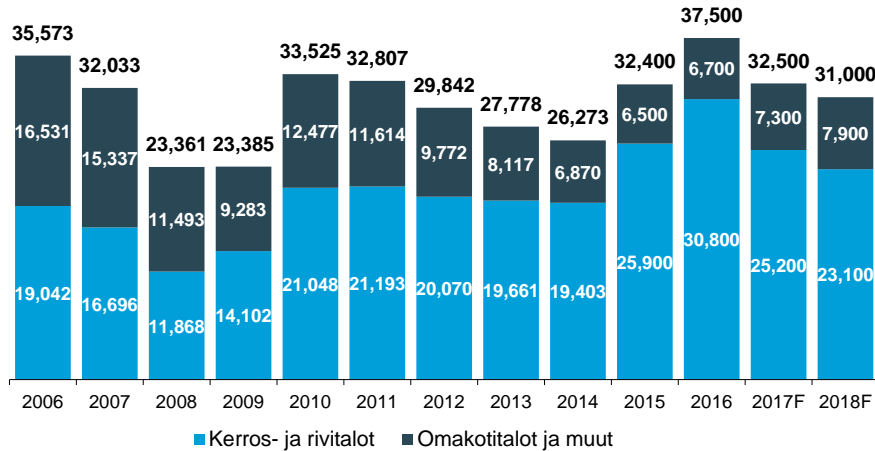
Suomi  
CEE-maat  
Venäjä



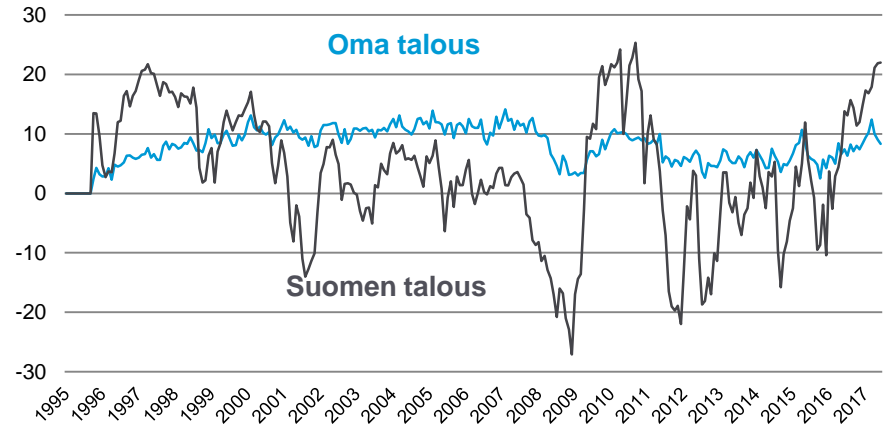
# Suomi

## Asuntoaloitusten odotetaan laskevan hieman vuosina 2017 ja 2018

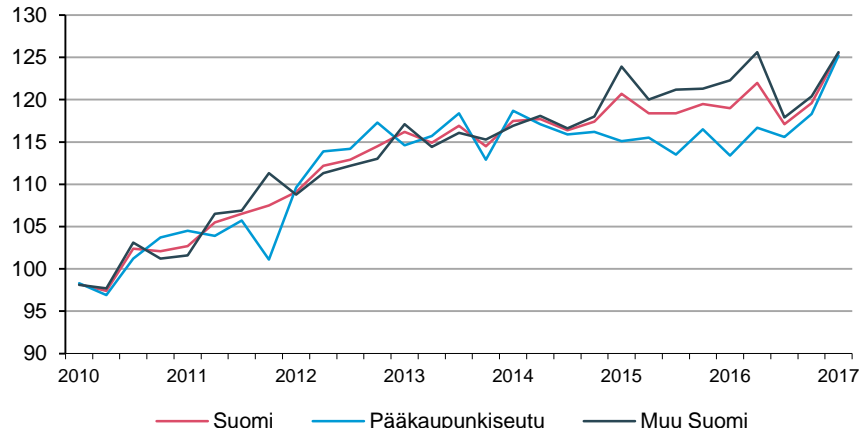
Asuntoaloitukset (kpl)



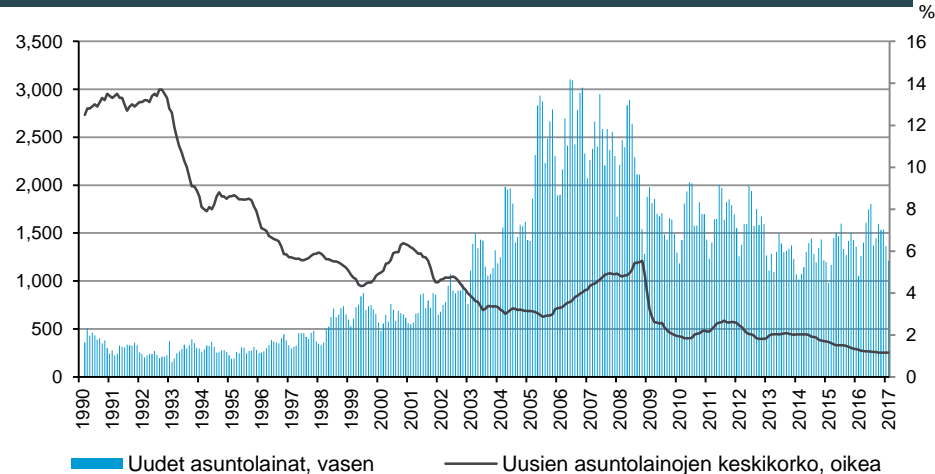
Kuluttajien luottamus talouteen vuoden kuluttua (saldo)



Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



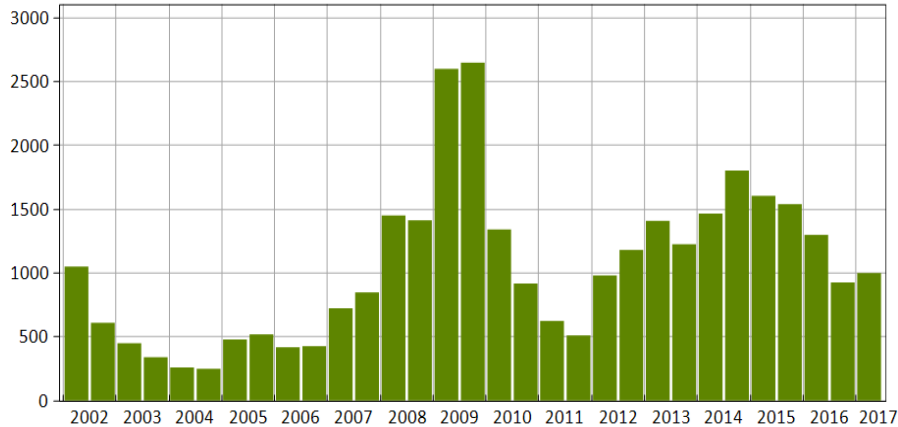
Uusien asuntolainojen volyyymi ja keskiporko (milj. e, %)



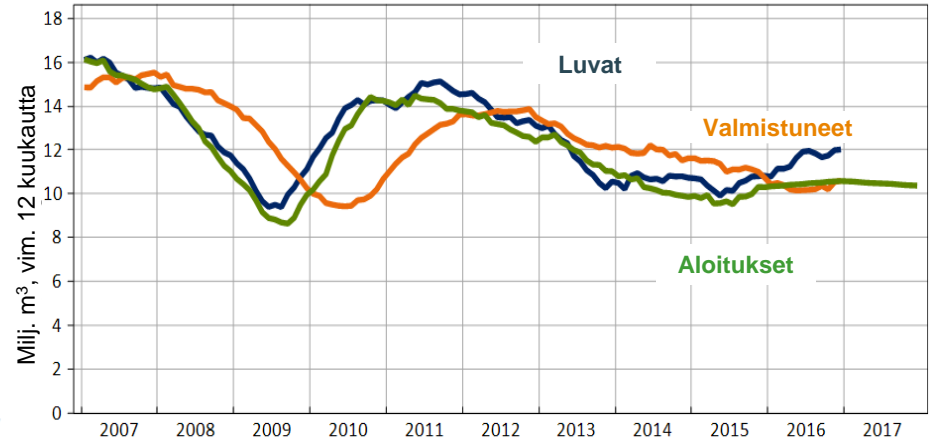
Lähteet: Asuntoaloitukset: 2006-2014 Tilastokeskus; 2015 – 2018F Euroconstruct, kesäkuu 2017, kuluttajien luottamus: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat: Tilastokeskus, Uusien asuntolainojen volyyymi ja keskiporko: Suomen Pankki

## Asuntorakentamisen indikaattorit ovat parantuneet hieman

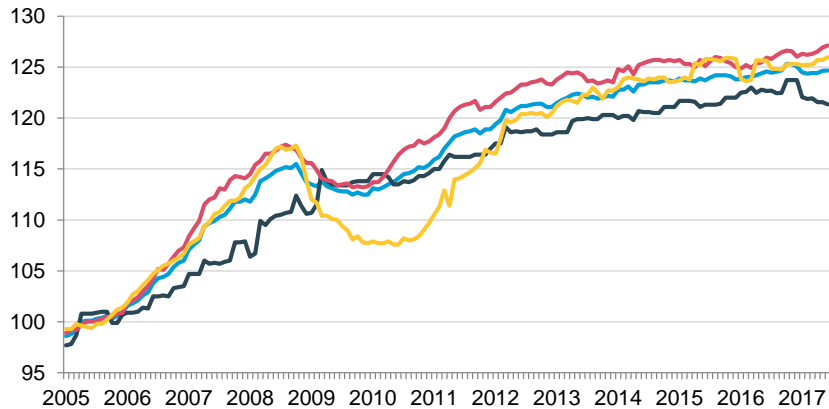
**Myyttömät valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto (kpl)**



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

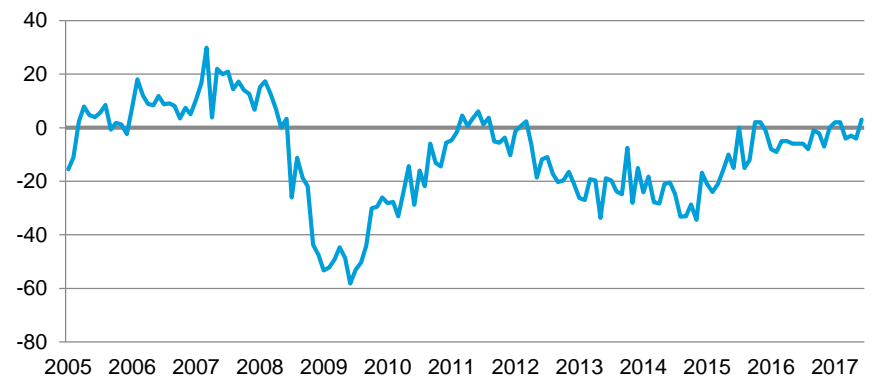


**Rakennuskustannusindeksi (2005=100)**



— Indeksi yhteensä — Työpanokset — Tarvikepanokset — Muut

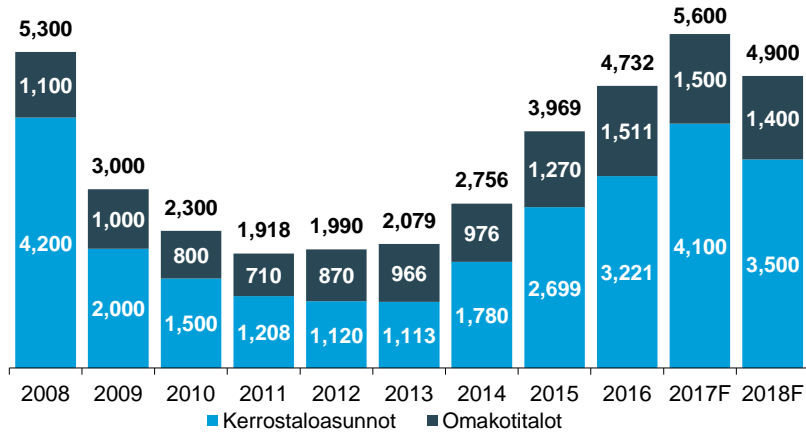
**Rakentamisen luottamusindikaattori (saldo)**



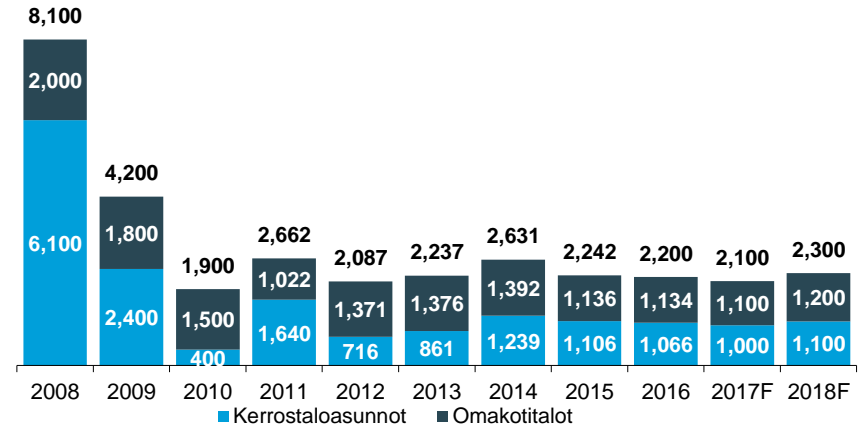
Lähteet: Myymättömät valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennuskustannusindeksi: Tilastokeskus, Rakentamisen luottamusindikaattori: Elinkeinoelämän Keskusliitto EK

# Asuntorakentamisen kasvun ennustetaan taittuvan

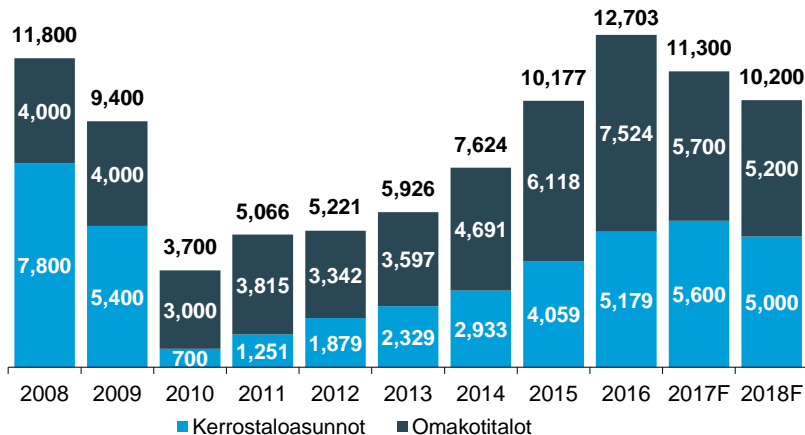
Valmistuneet asunnot Virossa (kpl)



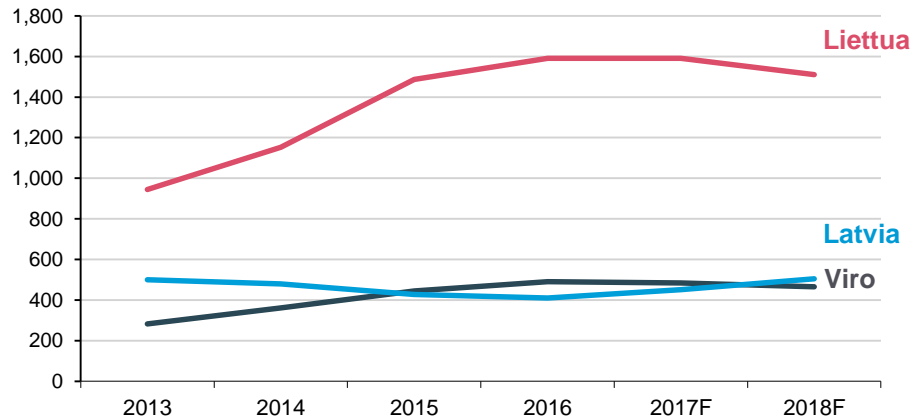
Valmistuneet asunnot Latviassa (kpl)



Valmistuneet asunnot Liettuassa (kpl)



Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)

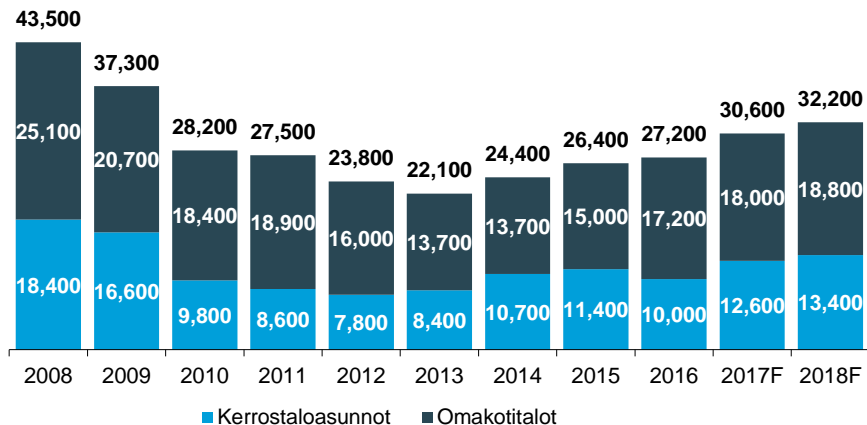


Lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2017

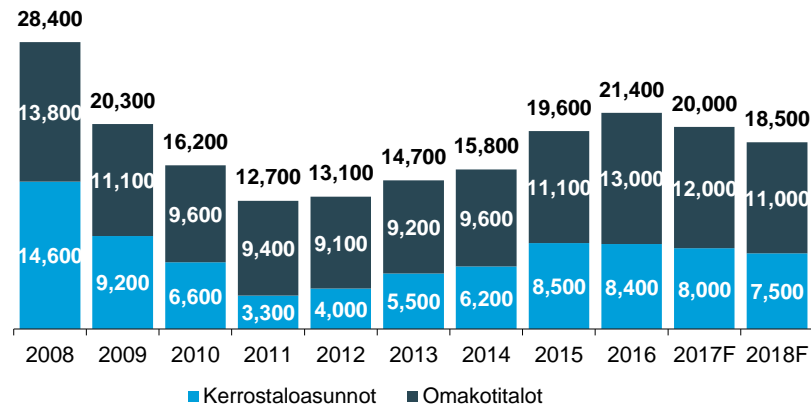


# Tšekki, Slovakia ja Puola Asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Tšekissä

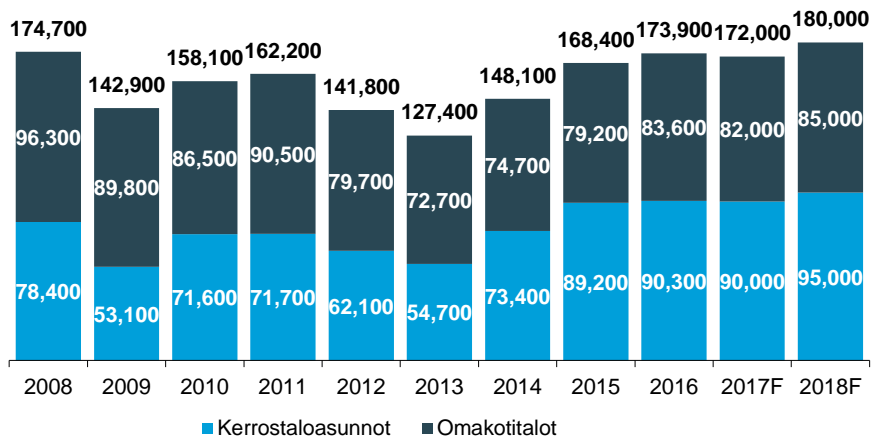
## Asuntoaloitukset Tšekissä (kpl)



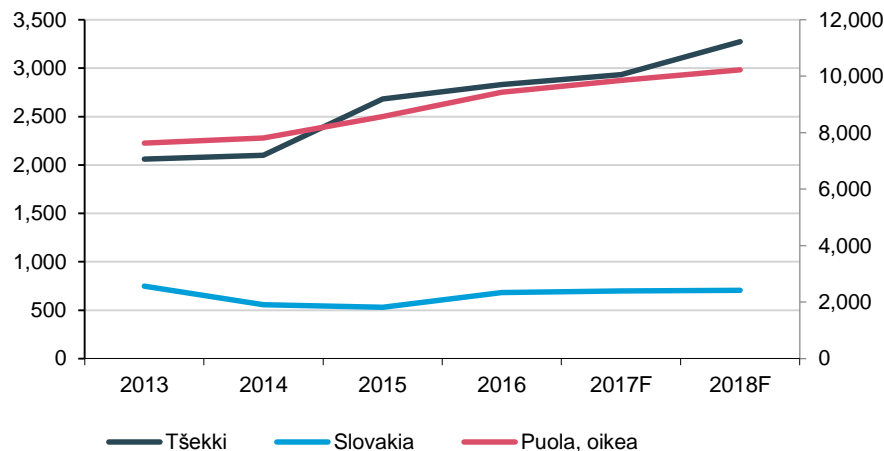
## Asuntoaloitukset Slovakiassa (kpl)



## Asuntoaloitukset Puolassa (kpl)



## Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)

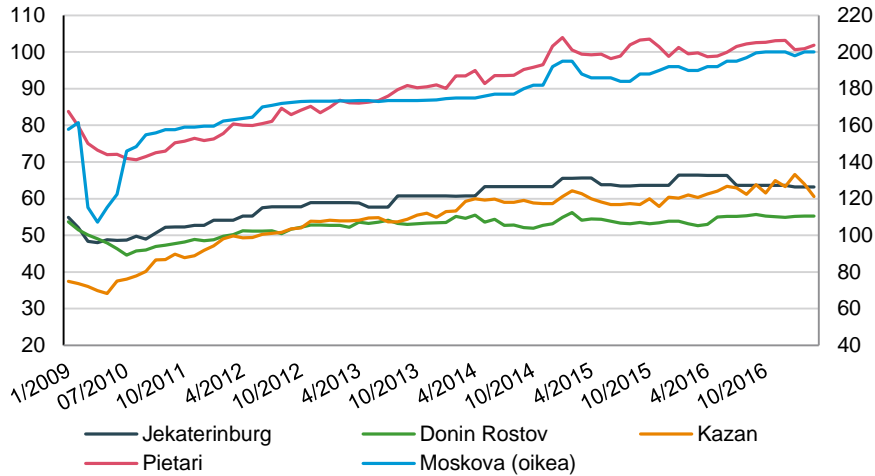


Lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2017

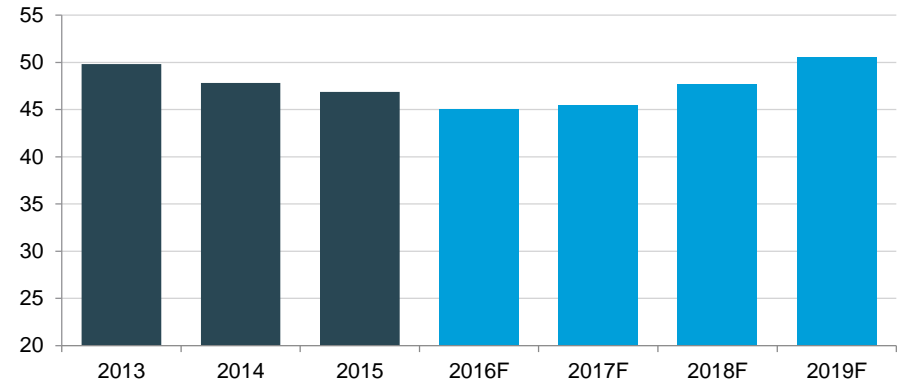
# Venäjä

## Asuntorakentamisen indikaattorit

Uusien asuntojen hinnat (tuhatta ruplaa/heliömetri)

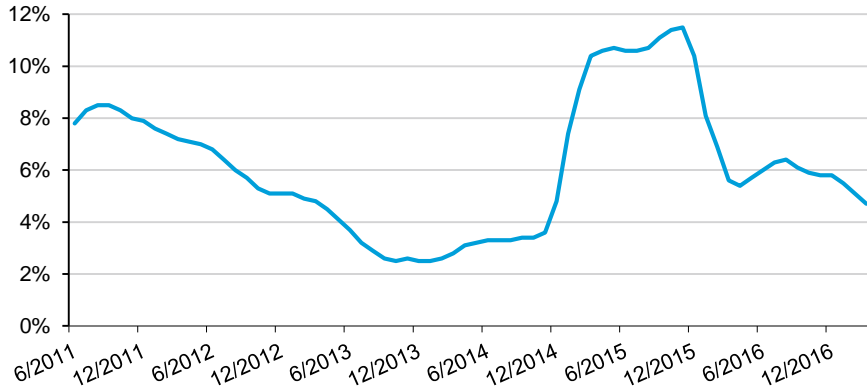


Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (mrd. euroa\*)

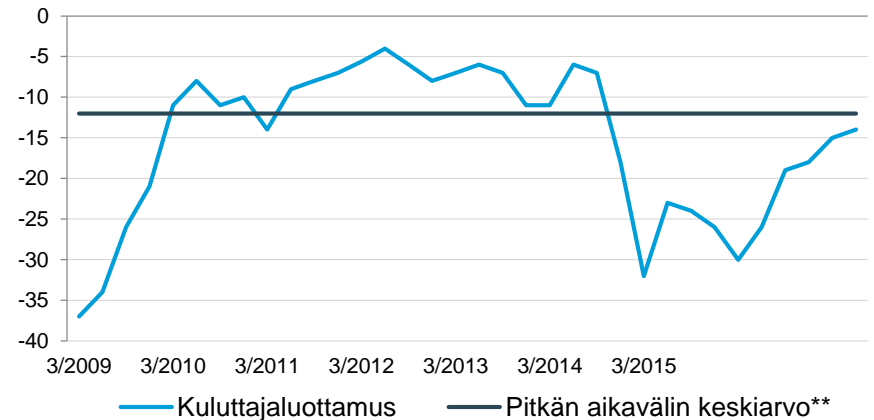


\*2016 hinnoilla poislukien verot. 1 EUR = 74,144 ruplaa

Rakentamismateriaalien inflaatio (%)



Kuluttajien luottamus



Lähteet: Asuntojen hinnat: YIT, Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi: Euroconstruct, kesäkuu 2017, Inflaatio rakennusmateriaaleissa: PMR Construction review, huhtikuu 2017, Kuluttajien luottamus: Bloomberg  
 \*\*Keskiarvo 12/1998-6/2017

# V

---

## Toimitila- rakentaminen

Suomi  
Baltia  
Slovakia

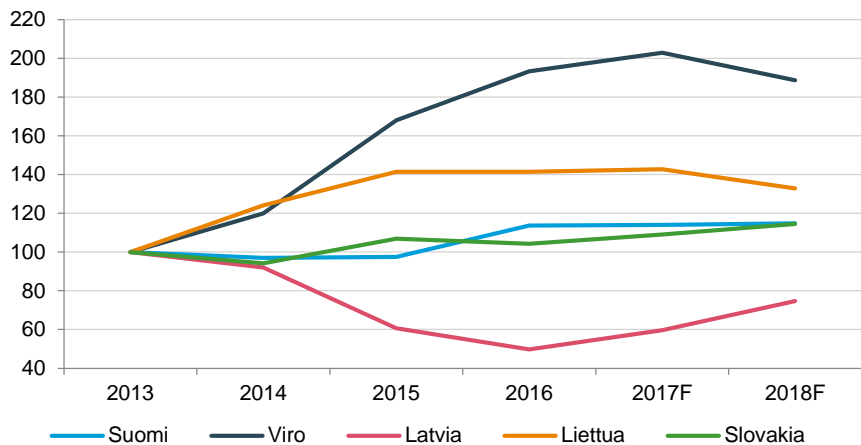
## Infra- rakentaminen

Suomi

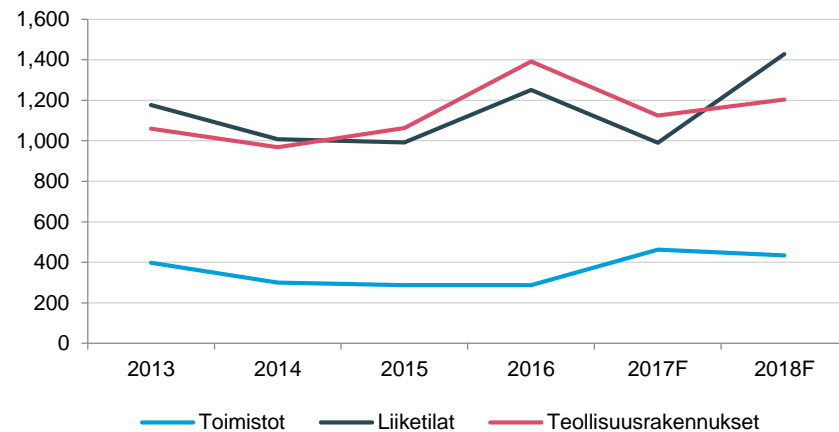


# Toimitilojen uudisrakentamisen määrän odotetaan kasvavan hieman Baltiassa vuonna 2017

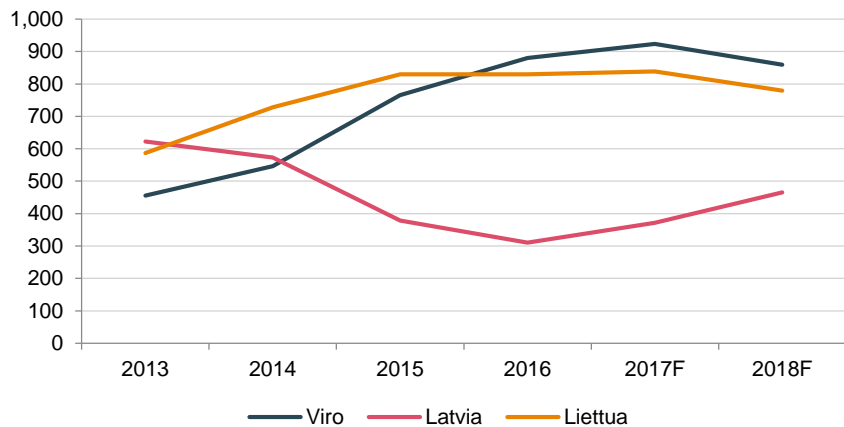
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi (indeksi 2013=100)



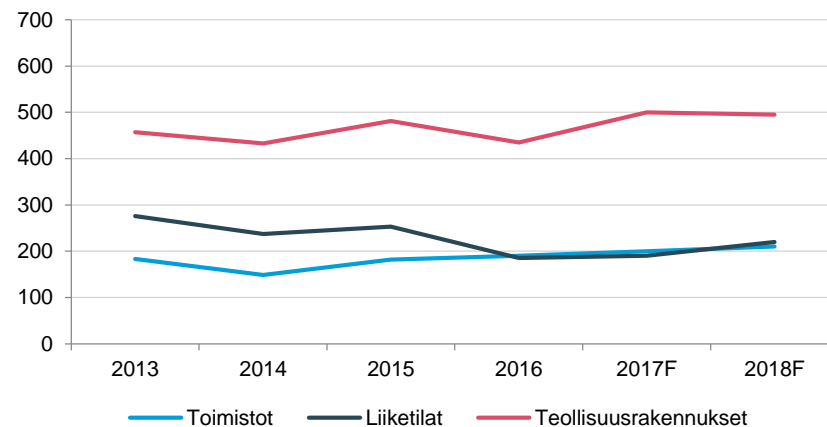
Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Suomessa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Baltiassa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyyymi Slovakiassa (milj. e)

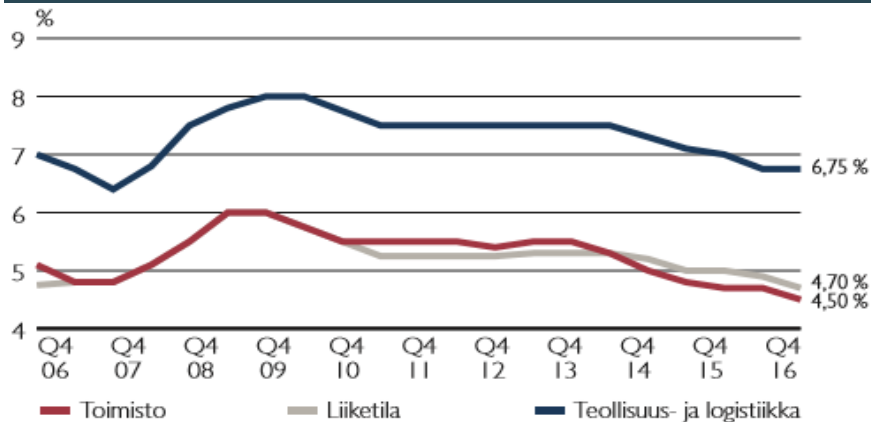


Lähteet: Euroconstruct ja Forecon, kesäkuu 2017

# Suomi

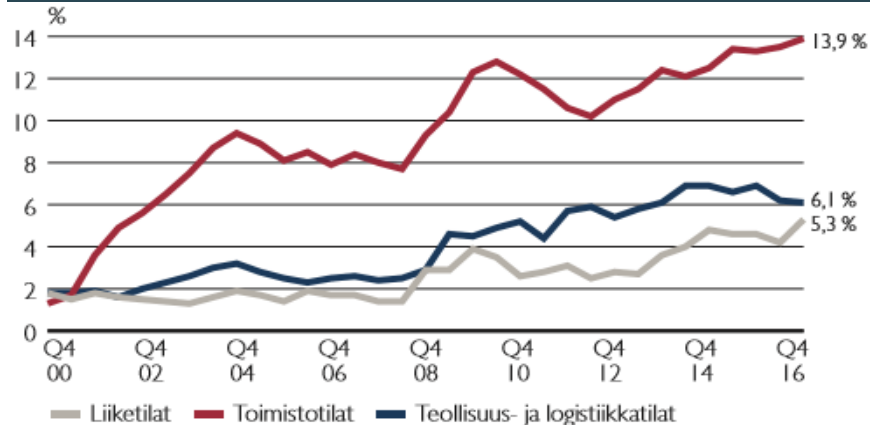
## Prime-kohteiden tuottovaateiden odotetaan laskevan hiukan

Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla, %

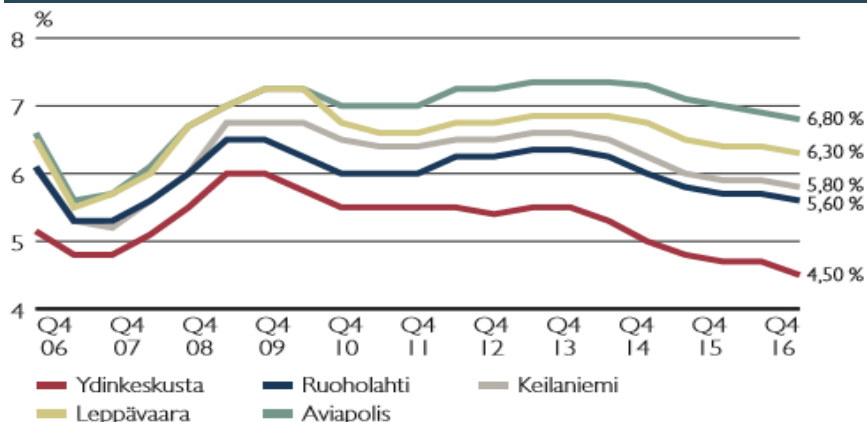


Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,5 %-yksikköä.

Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla, %

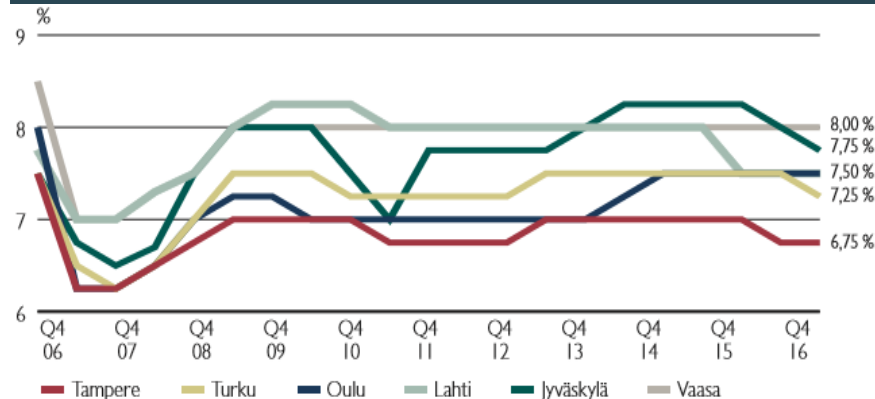


Toimistotilojen tuottovaatimustaso pääkaupunkiseudulla, %



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

Prime-tuottovaateet kasvukeskuksissa, %



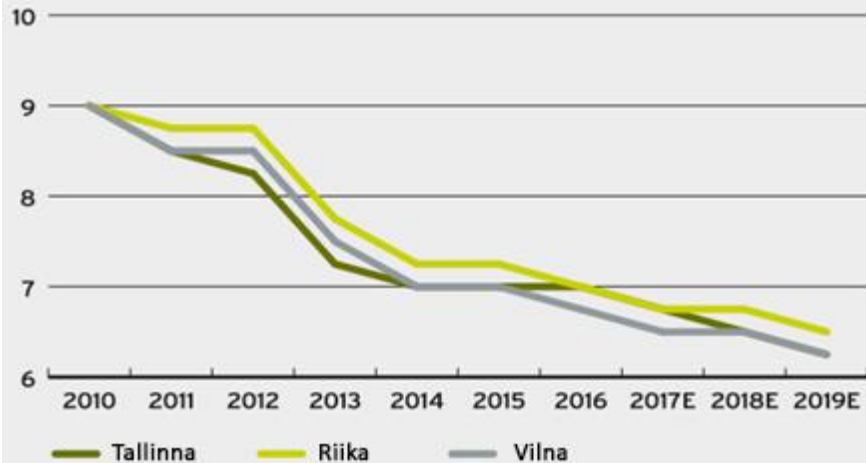
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,5 %-yksikköä.

Lähde: Catella, Markkinakatsaus, maaliskuu 2017

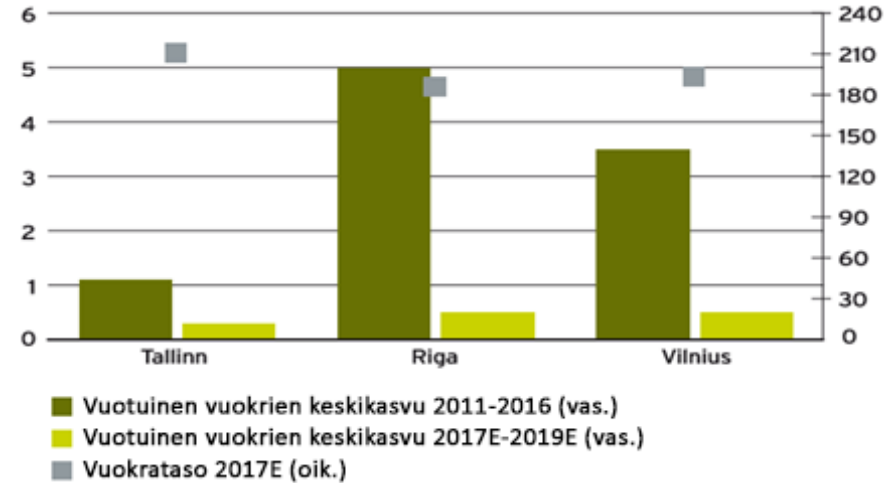


## Tuottovaateiden odotetaan laskevan hieman

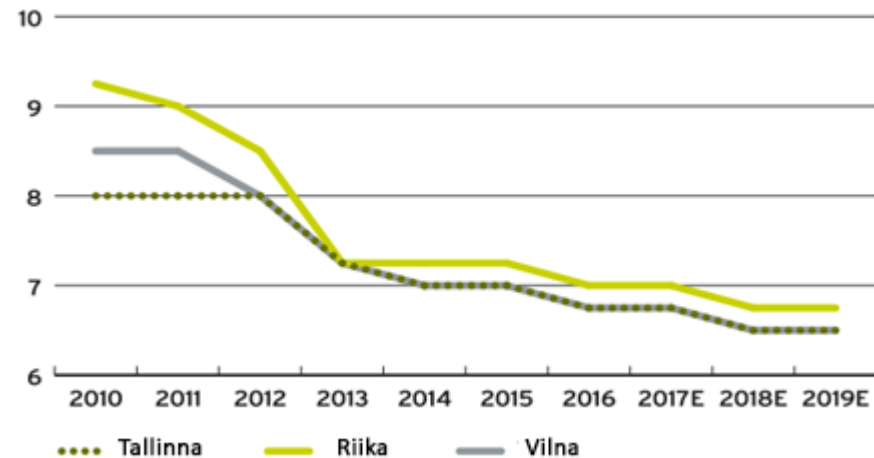
Prime-toimistojen tuottovaateet Baltiassa (%)



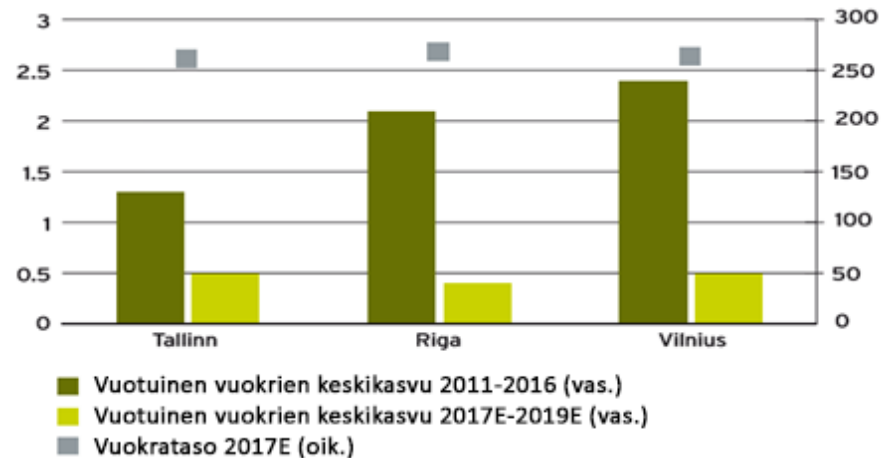
Prime-toimistojen vuokrat Baltiassa (% e/m2/vuosi)



Vähittäiskaupan primekohteiden tuottovaateet Baltiassa (%)



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

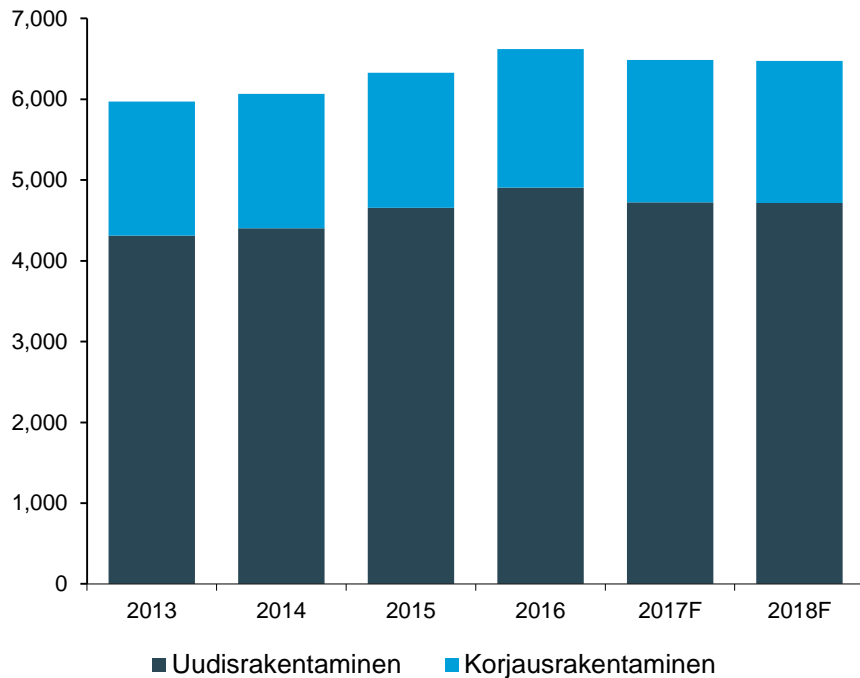


Lähde: Newsec Property Outlook, maaliskuu 2017

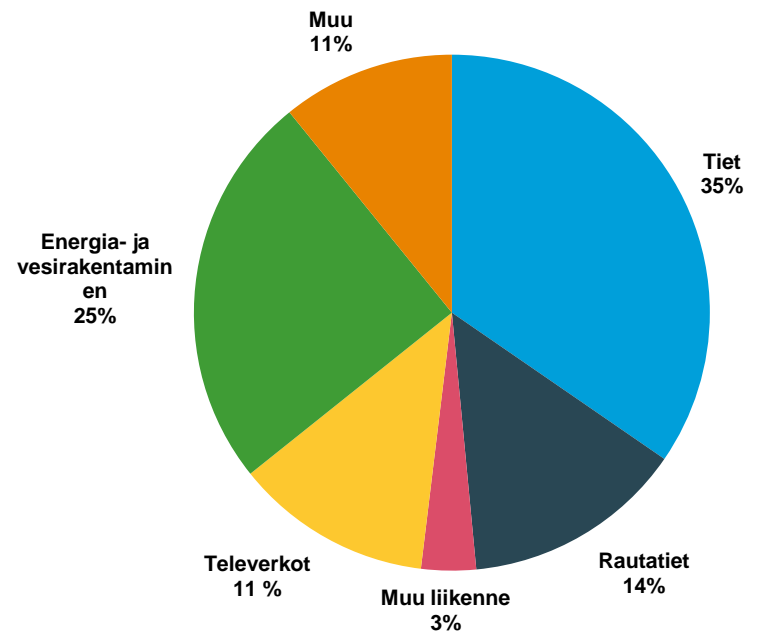
# Infrarakentaminen Suomessa

## Markkinan odotetaan pysyvän vakaana vuonna 2017

Infrarakentaminen Suomessa (milj. e)



Infrarakentamisen sektorit Suomessa (2016)



Lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2017

# Vastuuvapauslauseke

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

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

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

# Vastuunrajoituslauseke

## Tärkeitä tietoja YIT:n ja Lemminkäisen sulautumiseen liittyen

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

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

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

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

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

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

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

## Tietoja Lemminkäinen Oyj:n osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

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

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

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

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

**Together  
we can  
do it.**