



Q4

Tilinpäätöstiedote 2017

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja



Sisältö

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



1

Konsernin kehitys, Q4/2017



Pääviestit, Q4/2017

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



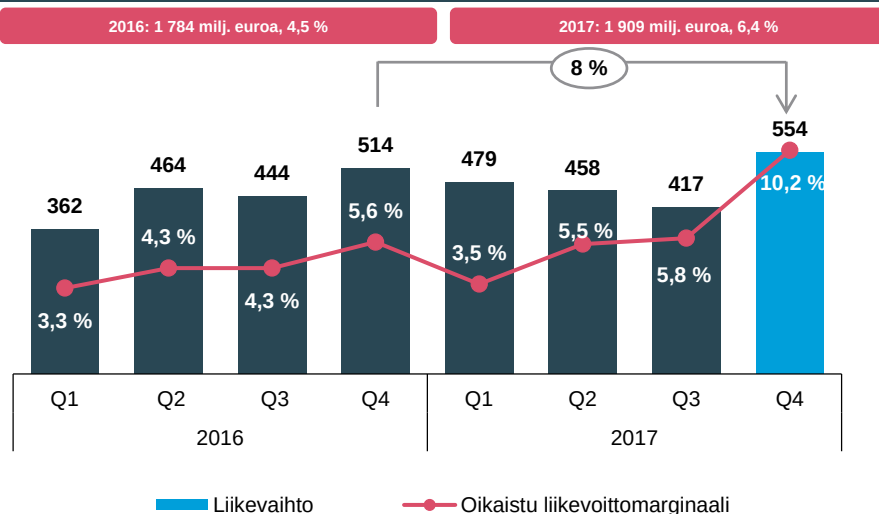
Helsingin Fredika -asuinkeuhkotalohanke
Helsinki

Konserni

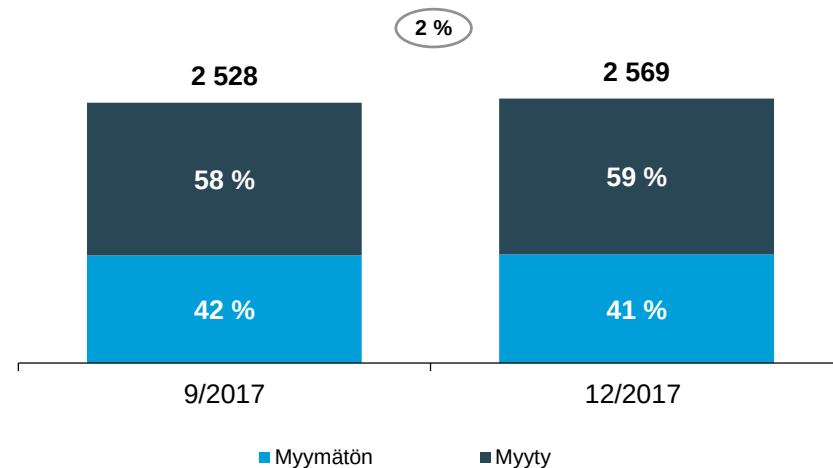
Kannattavuus ennätyskorkealla tasolla Q4:lla

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

Liikevaihto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)



Tilauskanta (milj. e)



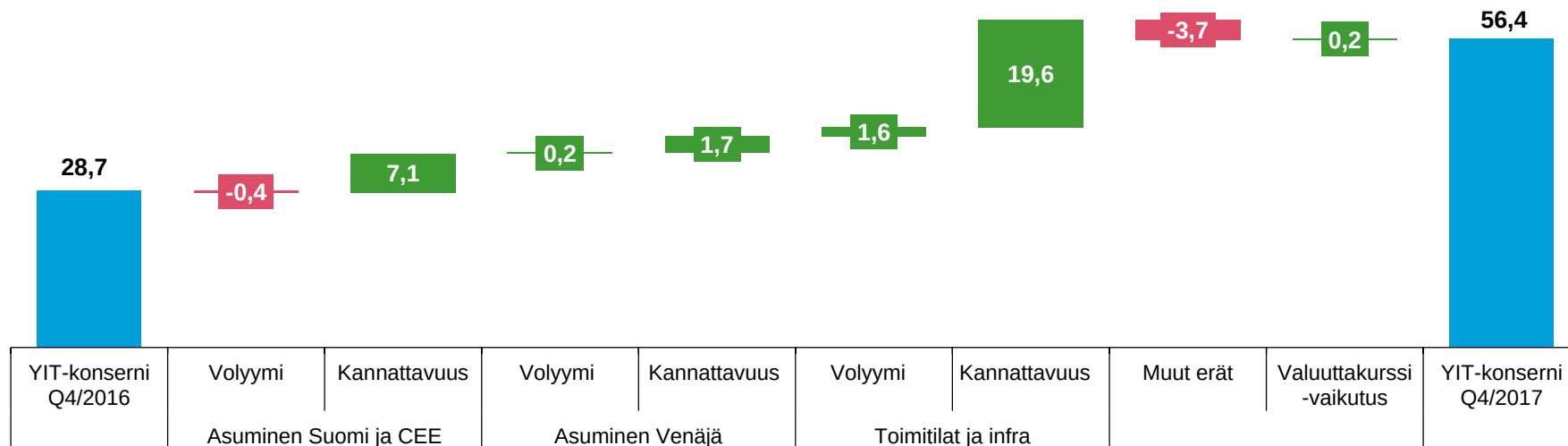
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

Liikevoiton muutos Q4/2016–Q4/2017

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

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



2

Asuminen Suomi ja CEE



Asuminen Suomi ja CEE

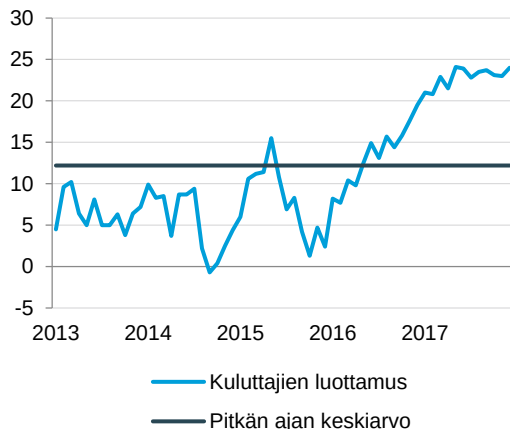
Toimintaympäristö Suomessa, Q4

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

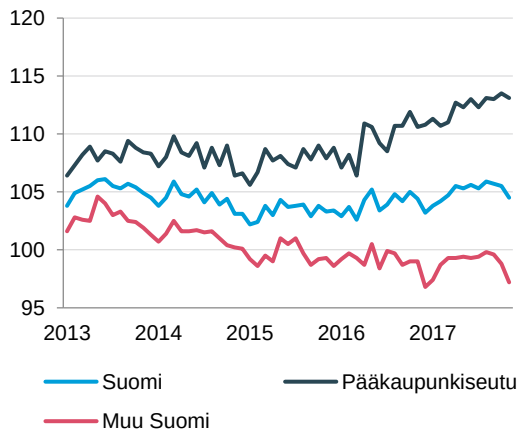
- Kuluttajakysyntä oli hyvällä tasolla, ei merkkejä ylikuumentumisesta, tarjonnan määrä oli korkealla tasolla
- Suurempien asuntojen kysyntä parantui kohtuuhintaisten asuntojen hyvän kysynnän lisäksi

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

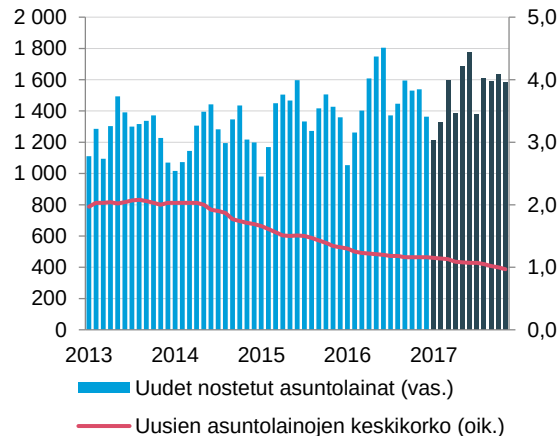
Kuluttajien luottamus



Vanhoin asuntojen hinnat
(indeksi 2010=100)



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



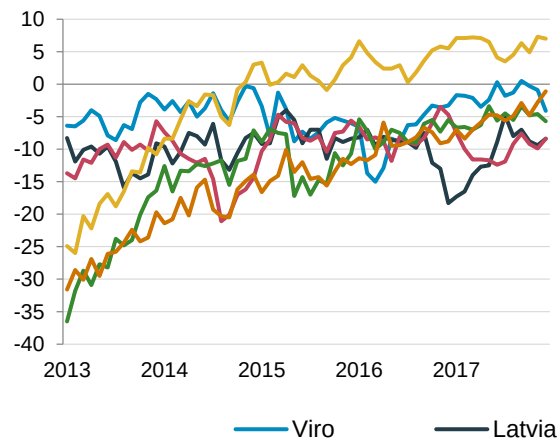
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki

Asuminen Suomi ja CEE

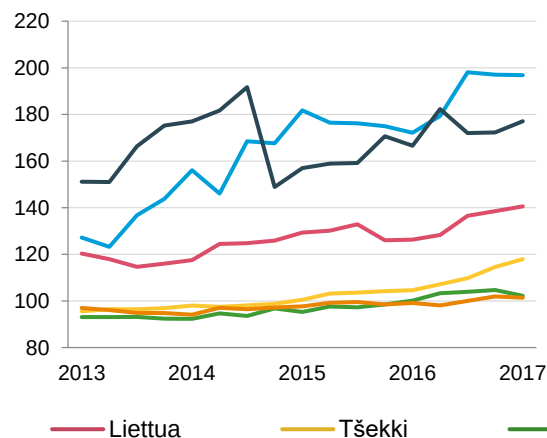
Toimintaympäristö CEE-maissa, Q4

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

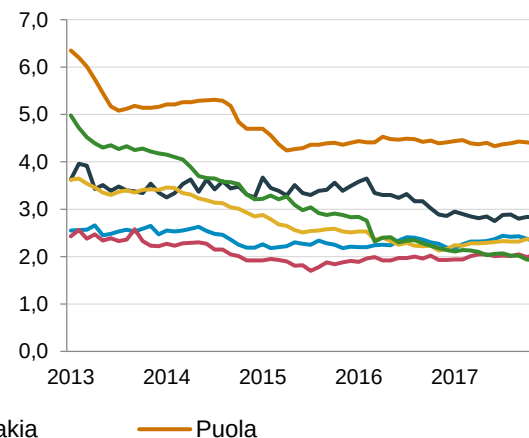
Kuluttajien luottamus



Uusien asuntojen hintaindeksi (2010=100)



Asuntolainojen keskipitoisuus (%)



Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat ja kansalliset keskuspankit

Asuminen Suomi ja CEE

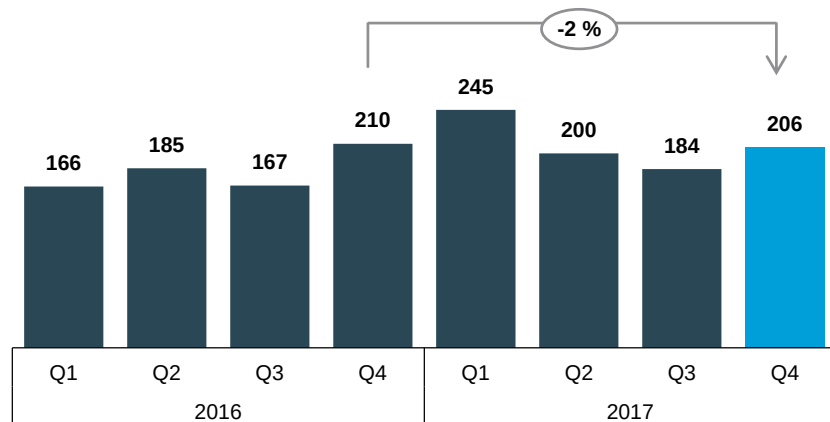
Tilaukannan arvo lähes miljardi euroa

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

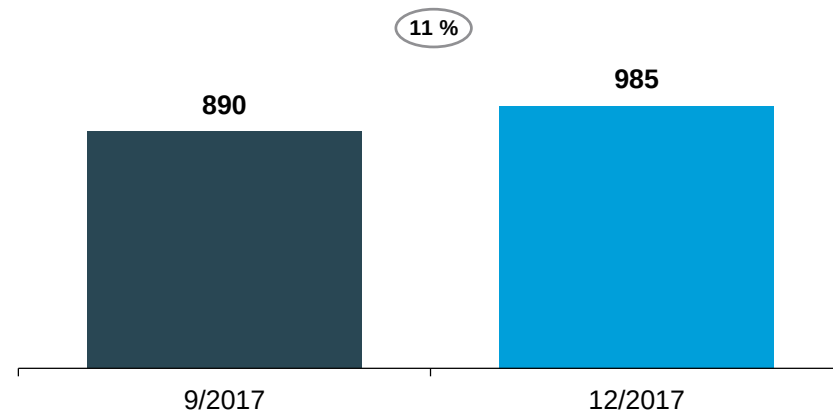
Liikevaihto (milj. e)

2016: 728 milj. e

2017: 835 milj. e



Tilaukanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

Asuminen Suomi ja CEE

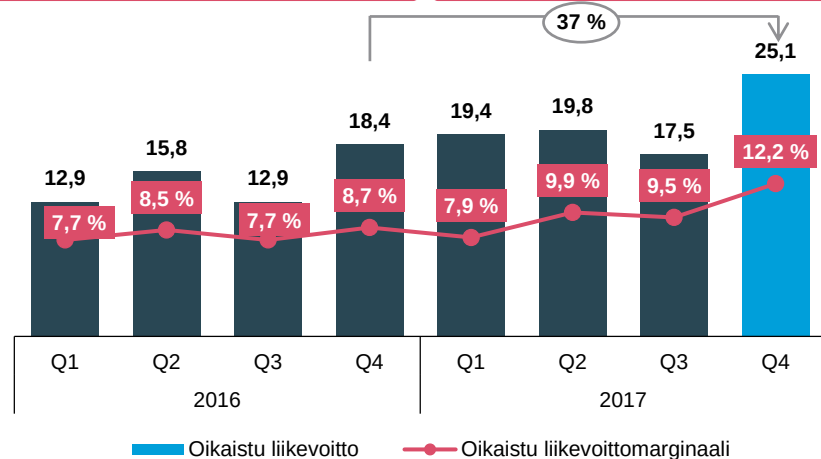
Liikevoitto parani selvästi Q4:llä

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

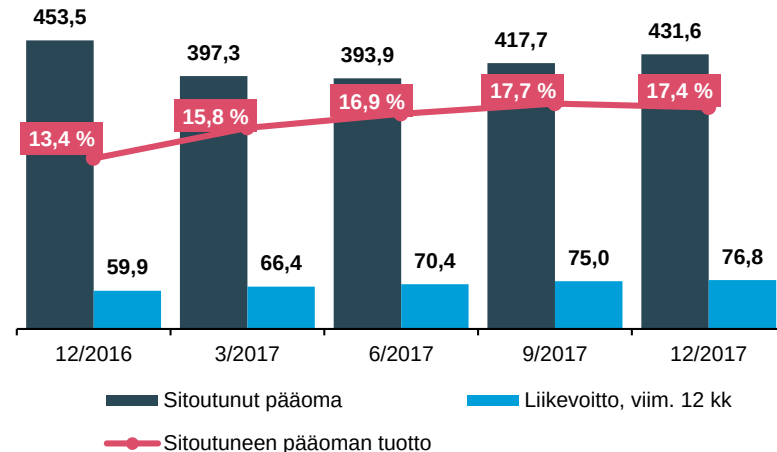
Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

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

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



Sitoutuneen pääoman tuotto¹ (milj. e, %)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

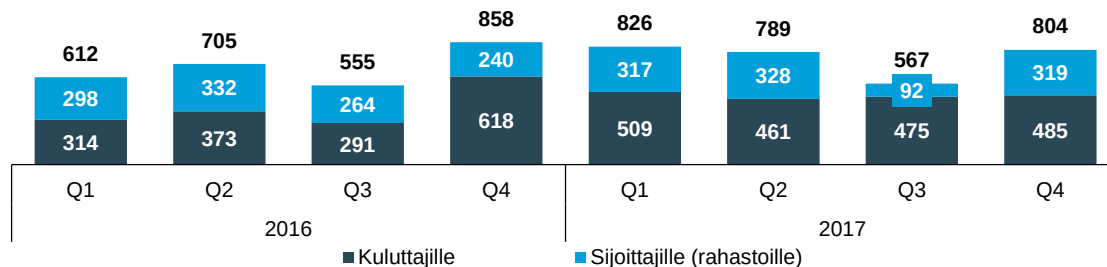
Asuminen Suomi ja CEE

Asuntomyynti ja -aloitukset Suomessa, Q4

Myydyt asunnot (kpl)

2016: 2 730

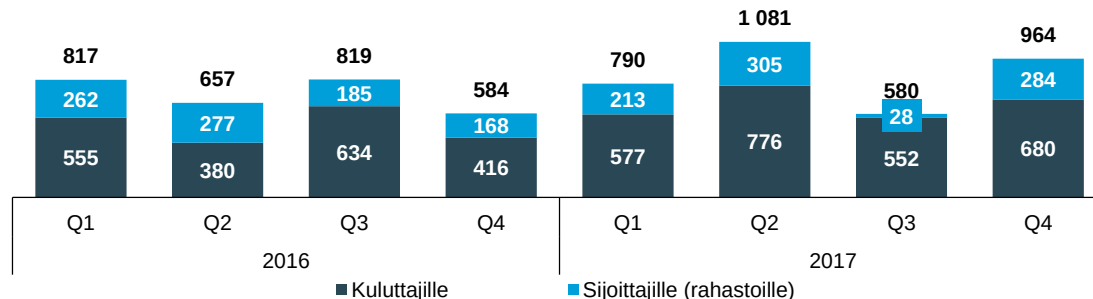
2017: 2 986



Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 877

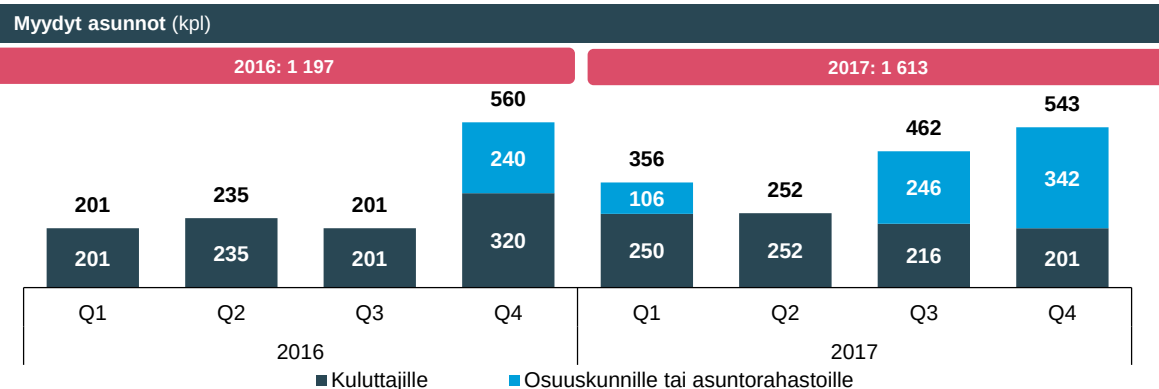
2017: 3 415



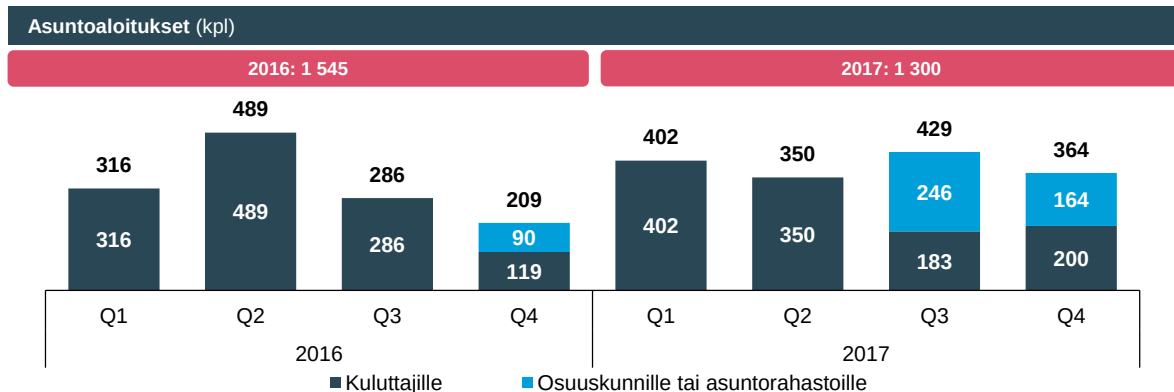
- Kuluttajamyynä kasvoi 21 % vuonna 2017
- Kuluttajille myytyjen asuntojen osuus oli 60 % Q4:llä (Q4/2016: 72 %)
- 35 asuntoa myytiin nippuina sijoittajille (Q4/2016: 72 kpl)
- Triplan ensimmäisten asuntojen rakentaminen aloitettiin, ja ne ennakkovarattiin tunneissa
- Tammikuun kuluttajamyynä noin 120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

Asuminen Suomi ja CEE

Asuntomyynti ja -aloitukset CEE-maissa, Q4



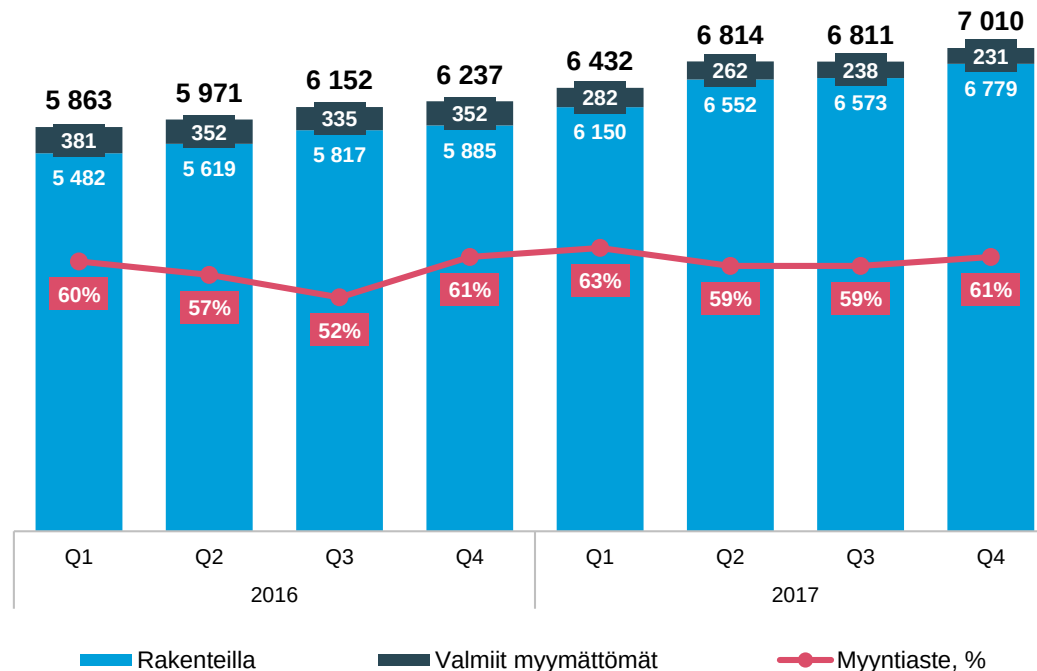
- Myynti edellisen vuoden tasolla Q4:llä ja kasvoi 35 % vuonna 2017
- Asuntoaloitusten määrä Q4:llä kasvoi 74 % vuoden takaisesta
- Neljä hanketta Bratislavassa, Slovakiassa ja yksi hanke Prahassa, Tšekissä myytiin YCE Housing I –rahastolle, yhteensä 342 asuntoa
- Tammikuun kuluttajamyynä noin 80 kpl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



Asuminen Suomi ja CEE Asuntovaranto yli 7 000 kappaletta

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

Asuntovaranto (kpl)



3

Asuminen Venäjä



Asuminen Venäjä

Toimintaympäristö, Q4

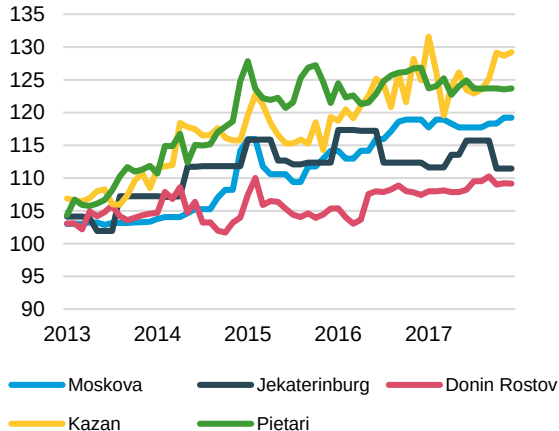
- Kuluttajat ovat edelleen varovaisia Venäjän talouden parantumisesta huolimatta
- Kuluttajien ostovoima on hieman parantumassa matalalta tasolta

EUR/RUB-vaihtokurssi



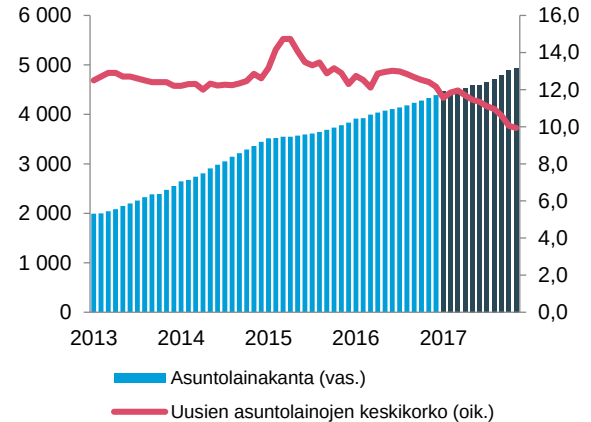
- Asumisen kuluttajakysyntä on maltillista, mutta parani hieman Moskovassa ja Pietarissa
- Asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina, tarjonnan määrä yhä korkealla tasolla

Uusien asuntojen hinnat
(indeksi 2012=100)



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

Asuntolainakanta ja keskiporko
(mrd. ruplaa, %)



Lähteet: Bloomberg, YIT ja Venäjän Keskuspankki

Asuminen Venäjä

Liikevaihto kasvoi Q4:llä

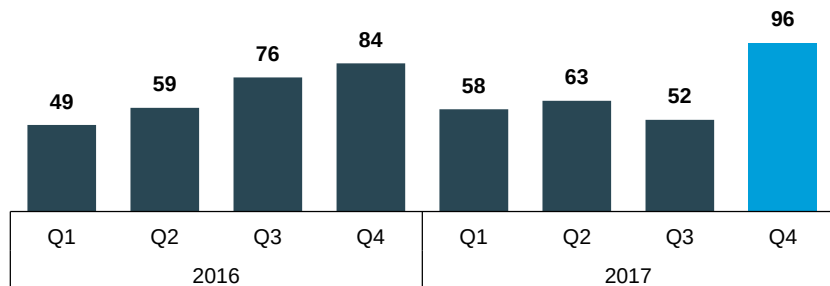
- Liikevaihtoa tuki Novo Orlovskin tontin osittainen myynti ja parantunut asuntomyynti
 - 1,1 miljardia ruplaa (16 milj. e) liittyen Novo Orlovskin tonttimyyntiin tuloutettiin liikevaihtona ja kassavirtana Q4:llä, kaupan koko arvo 2,5 miljardia ruplaa (37 milj. e)
- Tilaukanta laski syyskuun lopun tasolta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

Liikevaihto (milj. e)

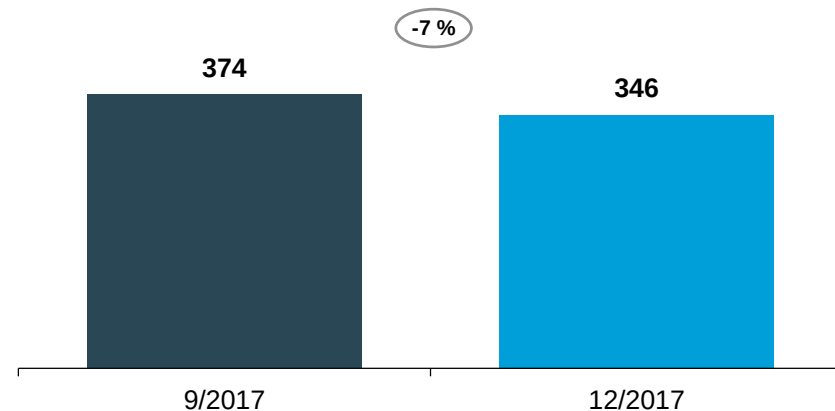
2016: 268 milj. e

2017: 268 milj. e

14 %



Tilaukanta (milj. e)



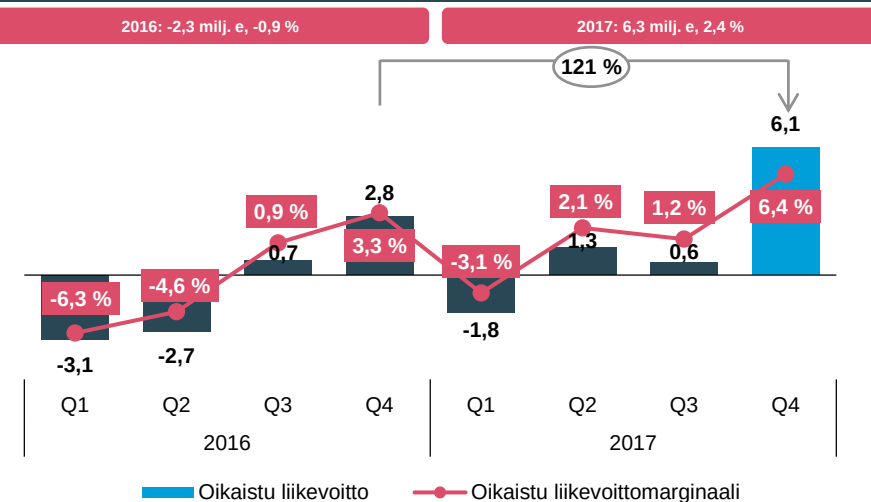
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

Asuminen Venäjä

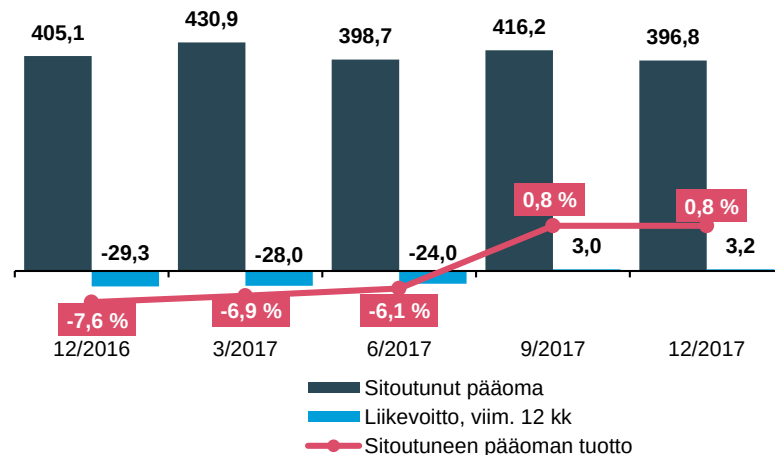
Liikevoitto parani Q4:llä

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

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



Sitoutuneen pääoman tuotto² (milj. e, %)



Kaikki luvut osatulotukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

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

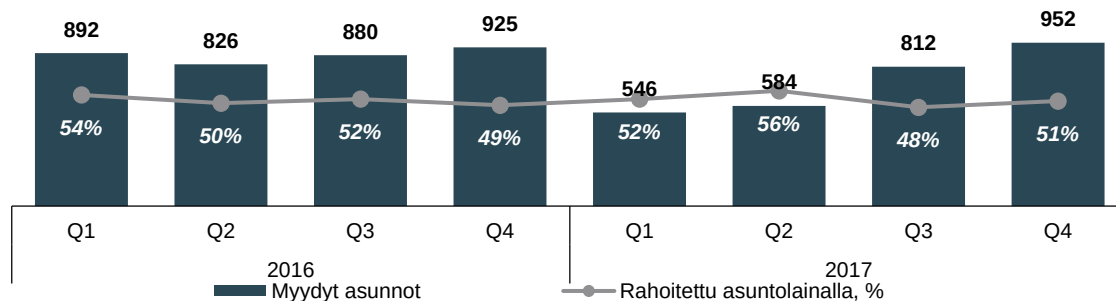
Asuminen Venäjä

Asuntomyynti ja aloitukset, Q4

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

2016: 3 523 (51 %)

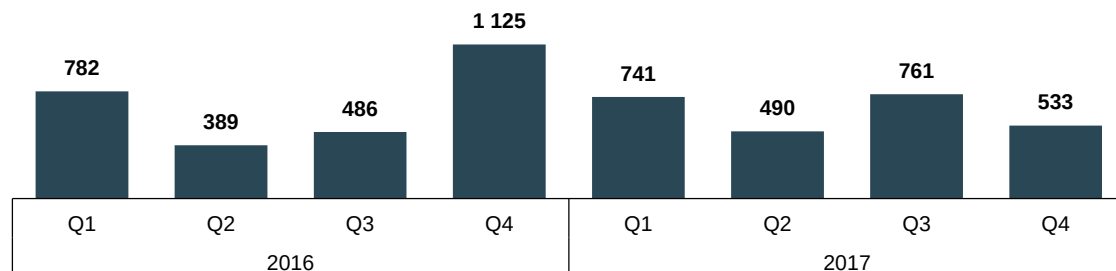
2017: 2 894 (51 %)



Asuntoaloitukset (kpl)

2016: 2 782

2017: 2 525



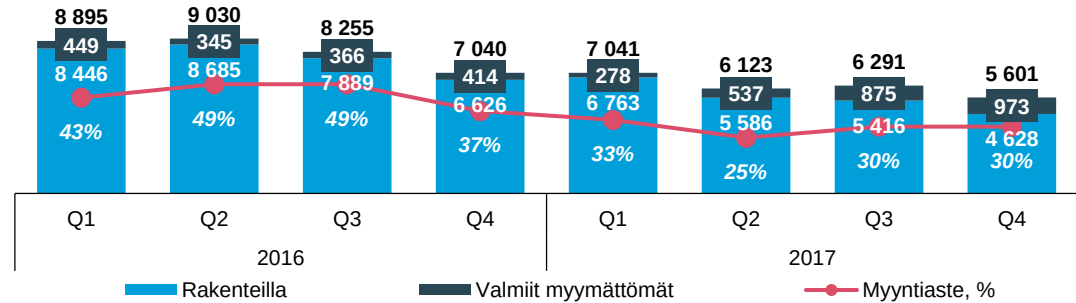
- Myytyjen asuntojen määrä kasvoi 3 % vuoden takaisesta
 - Ei muutoksia hinnoissa
 - Paras vuosineljännes kahteen vuoteen
- Aloitukset olivat alhaisella tasolla
- Asuntolainalla rahoitettujen kauppajen osuus kasvoi 51 %:iin
- Tammikuun kuluttajamyynni lähes 200 kpl (1/2017: noin 150 kpl)

Asuminen Venäjä

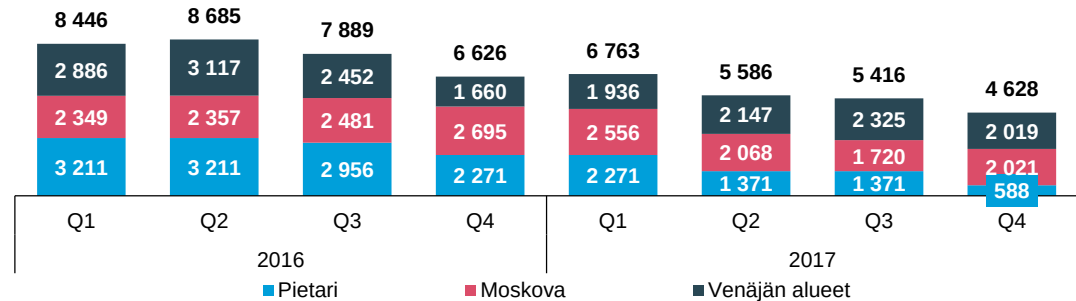
Asuntotuotannon määrä (kpl) jatkoi laskua Q4:llä

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

Asuntovaranto (kpl)



Rakenteilla olevat asunnot alueittain (kpl)



4

Toimitilat ja infra

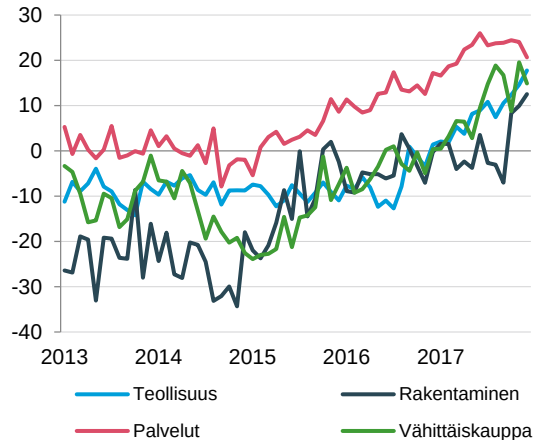


Toimitilat ja infra

Toimintaympäristö, Q4

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

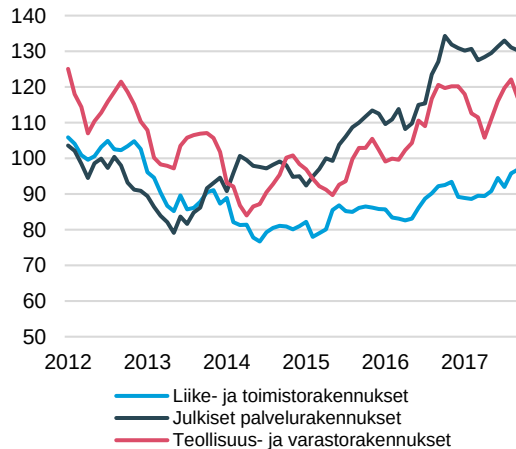
Luottamusindikaattorit Suomessa



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

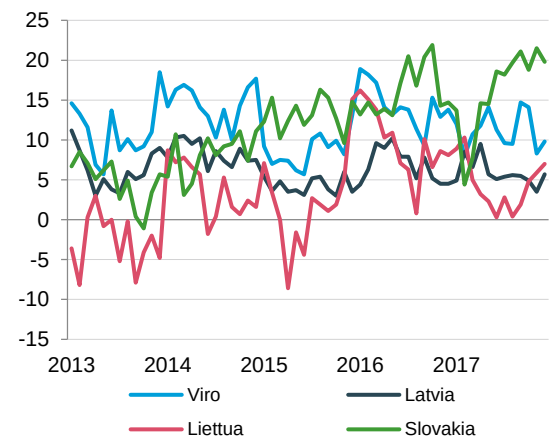
- Suomen positiivinen markkinatilanne tuki yksityisiä investointeja
- Urakka- ja inframarkkina olivat Suomessa aktiivisia etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeksuksissa

Uudisrakentamisen volyymi Suomessa
(indeksi 2010=100)



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

Vähittäiskaupan luottamus Baltian maissa ja Slovakiassa



Toimitilat ja infra

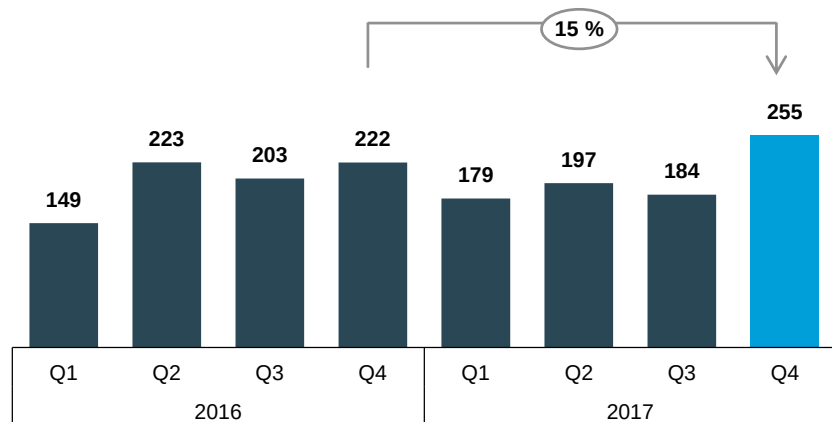
Liikevaihto kasvoi Q4:llä

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

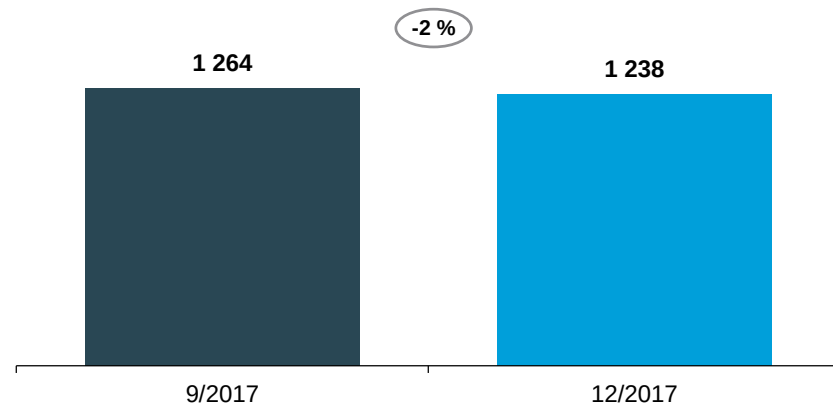
Liikevaihto (milj. e)

2016: 797 milj. e

2017: 815 milj. e



Tilauskanta (milj. e)

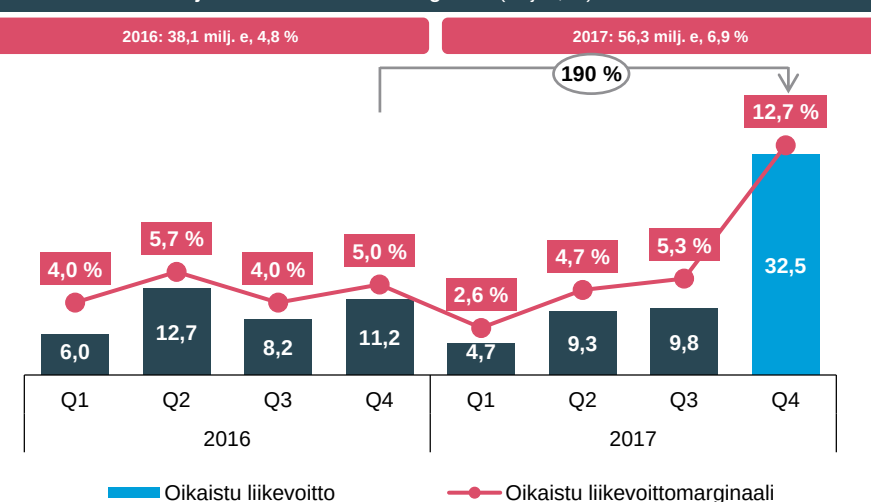


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

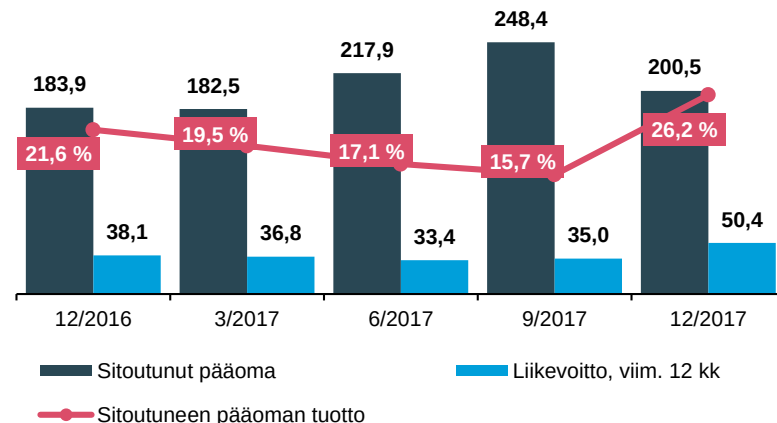
Liikevoitto poikkeuksellinen korkealla tasolla Q4:llä

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

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



Sitoutuneen pääoman tuotto¹ (milj. e, %)



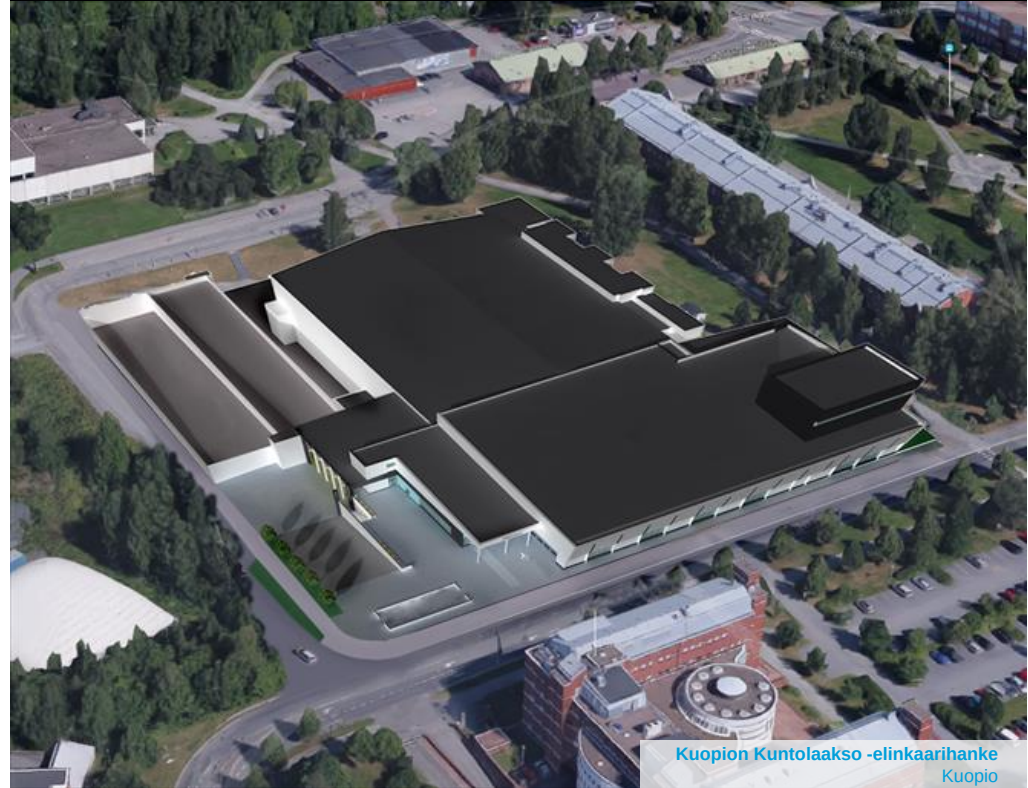
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

Toimitilat ja infra

Menestystä hankkeissa Q4:llä

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



5

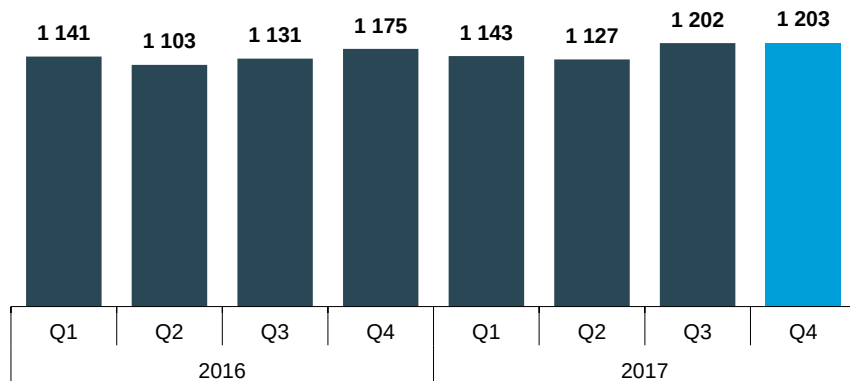
Rahoitusasema ja
tunnusluvut



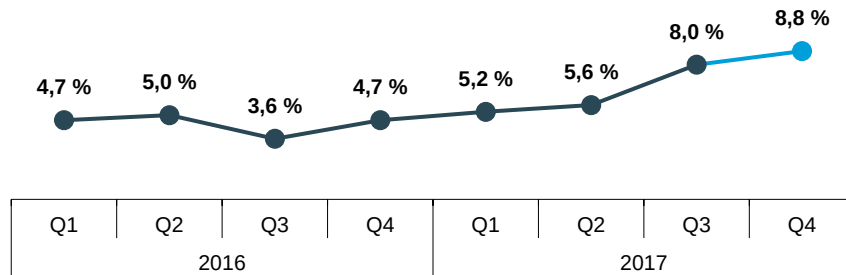
ROI:n parantumisen positiivinen trendi jatkui Q4:llä

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

Sijoitettu pääoma (milj. e)



Sijoitetun pääoman tuotto¹ (%), viim. 12 kk



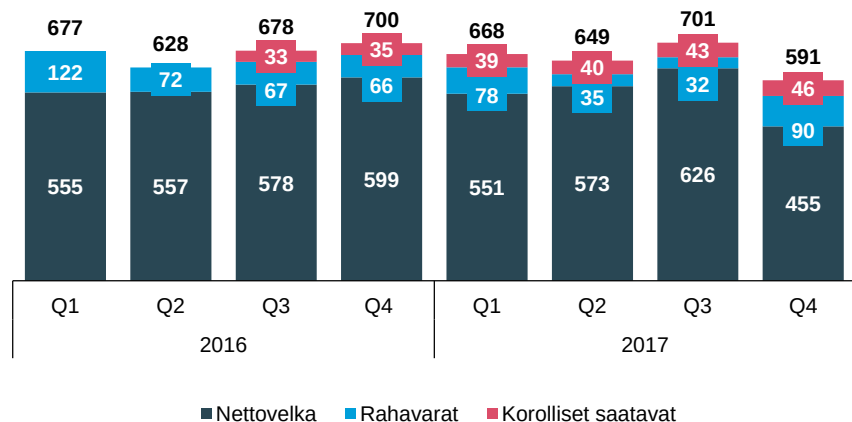
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

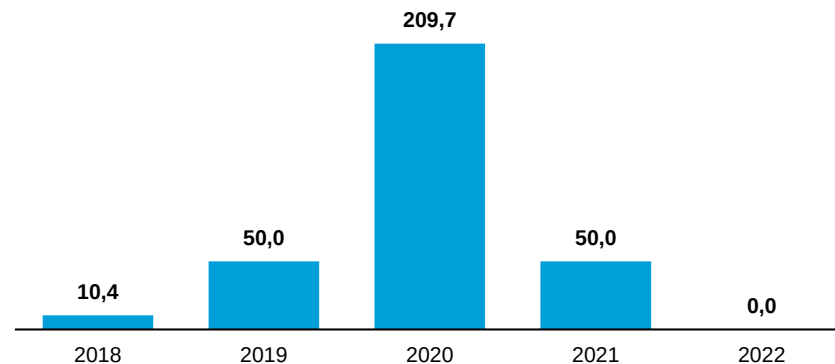
Nettovelka 455 miljoonaa euroa Q4:llä

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

Korollinen velka (milj. e), IFRS



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



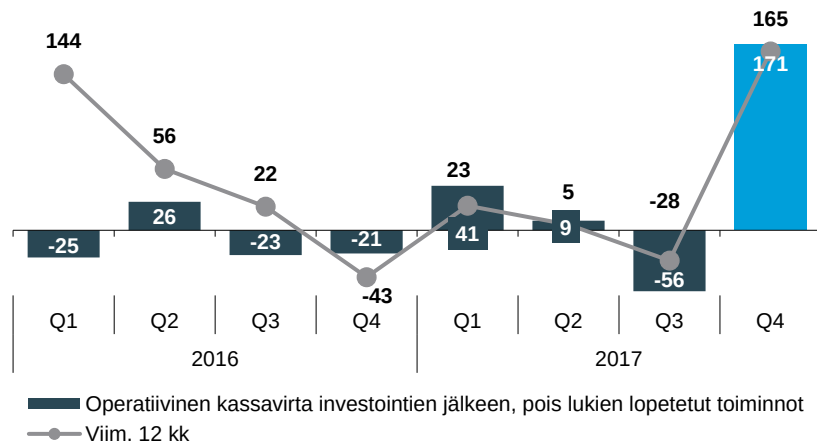
¹ Poislukien taloyhtiölainat ja muut lainat

Kassavirta oli erittäin vahva Q4:llä

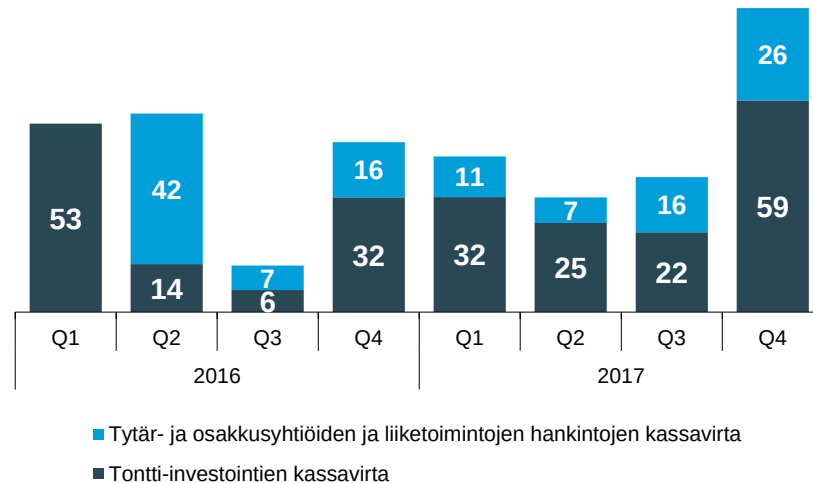
- Velka laski 123,5 miljoonaa euroa johtuen muutoksesta rakennusaikaisessa rahoituskäytännössä
- Kassavirta vahvistui merkittävästi hyvästä asuntomyynnistä, Novo Orlovskin tontin osittaisesta mynnistä ja Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutumisesta johtuen

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

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



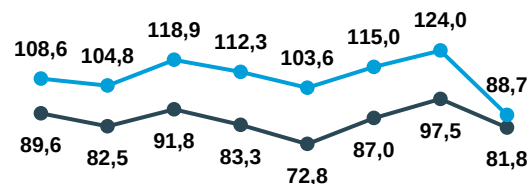
Tontti-investointien sekä tytä- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankintojen kassavirta (milj. e)



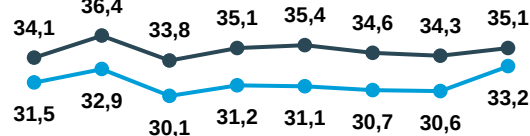
Taloudelliset tunnusluvut parantuivat selvästi Q4:llä

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

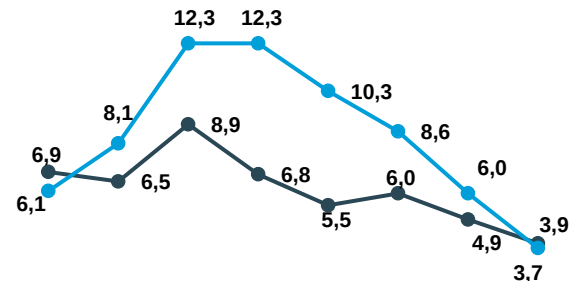
Velkaantumisaste (%)



Omavaraisuusaste (%)



Nettovelka/käyttökate (kerroin, x)



Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2016				2017			

— POC — IFRS

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

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2016				2017			

— POC — IFRS

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

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2016				2017			

— POC — IFRS

Yhteenveto taloudellisista tunnusluvuista Q4:llä

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



6

Vuosi 2017



Kohokohtia vuodelta 2017

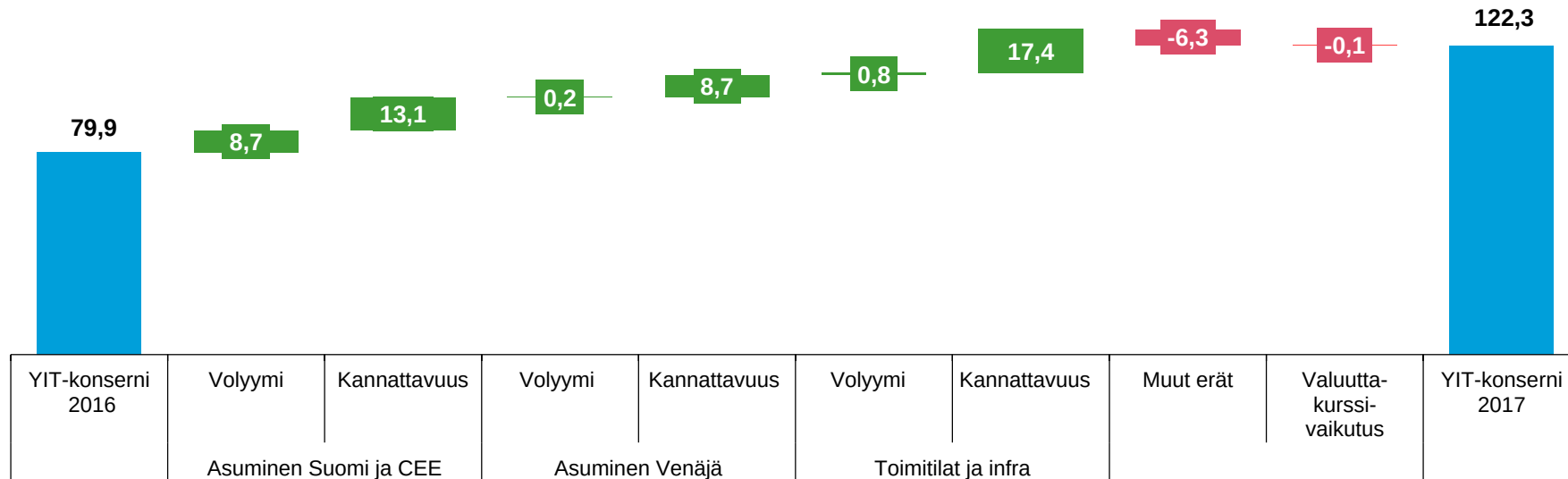
- YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen julkistettiin
- Vahvaa kasvua ja parannusta liikevoitossa
 - Q4 oli kannattavuudeltaan yksi parhaista vuosineljänneksistä konsernitasolla
 - CEE-maat vaikuttivat suuresti liikevaihdon kasvun ja kannattavuus oli vahva
- Taloudelliset tunnusluvut paranivat hyvälle tasolle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



Liikevoiton muutos 2016 – 2017

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

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

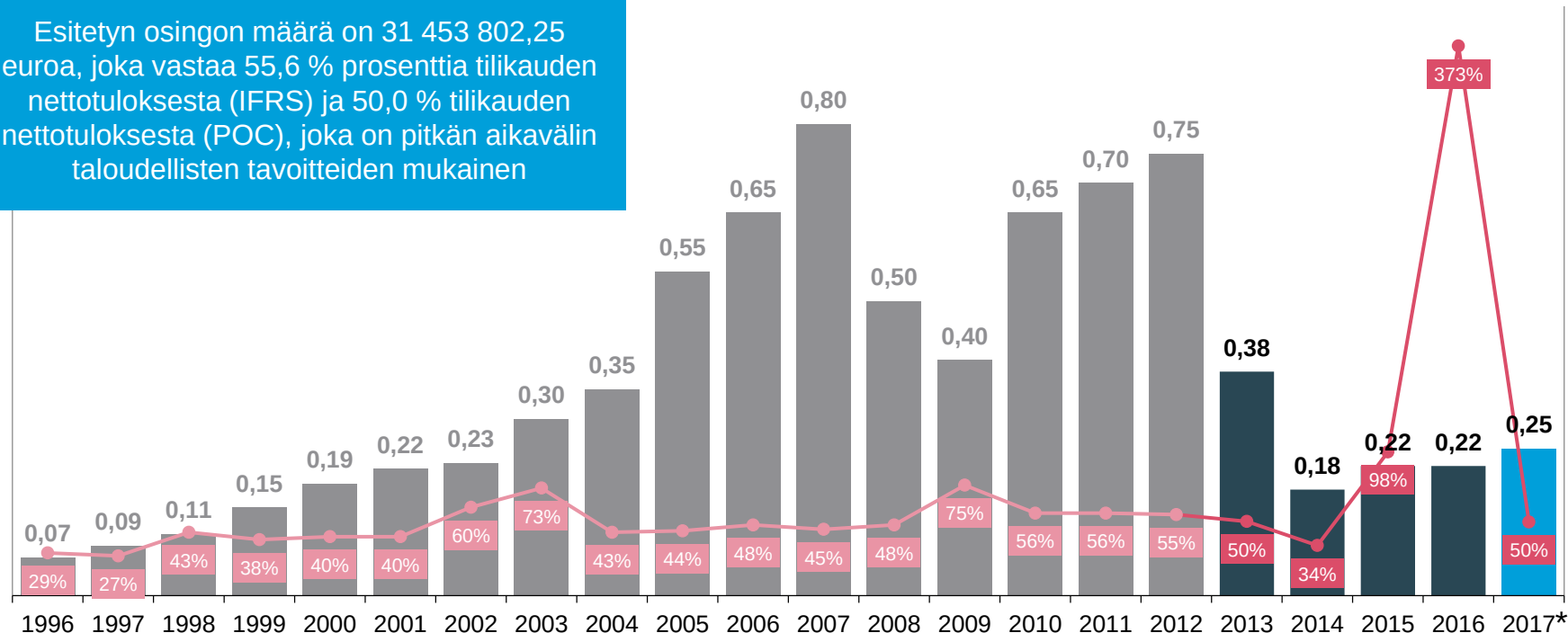


Ehdotus yhtiökokoukselle: Osinko 0,25 euroa per osake

Osinko / osake (e)

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

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



* Hallituksen ehdotus

Lemminkäisen vuosi 2017 lyhyesti

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



7

Näkymät ja tulosohjeistus



Markkinanäkymä on vakaa seuraavan 12 kuukauden ajan

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



Heikommat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana



Muuttumattomat näkymät viimeisen 12 kuukauden kehitykseen verrattuna



Paremmat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana

Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2018

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

Asuminen Suomi ja CEE

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

Toimitilat

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

Päällystys

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

Asuminen Venäjä

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

Infraprojektit

Infrarakentamisen odotetaan hieman kasvavan vuoden 2017 tasosta.

Kiinteistöt

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

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

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

8

Yhdistyminen

YIT

Lemminkäinen



Perusteet yhdistymiselle

1 | Vahva alusta kasvulle

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

2 | Synergiaedut ja vahvistuva kilpailukyky

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

3 | Parempi taloudellinen asema ja suhdannekestävyys

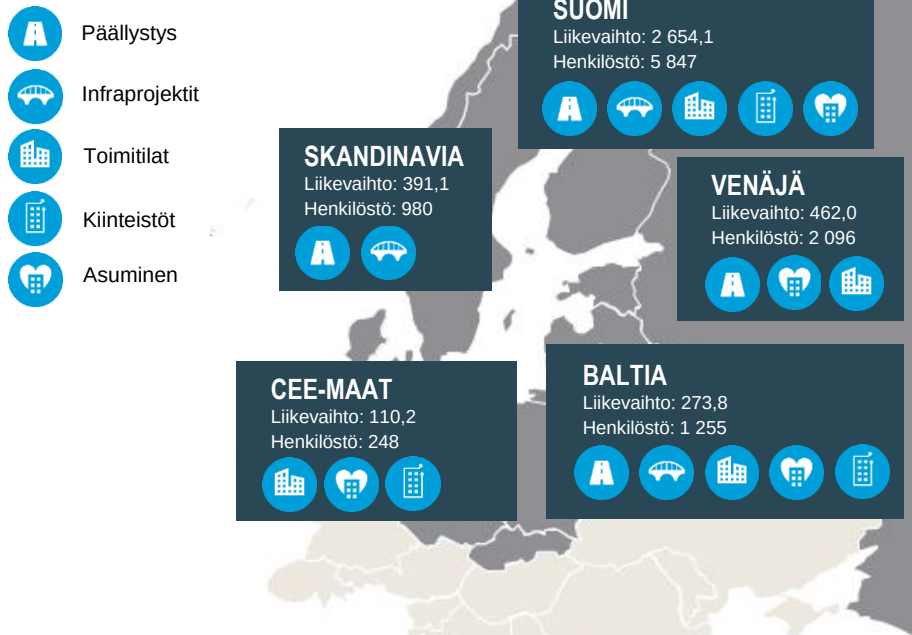
- Liiketoiminnallinen ja maantieteellinen vastasyklisyys
- Matalammat rahoituskustannukset
- Pienempi riippuvuus sijoituskysynnästä

4 | Parempi sijoituskohde

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

Yhdistetty portfolio 2017

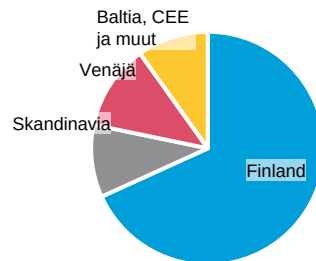
Maantieteellinen liikevaihto, milj. e, 2017*



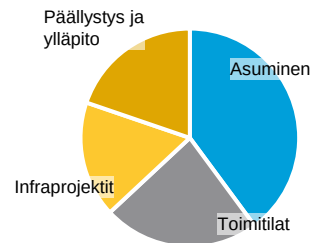
* Alustavat yhdistellyt karkeisiin arvioihin perustuvat havainnollistavat maantieteelliset, toiminnalliset sekä liiketoimintalogiikan mukaan tehdyt jaot heijastavat YIT:n ja Lemminkäisen vuodelle 2017 IFRS-periaattein laadittuja sisäisen ja ulkoisen raportoinnin lukuja. Havainnollistamistarkoituksessa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

Havainnollistavia alustavia karkeita arvioita yhdistellyn liikevaihdon jaosta 2017*

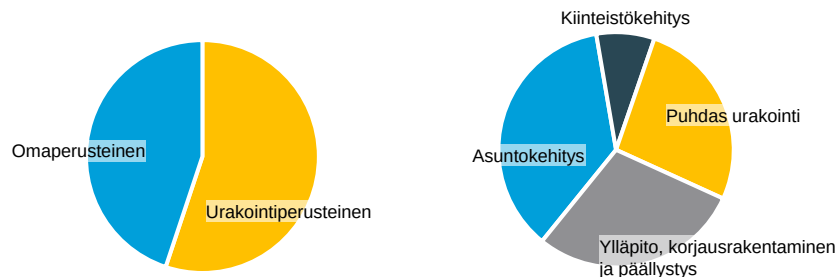
Maantieteellinen jako*



Toiminnallinen jako*



Jako liiketoimintalogiikan mukaan (karkeita arvioita)*



Yhdistetty tuloslaskelmatieto (IFRS)

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



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

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

Hallitus 1.2.2018 alkaen



Matti Vuoria
Hallituksen
puheenjohtaja



Berndt Brunow
Hallituksen
varapuheenjohtaja



Erkki Järvinen
Hallituksen
jäsen



**Harri-Pekka
Kaukonen**
Hallituksen jäsen



Inka Mero
Hallituksen
jäsen



Juhani Mäkinen
Hallituksen jäsen

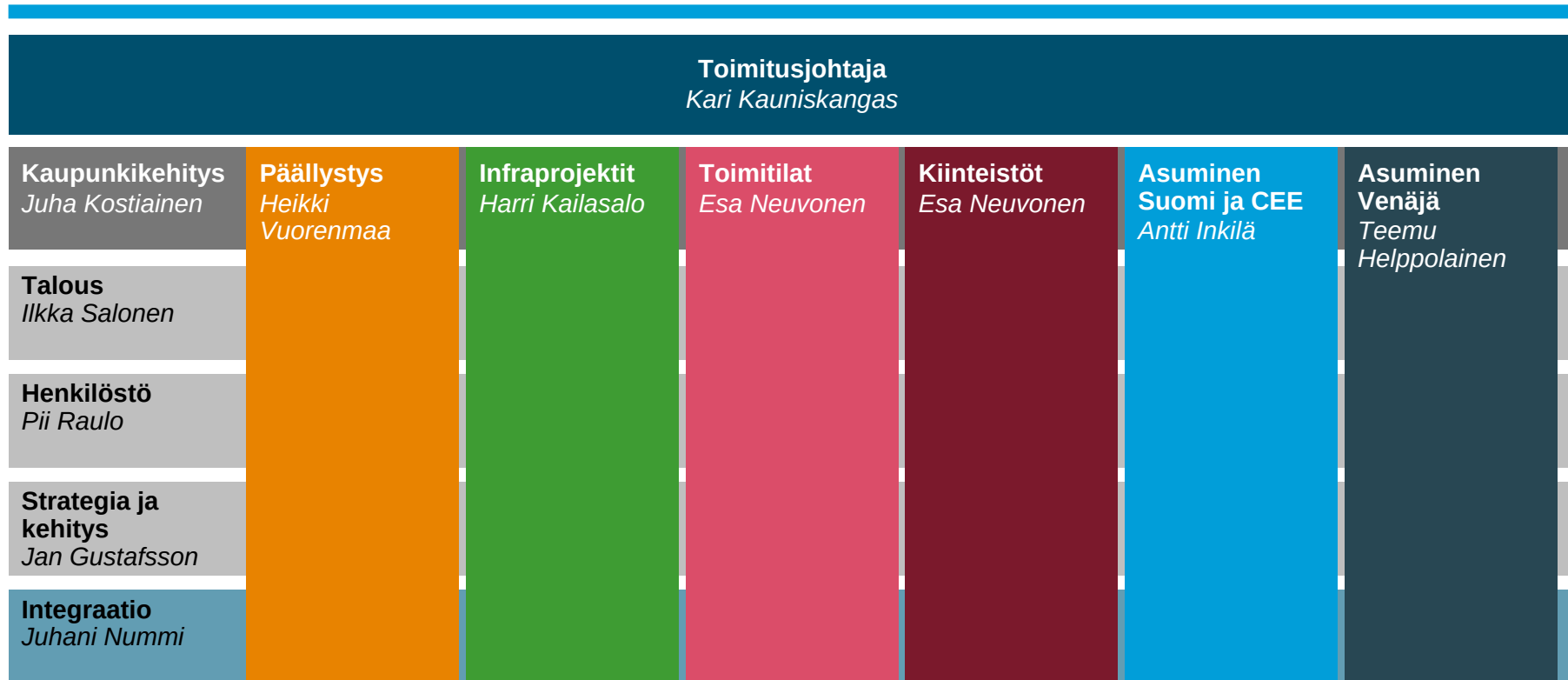


**Kristina
Pentti-von
Walzel**
Hallituksen
jäsen



Tiina Tuomela
Hallituksen jäsen

Konsernin organisaatorakenne 1.2.2018



Johtoryhmä 1.2.2018 alkaen



Kari Kauniskangas
Toimitusjohtaja



Ilkka Salonen
Talousjohtaja
Toimitusjohtajan
sijainen



Jan Gustafsson
Johtaja, Strategia ja
kehitys



Teemu Helppolainen
Johtaja, Asuminen
Venäjä



Antti Inkilä
Johtaja, Asuminen
Suomi ja CEE



Harri Kailasalo
Johtaja,
Infraprojektit



Juha Kostiainen
Johtaja,
Kaupunkikehitys



Esa Neuvonen
Johtaja, Toimitilat ja
Kiinteistöt



Juhani Nummi
Johtaja, Integraatio



Pii Raulo
Johtaja,
Henkilöstö



Heikki Vuorenmaa
Johtaja, Päällystys

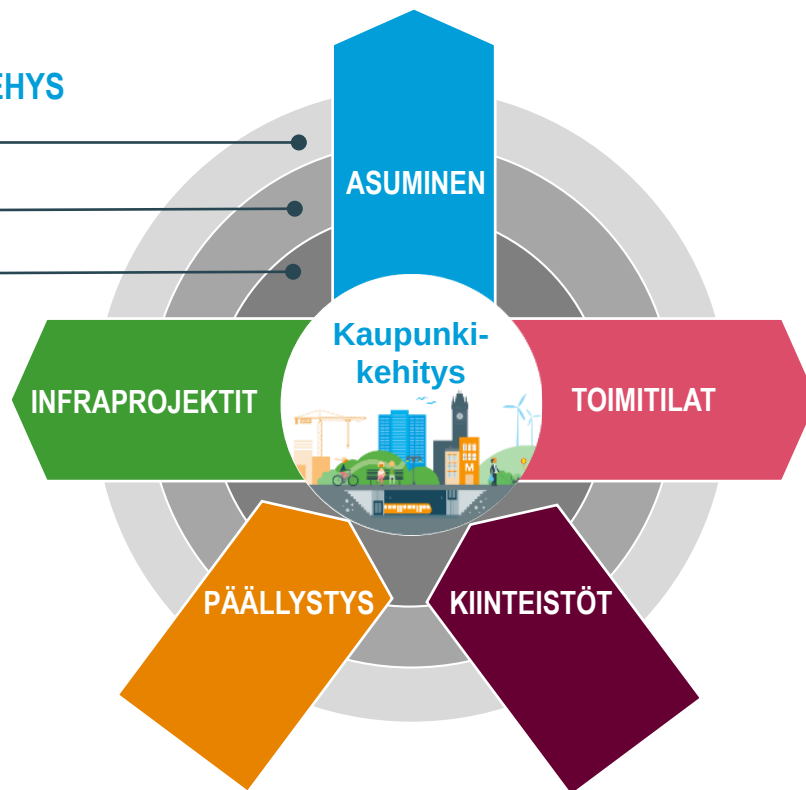
Kaupunkikehitys tasapainoisen liiketoimintaportfolion kasvun moottorina

KAUPUNKIKEHITYKSEN VIITEKEHYS

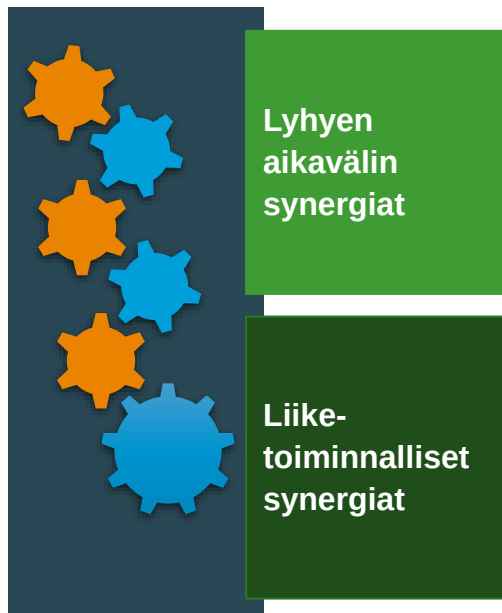
Hankekehitys —————●

Toteutus —————●

Omistaminen ja palvelut —————●



Synergiakehityksen raportointi alkaa Q1 osavuositarkastuksesta



Description

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

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

Aikataulu

2018	1.2.	16.3.	20.3.	11.4.	26.4.
	Yhdistyminen	Yhtiökokous	<i>Lemminkäisen lopputilitys</i>	<i>Lemminkäisen osakkeen- omistajien kokous</i>	Osavuosi- katsaus tammi- maaliskuu 2018
Vapaaehtoisia pro forma -tietoja julkaistaan ennen Q1-tulosta					

Tarjontamme asiakkaille



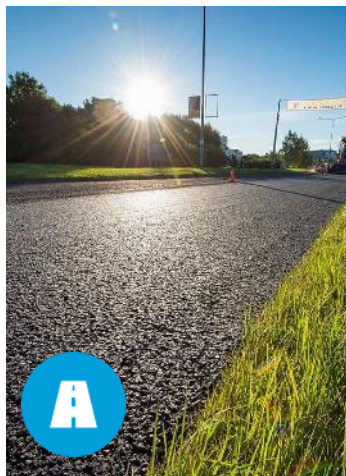
ASUMINEN

Toimivia koteja ja helppoa arkea



INFRA- PROJEKTIT

Sujuvia liikennevirtoja ja kestäviä elinympäristöjä



PÄÄLLYSTYS

Toimiva liikenneverkosto yhdistää ihmiset, kodit ja työpaikat



TOIMITILAT

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



KIINTEISTÖT

Kannattavia ratkaisuja sijoittajille ja omistajille

Lisätietoja

Ilkka Salonen

Talousjohtaja

040 570 1313

ilkka.salonen@yit.fi

Hanna Jaakkola

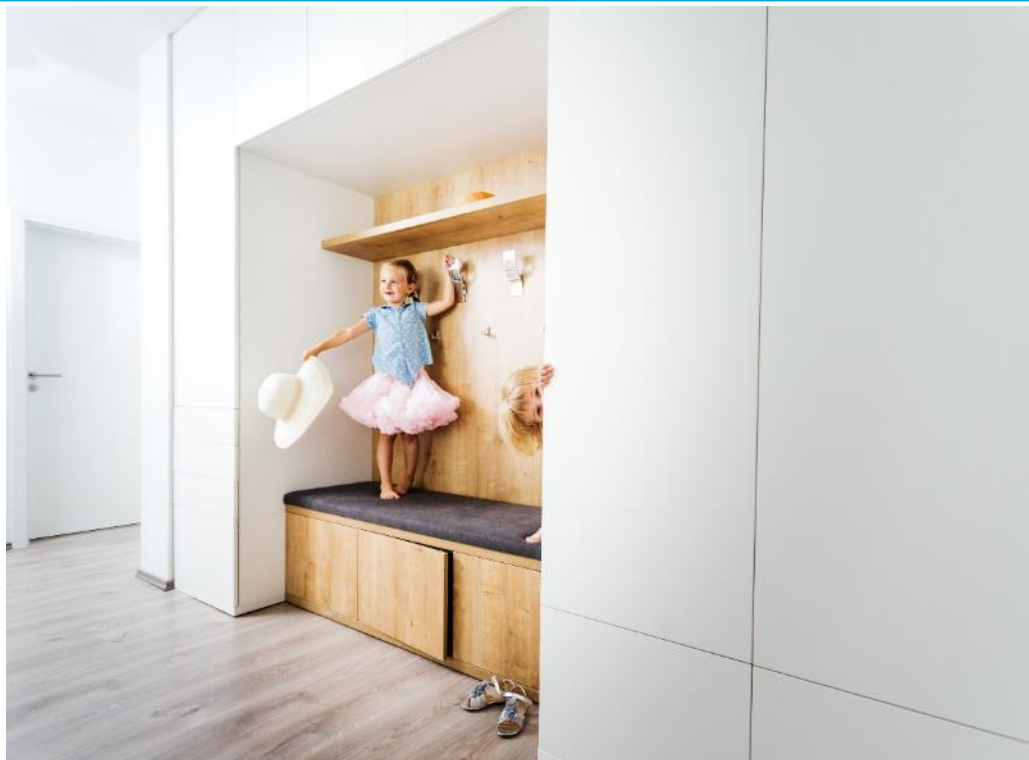
Sijoittajasuhdejohtaja

040 5666 070

hanna.jaakkola@yit.fi

Seuraa YIT:tä Twitterissä

@YITInvestors



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 liittyä tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuuksia ja muita tärkeitä tekijöitä, joiden takia Yhtiön todelliset tulokset, suoritukset ja saavutukset saattavat poiketa olennaisesti niistä tulevaisuuden tuloksista, suorituksista ja saavutuksista, jotka on esitetty tai joihin on viitattu tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat lukuisiin oletuksiin Yhtiön nykyisistä ja tulevista liiketoimintastrategioista ja siitä ympäristöstä, jossa Yhtiö tulee tulevaisuudessa toimimaan. Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat koskevat ainoastaan tilannetta tämän esityksen päivämääränä. Yhtiö kieltää nimenomaisesti sitoutuneensa levittämään tässä esityksessä esitetyt tulevaisuutta koskevia lausumia koskevia päivityksiä ja tarkistuksia, jotka heijastaisivat muutoksia Yhtiön näihin lausumiin liittämissä odotuksissa tai muutoksia niissä tapahtumissa, ehdoissa tai olosuhteissa, joihin tällainen tulevaisuutta koskeva lausuma perustuu. Yhtiö varoittaa, etteivät tulevaisuutta koskevat lausumat ole takuita tulevista suorituksista, ja että sen todellinen taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet saattavat poiketa olennaisesti tähän esitykseen sisältyvissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai vihjatuista vastaavista. Lisäksi vaikka Yhtiön taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet olisivatkin yhteneväisiä tähän esitykseen sisältyvien tulevaisuutta koskevien suunnitelmien kanssa, nämä tulokset tai kehityskulut eivät välttämättä merkitse tulevien ajanjaksojen tuloksia tai kehitystä. Yhtiö tai kukaan muukaan henkilö ei sitoudu mihinkään velvoitteeseen arvioida tai vahvistaa tai tiedottaa julkisesti mistään tarkistuksista, jotka heijastavat tämän esityksen päivämäärän jälkeen sattuvia tapahtumia tai ilmaantuvia olosuhteita.

**Together
we can
do it.**