



# Q4

YIT Oyj  
Tilinpäätöstiedote 2021

## Sisältö

Tilinpäätöstiedote 2021	3
Markku Moilanen, toimitusjohtaja	4
Ohjeistus vuodelle 2022	4
Markkinaympäristö ja näkymät alueittain	5
Tulos	6
Rahavirta ja taloudellinen asema	7
Investoinnit ja myynnit	7
Asuminen Suomi ja CEE	8
Asuminen Venäjä	9
Toimitilat	10
Infra	11
Kiinteistöt	12
Osake	13
Henkilöstö	13
Kestävä kehitys	13
Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät	14
Oikeudenkäynnit	14
Hallinnointi	14
Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä	14
Tilinpäätöstiedote 2021: Liite 1 Liiketoiminnan merkittävimmät lä- hian riskit	16
Tilinpäätöstiedote 2021: Taulukko-osa	23

## Tilinpäätöstiedote 2021

Oikaistu liikevoittoprosentti parani 2,8 %:sta 4,0 %:iin vuonna 2021. Loppuunsaatettu projektiportfolion putsaus ja vahvistunut tilauskanta luovat vankan pohjan tulevaisuudelle.

### 2021:



- Oikaistu liikevoitto oli 114 miljoonaa euroa (85).
- Oikaistu liikevoittoprosentti parani 4,0 %:iin (2,8).
- Liikevoitto oli 65 miljoonaa euroa (35).
- Liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen oli vahva 288 miljoonaa euroa (336).
- Korollinen nettovelka laski ennätysmatalalle tasolle 303 miljoonaa euroon (628), velkaantumisaste 30 % (68).
- Osinkoehdotus 0,16 euroa per osake (0,14), maksetaan kahdessa erässä.



- Kehitysluokittominta jatkui kannattavana vuonna 2021 tukien tulosta yli 60 miljoonalla eurolla, mikä sisälsi 48 miljoonaa euroa Lestijärven tuulivoimapuiston myynnistä neljännellä neljänneksellä.
- Loppuunsaatetun projektiportfolion analyysin myötä YIT kirjasi tiettyihin historiallisiin ja strategiaan kuulumattomiin projekteihin liittyviä kateheikennyksiä ja vaihto-omaisuuden alaskirjauksia 66 miljoonalla eurolla vuoden neljännellä neljänneksellä ja noin 100 miljoonalla eurolla yhteensä vuonna 2021.
- Tilauskanta oli vahva 4 042 miljoonassa eurossa (3 528).
- Vahva asuntomyynti jatkui läpi vuoden. Valmiiden myymättömien asuntojen määrä matalalla tasolla.
- Tonttivaranto oli vuoden lopussa 748 miljoonaa euroa (812), joka mahdollistaa 29 000 uuden kodin rakentamisen.



- Yhdistetty tapaturmataajuus laski 8,9:ään (9,6).
- Tuomas Mäkipeska aloitti talousjohtajana 1.11.2021.

### Avainlukuja

Miljoonaa euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
Liikevaihto	929	975	2 856	3 069
Liikevoitto	20	55	65	35
Liikevoittoprosentti, %	2,1	5,6	2,3	1,1
Oikaistu liikevoitto	45	56	114	85
Oikaistu liikevoittoprosentti, %	4,8	5,7	4,0	2,8
Tulos ennen veroja	13	46	35	-6
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot	-4	36	7	-8
Katsauskauden tulos, sisältää lopetetut toiminnot	-8	39	4	27
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,04	0,19	0,00	0,13
Liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen	133	146	288	336
Korollinen nettovelka	303	628	303	628
Velkaantumisaste, %	30	68	30	68
Omavaraisuusaste, %	40	33	40	33
Sitoutuneen pääoman tuotto, % (ROCE, rullaava 12 kk)	8,1	5,2	8,1	5,2
Tilauskanta	4 042	3 528	4 042	3 528
Yhdistetty tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)*	8,9	9,6	8,9	9,6
Asiakastyytyväisyysindeksi (NPS)	52	51	52	51

1.4.2020 myydyt Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot on raportoitu lopetettuina toimintoina. Jollei toisin mainittu, sulkeissa esitetyt luvut viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon.

\*YIT on laajentanut tapaturmataajuuden (LTIF) laskentaperiaatteet 1.1.2022 alkaen. Vertailutiedot on päivitetty vastaavalla periaatteella.

## Markku Moilanen, toimitusjohtaja

Aloittaessani YIT:n toimitusjohtajana huhtikuun alussa missiini tälle vuodelle oli selvä: meidän täytyi muuntaa toimintamme aiempaa ketterämmäksi, eliminoida projektimme tulosten ailahtelut sekä vakiinnuttaa tuloskehityksemme. Tämän myötä vuodesta 2021 tuli YIT:lle muutoksen ja uudistumisen vuosi ryhtyessämme päättäväisiin toimenpiteisiin useilla osa-alueilla vakauttaaksemme toimintamme ja luodaksemme pohjaa kestäväälle menestykselle. Otimme muun muassa käyttöön uusia täsmällisiä ja selkeitä prosesseja sekä käytäntöjä projektitarjouksissa ja -johtamisessa. Uudistimme lisäksi koko toimintamallimme. Ja mikä tärkeintä, esittelimme uuden strategian vahvuksiemme hyödyntämiseksi, jotta voimme vahvistaa asemaamme Suomen johtavana hankekehittäjänä ja rakennusyhtiönä.

Näin jälkepäin voin sanoa olevani tyytyväinen lopputuloksiin. Konsernin oikaistu liikevoitto kasvoi 114 miljoonaa euroon (85 milj. euroa) vuonna 2021, ja kaikki liiketoimintasegmentit olivat voitollisia. Olen erityisen ylpeä asumisen segmenttiemme erinomaisista tuloksista. Vahva kehitys kuvastaa parempia marginaaleja, suotuisampaa myynnin jakaumaa ja parempaa tehokkuutta sekä tekemäämme hyvää työtä vahvojen asuntomarkkinoiden hyödyntämiseksi kaikilla maantieteellisillä alueilla. Asiakastytyväisyytemme on pysynyt erittäin korkeana, mikä on niin ikään osoitus siitä, että olemme tehneet oikeita toimenpiteitä. Olemme nyt valmiita kasvamaan valikoiduilla alueilla vahvistaaksemme asemaamme entisestään. Tarkastelemme Venäjän-toimintamme strategiaa vaihtoehtoja, ja tästä liiketoiminnasta mahdollisesti vapautuvaa pääomaa käytettäisiin ensisijaisesti asumisen liiketoiminnan kasvun edistämiseen Suomen, Puolan, Tšekin ja Slovakian kasvavissa kaupungeissa. Markkinanäkymät ovat näillä alueilla edelleen myönteiset, mikä tukee kasvutavoitteitamme.

Vuoden suurimman käänteen teki Toimitilat-segmentti. Projektinjohtamisen parantamiseksi tehty kova työ tuottaa nyt tuloksia. Merkittävät tappiot vuonna 2020 vaihtuivat positiiviseksi oikaistuksi liikevoitoksi vuonna 2021, ja liiketoiminta on vakaasti matkalla kohti luokkansa parasta taloudellista tulosta. Infrassa käynnistimme vastaavanlaisen muutosprojektin vuonna 2021. Kävimme läpi koko projektikannan ja teimme tarvittavat muutokset. Vaikka muutamilla matalan katteen vanhoilla projekteilla tulee edelleen olemaan negatiivinen vaikutus segmentin tulokseen seuraavan parin vuoden aikana, muu projektiportfolio on terveellä pohjalla, minkä ansiosta voimme vahvistaa tuloskehitystämme tulevina vuosina.

Kiinteistöt-segmentti kävi läpi merkittävän rakenneuudistuksen vuonna 2021. Segmentin projekteja, palveluita ja tasetta

arvioitiin uudelleen ja liiketoimintamalli muutettiin uudeksi Kiinteistökehitys-segmentiksi vuoden 2022 alusta alkaen. Kaikesta tästä huolimatta Kiinteistöjen oikaistu liikevoitto vuodelta 2021 oli positiivinen. Tulevaisuudennäkymät hankekehityspuolellemme ovat houkuttelevat. Lestijärven tuulivoimatuiston myynnin toteutuminen sekä Keilalammen ja Keilaniemennannan kiinteistökaupan loppuunsaattaminen vuonna 2021 osoittavat, että hankekehitysluokkimme tarjoaa meille merkittäviä ansaintamahdollisuuksia myös tulevina vuosina.

Vastuullisuuden saralla otimme valtavia harppauksia vuonna 2021. Päätimme sitoutua Science Based Targets -aloitteeseen ensimmäisenä suomalaisena rakennusyhtiönä. Tällä sitoumuksella vahvistamme aiempaa ilmastotyötämme ja päivitämme ilmastotavoitteitamme entistä kattavammiksi. Olen myös iloinen ensimmäisten vihreiden joukkovelkakirjalainojen liikkeellelaskusta vihreän rahoituksen viitekehityksessämme, mikä tukee pyrkimyksiämme saavuttaa vastuullisuustavoitteemme.

Kaiken kaikkiaan olen ylpeä vakautuneesta ja parantuneesta tuloskehityksestä vuonna 2021. Tämä vaati kuitenkin myös vaikeita päätöksiä. Esimerkiksi osana strategiatyötämme ja uutta fokustamme projektinhallintaan teimme perusteellisen analyysin koko projektiportfoliostamme arvioidaksemme projektien taloudellisia tuloksia ja samalla niiden rooleja uudessa strategiassamme. Tämän työn tuloksena kirjaisimme vuoden 2021 aikana kateheikkennyksiä ja alaskirjauksia yhteensä 100 miljoonaa euroa, josta 66 miljoonaa euroa lankesi vuoden neljännen neljänneksen oikaistuun liikevoittoon. Vaikutus oli valtava, mutta nämä toimet olivat tarpeen.

Olemme nyt ottaneet käyttöön täysin uudet johtamisjärjestelmät, prosessit ja kontrollit varmistaaksemme, ettei vastaavia kateheikkennyksiä ja alaskirjauksia tapahdu tulevaisuudessa. Meillä on vahva ote nykyisistä projekteistamme, ja uusia projekteja arvioidaan tarkasti. Samalla nettovelkamme on laskeutunut tasolle, jota YIT:ssä ei ole nähty yli 15 vuoteen. Tämä antaa meille liikkumavaraa ja mahdollistaa asumisen liiketoimintamme kasvun. Ja lopuksi, meillä on uuden johtoryhmän johtama uusi toimintamalli viitoittamassa tietä tehokkaammille, kilpailukykyisemmille ja asiakaslähtöisemmille toimintatavoille.

Perusta on rakennettu, on aika toteuttaa. Työmme on tuki vasta alussa, mutta luottamuksemme on hyvin korkealla. Selkeän ja kohdennetun strategian avulla pystymme tuottamaan ennakoitavia ja markkinoiden johtavia tuloksia.”

## Ohjeistus vuodelle 2022

Asuminen Suomi ja CEE -segmentissä valmistuneiden kuluttaja-asuntojen määrän odotetaan laskevan vuoteen 2021 verrattuna. Asuminen Venäjä -segmentin vakaan suorituskyvyn arvioidaan jatkuvan, mutta käynnissä olevien hankkeiden määrän vähenemisen odotetaan vaikuttavan tulokseen. Toimitiloissa toiminnan tehokkuus paranee edelleen. Infra parantaa vähitellen, mutta siihen vaikuttavat edelleen tietyt aikaisemmat heikkokatteiset hankkeet. Kiinteistökehityksessä projektikanta on terve ja houkutteleva.

YIT odottaa konsernin oikaistun liikevoiton olevan korkeampi kuin vuonna 2021 (2021: 114 miljoonaa euroa).

Koronaviruspandemian aiheuttamat väliaikaiset seisokit tai hitaampi eteneminen rakennustyömailla ja viivästyneet valmistukset saattavat johtaa liikevaihdon ja tuloksen siirtymiseen vuosineljänneksiltä tai vuodelta toiselle.

YIT tavoittelee kohonneiden rakennusmateriaalikulustusten vaikutuksen siirtämistä urakoiden ja asuntojen hintoihin. Näin ollen YIT odottaa kustannusnousun vaikutuksen tuloskehitykseen jäävän maltilliseksi vuoden aikana.

Vahvan taseen tukemana YIT on kasvattanut asuntoaloituksiaan Suomessa ja itäisen keski-Euroopan maissa. Tämän odotetaan sitovan pääomaa vuoden edetessä.

## Markkinaympäristö ja -näkymät alueittain

### Asuntomarkkina

Q4	Näkymä Q1
<p><b>Suomi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuluttajakysyntä jatkui vahvana. Kuluttajien asuntolainojen saanti oli haastavaa pankkien viivästysten vuoksi.</li> <li>Institutionaalisten sijoittajien kysyntä oli vakaa.</li> <li>Vuokramarkkinat normalisoituivat edelleen.</li> <li>Rahoitus taloyhtiölainoilla oli haastavaa pankkien varovaisuuden takia.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> <li>Kilpailu tonteista jatkui kovana.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuluttajakysynnän ja institutionaalisten sijoittajien kysynnän odotetaan pysyvän vakaina.</li> <li>Epävarmuuden vuokramarkkinoilla odotetaan kasvavan koronavirusedemian vuoksi.</li> <li>Taloyhtiölainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän haastavana.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan.</li> <li>Kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän kovana.</li> </ul>
<p><b>Baltia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuluttajakysyntä oli vahvaa.</li> <li>Työvoiman saatavuus oli haaste koronapandemian takia.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> <li>Kilpailu tonteista oli kovaa.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän vakaana ja hyvällä tasolla.</li> <li>Työvoiman saatavuuden arvioidaan pysyvän haasteena.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan.</li> <li>Kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän kovana.</li> </ul>
<p><b>Keski-Euroopan maat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuluttajakysyntä oli vahvaa.</li> <li>Viivästyksien viranomaisten lupakäsittelyissä jatkuivat.</li> <li>Työvoiman saatavuus oli haaste koronapandemian takia.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> <li>Kilpailu tonteista oli kovaa.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän vakaana ja vahvana.</li> <li>Viivästysten suunnittelulupien käsittelyissä odotetaan jatkuvan.</li> <li>Työvoiman saatavuuden arvioidaan pysyvän haasteena.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan. Kokonaisinflaatio lisää huolta.</li> <li>Kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän kovana.</li> </ul>
<p><b>Venäjä</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Asuntolainojen korot nousivat edelleen.</li> <li>Hintatasojen nousu jatkui.</li> <li>Kilpailu tonteista jatkui kovana.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuluttajakysynnän odotetaan pysyvän vakaana.</li> <li>Ulkomaisen työvoiman saatavuuden odotetaan olevan haasteellista.</li> <li>Kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän kovana.</li> <li>Kokonaisinflaation odotetaan johtavan palkka- ja hintapaineisiin.</li> </ul>

### Kiinteistömarkkina

Q4	Näkymä Q1
<p><b>Suomi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Julkisen kysyntä pysyi aktiivisena.</li> <li>Sijoittajien kysyntä oli vahvaa erityisesti logistiikan, pääkonttoreiden ja yhteiskunnallisten kiinteistöjen osalta.</li> <li>Toimitilojen tuottovaatimukset pysyivät vakaina.</li> <li>A-luokan vuokratoimistojen kysyntä kasvoi edelleen.</li> <li>Varovaisuus urakkamarkkinoilla lisääntyi.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Julkisen kysynnän odotetaan pysyvän aktiivisena.</li> <li>Kestävien kiinteistöjen sijoittajakysynnän odotetaan pysyvän vahvana.</li> <li>Toimitilojen tuottovaatimusten odotetaan pysyvän vakaina.</li> <li>A-luokan vuokratoimistojen kysynnän odotetaan kasvavan edelleen.</li> <li>Varovaisuuden odotetaan jatkuvan urakkamarkkinoilla.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan.</li> </ul>
<p><b>Baltia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sijoittajakysyntä oli vahvaa.</li> <li>Ulkomaisen työvoiman saatavuus oli haasteellista.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sijoittajakysynnän odotetaan pysyvän vahvana.</li> <li>Ulkomaisen työvoiman saatavuuden odotetaan pysyvän haasteellisena.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan.</li> </ul>
<p><b>Keski-Euroopan maat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sijoittajakysyntä oli vahvaa.</li> <li>Vuokrakysyntä oli vakaata.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sijoittajakysynnän odotetaan pysyvän vahvana.</li> <li>Vuokrakysynnän odotetaan pysyvän vakaana.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan. Yleinen inflaatiokehitys lisää huolia.</li> </ul>

### Inframarkkina

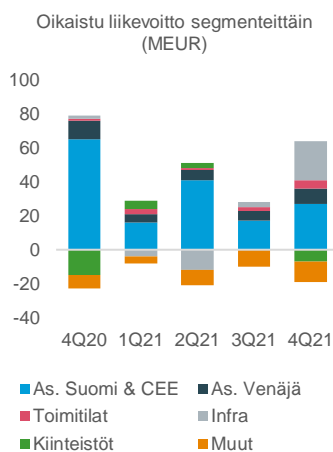
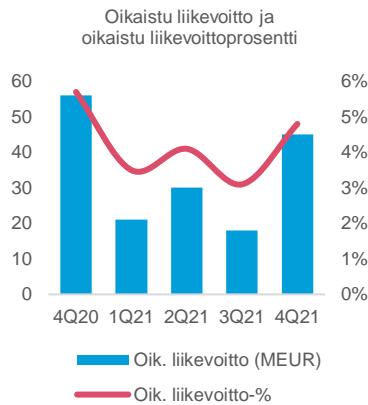
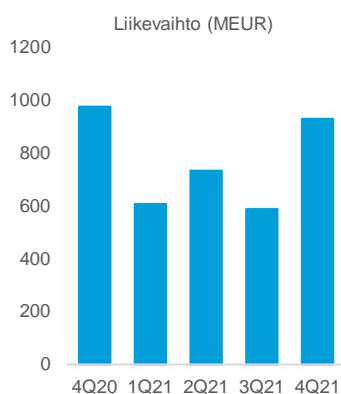
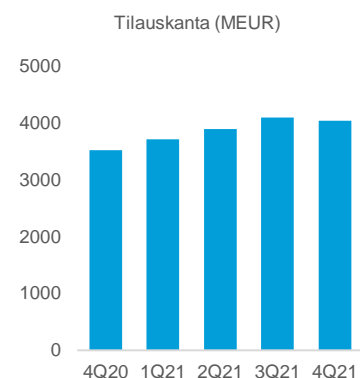
Q4	Näkymä Q1
<p><b>Suomi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Julkisen kysyntä pysyi suhteellisen matalana.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jonkin verran merkkejä julkisen kysynnän elpymisestä.</li> <li>Vihreän teknologian aktiivisen kysynnän odotetaan tukevan markkinoita.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan.</li> </ul>
<p><b>Baltia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kokonaiskysyntä oli vaimeaa, mutta Rail Baltica -hanke tuki julkista kysyntää.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rail Baltica -hankkeen odotetaan tukevan julkista kysyntää.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan.</li> </ul>
<p><b>Ruotsi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Julkisen kysyntä pysyi vahvana useiden käynnissä olevien suurten infraprojektien tuella.</li> <li>Yksityinen kysyntä pysyi vahvana useiden käynnissä olevien teollisuusinvestointien tuella.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaatio jatkui.</li> </ul>	<p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Julkisen kysynnän odotetaan pysyvän vahvana.</li> <li>Yksityisen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla.</li> <li>Rakennusmateriaalikustannusten inflaation odotetaan edelleen vaikuttavan alaan.</li> </ul>

#### Q4/2021 markkinatilanne

● Hyvä ● Normaali ● Heikko

#### Q1/2022 markkinanäkymä

→ Paranee → Vakaa → Heikkenee



## Tulos

### Loka-joulukuu

YIT:n tilaukanta oli vuoden 2021 neljännen neljänneksen lopussa 4 042 miljoonaa euroa (30.9.2021: 4 099). Kolmanteen neljänneeseen verrattuna tilaukanta kasvoi Infrassa ja oli verrattain vakaa Toimitiloissa ja Kiinteistöissä. Sekä Asuminen Suomi ja CEE- että Asuminen Venäjä -segmenttien tilaukanta pysyi vakaana. Tilaukannasta oli vuosineljänneksen lopussa myyty 80 % (30.9.2021: 80).

YIT:n liikevaihto oli 929 miljoonaa euroa (975). Liikevaihto kasvoi Toimitilat- ja Kiinteistöt-segmenteissä, pysyi vakaana Infrassa ja laski molemmissa asumisen segmenteissä.

YIT:n oikaistu liikevoitto oli 45 miljoonaa euroa (56) ja oikaistu liikevoittomarginaali 4,8 % (5,7). Oikaistuun liikevoittoon vaikuttivat negatiivisesti tiettyihin vanhoihin ja ei-strategisiin hankkeisiin liittyvät 66 miljoonan euron kateheikennykset ja alaskirjaukset läpi liiketoiminnan, mutta tätä vaikutusta kompensoi osittain Infra-segmentin 48 miljoonan euron Lestijärven tuulipuiston myynti.

YIT:n liikevoitto oli 20 miljoonaa euroa (55). Oikaisuerät olivat 25 miljoonaa euroa (1), sisältäen suljettavien toimintojen liikevoiton.

### Tammi-joulukuu

YIT:n liikevaihto oli 2 856 miljoonaa euroa (3 069). Liikevaihto oli tasainen Asuminen Suomi ja CEE -segmentissä, kasvoi Kiinteistöissä, mutta laski Asuminen Venäjä-, Toimitilat- ja Infra-segmenteissä.

YIT:n oikaistu liikevoitto kasvoi 114 miljoonaan euroon (85) ja oikaistu liikevoittomarginaali 4,0 %:iin (2,8). Kannattavuuden paranemiseen vaikuttivat Toimitilat-segmentin menestyksellä suunnanmuutos ja Asuminen Suomi ja CEE- ja Asuminen Venäjä -segmenttien vahva tulos. Infra- ja Kiinteistöt-segmenttien oikaistu liikevoitto pieneni hieman.

YIT:n liikevoitto oli 65 miljoonaa euroa (35). Oikaisuerät olivat 49 miljoonaa euroa (50), sisältäen muun muassa alas ajettavien toimintojen liikevoiton Infrassa ja Asuminen Venäjä -segmentissä. Katsauskauden tulos oli 4 miljoonaa euroa (27) ja osakekohtainen tulos 0,00 euroa (0,13).



## Rahavirta ja taloudellinen asema

Loka-joulukuussa YIT:n liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen oli 133 miljoonaa euroa (146). Tontti-investointien rahavirta oli -57 miljoonaa euroa (-36). Rahavirta investoinneista osakkuus- ja yhteisyrityksiin oli -8 miljoonaa euroa (-13).

Tammi-joulukuussa liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen oli 288 miljoonaa euroa (336). Rahavirtaa tuki matalampi sitoutunut pääoma. Vertailukautteen sisältyi 283 miljoonan euron rahavirta Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä. Tontti-investointien rahavirta oli -124 miljoonaa euroa (-155), ja rahavirta investoinneista osakkuus- ja yhteisyrityksiin oli -29 miljoonaa euroa (-24).

Kauden lopussa korolliset velat olivat 751 miljoonaa euroa (1 114) ja korollinen nettovelka 303 miljoonaa euroa (628). Korollinen nettovelka sisälsi 234 miljoonaa euroa (235) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja sekä 106 miljoonaa euroa (163) myymättömiin asuntoihin liittyviä taloyhtiölainoja. Nettovelan supistumisen taustalla olivat vahva edellisen 12 kuukauden aikana tehty operatiivinen rahavirta investointien jälkeen sekä hybridilainojen liikkeeseenlasku vuoden 2021 ensimmäisen neljänneksen lopussa. Velkaantumisaste oli 30 % (68) ja omavaraisuusaste 40 % (33). Oma pääoma kasvoi 1 017 miljoonaa euroon (920). Nettovelka/oikaistu käyttökate -suhde oli 2,1 (5,0) ja korkokate 4,5 (3,0).

Vuonna 2021 YIT julkaisi vihreän rahoituksen viitekehysten. YIT uudisti lisäksi velkasalkkuaan laskemalla liikkeeseen kaksi 100 miljoonan euron vakuudetonta vihreää joukkovelkakirjalainaa ja 100 miljoonan euron vihreän hybridilainan. YIT allekirjoitti myös sitovan 300 miljoonan euron vastuullisuustavoitteisiin kytketyn valmiusluottosopimuksen. Sopimus erääntyy vuoden 2024 toisen vuosineljänneksen aikana, ja sitä voidaan jatkaa yhdellä vuodella. YIT peruutti samanaikaisesti aiemman 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottosopimuksensa. Lisäksi YIT sopi vuoden aikana kolmen 50 miljoonan euron määräaikaisen lainansa erääntymisajan pidentämisestä. Yhden lainan uusi eräpäivä on maaliskuussa 2023 ja kahden muun lainan marraskuussa 2023. Toinen marraskuussa 2023 erääntyvistä lainoista on sidottu vastuullisuustavoitteisiin.

Loka-joulukuussa nettorahoituskustannukset laskivat 6 miljoonaa euroon (9). Tammi-joulukuussa nettorahoituskustannukset laskivat 30 miljoonaa euroon (41).

Rahavarat olivat 389 miljoonaa euroa (419) ja YIT:n käyttämättömät tililiimit sopimukset 32 miljoonaa euroa (47). Näiden lisäksi sitova 300 miljoonan euron (300) suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä, ja asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiö- ja projektilainalimiittejä oli 336 miljoonaa euroa (163).

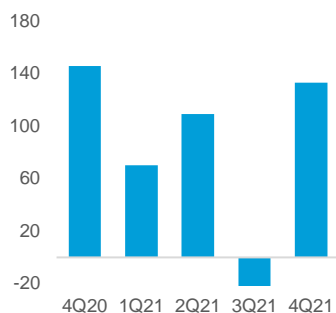
Sitoutunut pääoma oli vuoden lopussa 1 314 miljoonaa euroa (1 527), mistä Venäjälle sitoutunut pääoma oli 12 % (12) eli 161 miljoonaa euroa (186). Sitoutuneen pääoman pieneneminen johtui ennen kaikkea vahvasta asuntomyynnistä, matalasta asuntoaloitusten lukumäärästä vuonna 2020 ja näin ollen myymättä jääneiden valmistuneiden asuntojen alhaisesta määrästä asumisen segmenteissä vuonna 2021. Venäjällä uusien asuinrakennushankkeiden osalta kuluttajien maksut asunnoista suoritetaan sulkutileille. Varat vapautuvat rakennuttajalle sulkutileiltä kohteen valmistuessa. Katsauskauden lopussa Venäjän sulkutileillä oli 107 miljoonaa euroa (55). Oman pääoman ehtoiset sijoitukset Venäjällä olivat 210 miljoonaa euroa (271). Kumulatiivinen RUB/EUR-muuntoero oli vuoden lopussa 284 miljoonaa euroa (304), josta 53 miljoonaa euroa (57) liittyi alas ajettaviin toimintoihin.

## Investoinnit ja myynnit

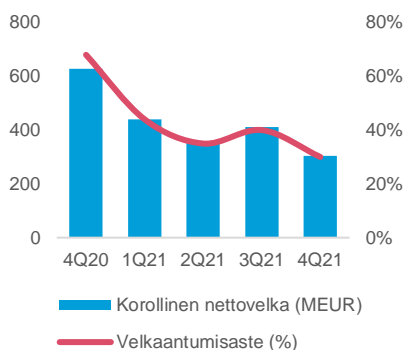
Bruttoinvestoinnit olivat loka-joulukuun aikana 13 miljoonaa euroa (6) eli 1,4 % liikevaihdosta (0,6), josta 9 miljoonaa euroa (5) kohdistui vuokratuihin hyödykkeisiin. Tontti-investoinnit olivat 35 miljoonaa euroa (43), minkä jälkeen investoidun tonttivaran arvo oli 643 miljoonaa euroa (678). Investoinnit vuokratontteihin olivat 4 miljoonaa euroa (0), minkä jälkeen vuokratonttivaranto oli 105 miljoonaa euroa (134). Kokonaistonttivaranto oli neljänneksen lopussa 748 miljoonaa euroa (812).

Bruttoinvestoinnit olivat tammi-joulukuun aikana 32 miljoonaa euroa (31) eli 1,1 % liikevaihdosta (1,0), josta 22 miljoonaa euroa (26) kohdistui vuokratuihin hyödykkeisiin. Tontti-investoinnit olivat 110 miljoonaa euroa (95) ja investoinnit vuokratontteihin olivat 16 miljoonaa euroa (13).

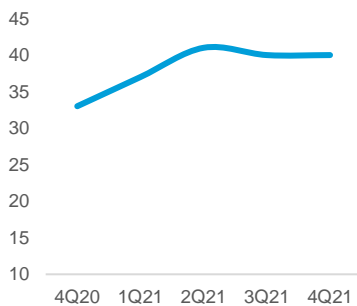
Liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen (MEUR)



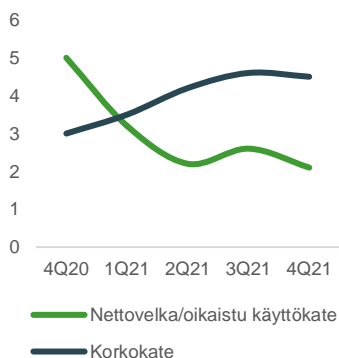
Korollinen nettovelka ja velkaantumisaste



Omavaraisuusaste (%)

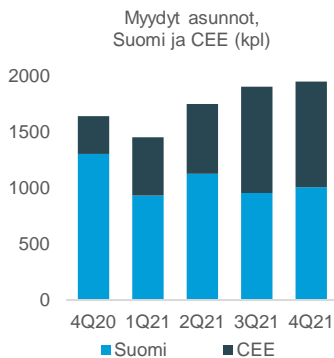
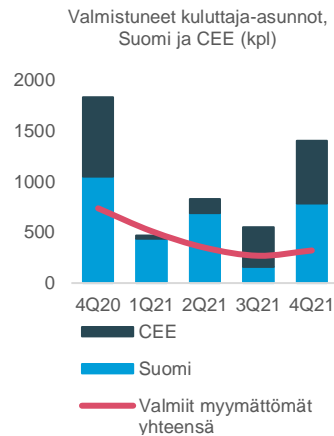
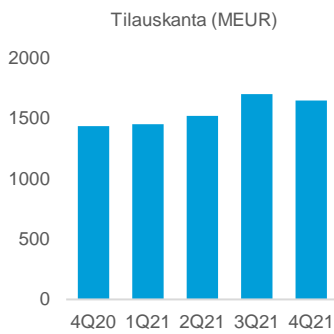
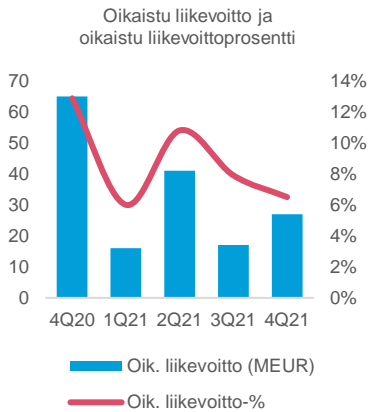


Nettovelka/oikaistu käyttökate -suhde ja korkokate





## Asuminen Suomi ja CEE



Miljoonaa euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
Liikevaihto	419	505	1 281	1 286
Liikevoitto	28	65	101	108
Oikaistu liikevoitto	27	65	102	108
Oikaistu liikevoittoprosentti, %	6,5	12,8	7,9	8,4
Tilaukanta kauden lopussa	1 647	1 437	1 647	1 437
Sitoutunut pääoma	585	700	585	700

### Tulos

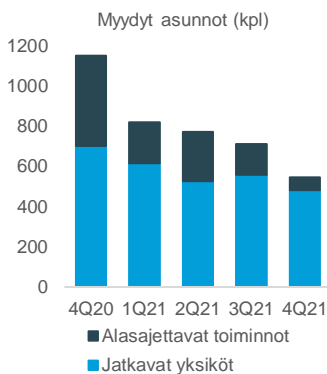
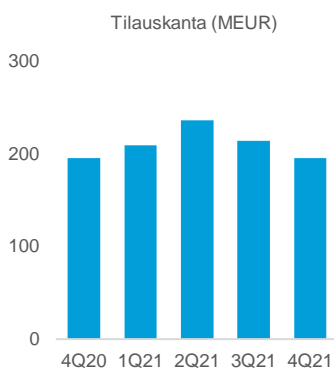
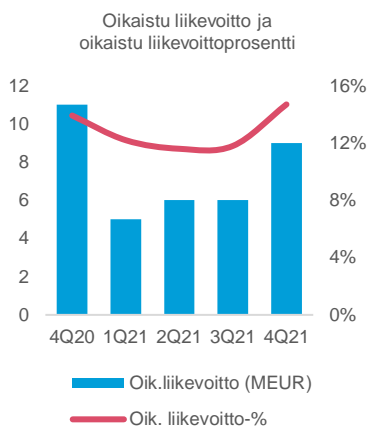
#### Loka-joulukuu

- Liikevaihto laski 17 % 419 miljoonaan euroon (505) matalamman asuntojen valmistumismäärän vuoksi
- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski 56 % 321:een (736).
- Oikaistu liikevoitto laski 27 miljoonaan euroon (65). Kannattavuuteen vaikuttivat negatiivisesti Trigoni-hankkeen 15 miljoonan euron alaskirjaus ja strategiaan kuulumattomien tonttien 8 miljoonan euron alaskirjaus. Tulokseen vaikutti negatiivisesti myös asuntojen matalampi valmistumismäärä vertailukauteen verrattuna.
- Tilaukanta laski 1 647 miljoonaan euroon (30.9.2021: 1 700) kausiluonteisesti suuren valmistuneiden hankkeiden määrän vuoksi.
- Kuluttaja-asuntoaloitukset kasvoivat 14 % 840:een (735).
- Asumisen palveluliiketoiminta arvioitiin uudelleen uuden strategian mukaisesti:
  - Asuntojen vuokrausliiketoiminta lopetettiin joulukuussa.
  - YIT Plus -palvelualustan vierailumäärät kasvoivat edellisvuodesta 40 % ja 83 % CEE-maissa.

#### Tammi-joulukuu

- Liikevaihto oli vakaa, 1 281 miljoonaa euroa (1 286), huolimatta pienemmästä asuntojen valmistumismäärästä, sillä myyntihinnat ja myynnin jakauma kehittyivät suotuisasti.
- Oikaistu liikevoitto oli 102 miljoonaa euroa (108), johon vaikuttivat negatiivisesti arvonalennukset, vaikka operatiivisesti vuosi oli edellistä vahvempi.





## Asuminen Venäjä

Miljoonaa euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
Liikevaihto	59	79	204	305
Liikevoitto	-6	16	7	8
Oikaistu liikevoitto	9	11	26	27
Oikaistu liikevoittoprosentti, %	14,7	14,1	12,7	8,8
Tilaukanta kauden lopussa	195	195	195	195
Sitoutunut pääoma	172	180	172	180

## Tulos

### Loka-joulukuu

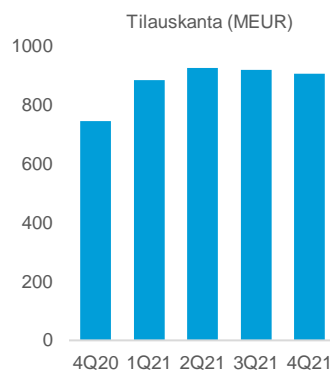
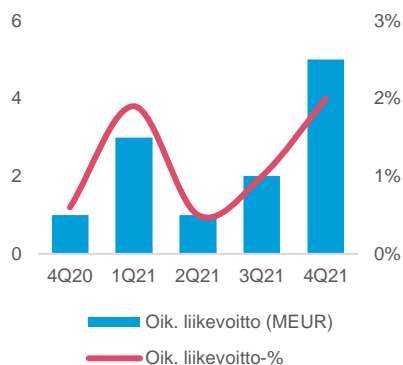
- Liikevaihto oli 59 miljoonaa euroa (79) ja liikevaihto jatkavista yksiköistä oli 50 miljoonaa euroa (60). Vertailukauteen sisältyi 15 miljoonan euron liikevaihto tonttimyynnistä.
- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski 59 % 70:een (171).
- Oikaistu liikevoitto laski hieman 9 miljoonaan euroon (11). Operatiivisen toiminnan kannattavuus parani, sillä vertailukautta tuki 5 miljoonan euron tonttimyynti.
- Oikaisuerät olivat 14 miljoonaa euroa (-5), ja liittyivät pääasiassa alas ajettavien liikevoimintojen liikevoittoon, johon sisältyi tiettyjä tonttialaskirjauksia.
- Tilaukanta laski 195 miljoonaan euroon (30.9.2021: 214).
- Asuntolainalla rahoitettujen asuntojen osuus myydyistä asunnoista pysyi korkealla tasolla 66 %:ssa (62).
- Vuosineljänneksen lopussa YIT vastasi huollosta ja kunnossapidosta
  - yli 78 000 asunnossa (71 000)
  - yli 16 000 pysäköintitilassa (13 000)
  - lähes 12 000 toimitilassa (10 000)
  - tilaajia yhteensä yli 107 000 (94 000)

### Tammi-joulukuu

- Liikevaihto laski 33 % 204 miljoonaan euroon (305). Liikevaihto jatkavista yksiköistä oli 170 miljoonaa euroa (204). Vertailukaudella tuloutusmuutoksella oli 57 miljoonan euron positiivinen vaikutus.
- Oikaistu liikevoitto oli vakaa, 26 miljoonaa euroa (27). Vertailukaudella tuloutusmuutoksella oli 5 miljoonan euron positiivinen vaikutus. Lisäksi vertailukautta tuki 5 miljoonan euron tonttimyynti. Operatiivisesti kannattavuus parani edellisvuoteen verrattuna marginaalien ja kokonaistehokkuuden paranemisen ansiosta.
- Oikaisuerät olivat 19 miljoonaa euroa (19) ja liittyivät pääasiassa alas ajettavien liikevoimintojen liikevoittoon, johon sisältyi tiettyjä tonttialaskirjauksia.



Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittoprosentti



## Toimitilat

Miljoonaa euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
Liikevaihto	246	185	715	761
Liikevoitto	4	0	9	-46
Oikaistu liikevoitto	5	1	10	-44
Oikaistu liikevoittoprosentti, %	2,0	0,6	1,4	-5,8
Tilaukanta kauden lopussa	907	745	907	745
Sitoutunut pääoma	-91	-44	-91	-44

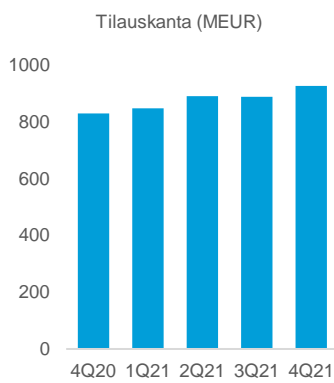
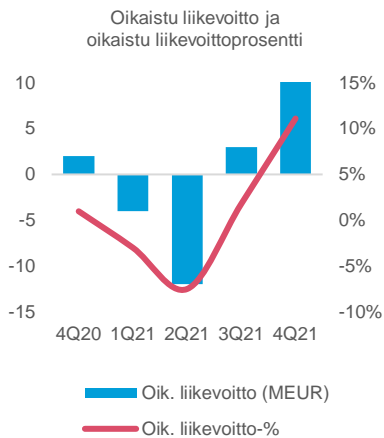
## Tulos

### Loka-joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 33 % 246 miljoonaan euroon (185). Liikevaihtoa tuki kahden suuren omaperusteisen hankkeen valmistuminen.
- Oikaistu liikevoitto kasvoi 5 miljoonaan euroon (1) huolimatta 13 miljoonan euron kateheikennyksistä, jotka liittyivät tiettyihin vanhoihin ja strategiaan kuulumattomiin hankkeisiin. Kannattavuutta tuki kahden suuren omaperusteisen hankkeen valmistuminen. Tuloskehitys on vahvistunut, sillä liiketoiminnan muutos on edennyt erittäin hyvin suunnitelmien mukaisesti ja segmentti on saavuttanut vakaan toiminnan tason.
- Ennätyksellisen alhainen sijoitettu pääoma -91 miljoonaa euroa (-44).
- Tilaukanta pysyi vakaana 907 miljoonassa eurossa (30.9.2021: 920).
  - Espoon Tiistilän koulun ja päiväkodin toteutusvaihe, jonka arvo on noin 40 miljoonaa, kirjattiin muiden hankkeiden ohella tilaukantaan.

### Tammi-joulukuu

- Liikevaihto laski 6 % 715 miljoonaan euroon (761). Vertailukaudella liikevaihto sisälsi 50 miljoonan euron tuloutuksen Espoon Keilaniemen Accountor Tower -projektin kaupan loppuunsaattamisesta.
- Oikaistu liikevoitto kasvoi 10 miljoonaan euroon (-44) liiketoiminnan vakautumisen myötä.



## Infra

Miljoonaa euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
Liikevaihto	208	205	658	791
Liikevoitto	14	0	-12	-1
Oikaistu liikevoitto	23	2	9	13
Oikaistu liikevoittoprosentti, %	11,1	0,9	1,4	1,6
Tilaukanta kauden lopussa	926	829	926	829
Sitoutunut pääoma	-2	48	-2	48

Vuoden 2020 kolmannesta vuosineljänneksestä alkaen Norjassa alas ajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio kirjataan oikaisueriin, eikä sitä esitetä oikaistussa liikevoitossa. Vuoden 2021 ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen Virossa myydyissä liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto kirjataan oikaisueriin, eikä sitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

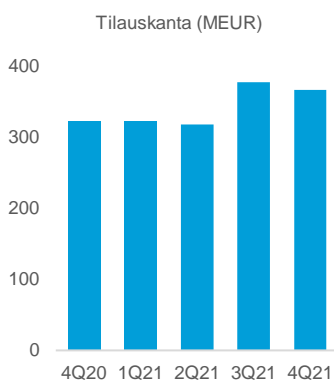
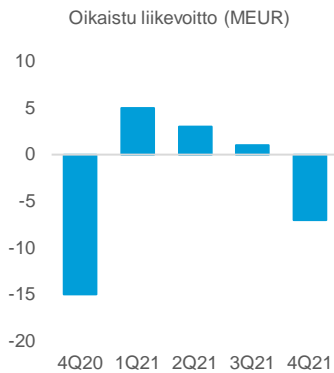
## Tulos

### Loka-joulukuu

- Liikevaihto pysyi vakaana 208 miljoonassa eurossa (205).
- Oikaistu liikevoitto nousi 23 miljoonaan euroon (2). Lestijärven tuulipuiston myynnillä oli 48 miljoonan euron positiivinen vaikutus kannattavuuteen, mutta positiivista vaikutusta heikensivät osittain 22 miljoonan euron kateheikennykset tietyissä vanhoissa hankkeissa.
- Tilaukanta kasvoi 926 miljoonaan euroon (30.9.2021: 887).

### Tammi-joulukuu

- Liikevaihto laski 17 % 658 miljoonaan euroon (791) lähinnä hankkeiden tarkan valikoinnin ja hankkeiden käynnistymisen viivästysten vuoksi, sekä Norjassa, Virossa ja Latviassa tapahtuvan liiketoiminnan alasajon seurauksena.
- Oikaistu liikevoitto laski 9 miljoonaan euroon (13). Kannattavuuteen vaikuttivat negatiivisesti 37 miljoonan euron kateheikennykset Infran strategian ja projektien perusteellisen analysoinnin ja vanhojen hankkeiden uudelleenarvioinnin myötä. Lestijärven tuulipuiston myynnillä oli 43 miljoonan euron positiivinen vaikutus koko vuoden oikaistuun liikevoittoon.
- Oikaisuerät olivat 22 miljoonaa euroa (13) sisältäen liikevoittoa alas ajettavista liiketoiminnoista Norjassa ja myydyistä liiketoiminnoista Virossa.



## Kiinteistöt

Miljoonaa euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
Liikevaihto	19	13	49	17
Liikevoitto	-7	-15	1	5
Oikaistu liikevoitto	-7	-15	1	5
Tilaukanta kauden lopussa	367	323	367	323
Sitoutunut pääoma	365	331	365	331

## Tulos

### Loka-joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 19 miljoonaan euroon (13) tiettyjen hankekehitysprojektien edistymisen tukemana.
- Oikaistu liikevoitto oli -7 miljoonaa euroa (-15), ja siihen vaikuttivat negatiivisesti 8 miljoonan euron arvonalennukset tietyissä strategiaan kuulumattomissa omaisuus-erissä. Vertailukauteen vaikutti negatiivisesti Mall of Triplan investoinnin käyvän arvon 16 miljoonan euron muutos.
- Tilaukanta pysyi vakaana 367 miljoonassa eurossa (30.9.2021: 378). Tilaukanta sisältää pääasiassa elinkaarihankkeiden palvelujaksoja.
- Sijoitettu pääoma kasvoi 365 miljoonaan euroon (331) uusien investointien ja kehitysprojektien edistymisen vuoksi.
- YIT ja Sirius Capital Partners sopivat yhteissijoitusrakenteesta, jolla yritykset investoivat Suomessa rakennettaviin vuokra-asuntoihin. Siihen liittyen YIT sopi myyvänsä yhteissijoitusrakenteelle 18 vuokra-asuntohanketta 164 miljoonan euron hintaan. Portfolio pitää sisällään 754 vuokra-asuntoa, joista valtaosa sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

### Tammi-joulukuu

- Liikevaihto nousi 49 miljoonaan euroon (17), ja sitä tuki edistyminen tietyissä hankekehitysprojekteissa.
- Oikaistu liikevoitto laski 1 miljoonaan euroon (5), ja siihen vaikuttivat negatiivisesti tiettyjen strategiaan kuulumattomien omaisuususerien alakirjaukset. Vertailukauteen vaikutti negatiivisesti Mall of Triplan investoinnin käyvän arvon 14 miljoonan euron muutos.
- YIT:n osittain omistama Mall of Tripla paransi tulostaan. Mall of Triplan vuoden 2021 vuokralaisten liikevaihto kasvoi 14 % 254 miljoonaan euroon ja kävijämäärä kasvoi 5 % yli 18,4 miljoonaan.

## Investoinnit

Miljoonaa euroa	
Portfolion tasearvo 1.1.2021	254
Sijoitetun oman pääoman nettomuutos	8
Nettotulos	10
Saadut osingot	-7
Käyvän arvon muutokset	6
Portfolion tasearvo 31.12.2021	271



## Osake

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

Vuoden 2021 alussa YIT:n osakepääoma oli 149 716 748,22 euroa (149 716 748,22), ja raportointikauden päättyessä 31.12.2021 ulkona olevien osakkeiden lukumäärä oli 209 118 906 (209 083 556).

## Henkilöstö

Tammi-joulukuussa 2021 konsernissa työskenteli keskimäärin 7 088 henkilöä (7 377). Henkilömäärän lasku johtui tuotannollisista ja taloudellisista syistä irtisanotuista, määräaikaisten työsuhteiden päättymisestä, kesäharjoittelijoiden määrän muutosista ja uusien rekrytointien rajoittamisesta.

Vuonna 2021 YIT uudisti toimintamalliaan edistääkseen tehokkaita, kilpailukykyisiä ja asiakaslähtöisiä toimintatapoja. Osana tätä työtä YIT muokkasi organisaatiotaan ja aloitti YT-neuvottelut Suomen henkilöstön edustajien kanssa. Suomessa henkilöstön vähentämistarpeeksi arvioitiin enintään 200 työntekijää ja koko konsernin osalta enintään 250 työntekijää. Suomessa vähennyksistä noin 110 odotettiin toteutuvan irtisanomisilla ja loppujen vapaaehtoisilla eroamisilla, määräaikaisten työsuhteiden päättymisillä ja eläkkeelle siirtymisillä. Suomen vähennystarpeet eivät koskeneet tuotannon työtehtävissä työskenteleviä toimihenkilöitä tai rakennustyömailla työskenteleviä työntekijöitä. Uusi toimintamalli otettiin käyttöön 1.1.2022.

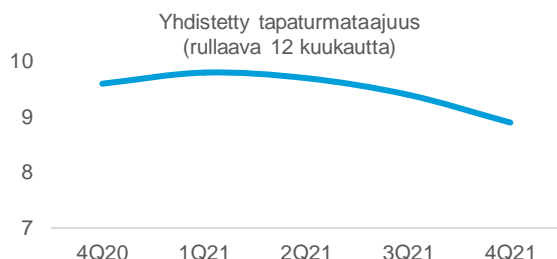
Henkilöstökulut olivat loka-joulukuussa 95 miljoonaa euroa (95) ja tammi-joulukuussa 370 miljoonaa euroa (372).

## Kestävä kehitys

### Turvallisuus

YIT:n 12 kuukauden rullaava yhdistetty tapaturmataajuus, sisältäen oman henkilöstön ja aliurakoitsijat, oli 8,9 (9,6). YIT on laajentanut aliurakoitsijat sisältävän tapaturmataajuuden (LTIF) laskennan kattamaan myös Venäjän Living Services -divisioonan liiketoiminnan sekä Suomessa toimivan YIT Talon Tekniikka Oy:n 1.1.2022 alkaen. Vertailutiedot on päivitetty vastaavalla periaatteella.

Vuonna 2021 tapahtui kaksi kuolemaan johtanutta tapaturmaa YIT:n työmailla. Latviassa yksi henkilö menehtyi jäätyään puristuksiin kahden työajoneuvon väliin. Liettuassa tapahtuneen kuolintapauksen viranomaistutkinta on yhä kesken. Molemmista onnettomuuksista on viestitty ja keskusteltu laajalti YIT:n toimintamaissa. Työturvallisuustoimenpiteitä on lisätty vastaavien onnettomuuksien välttämiseksi jatkossa, yhtenä esimerkkinä vaatimus peruutushälyttimeen käytöstä entistä laajemmin.



### Ympäristö

Vuonna 2021 YIT keskittyi tarkentamaan päästövähennysten tiekarttaa liiketoimintasegmenteissään. Lisäksi YIT arvioi arvoketjunsu suurimmat päästölähteet ja käynnisti päästörajoitustien kehitysprojektin. Oman toiminnan päästöintensiteettiä YIT onnistui vähentämään 17 % edellisvuoteen verrattuna. YIT:n energiankulutus ja energiantensiivisyys laskivat hieman edellisvuoteen verrattuna. Energiakulutuksesta aiheutuvat päästöt pienenevät, kun uusiutuvan sähkön käyttöä laajennettiin Viroon ja Latviaan, samalla kun sen käyttö Suomessa lisääntyi. Uusiutuvan sähkön osuus koko konsernin sähkönkulutuksesta nousi 78 %:iin (56).

Vuoden aikana tehtiin toimenpiteitä jätteiden lajittelun ja kierrättämisen tehostamiseksi. Uuden jätelain myötä tiukennettiin lajiteltavien jakeiden määrää työmailla. Toimintavuoden aikana käynnistettiin myös pilottiprojekti tehostetusta työvaihekohtaisesta jätehuolto-suunnittelusta, joka jatkuu aina vuoteen 2022 saakka. Suomessa työmaiden lajitteluaste nousi 77 %:iin (70). Kokonaisuudessaan jätteistä aiheutuneet päästöt laskivat hieman edellisvuodesta.

YIT ilmoitti vuonna 2021 sitoutuvansa Science Based Targets -aloitteeseen (SBTi) ilmaston lämpenemisen rajoittamiseksi 1,5 asteeseen Pariisin ilmastopimuksen mukaisesti. YIT on ensimmäinen suomalainen rakennusyhtiö, joka on sitoutunut vähentämään sekä oman toimintansa että toimitusketjunsu päästöjä Science Based Targets -aloitteen mukaisesti. Tällä sitoumuksella YIT vahvistaa aikaisempaa ilmastotyötään ja päivittää nykyiset ilmastotavoitteensa entistä kattavammiksi, mikä tulee vähentämään myös YIT:n asiakkaiden päästöjä.

YIT laati lisäksi vihreän rahoituksen viitekehityksen (Green Finance Framework) tukemaan investointeja, jotka edistävät siirtymistä kohti vähähiilistä kiertotaloutta ja muita YIT:n kestävän kehityksen tavoitteita. Viitekehityksen alainen vihreä rahoitus on yksi keino tukea YIT:n ilmasto- ja kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamista.

Päästövähennystavoitteiden vauhdittamiseksi YIT:n johdon pitkän aikavälin palkitsemisessa on mukana päästövähennystavoitteiden edistäminen.

### Hyvä hallintotapa ja läpinäkyvyys

YIT vahvisti vastuullisuuskäytäntöjään ottamalla käyttöön uuden ulkomaiseen työvoimaan liittyvän linjauksen. Lokakuusta alkaen solmituissa urakka- ja aliurakkasopimuksissa edellytetään EU/ETA-maiden ja Sveitsin ulkopuolisilta, lähetetyiltä työntekijöiltä, Suomen myöntämää oleskelulupaa ja siihen liittyvää työnteko-oikeutta. Aiempi, lainsäädäntöä noudattanut toimintatapa salli EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta lähetettyjen työntekijöiden työskennellä Suomessa EU-lähtömaan työluvalla. Uusi linjaus lisää läpinäkyvyyttä työehtoihin ja minimoi riskiä harmaan talouden eri ilmiöille.



## Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

YIT:n riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa YIT:n toiminnan tavoitteiden saavuttaminen ja turvata toiminnan jatkuvuus. Riskienhallinta sisällytetään osaksi kaikkia olennaisia yhtiön toiminta-, raportointi- ja johtamisprosesseja. Riskienhallinnan suunnittelu, riskiposition arviointi ja toimintaympäristön riskianalyysi ovat osa vuosittaista strategia- ja vuosisuunnitteluprosessia. Lisäksi riskeissä ja riskipositiossa tapahtuvia olennaisia muutoksia seurataan ja raportoidaan kuukausittain ja vuosineljänneksittäin konsernin hallinto- ja raportointikäytäntöjen mukaisesti.

YIT on luokitellut toimintansa kannalta merkittävät riskit strategia-, operatiivisiin- sekä projekti-, talous- ja tapahtumariskien. Yksityiskohtaiset kuvaukset riskeistä, niiden vaikutuksista ja riskienhallintakäytännöistä löytyvät liitteestä 1.

## Oikeudenkäynnit

### Valmisbetonin laatuongelmat

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

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

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

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä jätti 3.6.2020 Varsinais-Suomen käräjäoikeuteen haastehakemuksen, jossa kuntayhtymä on esittänyt YIT:tä kohtaan korvausvaatimuksia, jotka koskivat kyseistä rakennushanketta. Haastehakemuksessa esitetyt vaatimukset olivat pääomaltaan yhteensä noin 20 miljoonaa euroa. YIT:n näkemyksen mukaan vaatimukset olivat perusteettomia.

YIT on toimittanut 29.1.2021 käräjäoikeudelle vastauksen kuntayhtymän kanteeseen. Vastauksessaan YIT on kiistänyt kuntayhtymän vaatimukset kokonaisuudessaan perusteettomina.

## Hallinnointi

### Muutokset johtoryhmässä

Markku Moilanen aloitti YIT Oyj:n toimitusjohtajana 1.4.2021.

Ilkka Tomperi aloitti Kiinteistöt-segmentin johtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä 1.8.2021.

Pasi Tolppanen aloitti Infra-segmentin johtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä 24.8.2021. Edellinen Infra-segmentin johtaja Harri Kailasalo jätti yhtiön 1.4.2021.

Tuomas Mäkipeska aloitti talousjohtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä 1.11.2021. YIT:n edellinen talousjohtaja Ilkka Salonen irtisanoutui omasta pyynnöstään tehtävästään

keskittyäkseen hallitusjäsenyyksiin ja neuvonantajan tehtäviin tulevaisuudessa.

Kehitysjohtaja Juhani Nummi jätti yhtiön 31.12.2021. Hänen tehtävänsä jaettiin talousjohtajan ja segmenttien kehitysjohtajien kesken.

Henkilöstöjohtaja Pii Raulo jätti yhtiön 31.12.2021. Infra-segmentin henkilöstöjohtaja Minna Korander aloitti väliaikaisena henkilöstöjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.1.2022 alkaen.

### Yhtiökokouksen päätökset 2021

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.3.2021. YIT julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymiskokouksesta 18.3.2021. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittelyt ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

### Vuoden 2022 varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2022 pidetään torstaina 17.3.2022. Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan erillisenä pörssitiedotteena perjantaina 4.2.2022.

## Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

YIT Oyj:n jakokelpoiset voittovarot 31.12.2021 olivat 807 miljoonaa euroa, josta tilikauden tulos 2021 oli 5 miljoonaa euroa.

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2021 vahvistettavan taseen perusteella jaetaan osinkoa 0,16 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan kahdessa yhtä suuressa erässä.

Osingon ensimmäinen erä maksetaan osakkeenomistajalle, joka on ensimmäisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä 22.3.2022 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että tämän erän osingot maksetaan 7.4.2022.

Osingon toinen erä maksetaan lokakuussa 2022 osakkeenomistajalle, joka on toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää syyskuussa 2022 pidettäväksi sovitavassa kokouksessaan toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Suomalaisen arvosuusjärjestelmän nykyisten sääntöjen mukaisesti osingonmaksun täsmäytyspäivä on tällöin aikaisintaan 4.10.2022 ja osingon maksupäivä 12.10.2022.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2021 yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oli 209 118 906 osaketta, jota vastaava osingon määrä hallituksen ehdotuksen mukaisesti on noin 33 miljoonaa euroa.



---

**YIT Oyj**  
**Hallitus**

**Helsinki, 4.2.2022**

# Tilinpäätöstiedote 2021: Liite 1 Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

## Strategiset riskit

RISKI	RISKIN KUVAUS	RISKIN HALLINTA
<b>Markkinariskit</b>	<p>YIT:n toimintamaiden yleinen talouskehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus ja poliittinen ympäristö vaikuttavat yhtiön liiketoimintaan.</p> <p>Negatiivinen kehitys ostovoimassa, kuluttajien tai yritysten luottamuksessa, kuluttajien tai yritysten rahoituksen saataavuudessa tai yleisessä korkotasossa voivat heikentää YIT:n tuotteiden ja palveluiden kysyntää. Samalla ne vaikuttavat parametreihin, joilla tase-erien käypään arvoon arvostamista tehdään.</p> <p>Myytävien tai omistettavien kohteiden hintojen lasku, korkotason ja sijoittajien tuottovaatimusten nousu muodostavat toteutuessaan riskin yhtiön kannattavuudelle. Hinnoittelun osalta riski kasvaa, jos panoshintojen nousua ei pystytä siirtämään myyntihintoihin tai suojaamaan etenkin kiinteihin-raisessa urakkatuotannossa.</p> <p>Asiakkaiden mieltymysten muuttuminen ja muutokset kilpailijoiden tarjonnassa ovat riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.</p> <p>Uudet kilpailijat ja uudenlaiset liiketoimintamallit ja tuotteet voivat muodostaa riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.</p> <p>Hinta- ja korkotason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitila- tai asuntomarkkinoilla ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden parempi tuotto voivat vähentää sijoittajakysyntää.</p> <p>Kasvanut tarjonta ja väestönkasvun hidastuminen tai väestökato voivat aiheuttaa paikallisesti riskin asuntokysynnälle.</p>	<p>Markkinakehityksen jatkuva seuranta ja analysointi.</p> <p>Kumppaneiden kanssa toteutetut rahoitus- ja hankemalliratkaisut.</p> <p>Tuottovaadetasojen, tarjouskannan ja myyntitilanteen jatkuva seuranta. Markkinatilanteen muuttuessa reagoidaan siten, että tuotantoon, valmistuneisiin kohteisiin ja pääomaan liittyviä riskirajoja ei ylitetä.</p> <p>Sopimusrakenteet ja käytännöt, joilla pystytään suojaamaan hintamuutosten negatiivisilta vaikutuksilta.</p> <p>Kilpailukykyisten ja asiakkaiden kysyntää vastaavien tuotteiden ja palveluiden varmistaminen.</p> <p>Rakennettaville kohteille kartoitetaan vaihtoehtoisia sijoittajia ja käyttäjiä jo suunnitteluvaiheessa. Kohteet suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustaviksi, jotta tilaratkaisut voivat palvella eri asiakas- ja käyttäjäryhmiä.</p>
<b>Maariskit</b>	<p><b>Suomi</b></p> <p>Merkittävä osa YIT:n liiketoiminnasta tapahtuu Suomessa, mikä korostaa Suomen talouskehityksen merkitystä YIT:n liiketoiminnalle.</p> <p>Suomen talouskasvun hidastuminen, muuttoliike ja julkisen sektorin velkaantumisen voivat heikentää kuluttajien ostovoimaa ja yleistä luottamusta, millä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Julkisen sektorin velkaantumisen kasvu voi vaikeuttaa infrastruktuuri-investointien rahoitusta etenkin kuntasektorilla.</p> <p>Suomessa hankerahoituksen ja taloyhtiölainojen häiriöt tai merkittävät muutokset voivat vaikuttaa YIT:n kykyyn rahoittaa rakentamisaikaisia kustannuksia, ja niillä voi olla välillisiä vaikutuksia asiakaskysyntään, erityisesti kuluttajamarkkinassa.</p> <p><b>Venäjä</b></p> <p>Venäjän talouskehitykseen liittyy pitkällä aikavälillä epävarmuustekijöitä. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, lainsäädännön muutokset, valtion tukitoimet, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylläpitoon vaikuttaisivat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.</p> <p>Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyy epävarmuustekijöitä. Asuntokauppaa säätelevän lain muutokset Venäjällä saattavat aiheuttaa häiriötä yhtiöiden rahaliikenteeseen ja nykyisiin sopimusrakenteisiin sekä kasvattaa sitoutunutta pääomaa. Pankkien roolia lainvalvonnassa on kasvatettu, ja valvontaprosessin keskeneräisyys voi aiheuttaa epävarmuutta.</p>	<p><b>Suomi</b></p> <p>Suomen talouskehityksen sekä julkisten investointien jatkuva seuranta.</p> <p>Hankerahoitukseen ja taloyhtiölainoihin liittyvien riskien hallinta käyttöpääomien ja rahoitusreservien tehokkaalla allokoinnilla ja pääoman käytöllä, läpimenoaikoja lyhentämällä ja varmistamalla riittävä rahoituskapasiteetti. Hankerahoitusmallien ja -yhteistyön kehittäminen kumppaneiden kanssa.</p> <p><b>Venäjä</b></p> <p>YIT toimii Venäjällä omaperusteisessa asuntotuotannossa, joka nähdään poliittisten riskien kannalta vähäriskisempänä. Asuntojen kysyntä Venäjällä on ollut hyvällä tasolla myös koronapandemian aikana. Omaperusteisessa asuntotuotannossa aloituspäätöksillä ja myyntihintojen muutoksilla pystytään hallitsemaan hintariskejä urakkatuotantoa paremmin.</p> <p>Venäjän talouskehityksen sekä lainsäädännön jatkuva seuranta ja analysointi sisäisesti sekä ulkoisia asiantuntijoita hyödyntäen. Sitoutuneiden pääomien ja hankkeiden talousennusteiden aktiivinen seuranta.</p> <p>Tiivis vuoropuhelu viranomaisten kanssa luovutusten ja lupakäsittelyjen varmistamiseksi. Asuntokauppalain muutoksiin on pystytty reagoimaan hyvin, vaikkakin muutosten vaikutukset sitoutuneen pääoman määrään ovat olleet YIT:n kannalta epäedullisia.</p> <p>Sanktio- ym. tilanteen jatkuva seuranta, sanktioihin liittyvän ohjeistuksen ja käytäntöjen päivitys sekä koulutus.</p>



	<p>EU:n, USA:n ja Venäjän sisä- ja ulkopolitiittiset jännitteet voivat vaikuttaa rakentamisen kysyntään, hankaloittaa liiketoimintaa tai näkyä esimerkiksi sanktioina, jotka voivat vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan.</p> <p><b>Itäinen Keski-Eurooppa</b></p> <p>Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyy epävarmuustekijöitä, mikä voi aiheuttaa merkittäviä viivästyksiä hankekehitykseen.</p> <p>Poliittisten riskien kasvu voi vaikuttaa kysyntään tai muuten hankaloittaa liiketoimintaa.</p> <p>Kasvanut riski mm EU:n ulkopuolelta tulevaan työvoimaan ja muuttoliikkeeseen liittyen</p>	<p><b>Itäinen Keski-Eurooppa</b></p> <p>Tiivis vuorovaikutus viranomaisten kanssa luovutusten ja lupakäsittelyjen varmistamiseksi.</p> <p>Omaperusteinen asuntotuotanto on poliittisten riskien kannalta melko vähäriskistä liiketoimintaa, jossa kysyntä on ollut hyvällä tasolla yleisestä epävarmuudesta huolimatta. Myyntihintojen muutoksilla ja myynnin jatkuvalla seurannalla hintariskejä pystytään hallitsemaan urakkatuotantoa paremmin.</p> <p>Ihmisten ja työvoiman liikkuvuus EU:n ulkopuolelta on koronarajoitusten vuoksi vähentynyt koronaepidemian aikana. Työehtoihin ja ihmisoikeusasioihin YIT:n tuotannossa ja hankinnassa on kiinnitetty kasvavaa huomiota.</p>
<p><b>Lainsäädännön ja vaatimusten muuttuminen</b></p>	<p>Muutokset lainsäädännössä ja viranomaisprosesseissa voivat hidastaa hankkeiden etenemistä, vaikuttaa negatiivisesti nettovelkaan, lisätä oman pääoman tai velkarahoituksen tarvetta tai estää lisärahoituksen toteutumisen.</p> <p>Yksittäisissä hankkeissa muun muassa kaavoitus, rakennusluvut, viranomaishyväksynnät ja -tulkinnat voivat aiheuttaa riskejä ja esimerkiksi siirtää tilauskantaa, liikevaihtoa, tuloa ja kassavirtaa vuosineljännekseltä tai vuodelta toiselle.</p>	<p>Lainsäädännön ja regulaation muutosten jatkuva seuranta. Aktiivinen osallistuminen kaavoitukseen ja suunnitteluun riskien hallitsemiseksi. Hankkeisiin ja hankeportfolioon vaikuttavien riskien kokonaisvaltainen tunnistaminen ja arviointi ennen tarjous- tai aloituspäätöksiä.</p> <p>Aktiivinen vuoropuhelu sidosryhmien ja viranomaisten kanssa läpi projektin elinkaaren. Ennakoiva projektin riskien hallinta siten, että viime hetken päätöksillä tai muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen tai valmistumiseen ja sitä kautta taloudellisiin tunnuslukuihin.</p>
<p><b>Hyvä hallintotapa</b></p>	<p>Toimialan erityispiirteet, yhtiön toimintojen maantieteellinen hajautuneisuus, sopimusten suuri määrä sekä hankkeiden määräaikainen luonne voivat aiheuttaa esimerkiksi korruptioon-, lahjontaan, harmaaseen talouteen tai työvoiman hyväksikäyttöön liittyviä riskejä.</p>	<p>YIT sitoutuu hyvään hallintotapaan noudattamalla lakeja ja säädöksiä.</p> <p>YIT on päivittänyt vastuullisuusstrategiansa. YIT jatkaa nol-latoleranssia harmaassa taloudessa, korruptiossa, työvoiman hyväksikäytössä ja syrjinnässä. YIT ryhtyy lisäksi määrätietoisiin toimiin vastuullisuuteen liittyvien asioiden edistämiseksi koko toimitusketjussaan. Jatkossa YIT aikoo vaatia toimittajiltaan samoja sitoumuksia ympäristö-, sosiaalisissa ja hyvän hallintotavan kriteereissä kuin se on itselleen asettanut. Yhtiö uskoo, että tämä asettaa uudet standardit koko toimialalle.</p>
<p><b>Ilmastonmuutos ja taksonomia</b></p>	<p>Globaali ilmastonmuutos voi aiheuttaa YIT:n liiketoiminnalle fyysisiä, lainsäädännöllisiä, teknisiä, taloudellisia, markkina- ja maineriskejä.</p> <p>Sään ääri-ilmiöt, esimerkiksi huomattavasti kasvanut vuotuisen sademäärä, voivat aiheuttaa kustannusten nousua, muutoksia suunnitteluprosesseissa tai viivästyksiä tuotannossa.</p> <p>Lainsäädännön (esimerkiksi taksonomia), sijoittajavaatimusten tai asiakaskysynnän merkittävät muutokset, jotka liittyvät ilmastonmuutokseen tai taksonomiatoimenpiteisiin ja uusien raportointisäädösten tulkintaan voivat johtaa yhtiön toimintaedellytysten heikkenemiseen.</p> <p>Hiilidioksidipäästöihin, päästöjen vähentämiseen tai taksonomiavaatimuksiin liittyvät kustannukset voivat luoda painetta toimitusketjuun tai uusien ratkaisujen kehitystyöhön, kun rakennusteollisuuden on siirryttävä vaihtoehtoisin rakennusmateriaaleihin sekä löydettävä tehokkaampia päästövähenyskeinoja.</p> <p>Asiakkaiden, sijoittajien ja muiden sidosryhmien lisääntyvät vastuullisuuteen liittyvät vaatimukset voivat heijastua YIT:n asiakaskysyntään, rahoitusehtoihin sekä kiinnostavuuteen sijoituskohteena tai kehityskumppanina.</p>	<p>Ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien sekä taksonomiavaatimusten yksityiskohtainen kartoittaminen sekä vaikutusten arviointi.</p> <p>Ennakoiva toiminta ja kunnianhimoisten tavoitteiden asettaminen toiminnan kehittämiseksi kestävään ja ilmastoystävälliseen suuntaan.</p> <p>Aktiivinen yhteistyö ja vuoropuhelu arvoketjun sidosryhmien kanssa vaihtoehtoisten rakennusmateriaalien ja ratkaisujen kehittämiseksi.</p> <p>YIT:n proaktiivinen hanke- ja tuotekehitys, uusien ratkaisujen pilotointi sekä aktiivinen yhteistyö koko arvoketjussa</p>
<p><b>Maineriskit</b></p>	<p>Mediassa käsiteltävät aiheet joko rakennusalaan tai YIT:n toimintaan liittyen voivat heikentää luottamusta yhtiötä kohtaan ja aiheuttaa mainehaittaa. Tällaisia asioita voivat olla esimerkiksi harmaa talous, ulkomaisen työvoiman työ- ja ihmisoikeudet sekä rakentamisen laatuongelmat.</p>	<p>Yhtiön hallintomallin, ennaltaehkäisevän riskienhallinnan ja valvontakäytäntöjen jatkuva kehittäminen esimerkiksi hankinnan vastuullisuusasioihin liittyen.</p> <p>Nopea, luotettava ja avoin viestintä sidosryhmien kanssa.</p> <p>Kriisiviestintäperiaatteet. Mediaseuranta. Sosiaalisessa mediassa tapahtuvien kriisien hallinta.</p>
<p><b>Investoinnit &amp; divestoinnit, yritysjärjestelyt</b></p>	<p>Yhtiön tekemät investoinnit, divestoinnit tai yritysjärjestelyt voivat osoittautua strategian toteutuksen vastaisiksi, tai ne eivät täytä asetettuja tavoitteita.</p>	<p>Investointien ja divestointien valmistelu ja päätöksenteko noudattavat YIT:ssä porttimallia ja sen edellyttämiä porttikohdaisia hyväksyntäkäytäntöjä ja -kriteerejä. Yksittäisen investoinnin ja divestoinnin tulee olla investointipolitiikan</p>

YIT harkitsee eri strategisia vaihtoehtoja Venäjän-toimintojen osalta; tähän liittyviä epävarmuustekijöitä ovat esimerkiksi mahdollinen myyntihinta, transaktioon liittyvät riskit, muutoksiin liittyvät kertaluonteiset kustannukset ja mahdollisesti myynnin ulkopuolelle jäävien toimintojen riskit. Muutokset toimintaympäristössä tai paikallisen yhtiön suorituskyvyssä voivat vaikuttaa vaihtoehtoihin ja niiden toteutettavuuteen. Tiettyjen vaihtoehtojen toteutuessa kertynyt RUB-/EUR-muuntoero kirjattaisiin kuluksi konsernin tuloslaskelmaan, mutta tämä ei vaikuttaisi konsernin oman pääoman kokonaisuuteen eikä rahavirtoihin. Tunnistettuja riskejä ovat myös tilanteen yleinen epävarmuus, osapuoliriskit sekä mahdollisen kaupan loppuun saattaminen.

mukainen ja täyttää porttimallin mukaiset kriteerit mukaan lukien riskienarviointi ennen hyväksyntää.

Olellaisen liiketoiminnan hankinta- tai myyntiprosessin käynnistäminen ja lopullisen transaktion päätöksenteko edellyttää aina konsernin toimitusjohtajan, konsernin investointien johtoryhmän, hallituksen Investointi- ja hankevaliokunnan sekä Oyj:n hallituksen hyväksynnän.

Yrityskauppojen (juridisen yksikön (osakekauppa) tai liiketoiminnan (asset deal) hankinta tai myynti), jossa kaupan tarkoituksena on hankkia tai luovuttaa liiketoiminta, käsittely ja päätöksenteko noudattaa YIT:n yrityskauppojen porttimallia ja sen edellyttämiä porttikohtaisia hyväksyntäkäytäntöjä ja -kriteerejä.

Yhteisyritysten (osakkuusyhtiöt ja Joint Venture -rakenteet) käsittely ja päätöksenteko noudattaa YIT:ssä ko. yhtiöiden porttimallia ja sen edellyttämiä porttikohtaisia hyväksyntäkäytäntöjä ja -kriteerejä.

Yhteisyritykseen investoiminen tai yrityksen perustaminen tai osuuden myynti ja rakenteesta poistuminen edellyttää aina konsernin toimitusjohtajan ja konsernin investointien johtoryhmän hyväksynnän. Edellä mainituilla päätöksenteo- ja kontrollitoimilla on tarkoitus varmistaa YIT:n strategian ja investointipolitiikan kriteerien mukaisten tavoitteiden täyttyminen.

Osana Venäjän strategisten vaihtoehtojen selvittämistä ja mahdollista eriyttämistä on tunnistettu riskit. Mahdolliseen Venäjältä poistumiseen liittyvät riskit päivitetään ja arvioidaan säännöllisesti. Eryistä huomiota on kiinnitetty liiketoiminnan jatkuvuusriskeihin muutosvaiheessa, viestintään ja ICT-riskeihin.

YIT on uudistanut ja selkeyttänyt toimintamallinsa sekä esitellyt kolme strategista painopistettä: Fokus, Tuottavuus ja Vastuullisuus. Menestyksensä mittaamiseksi YIT on lisäksi päivittänyt taloudelliset tavoitteensa.

Vastaisuudessa kaikilla YIT:n liiketoimintasegmenteillä on omat selkeät strategiansa ja tavoitteensa. Uuden ohjausmallin myötä liiketoiminnan kehitys on siirretty lähemmäs liiketoimintaa.

Strategian toteutuksen säännöllinen seuranta, suunnitelmien tarkastelu ja korjaavien toimenpiteiden käyttöönotto tarvittaessa. Strategian joustavuus ja vaihtoehtoisten etenemispolkujen jatkuva kartoitus

#### Strategiset kehityshankkeet ja strategian toteutus

Yhtiö ei välttämättä pysty toteuttamaan tai muokkaamaan strategiaansa toimintaympäristössään, tai valittu strategia voi osoittautua virheelliseksi, millä voi olla kielteisiä vaikutuksia YIT:n taloudelliseen suoriutumiseen.

## Operatiiviset riskit

RISKI	RISKIN KUVAUS	RISKIN HALLINTA
<b>Resurssit ja henkilöstö</b>	<p>Suunnitellun tuotantovolyymien toteuttamiseen tarvittavien henkilöresurssien saatavuus voi estää suunnitelmien mukaisen tuotannon.</p> <p>Rakennusmarkkinan suhdannevaihtelut voivat vaikuttaa henkilöresurssien hintatasoon ja saatavuuteen, esimerkiksi työmaan johto.</p> <p>Kilpailijoiden henkilöresurssitarve muodostaa riskin menettää avainhenkilöitä ja -osaamista.</p> <p>Liiketoiminnan laajuuden muutokset voivat viedä aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttavat epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoivat kilpailijoita rekrytointirytyksiin.</p> <p>Henkilömuutokset keskeisissä avaintehtävissä</p>	<p>Henkilöstöresurssiriskien tunnistamiseksi yhtiössä tehdään ennaltaehkäisevästi vuosittain henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, jossa arvioidaan strategian mukainen osaamistarve, henkilöstötarpeet ja mahdolliset poistumat, kuten eläköitymiset.</p> <p>Suunnitelmat henkilöstön sitouttamiseksi, myös liiketoiminnan muutostilanteissa.</p> <p>Kilpailukykyinen ja oikeudenmukainen palkitseminen.</p> <p>Suunnitelmallisen ja tavoitteellisen rekrytointi- ja resurssintointiprosessin varmistaminen.</p> <p>Osaamisen ja kompetenssien monipuolinen kehittäminen sekä seuraajasuunnittelu.</p>
<b>Työturvallisuuteen liittyvät riskit</b>	<p>Työturvallisuuteen liittyvät riskit, tyypillisesti erilaiset tapaturmat ja vaaratilanteet, jotka johtavat pääsääntöisesti henkilö- tai materiaalihinkoihin. Suurin osa työtaturmista liittyy liikkumiseen, kuten kompastumisiin, kaatumisiin ja liukastumisiin työmailla. Vastaavasti vaaratilanteita aiheutuu muun muassa nostotöiden tai pääallekkäin työskentelyn yhteydessä tapahtuvissa materiaalien putoamisissa.</p> <p>Ihmisoikeuksien kunnioittamiseen liittyvät riskit, kuten työolosuhteet, häirintä, rasismi, syrjintä ja muu epäeettinen toiminta. Työurakoiden ketjutus vaikeuttaa läpinäkyvyyttä</p>	<p>Työturvallisuuden ennakoivat toimenpiteet, kuten turvallisuussuunnittelu, johdon työmaakäynnit, turvallisuusuhavainnot, työmaiden viikkokokous- ja turvavarttikäytännöt sekä perehdyttäminen ja kouluttaminen. Tapaturmien ja vaaratilanteiden tutkinta ja sisäinen viestintä.</p> <p>Työ- ja ihmisoikeuksiin liittyvät toimittajavaatimukset. Riskien tunnistamiseen ja urakoiden ketjutukseen liittyvään riskienhallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota.</p>
<b>Hankintariskit</b>	<p>Rakennusalan korkeaan aliurakointiasteeseen ja osaamisalueiden erikoistumiseen voi liittyä riskejä.</p> <p>Ulkomaiseen työvoimaan voi liittyä riskejä, kuten työ- ja ihmisoikeuksien toteutumisen. Työvoiman liikkuvuus EU:n sisällä on kasvanut ja EU:n ulkopuolisen työvoiman määrä lisääntynyt.</p> <p>Saatavuus- ja toimitushäiriöriskit voivat viivästyttää hankkeiden toteutusta ja aiheuttaa lisäkustannuksia.</p> <p>Hankinnan vastuullisuuskysymykset ja kansainvälistyminen voivat aiheuttaa riskejä ja merkittävää mainehaittaa, kuten työ- ja ihmisoikeuksien toteutumisen sekä urakkaketjujen hallinnan haasteet.</p> <p>Rakennusmateriaalien toimitusajat, saatavuus ja hinnat voivat vaihdella globaalien toimitusketjuhaasteiden vaikutuksesta.</p>	<p>Hankintatoimen tehokkuusriskiä hallitaan osana projektinhallintaa, minkä lisäksi vakioitujen ratkaisujen käyttöä kasvatetaan. Toimitusketjujen riskien pienentäminen hallitun leanrakentamisen avulla.</p> <p>Ennakoiva riskienhallinta projektien suunnitteluvaiheessa ja kumppaneiden valinnassa. Vuosisopimusten hyödyntäminen ja hankintojen ennakointi.</p> <p>YIT pyrkii yhteistyökumppaneiden kanssa pitkäaikaisiin ja molempia osapuolia hyödyttäviin suhteisiin. Hankinnan vastuullisuusasioiden jatkuva kehittäminen, esimerkkinä omien velvoitteiden noudattamisen varmistaminen koko hankintaketjussa. Aliurakoinnin ketjuttaminen on YIT:llä aina luvanvaraista. Sitouttaminen toimittajien eettiseen ohjeistukseen (Toimittajaperiaatteet yhteistyökumppaneille).</p> <p>Hankintaketjujen ja kumppaneiden jatkuva valvonta tietojärjestelmien ja auditointien kautta.</p> <p>Tilaukseen liittyvän sopimusnumeron vaatiminen YIT:n työmaille kohdistettavissa laskuissa.</p> <p>Ihmisoikeusrikkomusten ilmitulon mahdollistaminen YIT:n toimintaperiaatteiden (YIT:n eettiset toimintaperiaatteet) ja YIT:n Whistleblower -ilmoituskanavan avulla.</p> <p>Ulkomaalaisten työntekijöiden työolojen seurannan kehittäminen. Työ- ja ihmisoikeuksiin liittyvät toimittajavaatimukset. Vaatimus Suomen myöntämään oleskelulupaan ja siihen liittyvään työntekijäoikeuteen EU- ja ETA-maiden ja Sveitsin ulkopuolisilta, lähetetyiltä työntekijöiltä.</p>
<b>Tonttien ja kiinteistöjen hankintariskit</b>	<p>Kaavoitus ja yleinen markkinakehitys voivat heijastua tonttien ja rakennusoikeuksien saatavuuteen, riskeihin ja taloudelliseen toteutettavuuteen. Ainakin yksittäisillä markkina-alueilla on ollut nähtävissä tonttihakintojen ja rakennusoikeuksien hintanousuja.</p> <p>Ulkopuoliset epävarmuustekijät, kuten lainsäädännön ja regulaation, rakentamiseen liittyvien vaatimusten ja viranomaisten tulkintojen muutokset ja päätöksentekijöiden vaihtuminen voivat aiheuttaa talousvaikutteisia riskejä. Kaavoitukseen ja rakennuslupiin liittyvät valitukset voivat aiheuttaa viiveitä ja lisäkustannuksia.</p> <p>YIT:n oman maanhankinnan tehokkuus ja rakennusoikeuksien riittävyys voivat aiheuttaa riskejä. Lähtötietojen puutteet</p>	<p>Tonttivarannon riittävyyden jatkuva seuranta liiketoiminnan jatkuvuuden ja toiminnan taloudellisuuden varmistamiseksi. Tonttihakintojen ja -sitoumusten jatkuva seuranta pääomatehokkuuden varmistamiseksi ja rahoitusriskien hallitsemiseksi.</p> <p>Tonttihakintojen valmistelu ja päätöksenteko noudattavat YIT:ssä ko. yhtiöiden porttimallia, sen edellyttämiä porttikohdaisia hyväksyntäkäytäntöjä ja -kriteerejä. Tonttihakintoihin liittyvät epävarmuustekijät tunnistetaan ja arvioidaan osana porttikatselmuksenmenettelyä.</p> <p>Tonttihakinnat tai tonttien myynnit edellyttävät konsernin toimitusjohtajan ja konsernin investointien johtoryhmän</p>

	tai hankelaskelmien virheellisyys voivat johtaa tonttien virheelliseen hinnoitteluun	hyväksynnän, transaktion koosta riippuen myös hallituksen investointi- ja hankevaliokunnan ja hallituksen hyväksynnän.  Yksittäisten tonttihankintojen osalta epävarmuuden hallinta mm. aluekehitykseen ja kaavoitukseen osallistuen. Tontti DD-, riskien siirto- ja tontinhankinnan strukturointikäytännöt riskien rajaamiseksi tai hallitsemiseksi.
<b>Ympäristöriskit</b>	Ympäristön osalta operatiiviset riskit voivat olla paikallisesti merkittäviä esimerkiksi polttoainevuodon sattuessa tai saastuneeseen maaperään liittyen.  Suurimmat äkilliset ympäristöriskit liittyvät haitallisten aineiden käsittelyyn	Tonttihankintojen riittävä ja osaava resursointi  Työmaiden toimintaohjeet riskien tunnistamiseksi, välttämiseksi ja hallitsemiseksi.  Suurimpien projektien suunnitteluvaiheessa tehtävä ympäristöriskikartoitus

## Projektiriskit

RISKI	RISKIN KUVAUS	RISKIN HALLINTA
<b>Toimintaympäristön muutokset</b>	Poliittiset, kansantaloudelliset, sosiaaliset, tekniikan kehittämiseen tai juridiseen toimintaympäristöön liittyvät muutokset	Jatkuva seuranta koskien markkinan ja alueen hintojen kehittymistä, alueen imagoa ja kaavoitustilannetta.  Riskien kokonaisvaltainen tunnistaminen, riskien arviointi ja toimenpidesuunnittelu osana tontinhankintaa, suunnittelua, tarjouksen tekemistä tai rakentamisen aloittamista koskevaa päätöksentekoa. Riskien oikea hinnoittelu etenkin pitkäaikaisankkeissa
<b>Hankeportfolioriskit</b>	Tehokkuus- ja taloudellisuusriskit, mikäli yhtiö ei menesty kohteiden valinnassa, tarjouskilpailuissa, sopimusneuvotteiluissa tai projektinhallinnassa.  Kohteen vaatimukset eivät vastaa omia kompetensseja, resursseja tai kannattavuustavoitteita.  Yksittäisten suurten hankkeiden riskit voivat vaarantaa yhtiön taloudellisen suoriutumisen.	Hankeportfolion hallinta siten, että asetetut tavoitteet ovat saavutettavissa suunniteltujen riskirajojen puitteissa.  YIT:n investointipolitiikassa määritetyt päätöksentekovaltuudet yhdessä riskiluokituksen kanssa ohjaavat hankkeen päätöksenteon tason.  Keskittyminen suurten hankkeiden valintaan porttikatselmuskäytännönä ennen hankekehitysvaihetta. Suurten hankkeiden riskin- ja projektinhallintaan liittyy normaali hankkeita tiukemmat katselmuskäytännöt toteutusvaiheessa taloudellisen raportoinnin katselmusten lisäksi
<b>Hanke- ja kiinteistöriskit</b>	Kohteen monimuotoisuus-, suunnittelun ohjaus, tarjous- ja suunnitteludokumentaation laatu-, urakkamuodon sopivuus- ja kohteen elinkaaririskit.	Hankkeen rajaus ja soveltuvan toteutusmuodon valinta. Hankkeen riskiluokan määrittely. Ennakoiva riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja projektin riskienhallintasuunnitelman laatiminen. Riskien jako hankkeen eri osapuolten kesken.  Suunnittelun ohjaus ja suunnitelmuutosten hallinta. Hankkeen suunnittelu muuntojoustavaksi. Hankkeen taloudellisuuden varmistaminen.  Toteutuksen suunnittelu, tehokas hankinta.  Porttikatselmuksilla arvioidaan yksittäisen hankkeen riskit osana portin päätöksentekokriteerien täyttymistä
<b>Asiakas- ja loppukäyttäjäriskit</b>	Omaperusteisten hankkeiden toteutukseen sisältyvä myyntiriskin elementti muuttuvassa suhdanteessa.  Urakkakohteissa ja sijoittajamyynnissä etenkin kiinteähintainen toteutusmuoto aiheuttaa materiaalikustannuksiin liittyvän inflaation jatkuessa kannattavuusriskin.  Urakkapohjaisissa hankkeissa tilaajaorganisaation vaatimukset, suunnitelmien laatu ja yhteistyön toimivuusriskit. Hankkeiden aikaiset lisä- ja muutostyöt suhteutettuna alkuperäiseen urakkakokonaisuuteen ovat riski etenkin tavoitte- ja kattohintapohjaisissa urakkasopimuksissa.  Hankkeiden toteutukseen, loppuun saattamiseen sekä takuu- ja ylläpitojaksoon voi liittyä riskejä, jotka voivat heikentää hankkeiden kannattavuutta	Omaperusteisissa hankkeissa riittävän myynti- tai vuokrausasteen hallinta markkinaperusteisella hinnoittelulla.  Varaudutaan kustannusnousuihin riittävillä nousuvarauksilla ja pyritään mahdollisuuksien mukaan sitomaan keskeisten materiaalien kustannukset indekseihin.  Pyritään hakemaan aktiivisesti yhteistyössä tilaajan ja suunnittelijoiden kanssa yhteistoiminnallisia toteutusmalleja toteutusvaiheeseen liittyviä riskien sekä lisä- ja muutostöiden hallinnan parantamiseksi.  Aktiivinen vaikuttaminen rakennusalan yleisten sopimusehtojen kehittämiseen. Yleisten sopimusehtojen noudattaminen.  Asiakaskommunikaatio ja asiakasymmärryksen hallinta. Urakkamuodon ja sopimusrakenteen hallinta. Lainopillisen osaamisen hyödyntäminen sopimusten valmistelussa.

		Lisä- ja muutostöiden hallinnan kehittäminen osana projektinhallinnan kyvykkyyksien kehittämisen hanketta.
<b>Hankkeen toteutus- ja vastuuaikeariskit</b>	<p>Projektinhallinnan haasteet yksittäisissä hankkeissa voivat vaarantaa taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen.</p> <p>Hankkeen toteutusvaiheeseen liittyy useita riskialueita, kuten kohteen rakennettavuusriskit, ennakoimattomat laajuus-, tuotto- tai kustannusmuutokset, kumppaniriskit, työmaan ja urakoitsijoiden suoriutuminen, aikatauluriskit, ympäristö- ja työturvallisuusriskit, laatu- ja palveluspoikkeamat. Mainittujen riskien vaikutukset hankkeiden taloudelliseen suoriutumiseen ja taloudelliseen raportointiin.</p>	<p>Merkittävien projektipoikkeamien analyysi asiantuntijoita hyödyntäen, korjaavat toimenpiteet, saatujen kokemusten hyödyntäminen riskienhallinnan kehitystyössä.</p> <p>Kehitetty toteutus- ja ylläpitovaiheen riskienhallintaa yhteisten projektiriskien hallinnan periaatteiden ja -työkalujen myötä.</p> <p>Jatkuva riskienhallintasuunnitelman ylläpito ja taloudellisten vaikutusten arviointi osana projektin johtamista ja raportointia. Riskien porttikatselmuksia ja korkean riskiluokituksen hankkeissa lisäksi määrääjain tapahtuvat riskikatselmuksia. Poikkeamien eskalointi eteenpäin. Talousraportoinnin riskien katselmointi ja käsittely kuukausittain.</p> <p>Työturvallisuusriskien hallinta. Luovutuksen suunnittelu. Ennakoiva ylläpito.</p>

## Talouriskit

RISKI	RISKIN KUVAUS	RISKIN HALLINTA
<b>Raportointiriskit</b>	<p>Muutokset laskentastandardeissa ja niiden tulkinnoissa voivat johtaa YIT:n laatimisperiaatteiden muuttumiseen ja siten vaikuttaa YIT:n taloudellisiin tunnuslukuihin.</p> <p>YIT:n taloudellisen raportoinnin perustana olevat projektien nusteet ovat arvioita projektien lopputulemasta, jotka voivat aiheuttaa riskin, jos ennuste poikkeaa merkittävästi lopullisesta tuloksesta. Projektien valmistumisen jälkeiset muutokset, vastuut ja vaatimukset voivat aiheuttaa tase-erien arvostusriskejä</p>	<p>Taloudelliseen raportointiin liittyviä riskejä hallitaan mm. konsernin laskentaperiaatteiden, rahoitus- ja veropolitiikan, investointiohjeen, yrityskauppaohjeituksen, kontrolliympäristön sekä sisäisen valvonnan avulla.</p> <p>Yhtiö seuraa aktiivisesti laskentastandardien kehitystä ja arvioi niiden vaikutusta.</p> <p>Yhtiö ylläpitää ja noudattaa johdonmukaisesti määrittelemiään laskentaperiaatteita.</p> <p>Meneillään on uuden raportointi- ja toiminnanohjausjärjestelmän kehitystyö.</p>
<b>Rahoitusriskit</b>	<p>Rahoitusriskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen (uuslainanhankinta ja jälleenrahoitus), likviditeettiin ja valuuttakurssikehitykseen liittyvät riskit.</p> <p>Yhtiöllä on säännönmukaisesti rahoitustarpeita sekä laaja rahoitusinstrumenttien portfolio. Rahoituksen saatavuus voi heiketä tai hinta nousta riippuen kulloinkin vallitsevasta rahoitusmarkkinatilanteesta sekä yhtiön kannattavuuden ja/tai taloudellisen tilanteen kehityksestä.</p> <p>Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy Venäjän ruplamääräisiin sijoituksiin konserniyhtiöissä</p>	<p>Konsernirahoitus huolehtii, että käytettävissä ovat riittävät rahoituslimitit ja riittävä määrä eri rahoituslähteitä sekä hallinnoi erääntyviä rahoitussopimuksia aktiivisesti.</p> <p>Rahoituksen riittävyys pyritään turvaamaan siten, että konsernin käytettävissä oleva likviditeetti vastaa kaikkina aikoina yhtiön kokonaislikviditeettitarvetta.</p> <p>Konsernin Venäjän rupla -riskiä hallitaan muun muassa valuuttajohdannaisilla, joilla suojataan vieraan pääoman ehtoisia sijoituksia konserniyhtiöissä. Oman pääoman ehtoisista sijoituksista aiheutuvaa translaatoriskistä pyritään hallinnoimaan optimoimalla konserniyhtiöiden pääomarakennetta.</p>
<b>Pääomatehokkuus</b>	<p>Jos YIT ei onnistu sitoutuneen pääoman hallinnassa, tämä voi johtaa sitoutuneen pääoman määrän liialliseen kasvuun.</p> <p>YIT:n toimenpiteet taseen tehostamiseksi voivat aiheuttaa alaskirjauksia tai kustannuksia, joilla voi olla negatiivisia tai positiivisia taloudellisia vaikutuksia.</p>	<p>Yhtiö arvioi jatkuvasti sitoutuneen pääoman käyttöä ja allokoitua liiketoiminnoille ja tekee tarvittavia toimenpiteitä pääoman käytön tehostamiseksi</p>

## Tapahtumariskit

RISKI	RISKIN KUVAUS	RISKIN HALLINTA
<b>Tietojärjestelmät, tietoturva ja tietosuoja</b>	<p>Lisääntynyt aktiivisuus kyberrikollisuudessa saattaa aiheuttaa riskejä yhtiön tietoturvasuudelle ja jatkuvuudelle.</p> <p>Liiketoiminnan riippuvuus tietojärjestelmien häiriöttömästä toiminnasta on korostunut prosessien digitalisoituessa. Liiketoimintakriittisten järjestelmä- ja palveluntuottajien kyvykkyys on kasvava riski.</p> <p>Tietojärjestelmien uudistaminen sisältää merkittävän määrän datamigraatioita ja järjestelmien välisten liittymien uusimista, joiden onnistumiseen voi liittyä riskejä.</p> <p>Talouden järjestelmämuutokset voivat aiheuttaa jatkuvuusriskejä ja raportoinnin luotettavuusriskejä.</p>	<p>Panostus kyvykkyyksiin vakavien turvallisuus- ja jatkuvuusuhkien tunnistamiseksi. Liiketoiminnan jatkuvuusprosessien analysointi toipumissuunnitelmien kohdistamiseksi.</p> <p>Liiketoimintakriittisten toimittajien, palveluiden ja palveluntuottajien tunnistaminen. Näiden arviointi ja kontrolli jatkuvuuden varmistamiseksi.</p> <p>Talouden järjestelmämuutoksissa talouden prosessikontrollien huomiointi.</p> <p>Hankehallinnan ja resurssoinnin takaaminen sekä liittymien ja datamigraatioiden yksityiskohtainen suunnittelu järjestelmämuutoksissa.</p>

	Tietoturvaan ja tietosuojaan liittyvän regulaation muuttuminen ja sen tulkinnat voivat aiheuttaa riskejä.	Resurssit ja kyvykkyydet vaatimustenmukaisuusmuutosten arvoimiseksi, seuraamiseksi ja tarvittavien kontrollien jalkauttamiseksi.
<b>Rikokset, väärinkäytökset ja muut vakavat poikkeamat</b>	<p>YIT:n liiketoiminta on paikallista ja projektiluonteista. Tyypilliset rikokset ja väärinkäytökset liittyvät joko työmaalla tapahtuviin toimintoihin tai ostoon. Rakennusalan verokostomainen ja keijuttunut toimintaperiaate sekä suhteellisen alhainen alalietulokynnys voivat aiheuttaa eturistiriitilanteita.</p> <p>Ilmastonmuutos, talouden epävarmuus ja poliittinen aktiiviteetti voivat kasvattaa tapahtumariskien todennäköisyyttä</p>	<p>Rakennusala on viime vuosien aikana kehittänyt harmaan talouden riskienhallintaa, esimerkkeinä käännetty arvonlisävero, tilaajavastuuraportointi, Valttikortti ja kuukausittain tapahtuva yritys- ja työntekijätason raportointi verottajalle.</p> <p>YIT:n riskienhallinta perustuu konsernin arvoihin, johtamisen periaatteisiin, eettisiin toimintaperiaatteisiin ja toimittajien eettisiin toimintaperiaatteisiin.</p> <p>Päätöksentekovaltuudet on määritelty konsernitason ja lisäksi kaikissa segmenteissä erikseen. Konsernin investointien johtoryhmien lisäksi perustettiin segmenttien investointien johtoryhmät, joille siirrettiin osa päätöksenteosta.</p> <p>Vakavien poikkeamien havaitseminen ja käsittely eskaloitimen avulla.</p> <p>Vakuutettavien riskien osalta konserni linjaa ja hankkii konsernivakuutukset sekä ohjaa ja tukee liiketoimintayksiköitä vakuuttamiseen liittyvissä asioissa.</p> <p>Riskien ennakoiva hallinta, tyypillisenä esimerkkinä sopimuskumppaneiden ja hankittavien kiinteistöjen riskitarkastelu ennen sitoumusten tekemistä sekä työmaiden yritysturvallisuusriskien hallinta kulun- ja kameravalvonnan avulla. Yritysturvallisuuden tekemä riskienhallintatyö etenkin Venäjällä.</p> <p>Vakavien poikkeamien selvitys sovitun prosessin mukaisesti, vahinkojen minimointi ja jatkuva kehittäminen saatujen kokemusten pohjalta</p>
<b>Pandemiat, Covid19</b>	<p>Tautiepidemioilla tai pandemioidella voi olla välillisiä tai välittömiä vaikutuksia yhtiön toimintaan ja riskeihin, esimerkiksi henkilöstön saatavuuteen, mahdollisiin sairastumisiin, hallinnollisiin päätöksiin sekä materiaalien saatavuuteen ja rahoituksen saatavuuteen tai hintaan. Nämä voivat johtaa rakennustyömaiden tilapäisiin sulkemisiin tai hitaampaan edistymiseen ja valmistumisten viivästymiseen sekä seurannaisriskienä talous- tai talousraportoinnin riskeihin.</p> <p>Tautiepidemioilla tai pandemioidella voi olla vaikutuksia omistettavien ja myytävien kohteiden käyttöasteisiin ja sitä kautta niiden arvoihin.</p> <p>Pandemian pitkäaikainen jatkuminen voi vaikuttaa kuluttajien ja sijoittajien hankintapäätöksiin ja -ajoihin</p>	<p>Työmaiden ja hankintojen jatkuvuuden varmistaminen analyyysien, varahenkilöjärjestelyiden, töiden ja taukojen jaksottamisen, hygieniasta huolehtimisen ja aktiivisen tiedottamisen kautta.</p> <p>Aktiivinen vuoropuhelu eri sidosryhmien ja viranomaisten kanssa.</p>

# Tilinpäätöstiedote 2021: Taulukko-osa

## Sisältö

<b>Päälaskelmat</b>	<b>24</b>
Konsernin tuloslaskelma	24
Konsernin laaja tuloslaskelma	25
Konsernitase	26
Konsernin rahavirtalaskelma	27
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	28
<b>Tilinpäätöstiedotteen laatimisperusta ja -periaatteet</b>	<b>29</b>
Laatimisperusta	29
Laatimisperiaatteet	29
Koronaviruspandemia (COVID-19)	29
Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit	30
<b>Liitetiedot</b>	<b>31</b>
Aikaisempien kausien oikaisut	31
Liiketoimintasegmentit	32
Asiakassopimukset	34
Verotäsmäytys	35
Aineelliset hyödykkeet	35
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	35
Lopetetut toiminnot	36
Vaihto-omaisuus	38
Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin	38
Johdannaissopimukset	41
Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset	42
Lähipiiritapahtumat	43
<b>Lisäinformaatio</b>	<b>44</b>
Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat	44
Tunnuslukujen laskentakaavat	45

# Päälaskelmat

## Konsernin tuloslaskelma

Milj. euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
<b>Liikevaihto</b>	<b>929</b>	<b>975</b>	<b>2 856</b>	<b>3 069</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	3	4	17	30
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	-96	-171	-132	-249
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-180	-73	-483	-325
Ulkopuoliset palvelut	-440	-460	-1 537	-1 777
Henkilöstökulut	-95	-95	-370	-372
Liiketoiminnan muut kulut	-97	-106	-269	-291
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset	2	-16	6	-14
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2	6	11	23
Poistot ja arvonalentumiset	-8	-10	-34	-58
<b>Liikevoitto</b>	<b>20</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>35</b>
Rahoitustuotot	1	2	4	4
Kurssierot (netto)	0	0	2	1
Rahoituskulut	-8	-10	-36	-45
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6	-9	-30	-41
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>13</b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>-6</b>
Tuloverot	-18	-10	-28	-3
<b>Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot</b>	<b>-4</b>	<b>36</b>	<b>7</b>	<b>-8</b>
<b>Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot</b>	<b>-3</b>	<b>4</b>	<b>-3</b>	<b>35</b>
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-8</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>27</b>
<b>Katsauskauden tuloksen jakautuminen</b>				
Emoyhtiön omistajille	-8	39	4	26
Määräysvallattomille omistajille	0	0	1	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-8</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>27</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake, euroa				
Laimentamaton	-0,04	0,19	0,00	0,13
Laimennettu	-0,04	0,19	0,00	0,13
Laimentamaton, jatkuvat toiminnot	-0,03	0,17	0,02	-0,04
Laimentamaton, lopetetut toiminnot	-0,02	0,02	-0,02	0,17
Laimennettu, jatkuvat toiminnot	-0,03	0,17	0,02	-0,04
Laimennettu, lopetetut toiminnot	-0,02	0,02	-0,02	0,17



## Konsernin laaja tuloslaskelma

Milj. euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
Katsauskauden tulos	-8	39	4	27
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>				
Rahavirran suojaukset	0		1	
Vero liittyen yllä olevaan erään	0		0	
Muuntoerojen muutos	0	2	22	-88
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	0	-5	0	1
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>23</b>	<b>-87</b>
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>				
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos			-1	0
Vero liittyen yllä olevaan erään			0	0
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>			<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Katsauskauden muun laajan tuloksen erät yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>22</b>	<b>-87</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>-8</b>	<b>37</b>	<b>26</b>	<b>-60</b>
<b>Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen</b>				
Emoyhtiön omistajille	-8	36	25	-60
Määräysvallattomille omistajille	0	0	1	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-8</b>	<b>37</b>	<b>26</b>	<b>-60</b>

## Konsernitase

Milj. euroa	12/21	12/20
<b>VARAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		
Aineelliset hyödykkeet	53	68
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	79	84
Liikearvo	249	249
Muut aineettomat hyödykkeet	7	10
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	92	80
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	186	180
Korolliset saamiset	46	49
Myyntisaamiset ja muut saamiset	36	11
Laskennalliset verosaamiset	31	35
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>779</b>	<b>764</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Vaihto-omaisuus	1 285	1 376
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	174	190
Myyntisaamiset ja muut saamiset	350	390
Korolliset saamiset	13	17
Tuloverosaamiset	5	2
Rahavarat	389	419
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 215</b>	<b>2 394</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 994</b>	<b>3 158</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	915	918
Määräysvallattomien omistajien osuus	3	2
Hybridilaina	99	
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 017</b>	<b>920</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Laskennalliset verovelat	19	10
Eläkevelvoitteet	3	2
Varaukset	86	78
Korolliset velat	398	286
Vuokrasopimusvelat	161	174
Asiakassopimuksiin perustuvat velat, saadut ennakot	11	
Ostovelat ja muut velat	27	27
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>705</b>	<b>577</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Asiakassopimuksiin perustuvat velat, saadut ennakot	293	240
Muut asiakassopimuksiin perustuvat velat	121	162
Ostovelat ja muut velat	615	566
Tuloverovelat	5	3
Varaukset	46	37
Korolliset velat	118	592
Vuokrasopimusvelat	74	62
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 272</b>	<b>1 661</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 977</b>	<b>2 238</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>2 994</b>	<b>3 158</b>

## Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-8</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>27</b>
Suoriteperusteisten erien oikaisu	56	19	117	56
Lyhytaikaisten saamisten muutos	80	34	69	82
Vaihto-omaisuuden muutos	86	191	104	251
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-70	-107	24	-326
Käyttöpääoman muutos yhteensä	96	117	197	7
Rahoituserien rahavirta	1	-17	-28	-51
Maksetut verot (-)	-3	-3	-14	15
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>144</b>	<b>156</b>	<b>275</b>	<b>54</b>
Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-8	-13	-29	-27
Tytär- ja osakkuusyritysten ja liiketoimintojen myynti	0	4	37	306
Suoritettujen muiden investointien rahavirrat	-4	-1	-10	-13
Saadut muiden investointien rahavirrat	1	0	15	16
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-11</b>	<b>-10</b>	<b>13</b>	<b>282</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen</b>	<b>133</b>	<b>146</b>	<b>288</b>	<b>336</b>
Pitkäaikaisten lainojen nostot	39		239	57
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-29		-329	-30
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-20	-24	-271	66
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-6	-7	-31	-35
Korollisten saamisten muutos	-4	-1	5	-10
Hybridilainan nosto			100	
Omien osakkeiden muutos	0	0	0	2
Maksetut osingot	-15	-54	-30	-84
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-34</b>	<b>-86</b>	<b>-316</b>	<b>-35</b>
Rahavarojen muutos	98	60	-29	301
Rahavarat katsauskauden alussa	292	359	419	132
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-1	0	-1	-14
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>389</b>	<b>419</b>	<b>389</b>	<b>419</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Milj. euroa	Osaakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvonmuutosrahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Hybridilaina	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	<b>150</b>	<b>1</b>	<b>553</b>	<b>-303</b>		<b>-10</b>	<b>527</b>	<b>918</b>	<b>2</b>		<b>920</b>
Kauden laaja tulos											
Katsauskauden tulos							4	4	1		4
Rahavirran suojaukset					1			1			1
Vero liittyen yllä olevaan erään					0			0			0
Etuuspoijaisten eläkkeiden arvonmuutos							-1	-1			-1
Vero liittyen yllä olevaan erään							0	0			0
Muuntoerojen muutos				22				22	0		22
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot				0				0			0
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>22</b>	<b>0</b>		<b>3</b>	<b>25</b>	<b>1</b>		<b>26</b>
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako							-29	-29	0		-29
Osakepalkitseminen						0	1	1			1
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>						<b>0</b>	<b>-28</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>		<b>-28</b>
Muut erät											
Hybridilaina										99	99
<b>Muut erät yhteensä</b>										<b>99</b>	<b>99</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>	<b>150</b>	<b>1</b>	<b>553</b>	<b>-281</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>501</b>	<b>915</b>	<b>3</b>	<b>99</b>	<b>1 017</b>

Milj. euroa	Osaakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>150</b>	<b>1</b>	<b>553</b>	<b>-216</b>	<b>-12</b>	<b>585</b>	<b>1 061</b>		<b>1 061</b>
Kauden laaja tulos									
Katsauskauden tulos						26	26	0	27
Etuuspoijaisten eläkkeiden arvonmuutos						0	0		0
Vero liittyen yllä olevaan erään						0	0		0
Muuntoerojen muutos				-88			-88	0	-88
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot				1			1		1
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-87</b>		<b>27</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-84	-84		-84
Osakepalkitseminen						-1	-1		-1
Omien osakkeiden hankinta					2	2	2		2
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>2</b>	<b>-85</b>	<b>-83</b>		<b>-83</b>
Muut erät									
Määräysvallattomien omistajien osuudet liiketoimintojen yhdistämisessä								2	2
<b>Muut erät yhteensä</b>								<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Oma pääoma 31.12. 2020</b>	<b>150</b>	<b>1</b>	<b>553</b>	<b>-303</b>	<b>-10</b>	<b>527</b>	<b>918</b>	<b>2</b>	<b>920</b>

# Tilinpäätöstiedotteen laatimisperusta ja -periaatteet

## Laatimisperusta

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, ja tilinpäätöstiedotteen laadinnassa on sovellettu kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia. Tätä tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä YIT:n konsernitilinpäätöksen 2020 kanssa. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia, ja ne esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, minkä vuoksi yhteenlasketuissa luvuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

## Laatimisperiaatteet

Tämän tilinpäätöstiedotteen laadinnassa on sovellettu samoja IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita kuin YIT:n konsernitilinpäätöksessä 2020 lukuun ottamatta alla kuvattuja muutoksia sekä IFRS standardeihin tehtyjä muutoksia, jotka tulivat voimaan 1.1.2021. IFRS standardeihin tehdyillä muutoksilla ei ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

### Hybridilaina

Omistajille kuuluvan oman pääoman jälkeen omaan pääomaan kirjataan hybridilaina. Hybridilainan velkakirjoilla ei ole osakkeenomistajille kuuluvia oikeuksia eikä se laimenna yhtiön osakkeenomistajien omistusta. YIT:llä ei ole lainan pääomaan tai korkoihin liittyvää takaisinmaksuvelvoitetta. Hybridilaina merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon transaktiokustannuksilla vähennettynä. Myöhemmin laina arvostetaan hankintamenoon. Jos hybridilainalle maksetaan korkoja, ne kirjataan suoraan kertyneistä voittovaroista verovaikutuksella oikaistuna.

### Suojauslaskenta

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset, jotka täyttävät IFRS 9:n mukaiset suojauslaskennan ehdot, merkitään taseeseen käypään arvoonsa päivänä, jolloin YIT:stä tulee sopimusosapuoli. Suojauslaskentaa on sovellettu joidenkin vaihtuvakorkoisten lainojen viitekoron muutoksilta suojautumiseen (rahavirran suojaus), mutta konserni arvioi suojauslaskentatarpeet aina tapauskohtaisesti. Konserni dokumentoi suojaussuhteen alussa kunkin suojausinstrumentin ja suojatun omaisuuserän välisen suhteen sekä riskinhallintatavoitteen ja siihen sovelletun strategian. Suojattavan kohteen ja suojauslaskennassa olevan johdannaissopimuksen taloudellista suhdetta tarkastellaan vähintään jokaisena raportointipäivänä. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisten tehokkaan osuuden käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman suojausrahostossa verovaikutus huomioiden. Omaan pääomaan kertyneet voitot ja tappiot siirretään tulokseen niillä tilikausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa tulokseen.

### Osakekohtainen tulos

Vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä liikkeeseen laskettu hybridilaina vaikuttaa osakekohtaisen tuloksen laskentaan. Osakekohtaista tulosta laskettaessa tuloksesta oikaistaan veroilla vähennettynä hybridilainan korot riippumatta niiden maksupäivästä.

### Johdon merkittävä harkinta

Tämän tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt merkittävät yhtiön laatimisperiaatteisiin liittyvät johdon arviot sekä arvioiden epävarmuutta aiheuttavat tekijät olivat samat kuin vuoden 2020 konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

## Koronaviruspandemia (COVID-19)

YIT:n vuositilinpäätöksessä 2020 on kuvattu ne keskeiset tilinpäätöksen osa-alueet, joihin sisältyy tavanomaista suuremmissa määrin harkintaa, tai joihin liittyvät oletukset ja arviot ovat YIT:n tilinpäätöksen kannalta merkittäviä. Tätä harkintaa tehtäessä johto arvioi jatkuvasti, miten koronaviruspandemia vaikuttaa oletuksiin ja arvioihin.

Koronaviruspandemialla ei tällä hetkellä odoteta olevan sellaisia pitkän aikavälin vaikutuksia YIT:n taloudelliseen suoriutumiseen, jotka vaatisivat olennaisia oikaisuja taseen kirjanpitoarvoihin. Siitä huolimatta YIT:n johto seuraa jatkuvasti markkinaindikaattoreita ja arvioituja tulevaisuuden rahavirtoja, jotka vaikuttavat sijoitusten käyvän arvon arvostukseen sekä muiden omaisuuserien kirjanpitoarvoihin.

## Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit

		Keskikurssit		Tasekurssit	
		1–12/21	1–12/20	12/21	12/20
1 EUR =	CZK	25,6465	26,4595	24,8580	26,2420
	PLN	4,5647	4,4436	4,5969	4,5597
	RUB	87,2208	82,6883	85,3004	91,4671
	SEK	10,1452	10,4875	10,2503	10,0343
	NOK	10,1635	10,7261	9,9888	10,4703

## Liitetiedot

### Aikaisempien kausien oikaisut

#### Asiakassopimuksiin perustuvien tase-erien esittämistavan oikaisu

YIT oikaisi vuoden 2020 taseen Myyntisaamiset ja muut saamiset (lyhytaikaiset) ja Asiakassopimuksiin perustuvat velat, saadut ennakot (lyhytaikaiset) -eriä -27 miljoonalla eurolla. Oikaisu liittyy asiakassopimuksiin perustuvien erien bruttoesittämistapaan CEE-maissa, joka oikaistiin nettoperusteiseksi. Rahavirtalaskelmaa oikaistiin Lyhytaikaiset saamiset ja Lyhytaikaiset velat rivien välillä. Oikaisulla ei ollut vaikutusta tuloslaskelmaan.

#### Suomen oman käytön arvonlisäveron esittäminen

YIT oikaisi suomen oman käytön arvonlisäverokulujen esittämistapaa vuoden 2021 alusta lukien. Oikaisu on tehty liikevoiton yläpuolisten erien välillä, ja sillä ei ole vaikutusta liikevaihtoon, liikevoittoon eikä liikevoiton jälkeisiin eriin. Ennen vuotta 2021 oman käytön arvonlisäverokulut esitettiin tuloslaskelmassa erässä Liiketoiminnan muut kulut. Vuoden 2021 alusta lukien nämä kulut esitetään erässä Ulkopuoliset palvelut. Alla on esitetty oikaisun vaikutukset.

Milj. euroa	1-12/20		Oikaistu		1-9/20	
	1-12/20	Oikaisu	1-12/20	1-9/20	Oikaisu	Oikaistu 1-9/20
Ulkopuoliset palvelut	-1 612	-164	-1 777	-1 195	-121	-1 316
Liiketoiminnan muut kulut	-456	164	-291	-307	121	-186

Milj. euroa	1-6/20		Oikaistu		1-3/20	
	1-6/20	Oikaisu	1-6/20	1-3/20	Oikaisu	Oikaistu 1-3/20
Ulkopuoliset palvelut	-820	-86	-906	-384	-44	-428
Liiketoiminnan muut kulut	-190	86	-104	-91	44	-47

#### Asiakassopimuksiin perustuvien velkaerien esittäminen

YIT muutti asiakassopimuksiin liittyvien velkaerien esittämistapaa ja nimiä päälaskelmilla taseessa. Aikaisemmin YIT on esittänyt kaikki asiakassopimuksiin perustuvat velkaerät Saadut ennakot -rivillä taseessa. Esittämistapaa muutettiin siten, että saaduissa ennakoissa esitetyt keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden myytyihin huoneistoihin kohdistuvat taloyhtiölainaosuudet sekä myytyihin huoneistoihin liittyvät vuokratonttien vuokrasopimusvelat on siirretty Muut asiakassopimuksiin perustuvat velat -riville. Tämän lisäksi Saadut ennakot rivi nimettiin Asiakassopimuksiin perustuvat velat, saadut ennakot eräksi.

## Liiketoimintasegmentit

### Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot

10-12/21 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Ve- näjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihto</b>	<b>419</b>	<b>59</b>	<b>246</b>	<b>208</b>	<b>19</b>	<b>-20</b>	<b>929</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	419	59	245	203	19	-15	929
Konsernin sisäinen liikevaihto	0		0	5	0	-5	
Poistot ja arvonalentumiset	-1	0	0	-3	0	-3	-8
<b>Liikevoitto</b>	<b>28</b>	<b>-6</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>-7</b>	<b>-13</b>	<b>20</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>6,6</b>	<b>-9,8</b>	<b>1,6</b>	<b>6,8</b>	<b>-39,4</b>		<b>2,1</b>
Oikaisuerät	0	14	1	9	0	1	25
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>-7</b>	<b>-12</b>	<b>45</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>6,5</b>	<b>14,7</b>	<b>2,0</b>	<b>11,1</b>	<b>-39,4</b>		<b>4,8</b>

10-12/20 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Ve- näjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihto</b>	<b>505</b>	<b>79</b>	<b>185</b>	<b>205</b>	<b>13</b>	<b>-12</b>	<b>975</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	505	80	185	201	14	-10	975
Konsernin sisäinen liikevaihto	0	-1	0	4	0	-3	
Poistot ja arvonalentumiset	-1	0	0	-4	0	-5	-10
<b>Liikevoitto</b>	<b>65</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>-11</b>	<b>55</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>12,8</b>	<b>20,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-111,6</b>		<b>5,6</b>
Oikaisuerät		-5	1	2		3	1
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>65</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-15</b>	<b>-8</b>	<b>56</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>12,8</b>	<b>14,1</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>	<b>-111,6</b>		<b>5,7</b>

1-12/21 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Ve- näjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 281</b>	<b>204</b>	<b>715</b>	<b>658</b>	<b>49</b>	<b>-51</b>	<b>2 856</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 281	204	714	643	49	-35	2 856
Konsernin sisäinen liikevaihto	0		0	15	0	-16	
Poistot ja arvonalentumiset	-3	-1	-1	-14	-1	-14	-34
<b>Liikevoitto</b>	<b>101</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>-12</b>	<b>1</b>	<b>-41</b>	<b>65</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>7,9</b>	<b>3,5</b>	<b>1,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>2,4</b>		<b>2,3</b>
Oikaisuerät	0	19	1	22	0	7	49
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>102</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>-34</b>	<b>114</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>7,9</b>	<b>12,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>2,9</b>		<b>4,0</b>

1-12/20 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Ve- näjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 286</b>	<b>305</b>	<b>761</b>	<b>791</b>	<b>17</b>	<b>-90</b>	<b>3 069</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 286	305	760	776	17	-75	3 069
Konsernin sisäinen liikevaihto	0		0	15		-16	
Poistot ja arvonalentumiset	-4	-14	-2	-18	0	-20	-58
<b>Liikevoitto</b>	<b>108</b>	<b>8</b>	<b>-46</b>	<b>-1</b>	<b>5</b>	<b>-40</b>	<b>35</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>8,4</b>	<b>2,5</b>	<b>-6,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>30,2</b>		<b>1,1</b>
Oikaisuerät		19	1	13		15	50
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>108</b>	<b>27</b>	<b>-44</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>-24</b>	<b>85</b>
<b>Oikaistu liikevoitto, %</b>	<b>8,4</b>	<b>8,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>1,6</b>	<b>30,2</b>		<b>2,8</b>



## Sitoutunut pääoma segmenteittäin

Milj. euroa	12/21	12/20
Asuminen Suomi ja CEE	585	700
Asuminen Venäjä	172	180
Toimitilat	-91	-44
Infra	-2	48
Kiinteistöt	365	331
Muut toiminnot	286	312
<b>Sitoutunut pääoma yhteensä</b>	<b>1 314</b>	<b>1 527</b>

## Tilaukanta kauden lopussa

Milj. euroa	12/21	12/20
Asuminen Suomi ja CEE	1 647	1 437
Asuminen Venäjä	195	195
Toimitilat	907	745
Infra	926	829
Kiinteistöt	367	323
<b>Tilaukanta yhteensä</b>	<b>4 042</b>	<b>3 528</b>

## Asiakassopimukset

1-12/21 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>							
Suomi	1 010		620	449	49	-35	2 094
Venäjä		204				0	204
CEE	271		94	67			432
Baltian maat	100		89	67			256
Tšekki, Slovakia, Puola	171		5				176
Skandinavia				127		0	127
Ruotsi				119		0	119
Norja				8			8
Segmenttien välinen myynti	0		0	15	0	-16	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 281</b>	<b>204</b>	<b>715</b>	<b>658</b>	<b>49</b>	<b>-51</b>	<b>2 856</b>

1-12/21 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihdon tuloutusajan-kohta</b>							
Ajan kuluessa	441	201	668	584	45	12	1 951
Yhtenä ajankohtana	841	3	46	59	4	-47	905
Segmenttien välinen myynti	0		0	15	0	-16	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 281</b>	<b>204</b>	<b>715</b>	<b>658</b>	<b>49</b>	<b>-51</b>	<b>2 856</b>

1-12/20 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>							
Suomi	1 079		722	501	17	-74	2 245
Venäjä		305				-1	303
CEE	207		38	125			370
Baltian maat	87		30	125			242
Tšekki, Slovakia, Puola	120		8				128
Skandinavia				150		1	151
Ruotsi				116		1	117
Norja				35			35
Segmenttien välinen myynti	0		0	15		-16	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 286</b>	<b>305</b>	<b>761</b>	<b>791</b>	<b>17</b>	<b>-90</b>	<b>3 069</b>

1-12/20 Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni
<b>Liikevaihdon tuloutusajan-kohta</b>							
Ajan kuluessa	438	305	746	753	17	-46	2 213
Yhtenä ajankohtana	847		14	23		-29	856
Segmenttien välinen myynti	0		0	15		-16	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 286</b>	<b>305</b>	<b>761</b>	<b>791</b>	<b>17</b>	<b>-90</b>	<b>3 069</b>

## Verotäsmäytys

Milj. euroa	1-12/21	1-12/20
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>35</b>	<b>-6</b>
Verot laskettuna Suomen verokannalla 20 %	-7	-1
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	2	1
Verovapaat tuotot ja vähennyskelvottomat kulut	-3	-2
Osakkuus- ja yhteisyritysten tulos	2	1
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	-10	-4
Edellisinä vuosina kirjattujen laskennallisten verojen oikaisut	-11	0
Edellisten tilikausien verot	0	0
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-28</b>	<b>-3</b>

Tilikaudella tappioista kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset -10 miljoonaa euroa liittyivät Venäjän, Ruotsin ja Norjan yhtiöihin. Tappioiden hyödynnettävyys näissä yhtiöissä sisältää huomattavaa epävarmuutta, eikä laskennallisia verosaamia tilikauden 2021 tappioista ole näin ollen kirjattu. Aikaisempien vuosien laskennallisten verojen oikaisut -11 miljoonaa euroa sisälsivät pääosin Venäjän yhtiöiden tekemiä laskennallisten verosaamisten oikaisuja.

## Aineelliset hyödykkeet

Milj. euroa	12/21	12/20
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>68</b>	<b>76</b>
Valuuttakurssierot	0	-1
Lisäykset	8	5
Vähennykset	-3	-13
Liiketoimintojen myynnit	-10	
Poistot	-11	-14
Arvonalentumiset	0	-1
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	14
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin		2
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>53</b>	<b>68</b>

## Aineelliset hyödykkeet, vuokratut

Milj. euroa	12/21	12/20
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>84</b>	<b>95</b>
Valuuttakurssierot	1	-2
Lisäykset sisältävät indeksimuutosten vaikutukset	22	26
Vähennykset	-7	-10
Liiketoimintojen hankinnat	1	
Liiketoimintojen myynnit	-2	
Poistot, jatkuvat toiminnot	-20	-25
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>79</b>	<b>84</b>

## Lopetetut toiminnot

YIT ja Peab allekirjoittivat 4.7.2019 sopimuksen YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestely käsitti YIT:n entisen Päällystys-segmentin toiminnot lukuun ottamatta Teiden kunnossapito -liiketoimintaa Suomessa ja päällystysliiketoimintaa Venäjällä. Vuoden 2019 tilinpäätöksessä YIT luokitteli liiketoiminnot myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja raportoi ne lopetettuna toimintona. Myynti toteutui 1.4.2020. Vuoden 2020 osalta lopetettujen toimintojen taloudellinen tulos ja rahavirrat esitetään näin ollen kolmen kuukauden jaksolta 1.1.-1.4.2020. Tilikaudella 2021 YIT oikaisi myyntivoittoa -3 miljoonalla eurolla.

### Lopetettujen toimintojen tulos

Milj. euroa	1-12/21	1-12/20
<b>Liikevaihto</b>		<b>27</b>
Liiketoiminnan muut tuotot		1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos		8
Valmistus omaan käyttöön		0
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-11
Ulkopuoliset palvelu		-11
Henkilöstökulut		-17
Liiketoiminnan muut kulut		-17
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		-1
<b>Liikevoitto</b>		<b>-22</b>
Rahoitustuotot		0
Rahoituskulut		-1
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä		-1
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-23</b>
Tuloverot		4
<b>Tulos verojen jälkeen</b>		<b>-19</b>
<b>Myyntivoitto lopetetuista toiminnoista</b>	<b>-3</b>	<b>55</b>
<b>Tulos lopetetuista toiminnoista</b>	<b>-3</b>	<b>35</b>

### Lopetettujen toimintojen rahavirrat

Milj. euroa	1-12/20
Liiketoiminnan rahavirta	-24
Investointien rahavirta	277
Rahoituksen rahavirta	-6
<b>Kauden rahavirta</b>	<b>247</b>

## Myyntin vaikutus taloudelliseen asemaan

Milj. euroa		1.4.2020
<b>Myydyt varat</b>		
Aineelliset hyödykkeet		112
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut		39
Liikearvo		55
Muut aineettomat hyödykkeet		23
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		3
Laskennalliset verosaamiset		3
Vaihto-omaisuus		60
Myyntisaamiset ja muut saamiset		37
Rahat ja pankkisaamiset		5
<b>Myydyt varat, yhteensä</b>		<b>337</b>
<b>Myydyt velat</b>		
Laskennalliset verovelat		16
Varaukset		8
Vuokrasopimusvelat		31
Saadut ennakot		7
Ostovelat ja muut velat		54
Tuloverovelat		0
<b>Myydyt velat, yhteensä</b>		<b>116</b>
<b>Myydyt nettovarat</b>		<b>221</b>
Milj. euroa	2021	1.4.2020
Rahana saatu vastike		288
Myydyt nettovarat		-221
Muut kauppaan liittyvät erät	-3	-12
<b>Myyntivoitto lopetetuista toiminnoista</b>	<b>-3</b>	<b>55</b>

Vuonna 2020 Muut kauppaan liittyvät erät sisälsivät -2 miljoonaa euroa muuntoeroa.

## Vaihto-omaisuus

Milj. euroa	12/21	12/20
Aineet ja tarvikkeet	7	10
Keskeneräiset työt	501	482
Tontit ja tonttityhtiöt	643	678
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	92	151
Ennakkomaksut	41	51
Muu vaihto-omaisuus	0	3
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>1 285</b>	<b>1 376</b>
<b>Vaihto-omaisuus, vuokrattu</b>	<b>174</b>	<b>190</b>

Vuonna 2021 YIT teki vaihto-omaisuuden alaskirjauksia yhteensä 53 miljoonaa euroa (25). Asuminen Suomi ja CEE -segmentin alaskirjausten määrä oli 23 miljoonaa euroa sisältäen Trigoni-hankkeen 15 miljoonan euron alaskirjauksen. Asuminen Venäjä -segmentin alaskirjausten määrä oli 13 miljoonaa euroa (18), Kiinteistöt-segmentissä 8 miljoonaa euroa ja Toimitilat-segmentissä 8 miljoonaa euroa (7).

## Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

31.12.2021, milj. euroa

Arvostusryhmä	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän arvon tason luokittelu
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset		184	2	186	186	Taso 3
Myyntisaamiset, korolliset saamiset ja muut saamiset*	74			74	68	
Lainasaamiset		7		7	7	Taso 3
Johdannaissopimukset			1	1	1	Taso 2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myyntisaamiset, korolliset saamiset ja muut saamiset*	189			189	189	
Johdannaissopimukset		1		1	1	Taso 2
Rahavarat	389			389	389	
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>652</b>	<b>192</b>	<b>2</b>	<b>846</b>	<b>839</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	398			398	395	
Ostovelat ja muut velat*	27			27	25	
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	118			118	118	
Ostovelat ja muut velat*	276			276	276	
Johdannaissopimukset		3		3	3	Taso 2
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>820</b>	<b>3</b>		<b>823</b>	<b>818</b>	

\* Eivät sisällä jaksotuksia, lakisääteisiä velvoitteita eivätkä ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

## 31.12.2020, milj. euroa

Arvostusryhmä	Jaksotettuun hankintameno- noo arvos- tettavat ra- hoitusvarat ja -velat	Käypään ar- voon tulos- vaikuttei- sesti arvos- tettavat ra- hoitusvarat ja -velat	Käypään ar- voon muiden laajan tulok- sen erien kautta arvos- tettavat ra- hoitusvarat ja -velat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän ar- von tason luokittelu
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset		177	2	180	180	Taso 3
Myyntisaamiset, korolliset saamiset ja muut saami- set*	51			51	48	
Lainasaamiset		8		8	8	Taso 3
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myyntisaamiset, korolliset saamiset ja muut saami- set*	195			195	195	
Johdannaissopimukset		1		1	1	Taso 2
Rahavarat	419			419	419	
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>666</b>	<b>186</b>	<b>2</b>	<b>854</b>	<b>851</b>	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	286			286	283	
Ostovelat ja muut velat*	26			26	24	
Johdannaissopimukset		1		1	1	Taso 2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat	592			592	593	
Ostovelat ja muut velat*	257			257	257	
Johdannaissopimukset		2		2	2	Taso 2
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>1 162</b>	<b>3</b>		<b>1 164</b>	<b>1 160</b>	

\* Eivät sisällä jaksotuksia, lakisääteisiä velvoitteita eivätkä ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisen rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Velkojen diskonttauskorona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä, ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yrityskohtainen riskipremio 2,40-3,48 % (31.12.2020: 2,68-3,02 %). Muiden lyhytaikaisen rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot vastaavat niiden tasearvoa.

### Käypien arvojen tasojen määrittäminen

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

#### Taso 1

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

#### Taso 2

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

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

### Taso 3

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

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

	Arvostus-menetelmä	Muut kuin havainnoitavissa olevat merkittävät syöttötiedot	Perusarvo 12/21	Perusarvo 12/20	Käyvän arvon herkkyyks muuttujalle YIT:lle	Lisätietoa muuttujasta
Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat oman pääoman ehtoiset sijoitukset	10 vuoden diskontattujen rahavirtojen malli	Toiminnan nettotuoton (NOI) vuosittainen kasvuvauhti (CAGR)	4,44 %*	5,45 %*	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 23 miljoonan euron kasvuun (23 miljoonan euron laskuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan arvon muutos on toteutettu käytämällä kerrointa, joka kasvattaa / laskee vuosittaisen nettotuoton (NOI) kasvuvauhtia symmetrisesti, kuvaten näin tilannetta, jossa liiketilan ja pysäköinnin NOI:n kasvu noudattaa joko korkeampaa / alemmaa kasvu-uraa.
		Pysäköinnin kasvavirtojen diskonttorossa käytetty lisä	10 %	25 %	25 prosentin kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 0 miljoonan euron laskuun (0 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan tarkoitus on kuvastaa epävarmuutta, joka liittyy pysäköinnin tulevien kasvavirtojen ennustamiseen.
		Tuottovaatimus	5,25 % - 5,75 %	5,25 % - 5,75 %	5 prosentin kasvu (lasku) käytettyjen tuottovaateiden arvossa johtaa 16 miljoonan euron laskuun (16 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Kauppakeskuskokonaisuuden eri osioille käytetty eri tuottovaatimuksia
Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat lainasaamiset	Diskontattujen rahavirtojen malli	Diskonttokorko	2,66 %	2,31 %	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 1 miljoonan euron laskuun (tai 1 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttuja kuvastaa sijoittajan tuottovaatimusta

\*Koronaviruspandemiatilanne vaikuttaa vuoden 2020-2022 rahavirtoihin, mikä näkyy myös NOI:n keskimääräisessä kasvuvauhdissa.

#### Kuvaus käytetyistä arvostusmenetelmistä

##### Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat oman pääoman ehtoiset sijoitukset

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



perusteltuihin markkinoiden tuottovaatimuksiin, joihin on lisätty ennustettu vuosittainen inflaatio kymmenen vuoden arvostusperiodille. Tuottovaatimuksia määrittäessä on hyödynnetty markkinadataa sekä ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan (CBRE) markkinatuntemusta. YIT on erikseen huomionut pysäköintilaitoksen tuloihin liittyvän epävarmuuden diskonttauskoron lisällä, jota sovelletaan pysäköintilaitoksen ennustettujen rahavirtojen nykyarvoa määrittäessä.

YIT:n omistaman Tripla Mall Ky:n osuuden arvoon vaikuttaa lisäksi erillinen sopimus varojen jaosta Tripla Mall Ky:n osakkaiden kesken. Vakioituilla markkinaparametreilla (inflaatio ja irtautumishetken tuottovaatimus) lasketun sijoitetun oman pääoman kertoimen ylittäessä (alittaessa) sopimuksessa määrätyn tason saa YIT alkuperäistä omistusosuuttaan suuremman (pienemmän) osuuden sijoituksen käyvästä arvosta, joko investoinnin myynnissä tai varojenjakosopimuksen umpeutumisen yhteydessä vuonna 2024. Oman pääoman kertoimen osuessa ennalta määrätyle tavoiteväliille ei YIT:n osuus muutu alkuperäisestä. Oman pääoman kerroin lasketaan suhteuttamalla käyvän arvon mallissa ennustettu sijoituksen oman pääoman arvo Tripla Mall Ky:öön tehtyihin toteutuneisiin oman pääoman ehtoihin sijoituksiin. Tilinpäätöshetkellä varojenjakosopimuksen mallinnuksen tulos on tavoiteväliillä, eikä sillä ei ole vaikutusta YIT:n omistusosuuteen. Sopimuksessa tarkastellun oman pääoman kertoimen kasvaessa 5 prosenttia varojenjakosopimus olisi edelleen tavoiteväliillä. Oman pääoman kertoimen pienentyessä 5 prosenttia varojenjakosopimus olisi edelleen tavoiteväliillä. Varojenjakosopimuksesta aiheutuvat käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan riville "Rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset".

### Tason 3 täsmäytys

	12/21	12/20
<b>Käypä arvo 1.1.</b>	<b>187</b>	<b>202</b>
Vähennykset	0	-1
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoisista sijoituksista	6	-14
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset lainasaamisista	-1	0
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>193</b>	<b>187</b>

### Valuaatioprosessi

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

### Johdannaisopimukset

Milj. euroa	12/21	12/20
<b>Kohde-etuuksien arvot</b>		
Korkojohdannaiset (suojauslaskennassa)	100	
Korkojohdannaiset (ei suojauslaskennassa)	30	60
Valuuttajohdannaiset	216	198
Hyödykejohdannaiset		1
<b>Käyvät arvot</b>		
Korkojohdannaiset (suojauslaskennassa)	1	
Korkojohdannaiset (ei suojauslaskennassa)	0	-1
Valuuttajohdannaiset	-2	-1
Hyödykejohdannaiset		0

## Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset

Milj. euroa	12/21	12/20
<b>Annetut takaukset</b>		
Annetut takaukset muiden puolesta	1	1
Annetut takaukset työyhteenliittymien puolesta	10	10
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten puolesta	5	5
Annetut takaukset emon ja konserniyhtiöiden puolesta	989	1 053
<b>Muut vastuusitoumukset</b>		
Sijoitussitoumukset	85	46
Ostositoumukset	171	201

Annetut takaukset ovat rakennusyhtiölle tyypillisiä, liiketoimintaan liittyviä takauksia sisältäen esimerkiksi rakennusaikaisia ja takuu-aikaisia takauksia.

YIT:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 30.12.2021 enintään 6 miljoonaa euroa.

Ostositoumukset ovat pääasiassa tonttien hankinnan esisopimuksia, jotka toteutuvat esisopimuksessa määritellyn ehdon täytyessä, esim. alueen kaavan vahvistuminen.

YIT:llä on hybridilainaan liittyviä kertyneitä korkoja raportointipäivänä 4 miljoonaa euroa, joita ei ole kirjattu taseeseen.

### Oikeudenkäynnit

#### Valmisbetonin laatuongelmat

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

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

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

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on jättänyt 3.6.2020 Varsinais-Suomen kärjäoikeuteen haastehakemuksen, jossa kuntayhtymä on esittänyt YIT:tä kohtaan korvaus- ym. vaatimuksia, jotka koskevat kyseistä rakennushanketta. Haastehakemuksessa esitetyt vaatimukset ovat pääomaltaan yhteensä noin 20 miljoonaa euroa. YIT:n näkemyksen mukaan vaatimukset ovat perusteettomia.

YIT on toimittanut 29.1.2021 kärjäoikeudelle vastauksen kuntayhtymän kanteeseen. Vastauksessaan YIT on kiistänyt kuntayhtymän vaatimukset kokonaisuudessaan perusteettomina.

## Lähipiiritapahtumat

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

Milj. euroa	1-12/21	1-12/20
<b>Tavaroiden ja palveluiden myynti</b>		
Johdon avainhenkilöille	0,2	0,4
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	50	96

Milj. euroa	12/21	12/20
<b>Myyntisaamiset ja muut saamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	6	19
<b>Korolliset saamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	22	28
<b>Ostovelat ja muut velat</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille		0

Tavaroiden ja palveluiden myynti johdon avainhenkilöille vuonna 2021 ja 2020 olivat huoneistojen myyntejä. Muut yhtiön lähipiiriliiketoimet johtoon kuuluvien avainhenkilöiden ja hallituksen jäsenten kanssa koostuivat normaaleista palkoista ja palkkiosta. YIT:n kaikki transaktiot lähipiirin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisesti.

## Lisäinformaatio

### Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

#### Oikaistun liikevoiton täsmäytys

Milj. euroa	10-12/21	10-12/20	1-12/21	1-12/20
<b>Liikevoitto (IFRS)</b>	<b>20</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>35</b>
<b>Oikaisuerät</b>				
Liikearvon arvonalentuminen		0		15
Käyvän arvon muutokset määräysvallattomien omistajien osuuden lunastusveloitteessa	1	1	1	-7
Strukturoinnit ja divestoinnit	0		3	1
Oikeudenkäynnit	0	-1	0	-3
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut		4		6
Liikevoitto alas ajettavista liiketoiminnoista	24	-3	42	34
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu <sup>1</sup>	0	0	1	1
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot <sup>1</sup>	0	1	2	3
<b>Oikaisuerät yhteensä</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>49</b>	<b>50</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>45</b>	<b>56</b>	<b>114</b>	<b>85</b>

<sup>1</sup> PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

#### Oikaistun käyttökateen täsmäytys, rullaava 12 kk

Milj. euroa	12/21	12/20
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>114</b>	<b>85</b>
Poistot ja arvonalentumiset	34	58
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot	-2	-3
Liikearvon arvonaletuminen		-15
<b>Oikaistu käyttökate</b>	<b>146</b>	<b>125</b>

#### Tilaukannan täsmäytys

Milj. euroa	12/21	12/20
Osittain täytetyt tai kokonaan täyttämättä olevat suoriteveloitteet	3 252	2 885
Aloitettut myymättömät omaperusteiset hankkeet	790	643
<b>Tilaukanta</b>	<b>4 042</b>	<b>3 528</b>

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä, joista on vähennetty saadut ennakot asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen sekä muut asiakassopimuksiin perustuvat velat.	Omavaraisuusaste on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
<b>Velkaantumisaste, %</b>	Korolliset velat, joista on vähennetty rahavarat ja korolliset saamiset / oma pääoma yhteensä.	Velkaantumisaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista. Tunnusluku auttaa ymmärtämään, kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.
<b>Oman pääoman tuotto, %</b>	Katsauskauden tulos, rullaava 12 kk / oma pääoma keskimäärin	Tunnusluku kuvaa YIT:n suhteellista kannattavuutta.
<b>Sitoutuneen pääoman tuotto, segmentit yhteensä (ROCE), %, rullaava 12 kk</b>	Rullaava 12 kk oikaistu liikevoitto / segmenttien sitoutunut pääoma keskimäärin kauden aikana.	Sitoutuneen pääoman tuotto prosentti on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista. Tunnusluku kuvaa segmenttien suhteellista kannattavuutta eli sitoutuneelle pääomalle saatua tuottoa.
<b>Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen</b>	Liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen.	
<b>Tilaukanta</b>	Osittain täytetyille tai kokonaan täyttämättä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohintaa sekä käynnistettyjen myymättömien omaperusteisten hankkeiden arvioitu transaktiohintaa	Tilaukanta esittää kaikkien rakenteilla olevien projektien arvioitua tulevaa transaktiohintaa.
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin.	
<b>Oma pääoma/osake</b>	Oma pääoma / osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.	
<b>Nettovelka/ oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk</b>	Nettovelka / 12 kuukauden rullaava oikaistu liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia.	Nettovelan suhde oikaistuun käyttökatteeseen kertoo sijoittajille yhtiön velanhoidokyvystä.
<b>Korkokate</b>	Oikaistu liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia / (Nettorahoituskulut – valuutaturussierot, netto), rullaava 12 kuukautta.	Korkokate kertoo sijoittajille yhtiön velanhoidokyvystä.
<b>Osakekannan markkina-arvo</b>	Osakkeiden lukumäärä, josta on vähennetty omat osakkeet, kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikursilla osakelajeittain.	
<b>Osakkeen keskikurssi</b>	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärällä kauden aikana.	

---

# Together we can do it.

**YIT Oyj**

PL 36, Panuntie 11  
00621 Helsinki  
Puh. +358 20 433 111

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



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

---