



# Hidas alku vuodelle – Osittaisjakautuminen etenee suunnitellusti

Osavuositarkastus tammi–maaliskuu 2013

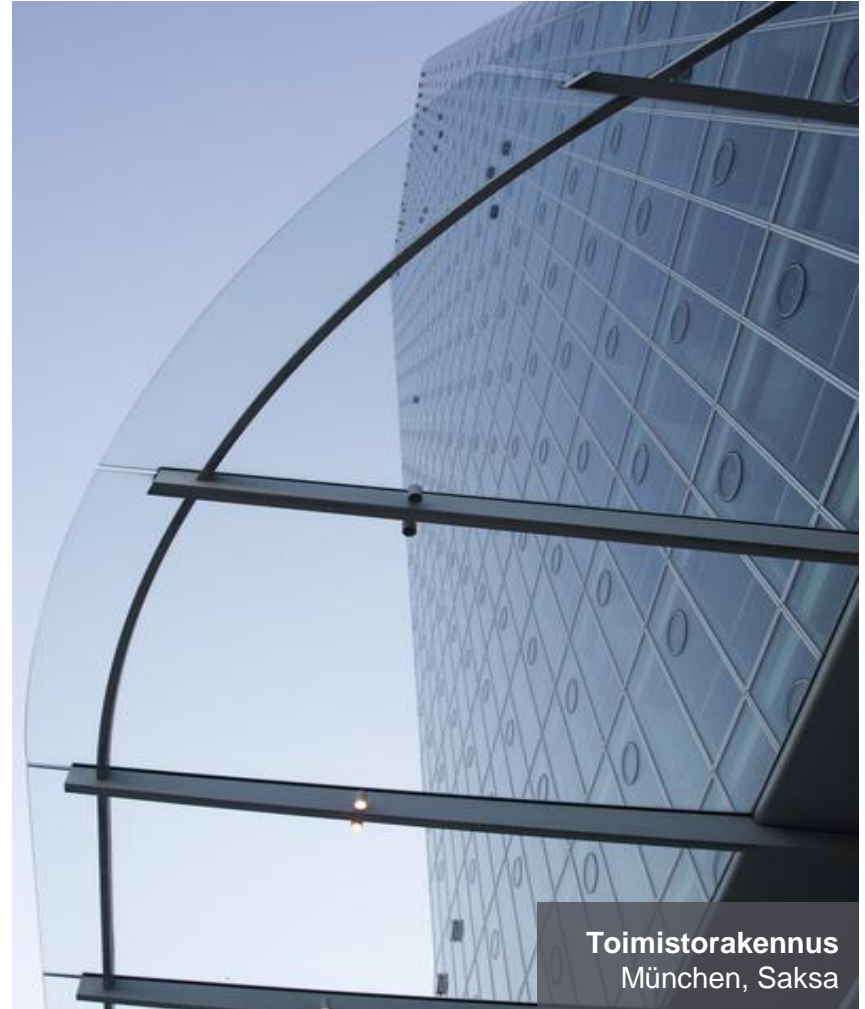
Toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski | 26.4.2013



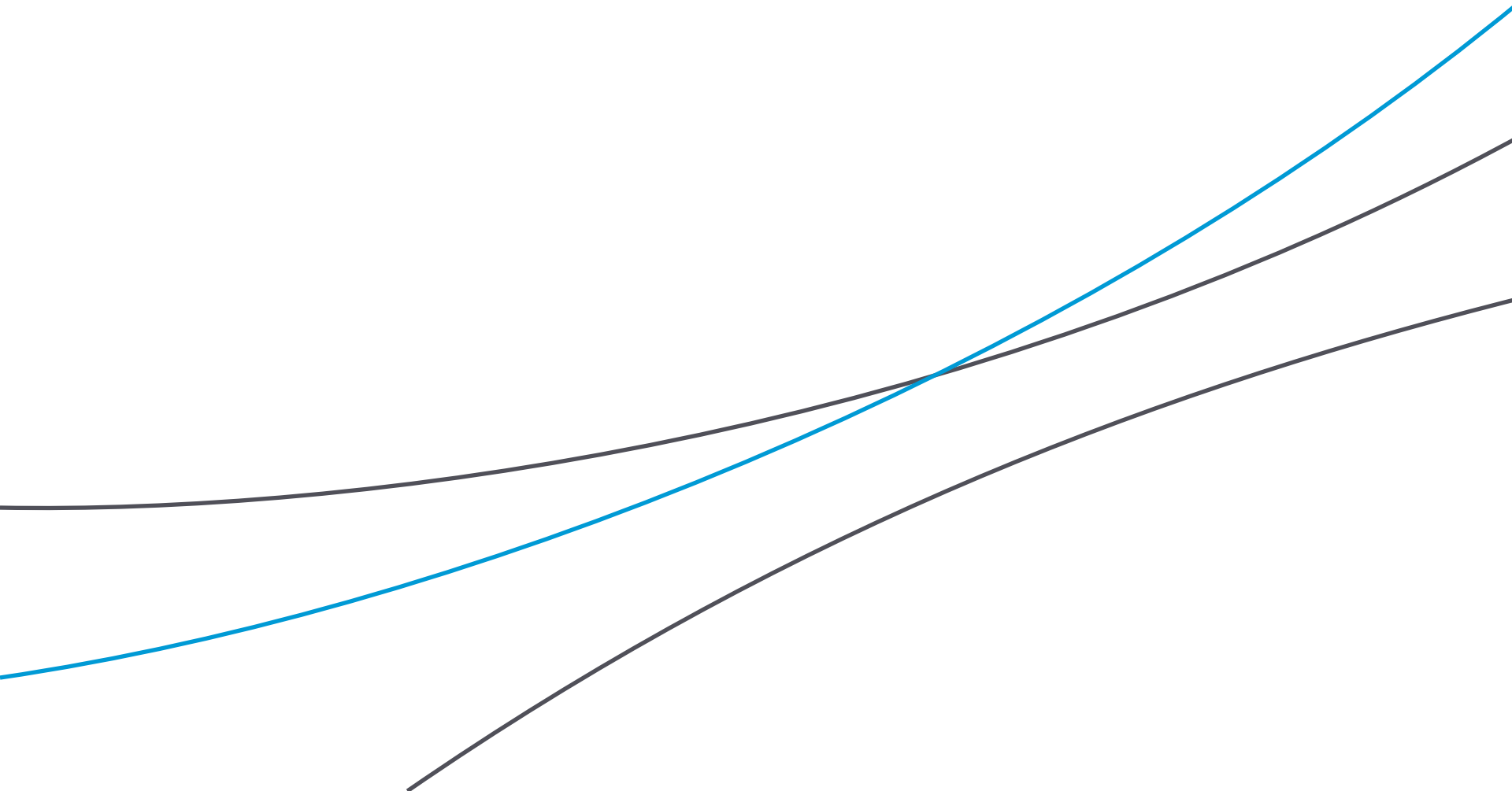
KOAS opiskelija-asuntoja  
Jyväskylä

# Sisällys

- Konsernin kehitys
- Katsaus liiketoimintaan toimialoittain
- Rahoitusasema ja avainluvut
- Osittaisjakautumisen eteneminen
- Näkymät
- Liitteet



# Konsernin kehitys



# Ensimmäisen vuosineljänneksen kohokohtia

## Kannattavuus ja myynti

Asuntomyynti hyvällä tasolla

- Hyvä asuntomyynti Suomen rakentamispalveluissa
  - Myyntiä tukivat varainsiirtoveron nousu maaliskuun alussa ja sijoittajakaupat
- Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto ja liikevoitto nousivat ja kannattavuus parani
  - Myynti on vilkastunut lomakauden jälkeen Venäjällä
  - Aloitukset markkinakysyntää vastaavalla hyvällä tasolla
- Kiinteistötekniisten palveluiden heikko kannattavuus tyypillisesti hiljaisella vuosineljänneksellä
  - Kannattavuuden parantamistoimet jatkuvat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
  - Asiakkaat lykkäävät edelleen huoltotilauksia Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
  - Saksan markkinatilanne paranemassa

## Tilauuskanta

Vahva tilauuskanta (3 956 milj. euroa)

- Tilauuskanta vahvalla tasolla
- Tilauuskertymä parani selvästi Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
- Monipuolinen asuntojen myyntivaranto: lähes 10 000 asuntoa myynnissä maaliskuun lopussa

## Näkymät vuodelle 2013

Hyviä mahdollisuuksia YIT:lle

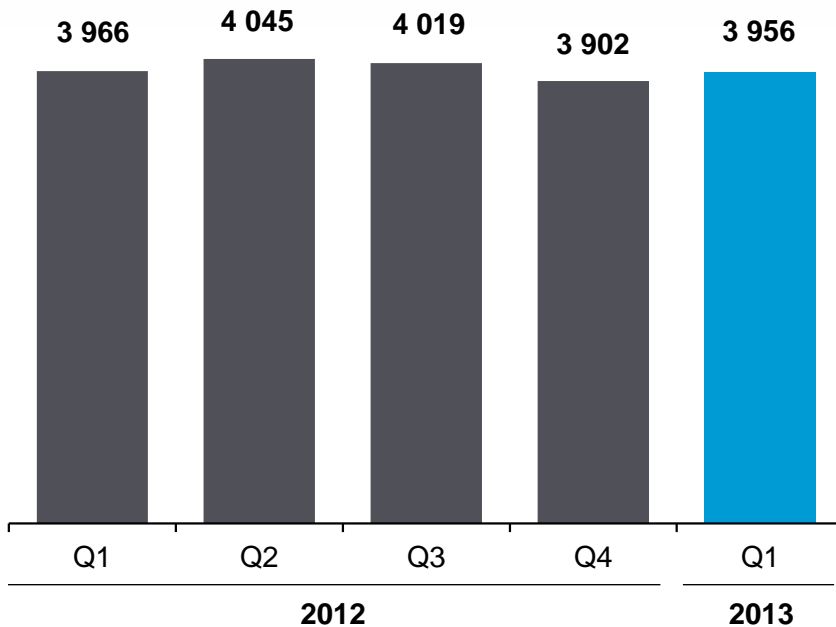
- YIT arvioi, että vuonna 2013 konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto säilyy vuoden 2012 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuonna 2013\*
  - Tulosohteistuksessa ei ole huomioitu suunniteltuun jakautumiseen liittyviä kertaluonteisia kustannuksia
- Kasvanut epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin



# Vakaa tilauskanta ja liikevaihto

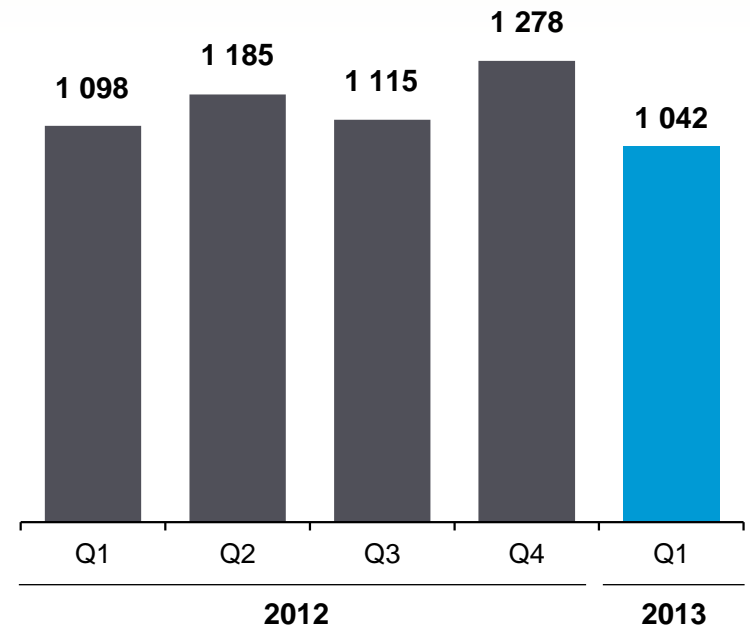
## Tilaukanta (milj. e)

*Muutos Q1/12 – Q1/13: 0 %*



## Liikevaihto (milj. e)

*Muutos Q1/12 – Q1/13: -5 %*

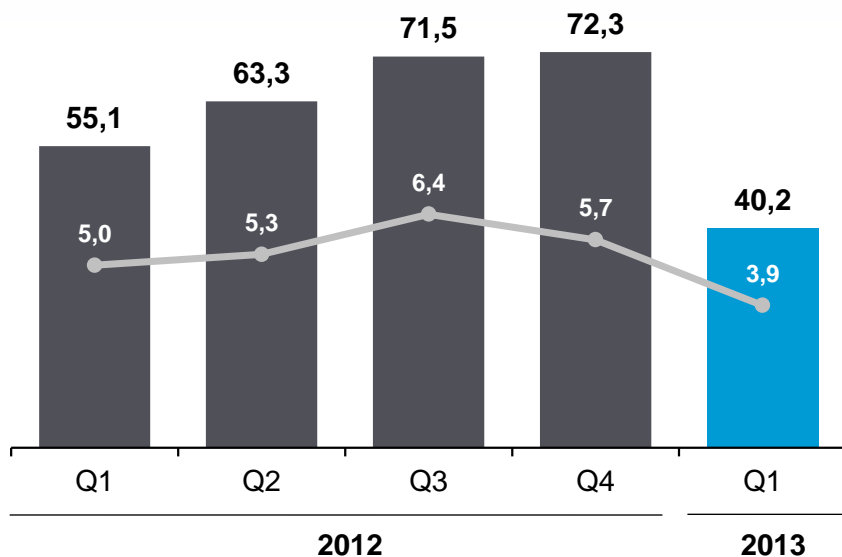


Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

# Liikevoitto laski ensimmäisellä vuosineljänneksellä

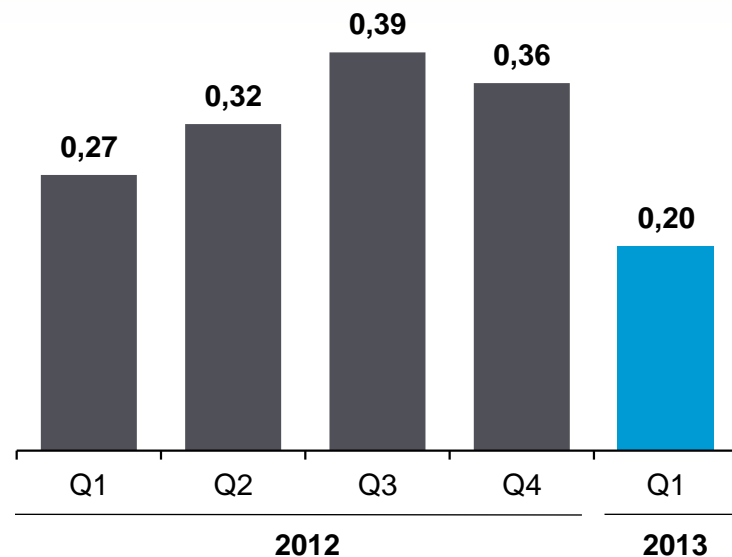
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -27 %



## Osakekohtainen tulos (e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -26 %



■ Liikevoitto

—● % liikevaihdosta

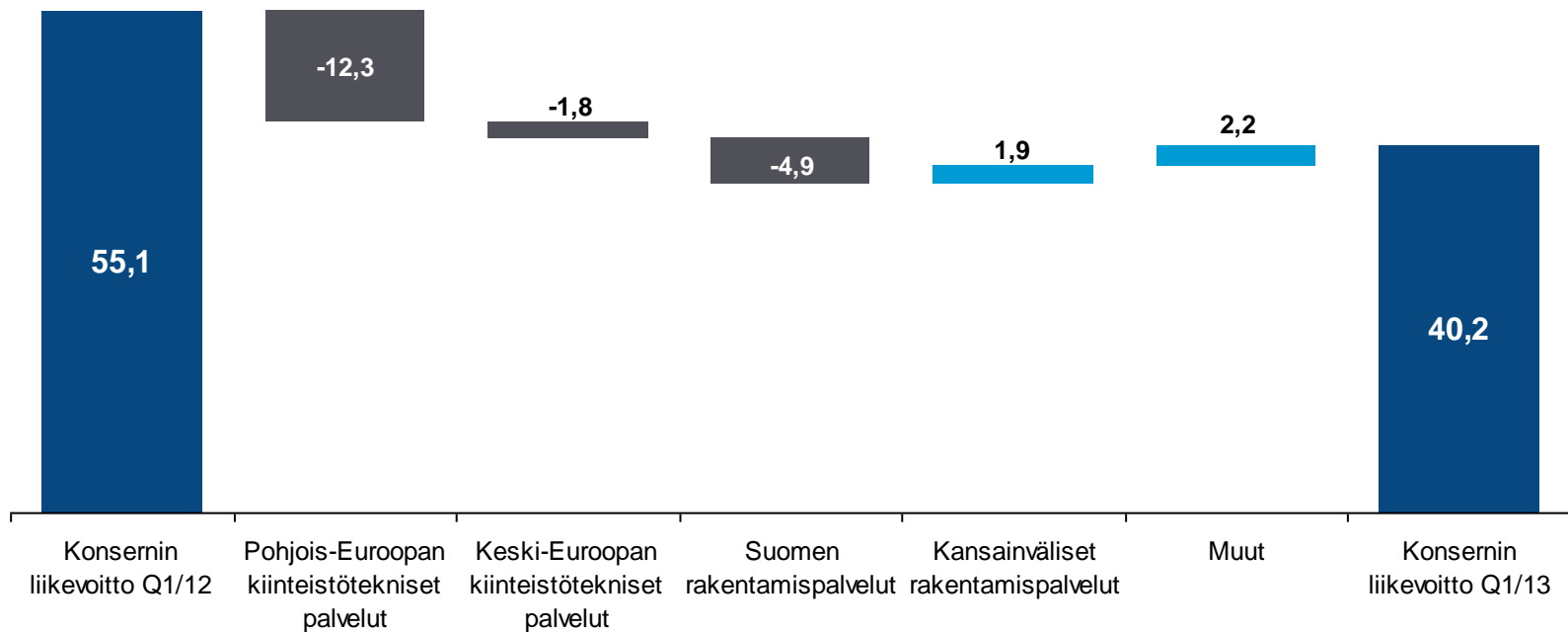
Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

Vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen liikevoittoa laskivat 2,8 miljoonan euron uudelleenjärjestelykulut. Vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman uudelleenjärjestelykuluja olisi ollut 4,1 %.

# Liikevoiton muutos Q1/12–Q1/13

## Liikevoiton muutos toimialoittain

milj. e



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

# Avainlukuja

milj. e	1-3/13	1-3/12	Muutos	1-12/12
Liikevaihto	1 042	1 098	↓	4 676
Liikevoitto	40,2	55,1	↓	262,2
% liikevaihdosta	3,9	5,0	↓	5,6
Tilaukanta	3 956	3 966	↓	3 902
Tulos ennen veroja	33,8	46,1	↓	223,6
Katsauskauden tulos	25,6	33,9	↓	168,1
Osakekohtainen tulos, e	0,20	0,27	↓	1,34
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-7,5	-9,0	↑	90,4
Kassavarat kauden lopussa	130,3	209,3	↓	175,7
Henkilöstö kauden lopussa	24 923	25 703	↓	25 283
Kaikki luvut perustuvat toimialaraportointiin (osatuloutus)				

Huom: 1.1.2013 lähtien IAS 23:n mukaiset korkokulut sisältyvät toimialojen rahoituskuluihin ja IAS 19:n mukaisten etuuspohjaisten järjestelyjen muutetut laskentaperiaatteet on otettu käyttöön. 2013 raportoinnissa ja tässä esityksessä vuoden 2012 luvut on muutettu vastaavasti.

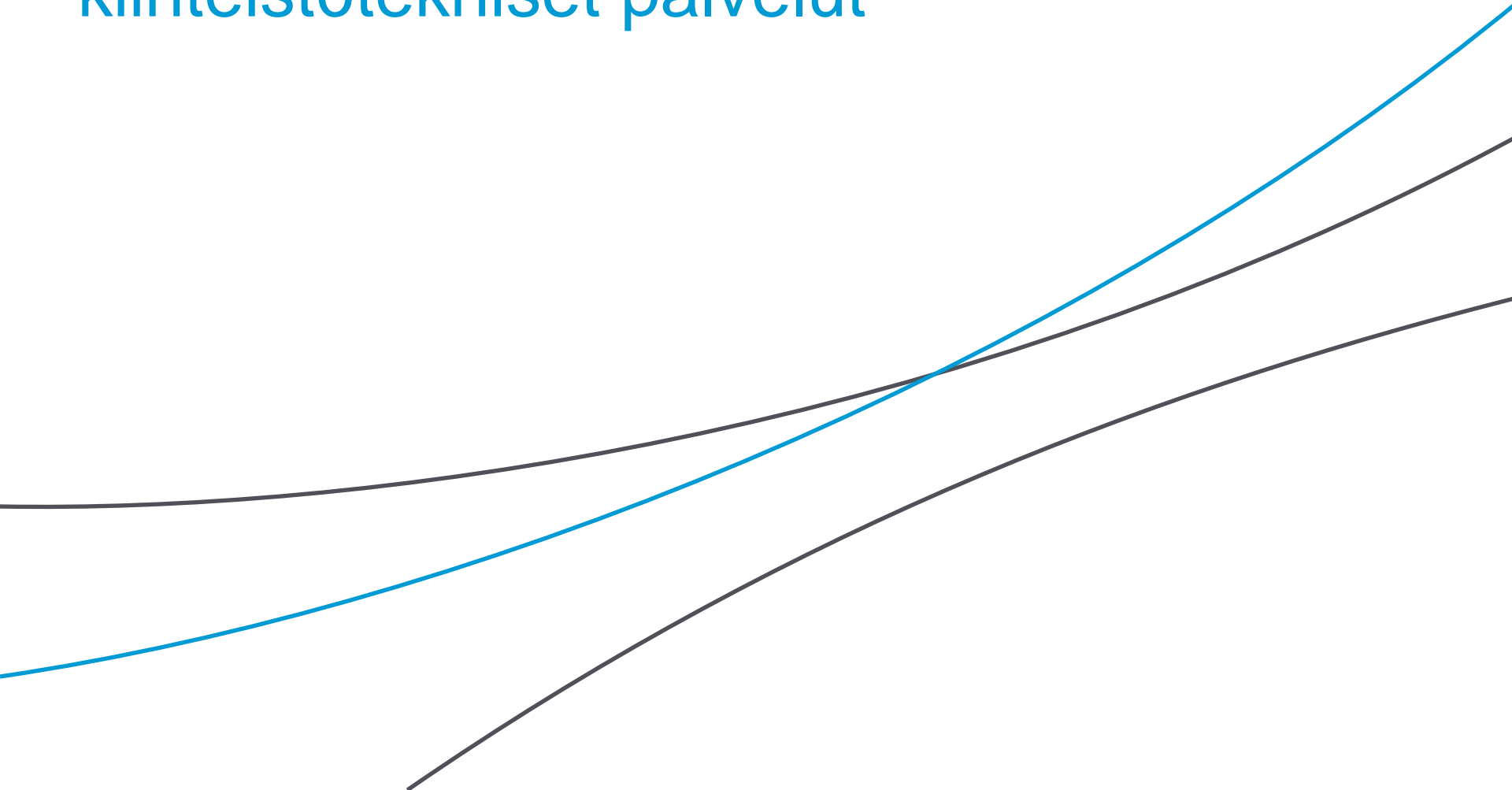


# Lisää vastuullisuusraportointia

- Ensimmäinen Global Reporting Initiative -ohjeistoon perustuva vastuullisuusraportti on julkaistu
  - Tasapainoisempaa taloudellisten, ympäristöllisten ja sosiaalisten näkökulmien raportointia
  - Enemmän tietoa esimerkiksi energiankulutuksesta, hiilidioksidipäästöistä ja henkilöstöasioista
- GRI-taulukko nopeuttaa tiedon löytämistä



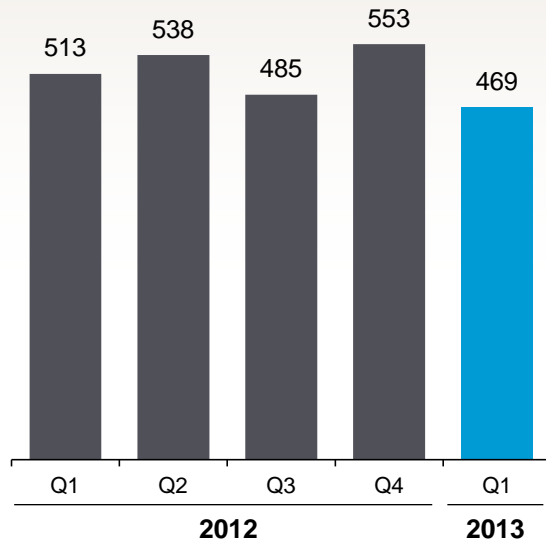
# Pohjois-Euroopan kiinteistötekhniset palvelut



# Tilauuskertymä parani sesonkiluonteisesti hiljaisella vuosineljänneksellä

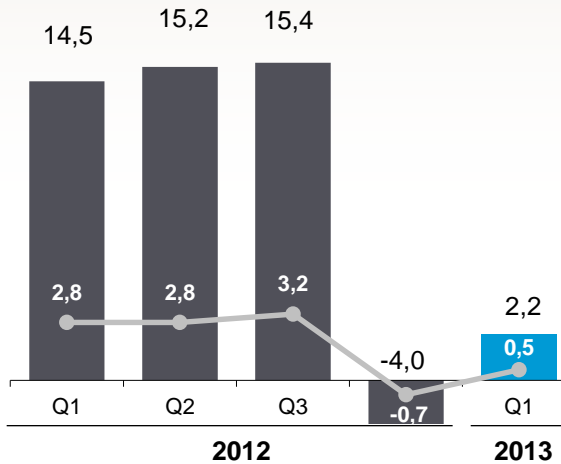
## Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -9 %



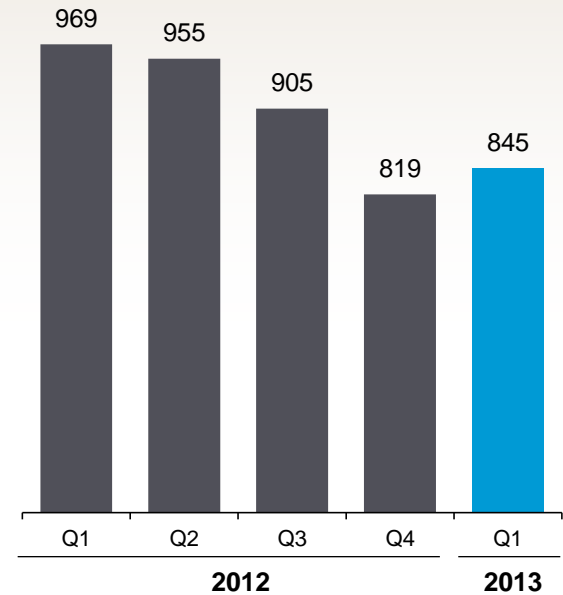
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -85 %



## Tilauuskanta (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -13 %



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

■ Liikevoitto

—● % liikevaihdesta

Yksittäisen asiakasprojektin loppuselvitys alensi vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoa 2,8 milj. euroa. Vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman selvitystä olisi ollut 3,3 %.

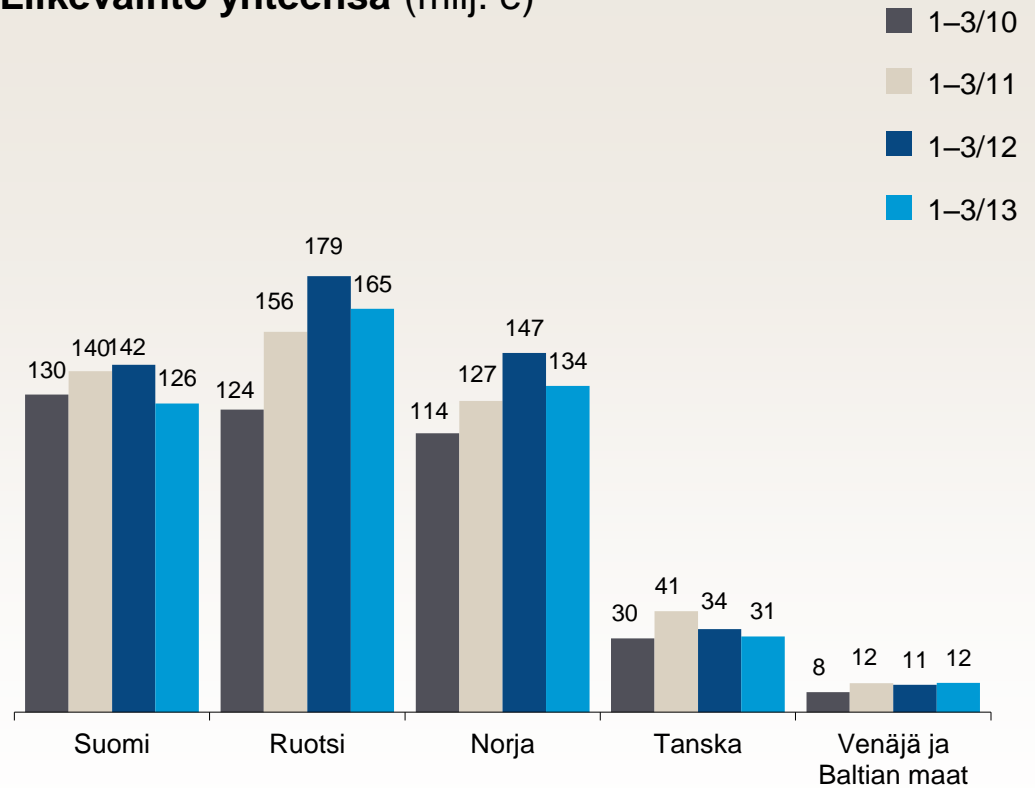
Vuoden 2012 viimeisen neljänneksen liikevoittoa laskivat 3,0 miljoonan uudelleenjärjestelykulut. Vuoden 2012 viimeisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman uudelleenjärjestelykuluja olisi ollut -0,2 %.

Vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen liikevoittoa laskivat 2,8 miljoonan uudelleenjärjestelykulut. Vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman uudelleenjärjestelykuluja olisi ollut 1,1 %.

# Liikevaihdon kehitys maittain



Liikevaihto yhteensä (milj. e)

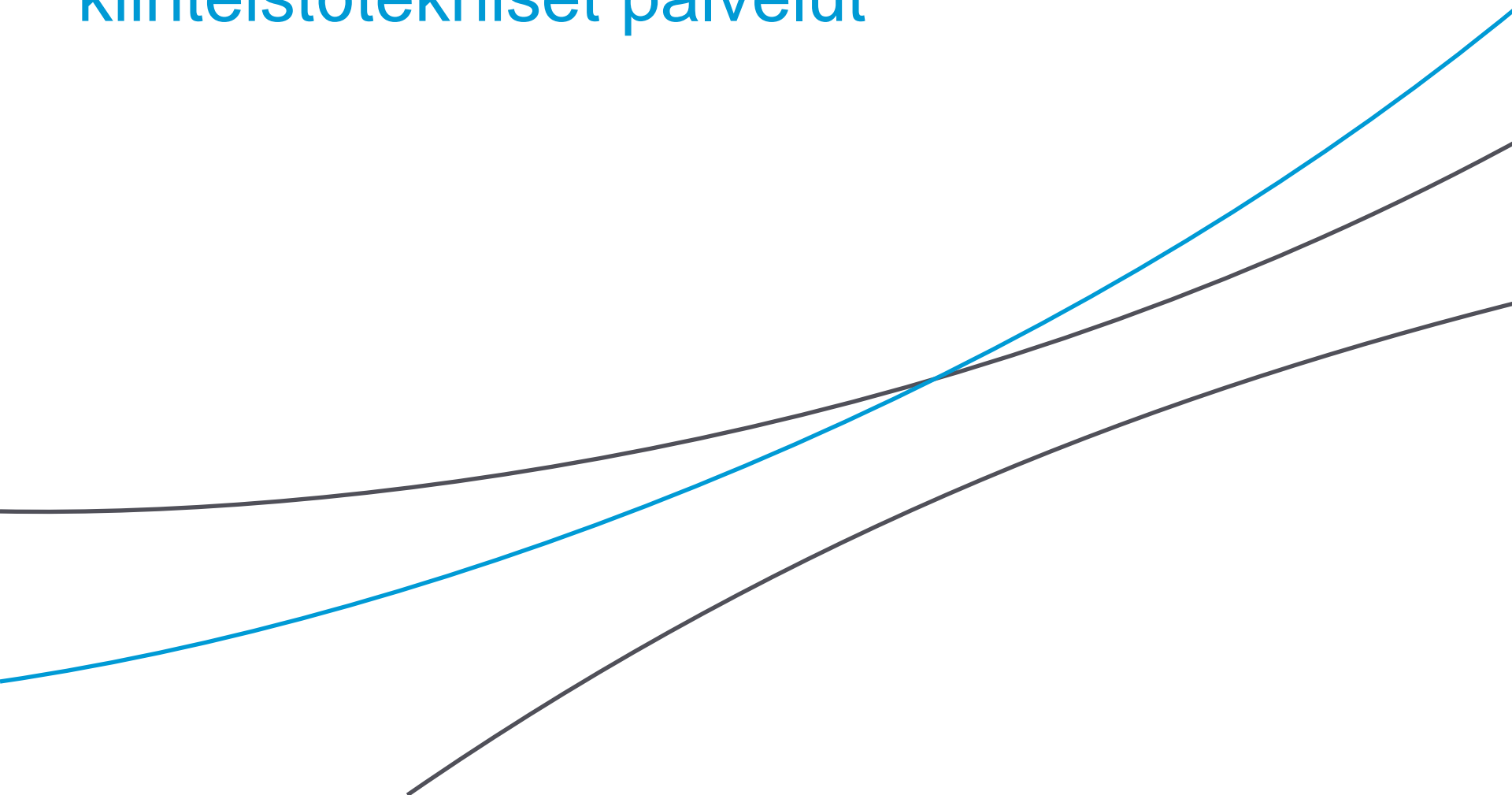


# Potentiaalia kannattavuuden parantamiseksi Pohjois-Euroopan kiinteistöteknisissä palveluissa



- Kustannussäästöjen vaikutukset näkyvät loppuvuonna
  - Kustannussäästöt
  - Noin 600 henkilön vähennyksiä vuonna 2013 koskevat neuvottelut ovat meneillään
    - 200 henkilöä vähennetty
- Myynnin kasvu tukee liikevaihtoa ja kannattavuutta loppuvuonna
  - Liiketoiminnan tavanomainen kausiluonteisuus
  - Vuoden 2012 viimeiseltä neljännekseltä lähtien myöhemmäksi siirrettyjä huoltotöitä ei voida lykätä loputtomasti

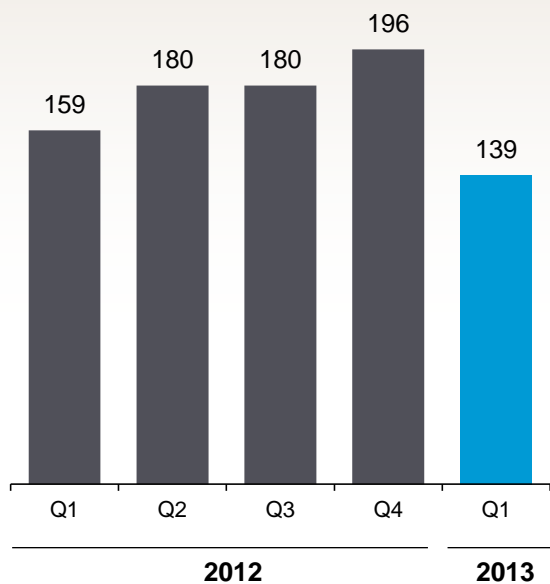
# Keski-Euroopan kiinteistötekhniset palvelut



# Hyvä tilauskertymä – markkinatilanne paranee Saksassa

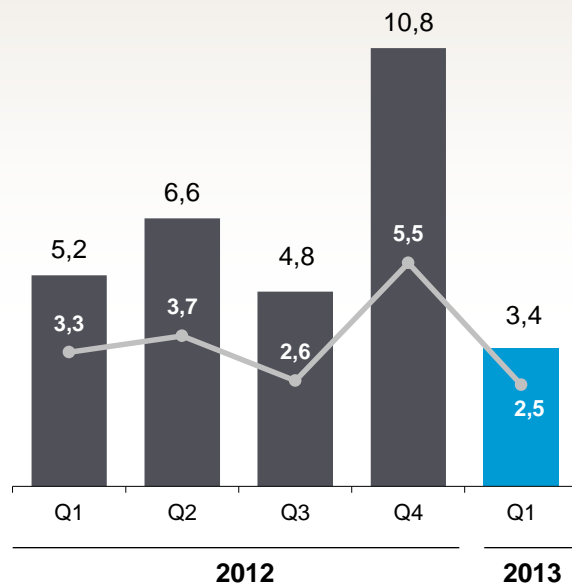
## Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -13 %



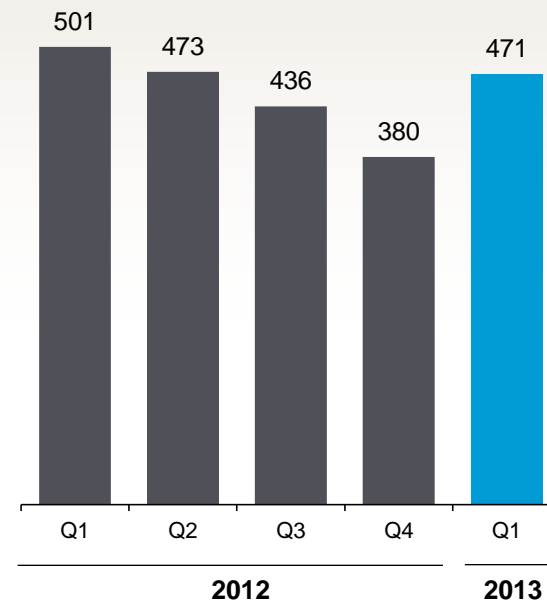
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -34 %



## Tilaukanta (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -6 %



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

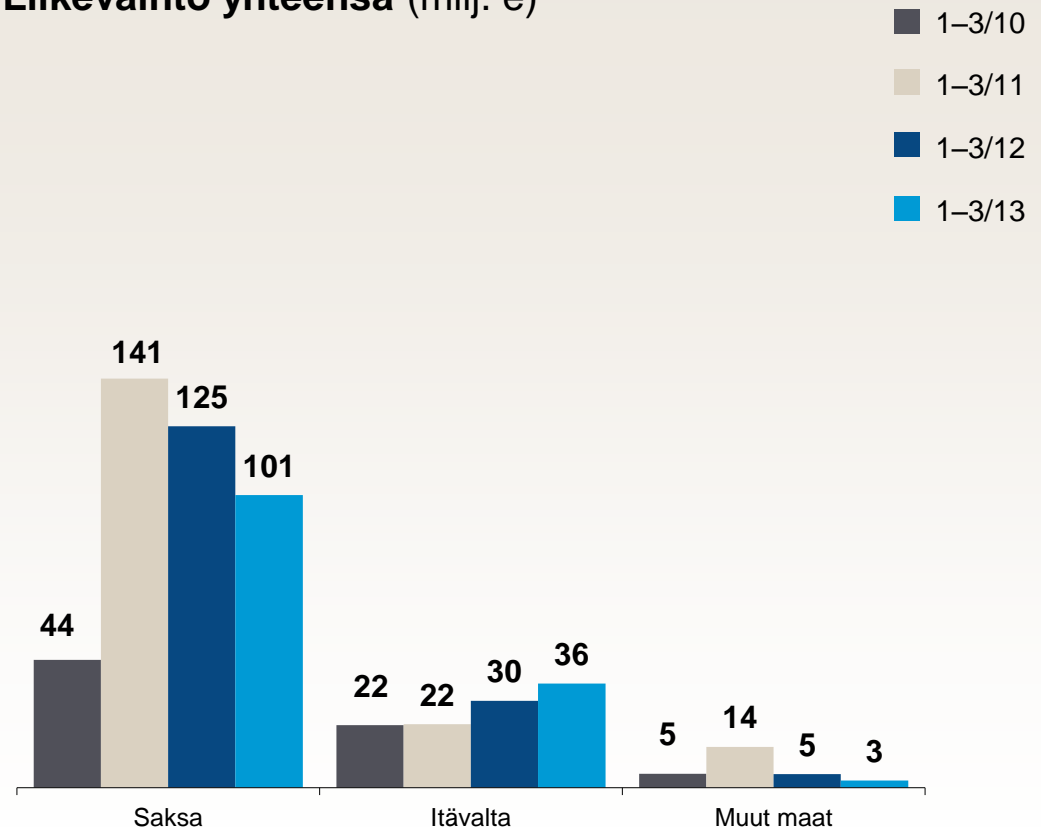
■ Liikevoitto

—●— % liikevaihdosta

# Liikevaihto kasvussa Itävallassa

- Projektimarkkinan elpyminen tuki tilauskertymää erityisesti Saksassa
- Pitkän aikavälin tavoitteena liikevoittoprosentin kasvattaminen vuosittain yhdellä prosenttiyksiköllä sekä markkina-aseman vahvistaminen orgaanisen kasvun ja yritysostojen kautta

Liikevaihto yhteensä (milj. e)



Muihin maihin kuuluvat Puola, Tšekin tasavalta ja Unkari  
Unkarin toiminnot myytiin kesäkuussa 2011

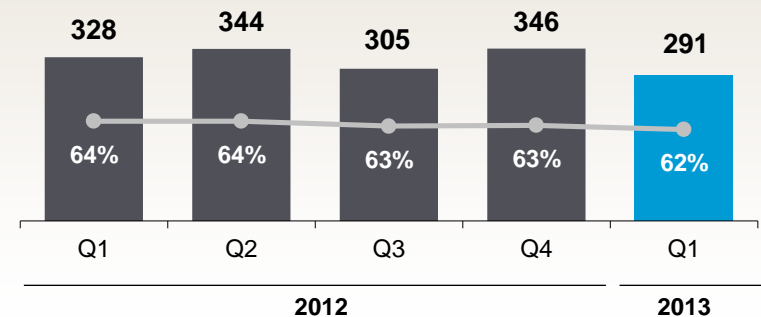


# Huolto- ja kunnossapitotilauksia lykätty Pohjois-Euroopassa

## Huollon ja kunnossapidon liikevaihto Pohjois-Euroopassa

291,3 milj. e 1–3/13

Muutos 1–3/12 verrattuna: -11 %

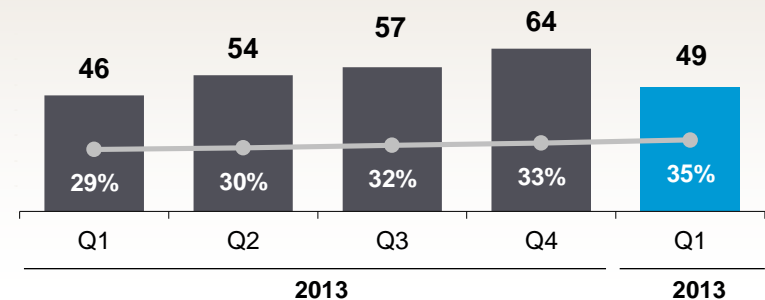


## Huollon ja kunnossapidon liikevaihto Keski-Euroopassa

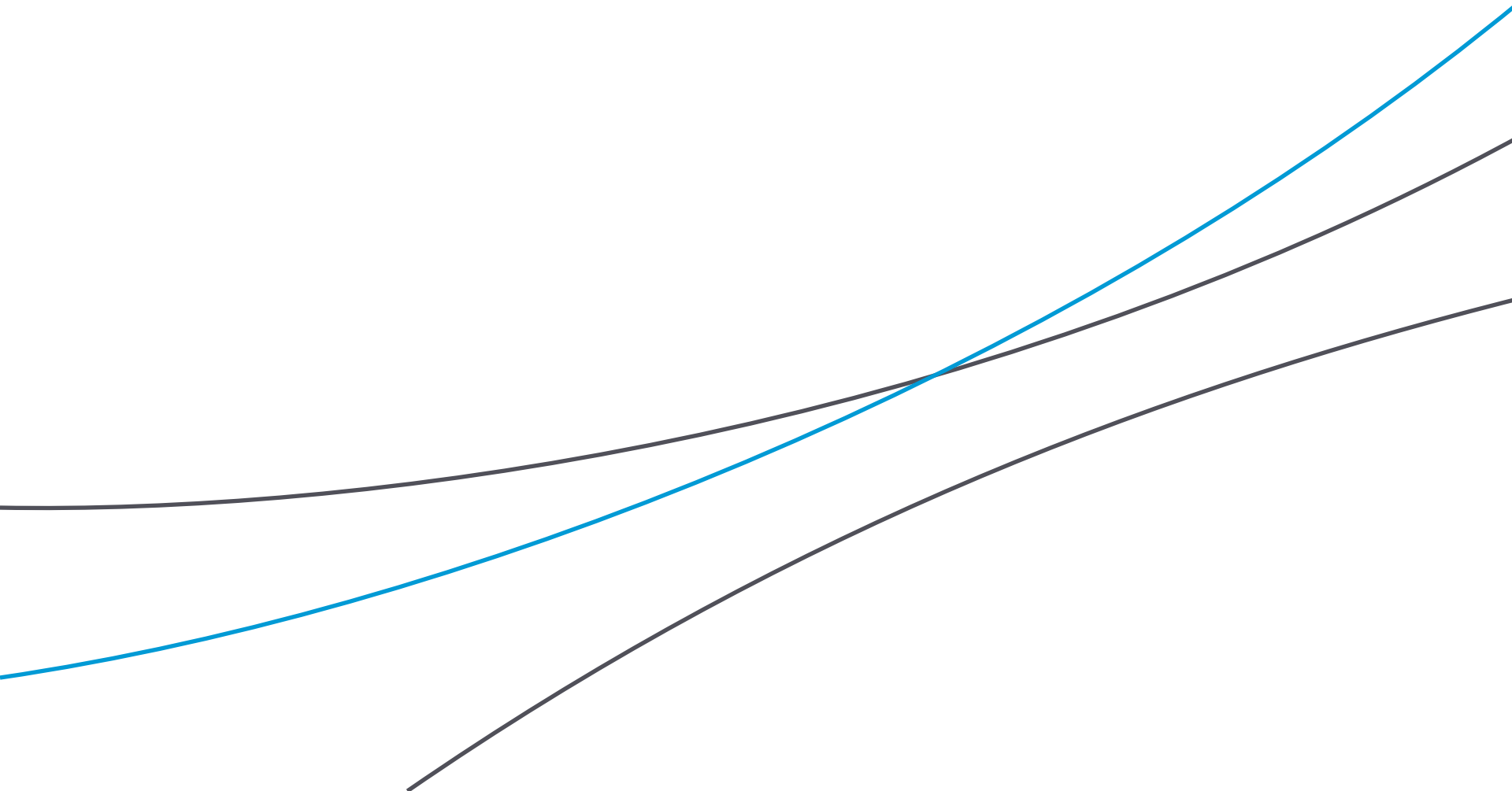
48,6 milj. e 1–3/13

Muutos 1–3/12 verrattuna: 6 %

- Huollon ja kunnossapidon liikevaihto
- % toimialan liikevaihdosta



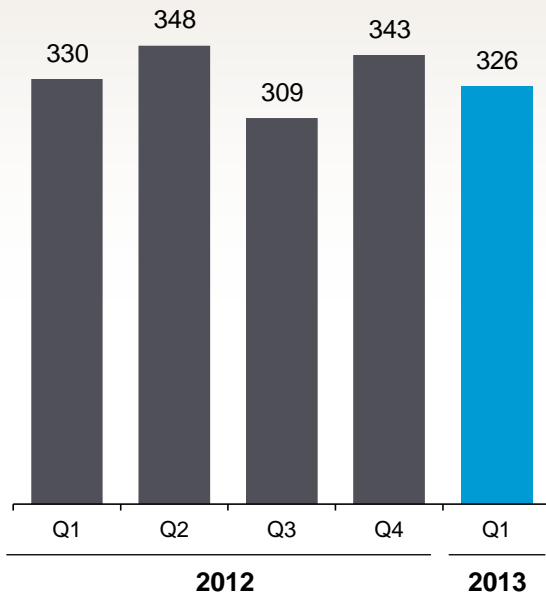
# Suomen rakentamispalvelut



# Hyvä tulos asuntorakentamisessa, heikkouksia toimitilarakentamisessa

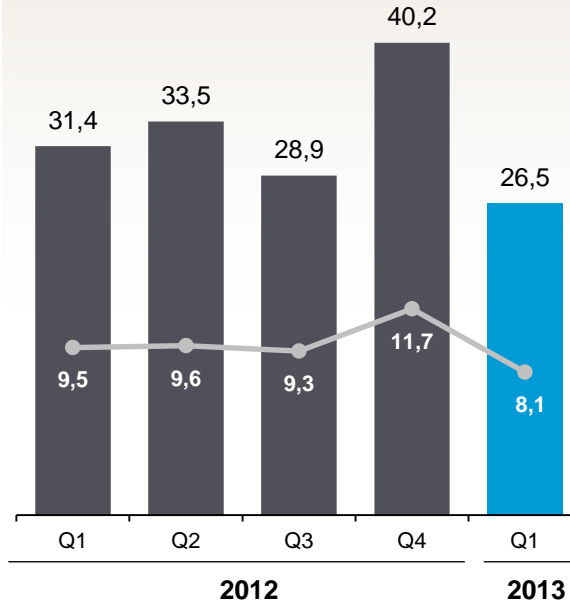
## Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -1 %



## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: -16 %

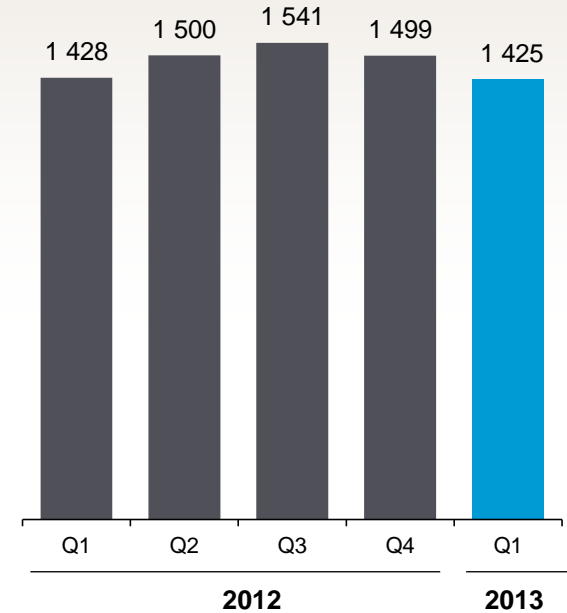


■ Liikevoitto

—● % liikevaihdosta

## Tilaukanta (milj. e)

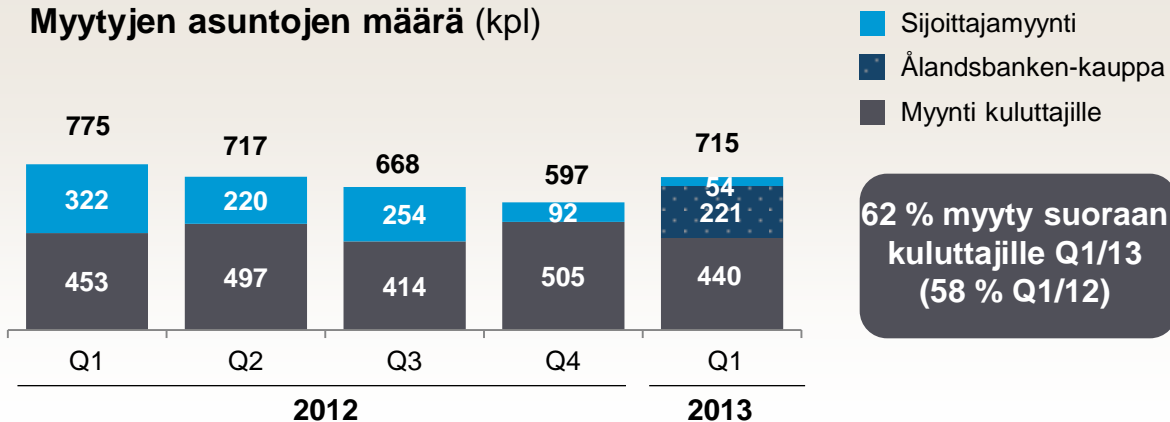
Muutos Q1/12 – Q1/13: 0 %



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

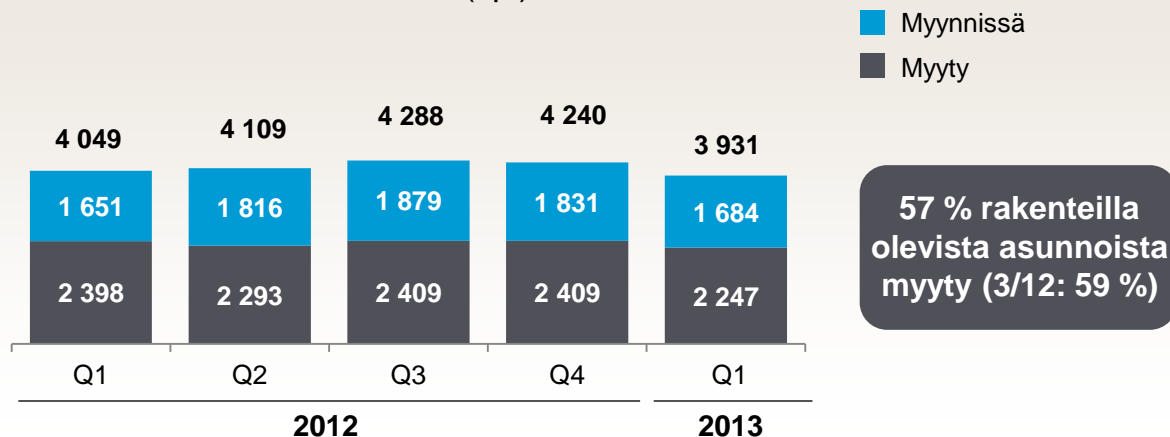
# Asuntomyynti hyvällä tasolla ensimmäisellä neljänneksellä

## Myytyjen asuntojen määrä (kpl)



62 % myyty suoraan kuluttajille Q1/13 (58 % Q1/12)

## Rakenteilla olevat asunnot (kpl)



57 % rakenteilla olevista asunnoista myyty (3/12: 59 %)

- Painopiste omaperusteisessa asuntotuotannossa, lisääntyntä aktiivisuutta sijoittajakaupoissa
- Myynti alhaisemmalla tasolla maaliskuusta lähtien, odotusten mukaisesti
- Hinnat vakaat ensimmäisellä vuosineljänneksellä
- Asiakkaiden rahoituksen saatavuus on heikentynyt
- Tasapainoinen myyntivaranto: noin 70 % myynnissä olevista asunnoista keskihintaisia asuntoja (hinta enintään 300 000 euroa)
- Omaperusteisten hankkeiden loppuunsaattamiskustannukset 364 milj. euroa

Kauden lopussa

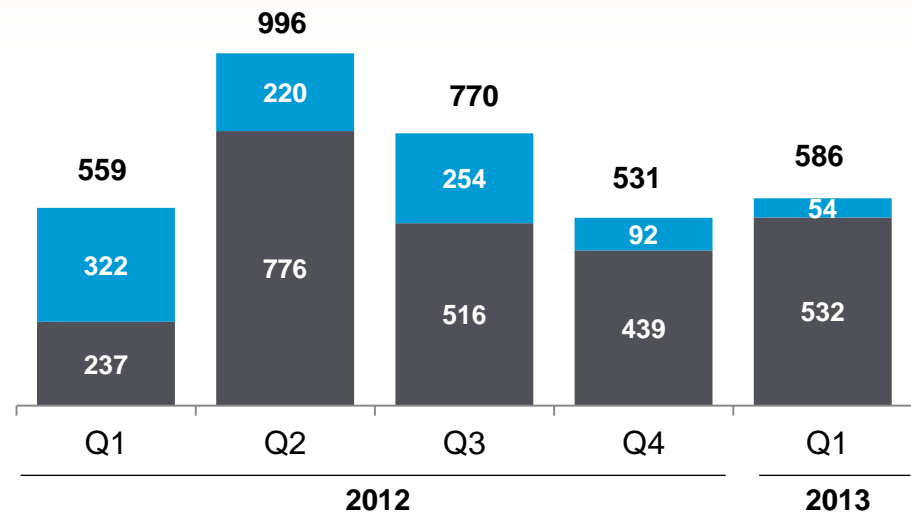
# Aloitukset normaalilla tasolla



## Asuntoaloitukset Suomessa

- Aloitukset sijoittajille (kpl)
- Aloitukset suoraan kuluttajille (kpl)

2012: Yhteensä 2 856



# Infra- ja toimitilarakentamisen kaupat



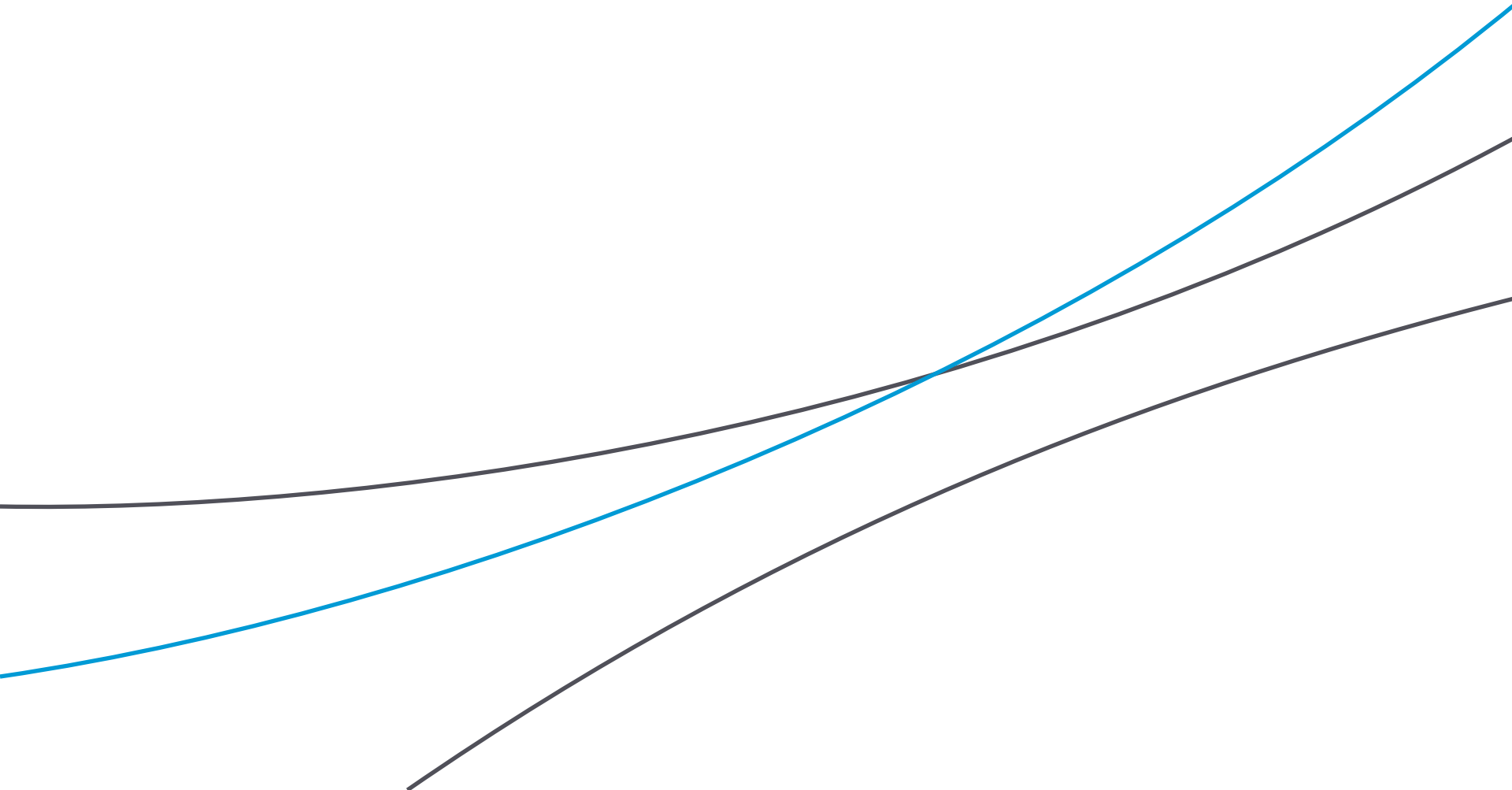
## Hyvä asema infrarakentamisessa

- YIT ja Lahden kaupunki allekirjoittivat vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä sopimuksen kahdesta tienhoitourakasta, joiden yhteenlaskettu arvo on yli 7 milj. euroa
  - Sopimus on herättänyt kiinnostusta kuntasektorilla, sillä YIT pystyy tarjoamaan infrastruktuurin kunnossapidon täyden palvelun konseptin, jollaista ei ole aiemmin ollut saatavilla

## Pienempiä kauppoja toimitilarakentamisessa

- YIT myi Tuusulassa sijaitsevia palveluasuntoja eQ Hoivakiinteistöille
  - Rakennus on kooltaan 3 600 neliötä ja hoivapaikkoja on 47
  - Kaupan arvo on noin 6 miljoonaa euroa
- YIT aloittaa toimitilojen rakentamisen Work & Trade -konseptin mukaisesti Vantaalla
  - Work & Trade Avia on ensimmäinen YIT:n kehittämän uuden toimitilakonseptin mukainen liikerakennus, joka tarjoaa kasvuhakuisille B2B-yrityksille kattavan palveluvalikoiman yhdessä paikassa

# Kansainväliset rakentamispalvelut

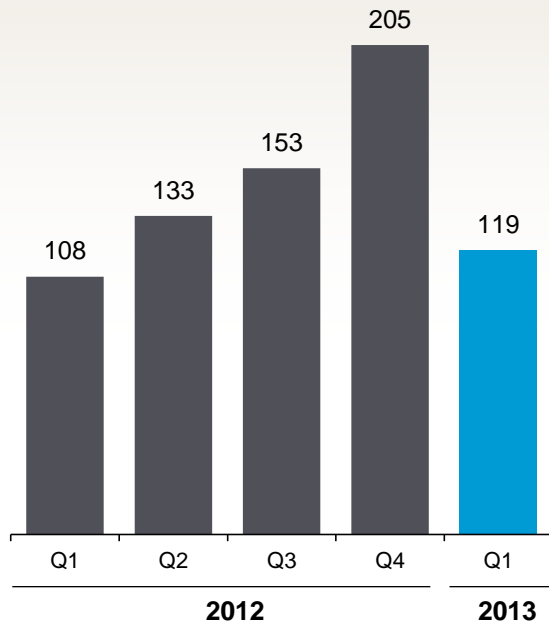


# Vuosi 2013 alkoi odotetusti

## – Liikevaihto ja kannattavuus paranivat

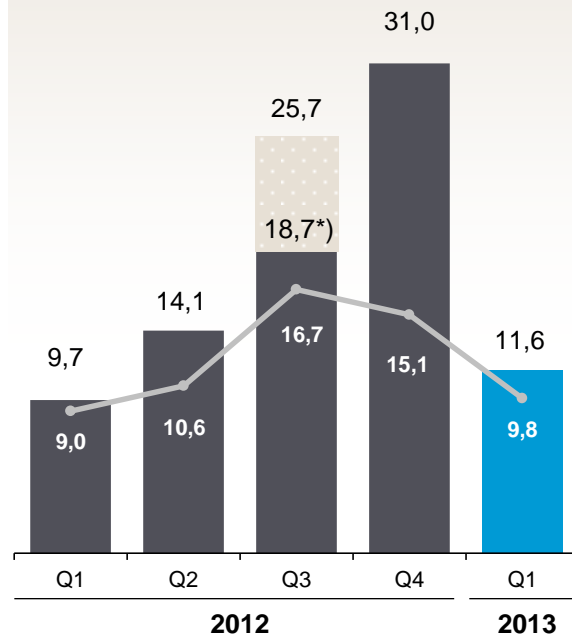
### Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: 10 %



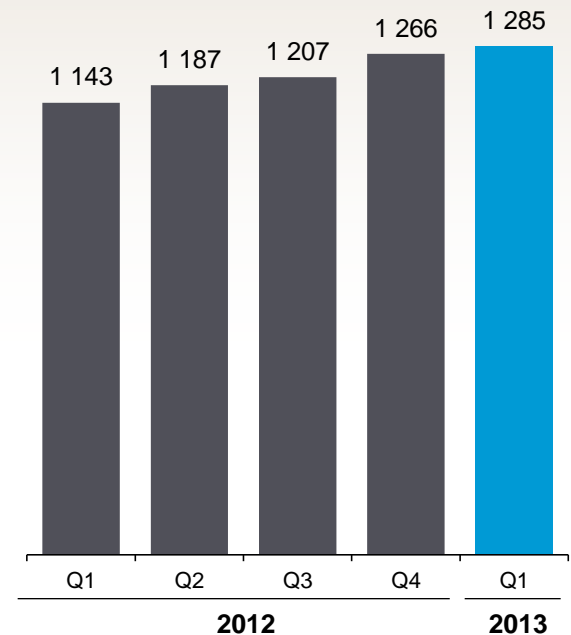
### Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: 20 %



### Tilauuskanta (milj. e)

Muutos Q1/12 – Q1/13: 12 %



Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

■ Liikevoitto      —●— % liikevaihdosta

\* Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä tehtiin Pietariin rakennettujen asuntojen ammoniakkiongelmaan liittyvä 10,0 milj. euron kuluvaraus. Varausta purettiin 7,0 milj. euroa vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä. Ilman varauksen purkua liikevoitto olisi ollut 18,7 milj. euroa ja liikevoittoprosentti olisi ollut 12,2 %.

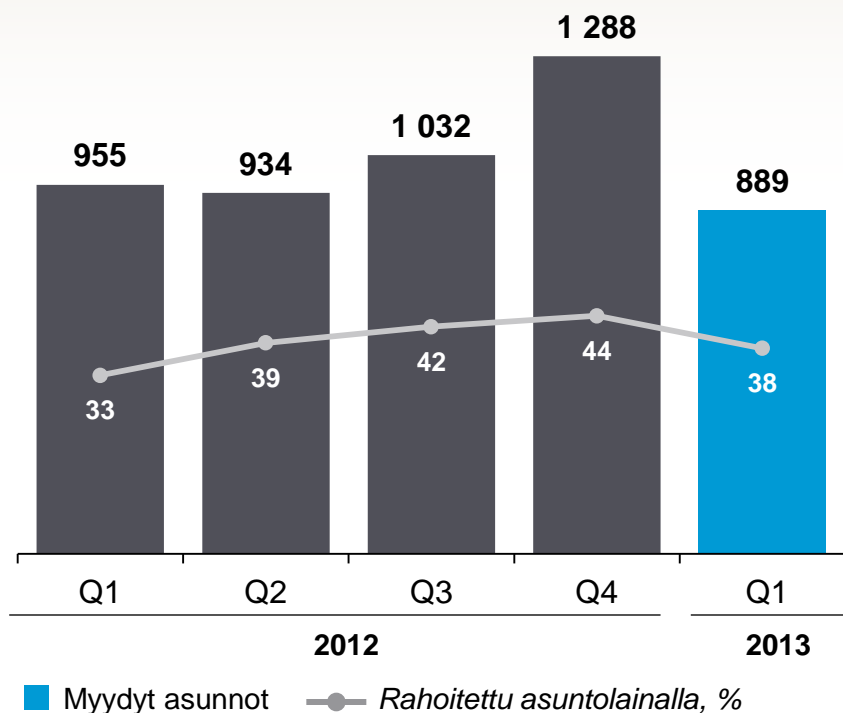


# Myynti vilkastui lomakauden jälkeen Venäjällä

## Venäjällä myydyt asunnot

(kpl, %)

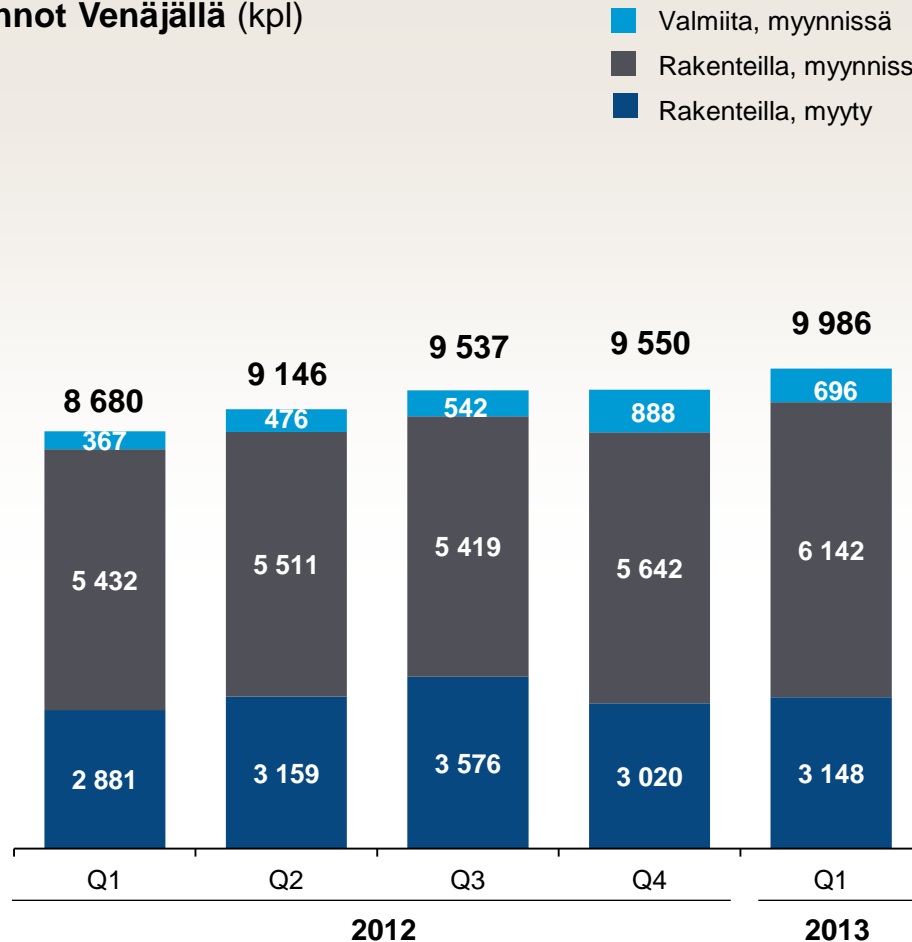
2012: Yhteensä 4 209 (40 %)



- Myynti on vilkastunut alkuvuoden lomakauden jälkeen
- Huhtikuun myynti normaalilla tasolla
- Asuntolainojen myynti on pysynyt hyvällä tasolla asuntolainojen korkojen noususta huolimatta
  - YIT on onnistunut neuvottelemaan uusia edullisia lainaohjelmia pankkien kanssa
  - YIT:n asiakkaiden asuntolainakorkojen nousu on ollut ennakoitua vähäisempää
- Myyntiä tukeva laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa jatkuu
  - Asuntolainoja on hyvin tarjolla YIT:n asiakkaille, sillä 38 prosenttia myydyistä asunnoista rahoitettiin asuntolainalla ensimmäisellä vuosineljänneksellä

# Hyvä potentiaali hallituksessa myyntivarannossa

## Asunnot Venäjällä (kpl)

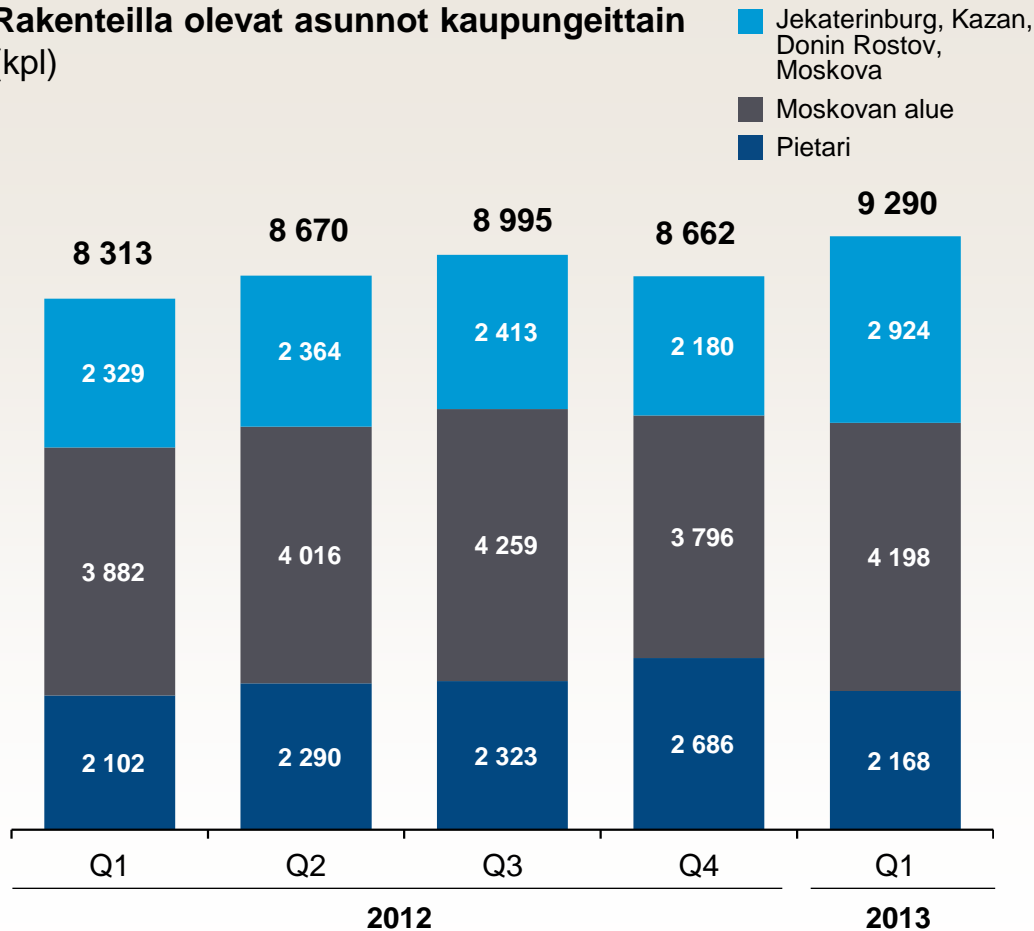


Kauden lopussa

- 6 838 asuntoa myynnissä maaliskuun lopussa (3/12: 5,799)
- 34 prosenttia rakenteilla olevista asunnoista myyty (3/12: 35 %)
  - Tuloutus tuotannon edetessä
- Vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä valmistui 512 asuntoa (Q1/12: 593)

# Venäjän asuntotuotanto maantieteellisesti tasapainossa

Rakenteilla olevat asunnot kaupungeittain (kpl)



Kauden lopussa

- Rakenteilla olevien asuntojen määrä on kasvanut Moskovan alueella, Jekaterinburgissa ja Donin Rostovissa
- Kansainvälisten rakentamispalveluiden loppuunsaattamiskustannukset 570 milj. euroa

# Aloituksia jatkettu

## Asuntoaloitukset Venäjällä (kpl)

2011: Yhteensä 4 492

2012: Yhteensä 5 487

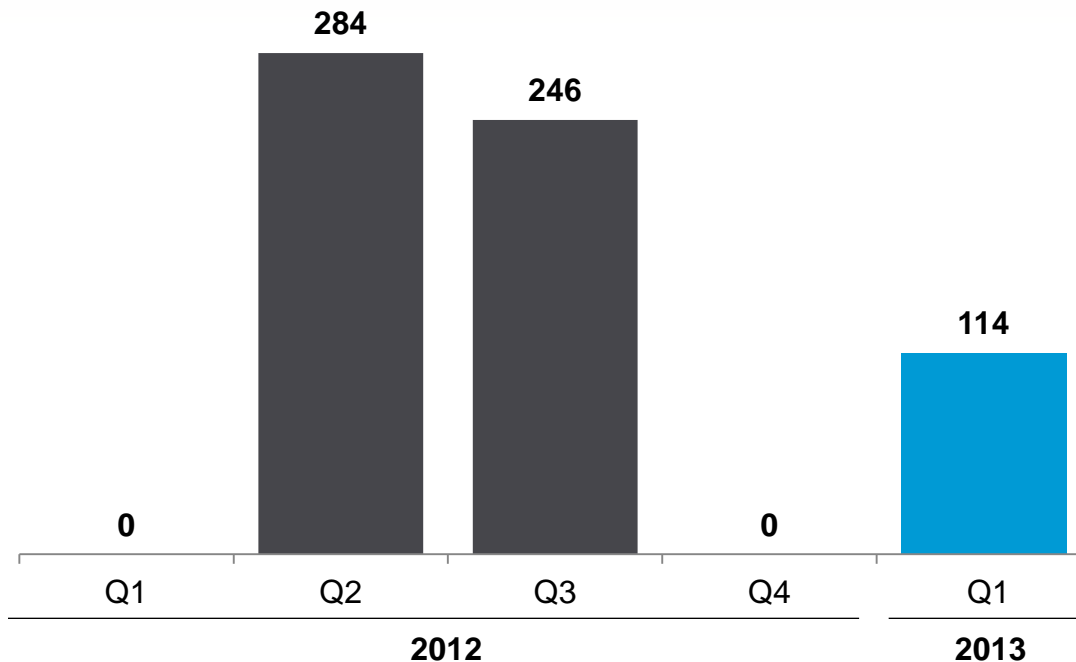


- Asuntoaloituksia tehtiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Moskovan alueella, Donin Rostovissa ja Jekaterinburgissa
- Viranomaistoiminta hidastaa lupaprosessia Pietarissa
- Tonttihankinnat jatkuivat suunnitelmien mukaan, uusia tontteja hankittiin Moskovan alueella ja Donin Rostovissa
- Monipuolinen tonttivalikoima: hyvä maantieteellinen sijainti, asuntoja valikoiduille asiakasryhmille

# Asuntoaloitukset kasvussa Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa

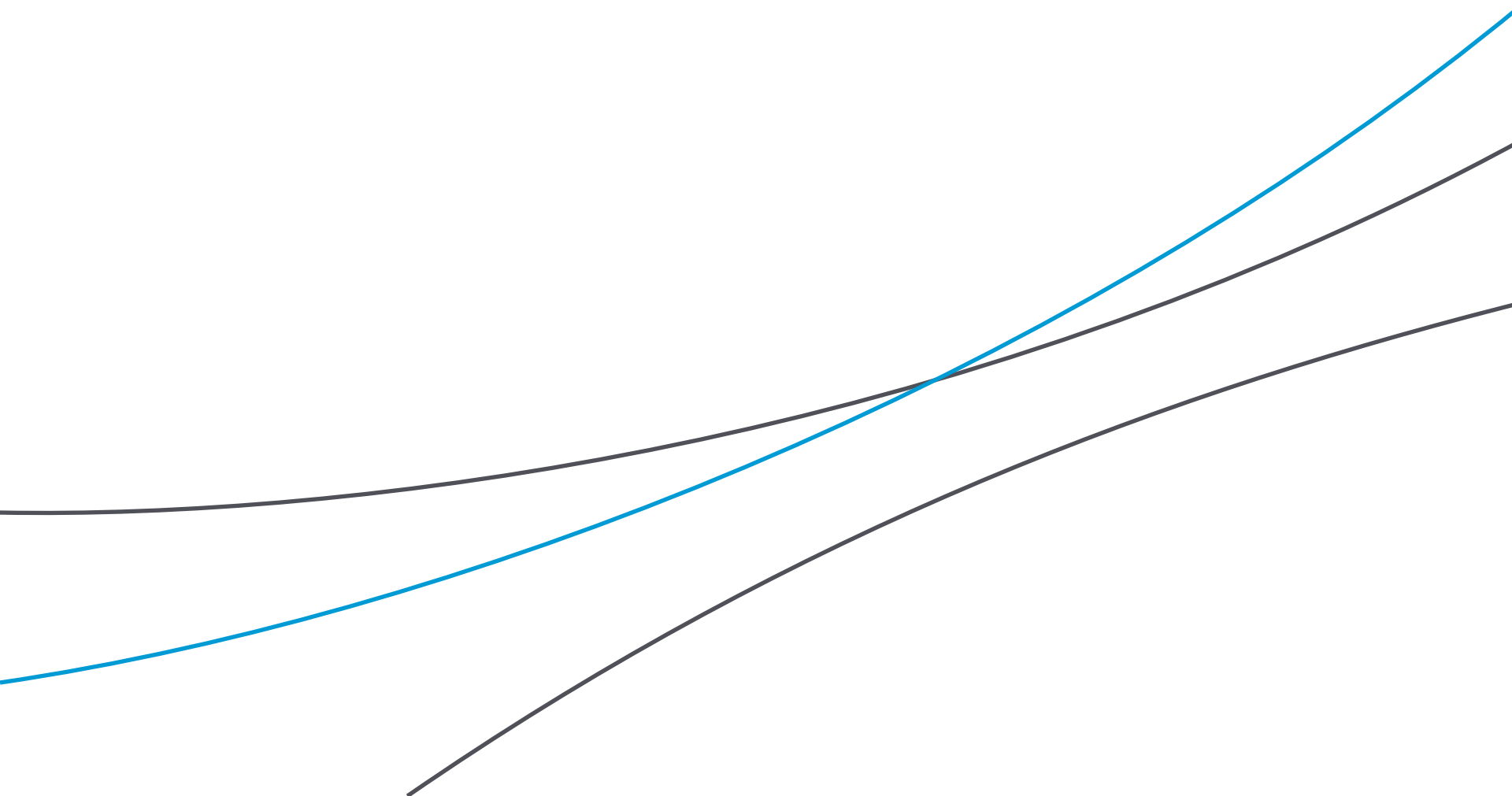
## Asuntoaloitukset Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa (kpl)

2012: Yhteensä 530



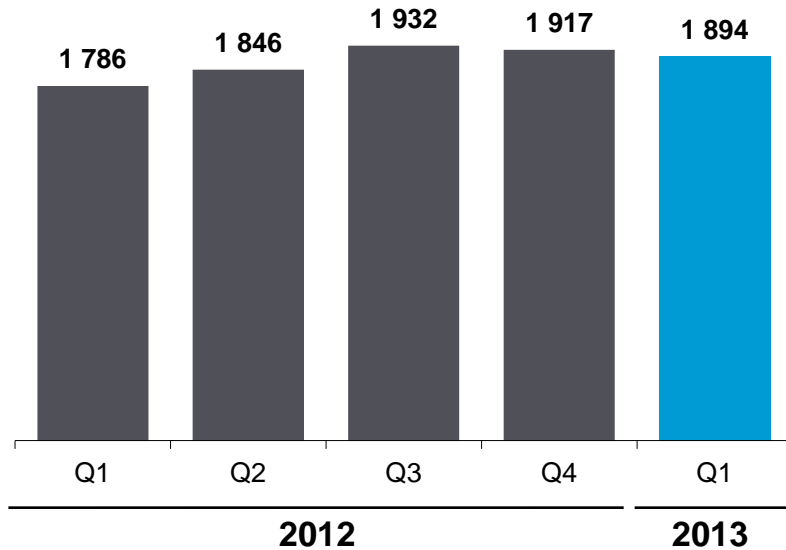
- YIT myi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 109 asuntoa (Q1/12: 75)
- Myyntivolyymi parani ensimmäisellä neljänneksellä, parantunut kysyntä YIT:n asunnoille
- Asuntojen hinnat vakaat
- Uusia hankkeita aloitettiin Bratislavassa, Tallinnassa ja Prahassa
- Asuntoja rakenteilla 3/13 yhteensä 684 (3/12: 378)

# Rahoitusasema ja avainluvut



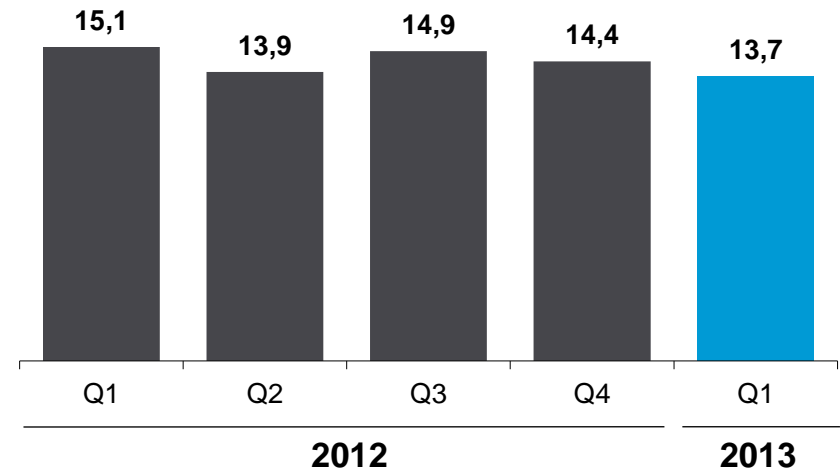
# Mahdollisuuksia kasvuun nykyisellä sijoitetulla pääomalla

**Sijoitettu pääoma**  
milj. e



**Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)**  
viim.12 kk

Strateginen tavoite:  
Sijoitetun pääoman tuotto 20 %



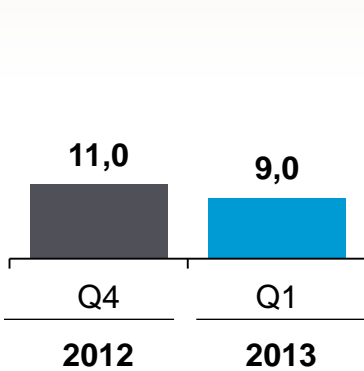
Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

# Tavoitteena 20 prosentin sijoitetun pääoman tuotto kaikilla toimialoilla

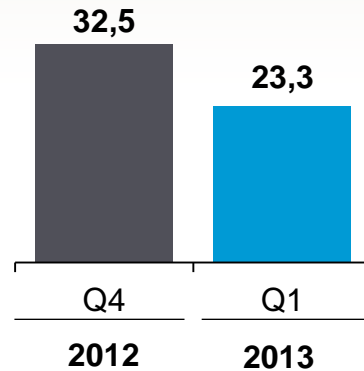


## Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut

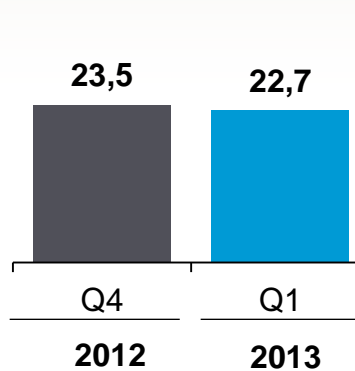
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)  
viim. 12 kk



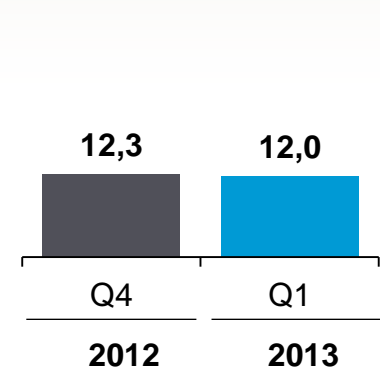
## Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut



## Suomen rakentamispalvelut



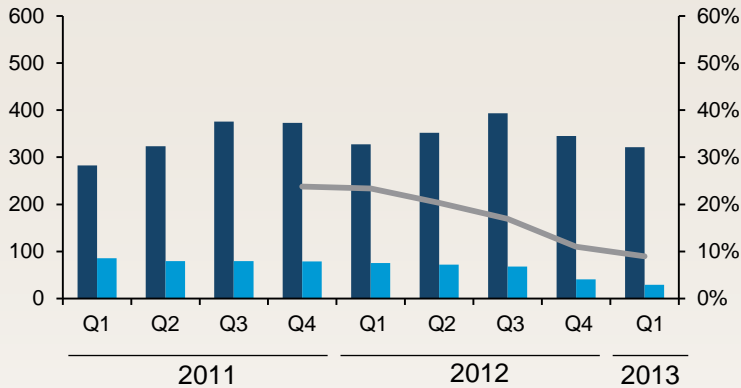
## Kansainväliset rakentamispalvelut



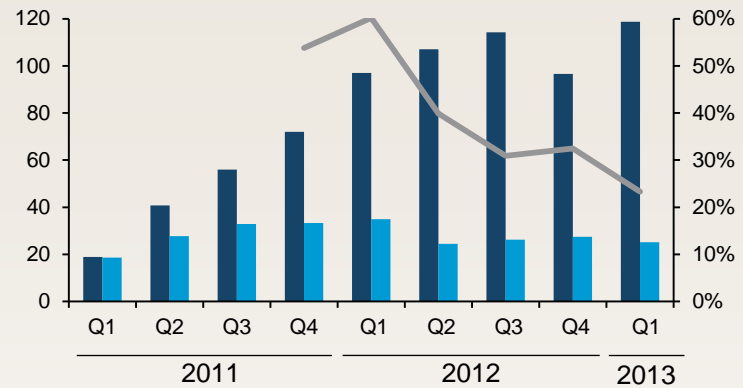


# Hyvä kehitys Kansainvälisissä rakentamispalveluissa

milj. e Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



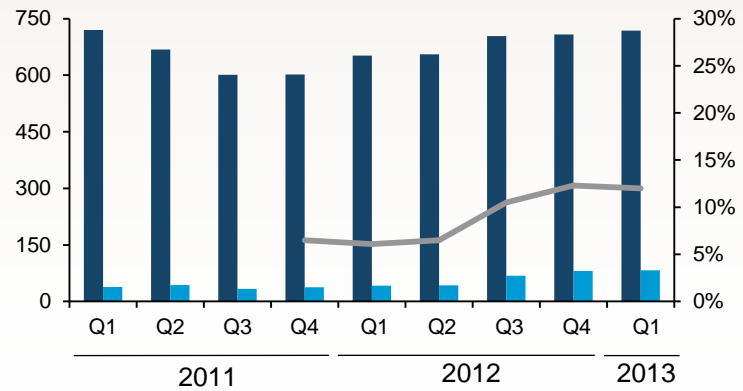
milj. e Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



milj. e Suomen rakentamispalvelut



milj. e Kansainväliset rakentamispalvelut



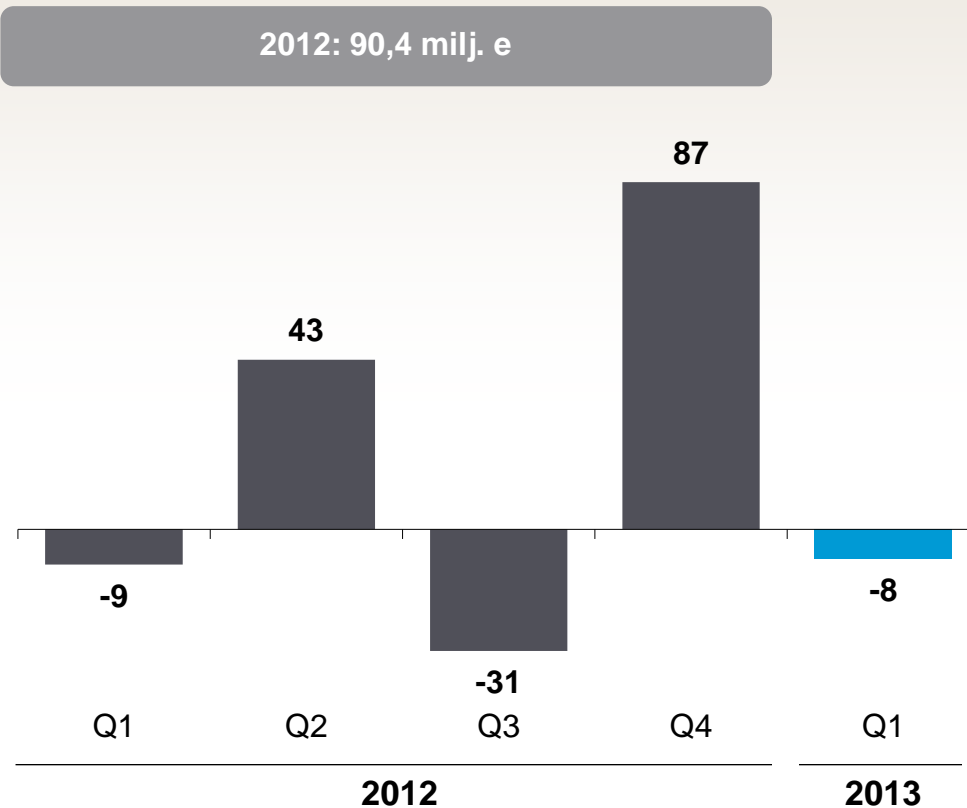
■ Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e

■ Liikevoitto, viim. 12 kk, milj. e

— Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, prosenttia

# Kassavirta lievästi negatiivinen ensimmäisellä neljänneksellä

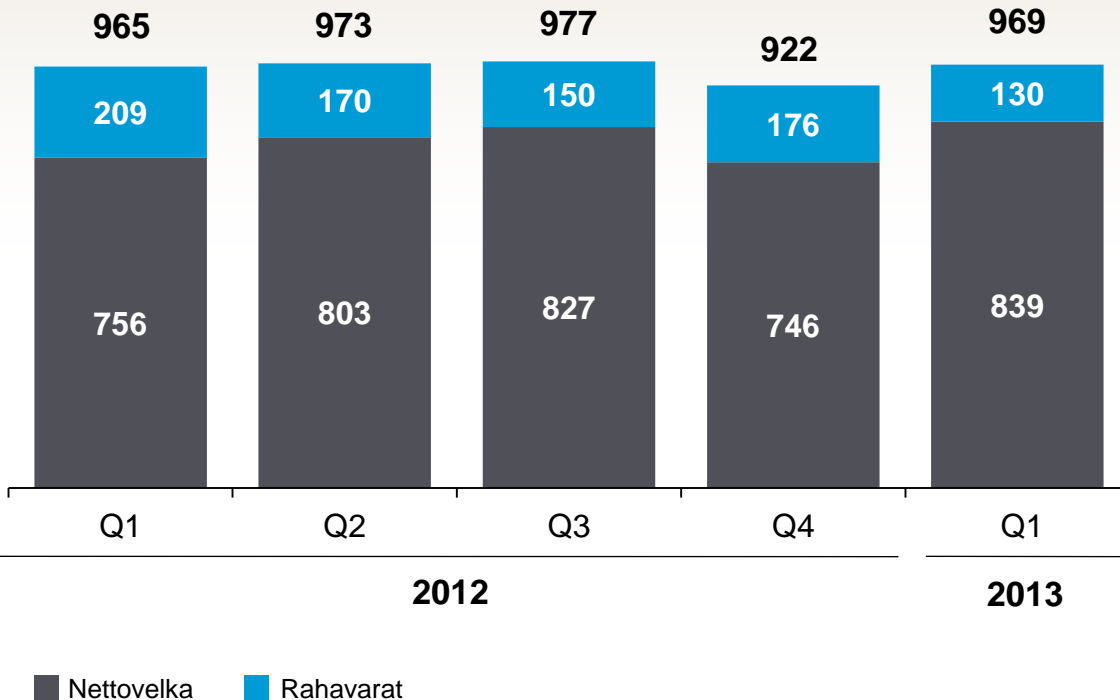
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen (milj. e)



- Asuntomyynti tuki kassavirtaa Suomessa
- Omaperusteinen myyntivaranto ja tontti-investoinnit kasvoivat Venäjällä
- Vahva kassavirta Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
- Merkittäviä ennakkomaksuja ei saatu vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa

# Nettovelka kasvoi – maksuvalmius säilyi vahvana

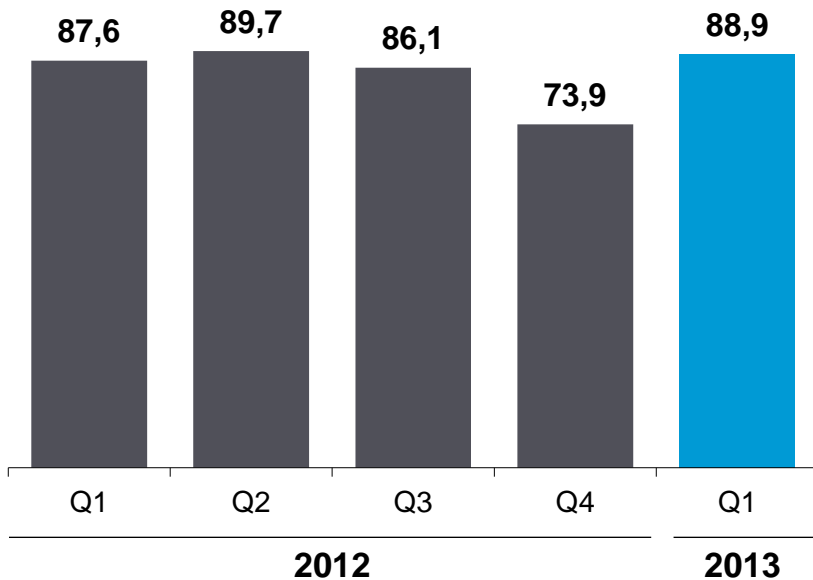
Korollinen velka (milj. e)



- Rakentamisen loppuunsaattamiskustannukset maaliskuun 2013 lopussa yhteensä 934 milj. euroa (3/12: 725 milj. e)
- Keskikorko 3/13 2,9 % (12/12: 3,1 %)
- Vuonna 2013 pitkäaikaista lainaa erääntyy 97 milj. euroa
- Nostamattomat limiittisopimukset kasvoivat yhteensä 697 milj. euroon
- Osinkoa maksettiin 94,0 milj. euroa maaliskuussa

# Omavaraisuusaste heikkeni hieman

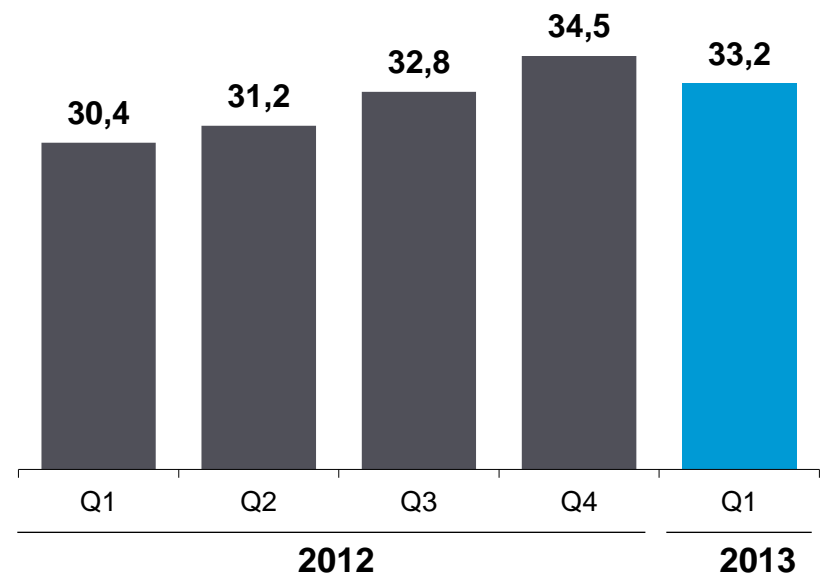
## Velkaantumisaste prosenttia



Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15)

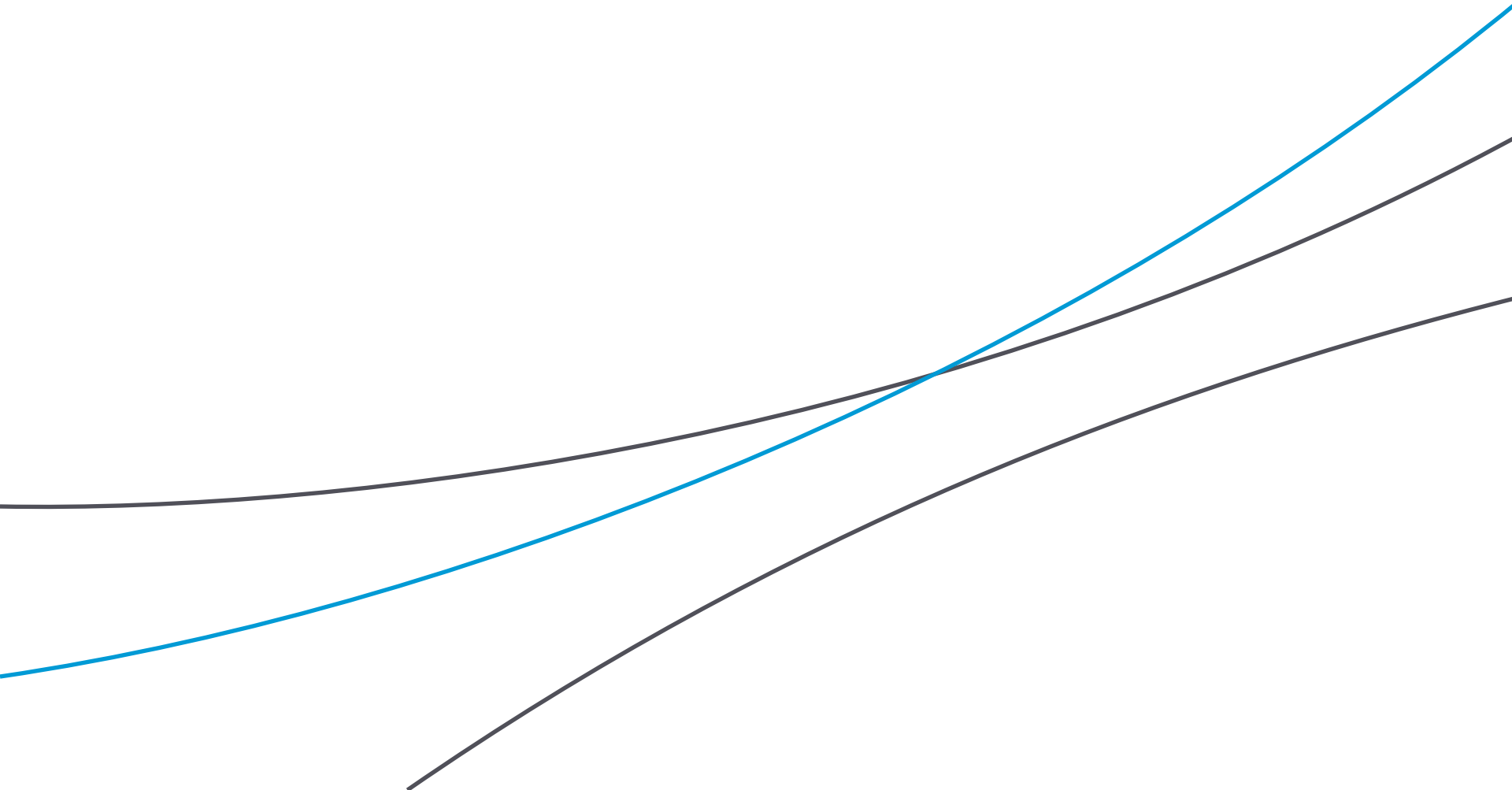
## Omavaraisuusaste prosenttia

Strateginen tavoite:  
Omavaraisuusaste 35 %



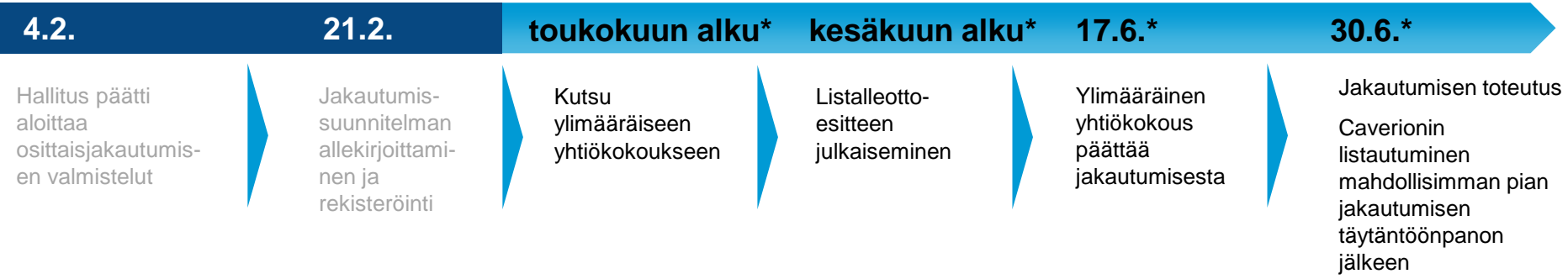
Toimialaraportoinnin mukaan (osatuloutus)

# Osittaisjakautumisen eteneminen

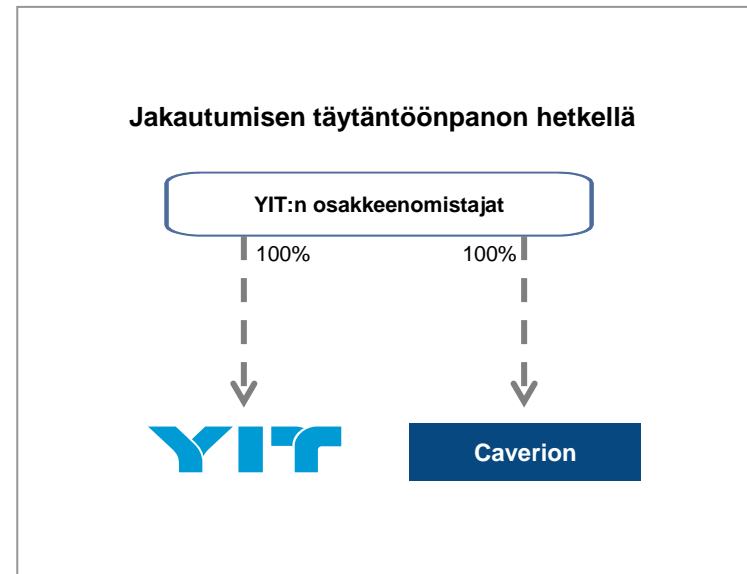
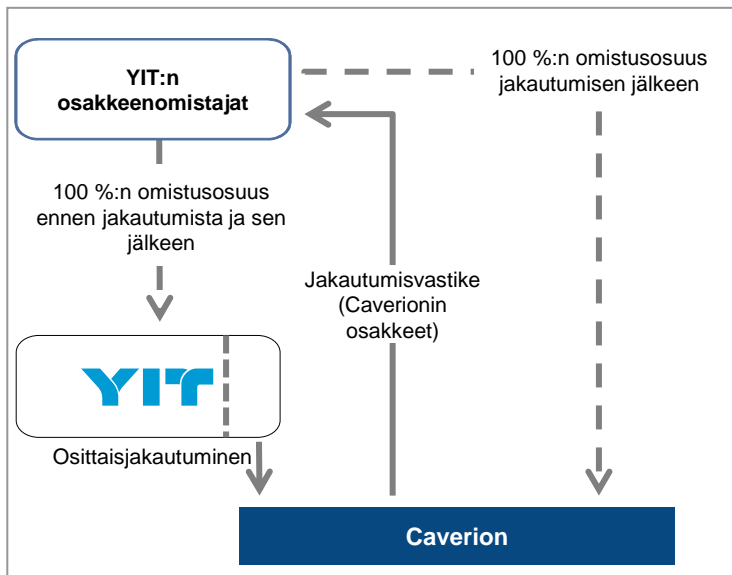


# Osittaisjakautuminen etenee suunnitellusti

\*) 21.2. jälkeiset päivämäärät ovat alustavia ja voivat muuttua

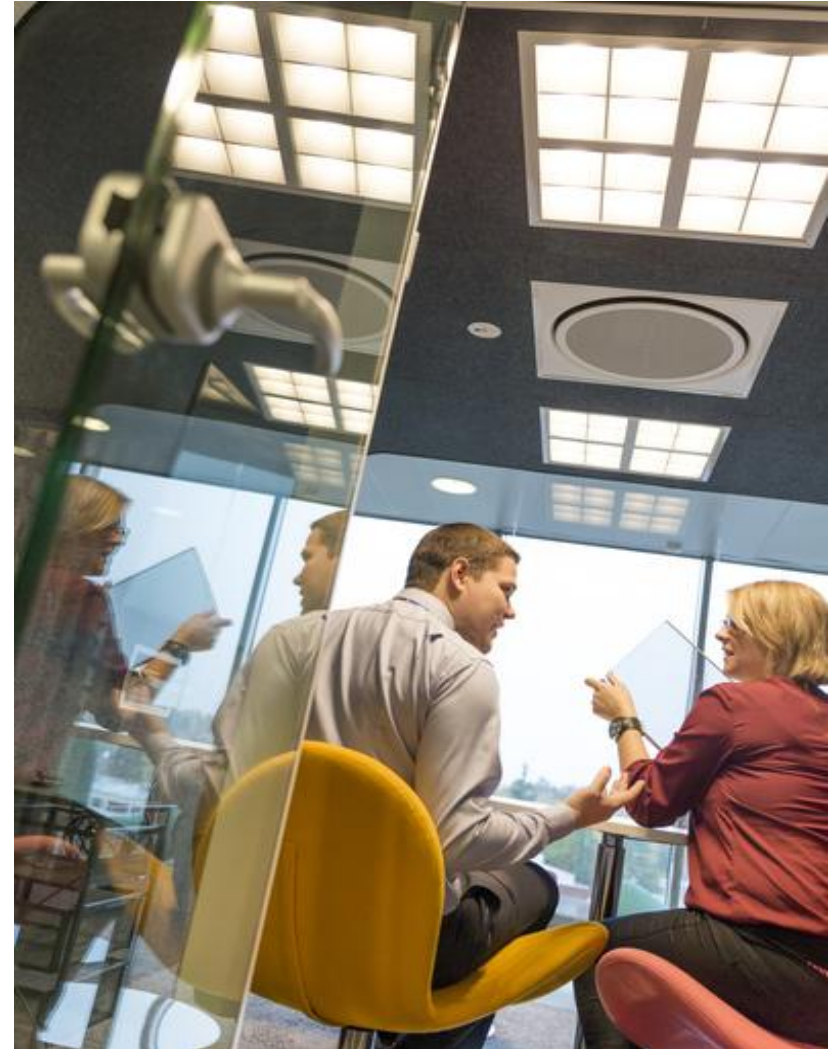


## Jakautumisvastike ja omistus

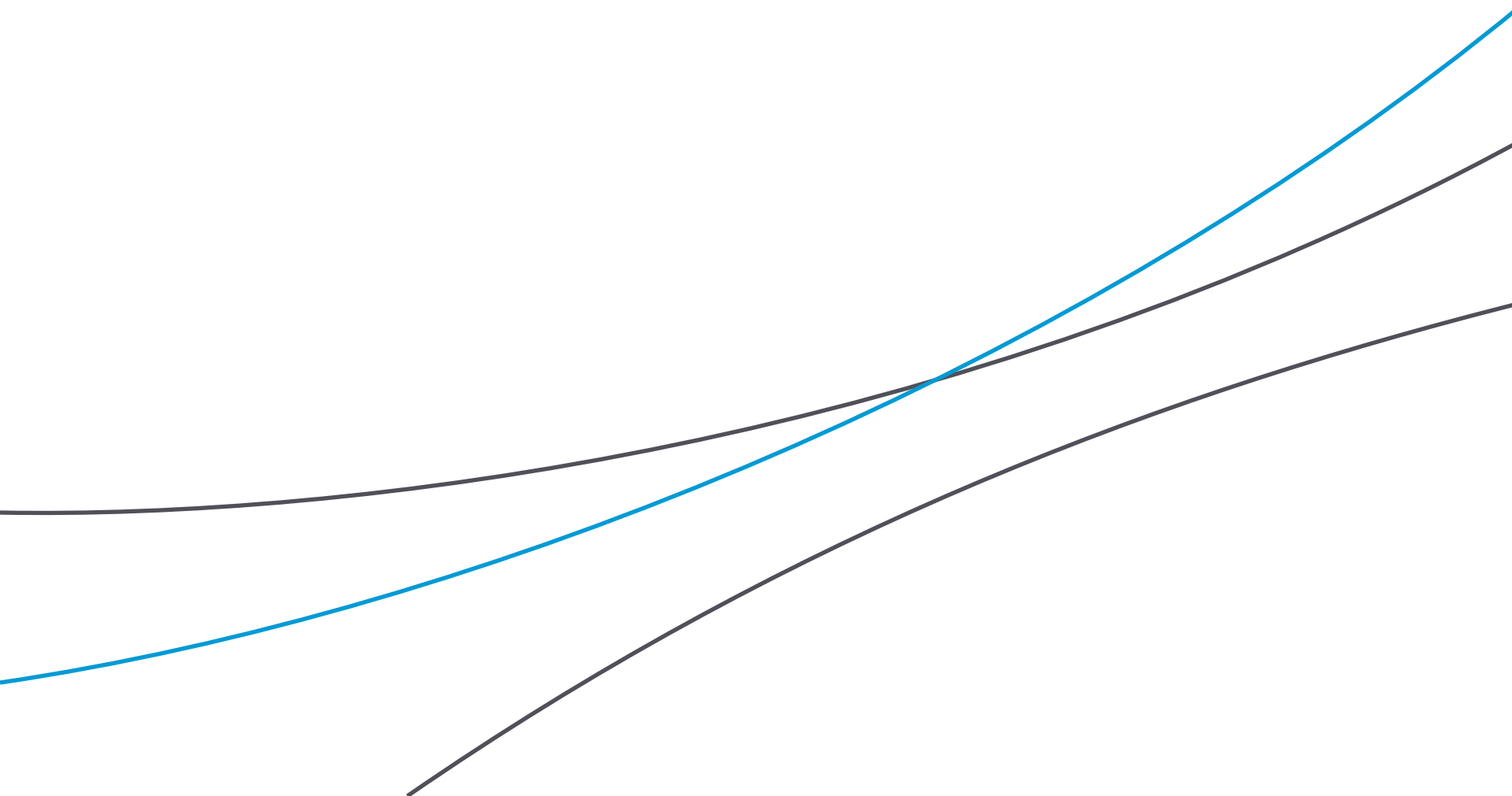


# Uudet lainasopimukset turvaavat sekä YIT:n että Caverionin rahoituksen

- Pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa solmittu uusi 267 miljoonan euron lainasopimus, joka siirtyy Caverion Oyj:lle, koostuu
  - kesäkuussa 2016 erääntyvästä 140 miljoonan euron pitkäaikaisesta, lyhennysohjelmaisesta luotosta
  - kesäkuussa 2016 erääntyvästä 60 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituslimiittisopimuksesta
  - kesäkuussa 2014 erääntyvästä lyhytaikaisesta 67 miljoonan euron siltarahoitussopimuksesta
- Uudesta 150 miljoonan euron pankkirahoitussopimuksesta, joka erääntyy viimeistään joulukuussa 2014
- Molemmat uudet lainasopimukset sisältävät YIT-konsernin omavaraisuusasteeseen sidotun kovenantin ennen jakautumista
- Sitovien rahoitussopimusten yhteismäärä 697 miljoonaa euroa



# Näkymät





# Markkinanäkymät 2013

## Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Laurea-ammattikorkeakoulu  
Vantaa

### Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden odotetaan kasvavan hieman

- Mahdollisuuksia huollossa ja kunnossapidossa kaikissa maissa
- Projektimarkkinoiden odotetaan pienenevän Ruotsissa, Suomessa ja Tanskassa
- Kallis energia ja kiristynyt lainsäädäntö tukevat energiaa säästävien ratkaisujen kysyntää

# Markkinanäkymät 2013

## Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



AirRail Center -rakennus Frankfurtin lentokenttä  
Frankfurt, Saksa

### Kiinteistötekniisten palvelujen markkinoiden ennustetaan pysyvän vakaina Keski-Euroopassa

- Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden odotetaan kasvavan kohtalaisesti
- Projektimarkkinoilla positiivisia merkkejä näkyvissä

### Energiatehokkuus- ja energianhallintapalveluiden odotetaan kasvavan

- Kiristynyt lainsäädäntö ja energiasertifikaattien kasvava merkitys tukevat kysyntää Saksassa ja Itävallassa

# Markkinanäkymät 2013

## Suomen rakentamispalvelut



Metrotunneli  
Espoo

### Asuntorakentaminen

- Suomessa arvioidaan aloitettavan 27 000 asuntoa vuonna 2013 (RT, huhtikuu 2013), kun arvioitu pitkän tähtäimen tarve on 24 000–29 000 asuntoa vuosittain (VTT, tammikuu 2012)
- Muuttoliike, demografiset tekijät ja matala korkotaso tukevat asuntojen kysyntää
- Asuntojen hintojen odotetaan pysyvän vakaina
- Rakennuskustannusten maltillinen nousu pääasiassa energiamääräysten muutosten vuoksi

### Toimitilarakentaminen

- Liiketilojen rakentamisen odotetaan vähenevän 12 %, toimistojen rakentamisen 19 % (Euroconstruct, joulukuu 2012)
- Toimistotilojen vajaakäyttöaste on korkea, kysyntä painottuu nykyaikaisiin ja energiatehokkaisiin tiloihin

### Infrarakentaminen

- Infrarakentamisen ennustetaan pysyvän vakaana (Euroconstruct, joulukuu 2012)
- Rata- ja metrorakentaminen kasvaa ja kalliorakentamisen markkinatilanne pysyy suotuisana

# Markkinanäkymät 2013

## Kansainväliset rakentamispalvelut



Tarjanne Dúbravka  
Bratislava, Slovakia

### Venäjä

- Pitkällä aikavälillä suuri tarve asunnoille
- Asuntorakentamisen arvioidaan kasvavan vuonna 2013
- Asuntojen hintojen odotetaan nousevan vuonna 2013, mutta selvästi vähemmän kuin vuonna 2012
- Asuntolainojen korot ovat edelleen nousussa
- Venäjän BKT-ennusteita on laskettu äskettäin

### Baltian maat, Tšekki ja Slovakia

- Tarve parantaa asuinolosuhteita pitkällä tähtäimellä
- Asuntorakentamisen volyymit hitaassa kasvussa matalalta tasolta Baltian maissa
- Asuntoaloitusten määrän odotetaan pysyvän vakaana Tšekissä ja Slovakiassa

# Tulosohjeistus 2013

YIT arvioi, että vuonna 2013 konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto säilyy vuoden 2012 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuonna 2013\*.

Tulosohjeistuksessa ei ole huomioitu suunniteltuun jakautumiseen liittyviä kertaluonteisia kustannuksia.

Kasvanut epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin.

\*Ohjeistusta, joka perustuu toimialaraportointiin (osatuloutus), ei ole päivitetty 5.2.2013 jälkeen.

YIT:n toimitilat  
München, Saksa

# Lisätietoja

## **Timo Lehtinen**

Talousjohtaja (CFO)

Puhelin: 020 433 2258

GSM 045 670 0626

timo.lehtinen@yit.fi

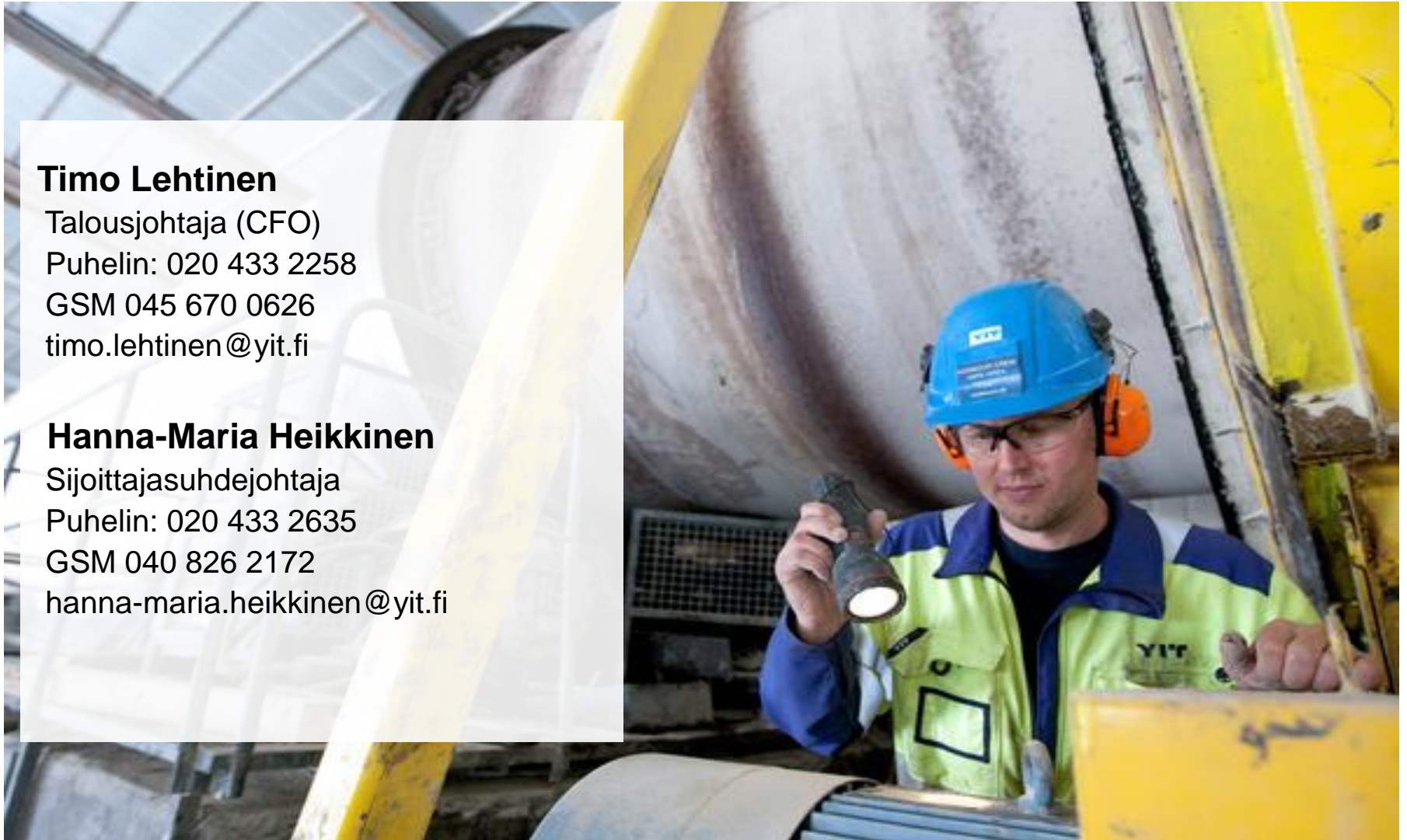
## **Hanna-Maria Heikkinen**

Sijoittajasuhdejohtaja

Puhelin: 020 433 2635

GSM 040 826 2172

hanna-maria.heikkinen@yit.fi



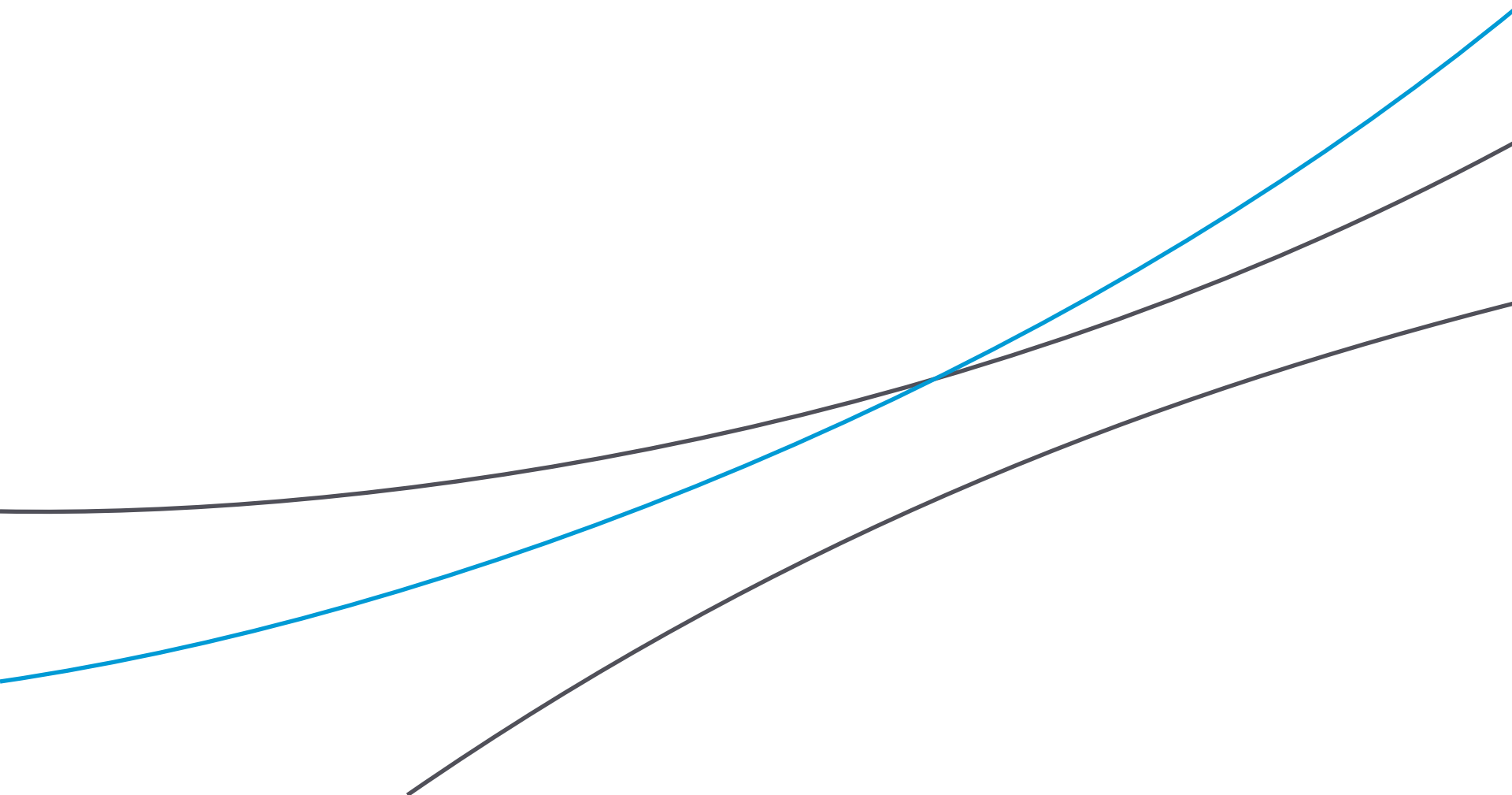
# Liitteet

## Liitteet

- Rahoitusasema
- Osakeomistus
- Talousindikaattorit
- Asuntorakentamisen indikaattorit: Suomi, Venäjä ja Itä-Eurooppa
- Toimitilojen indikaattorit: Suomi ja Venäjä
- Infrarakentaminen ja rakennuskustannukset: Suomi, Venäjällä
- Kiinteistötekniisten palvelut: Pohjois-Eurooppa
- Teollisuuden indikaattorit: Suomi
- Kiinteistötekniisten palveluiden: Keski-Eurooppa



# Rahoitusasema

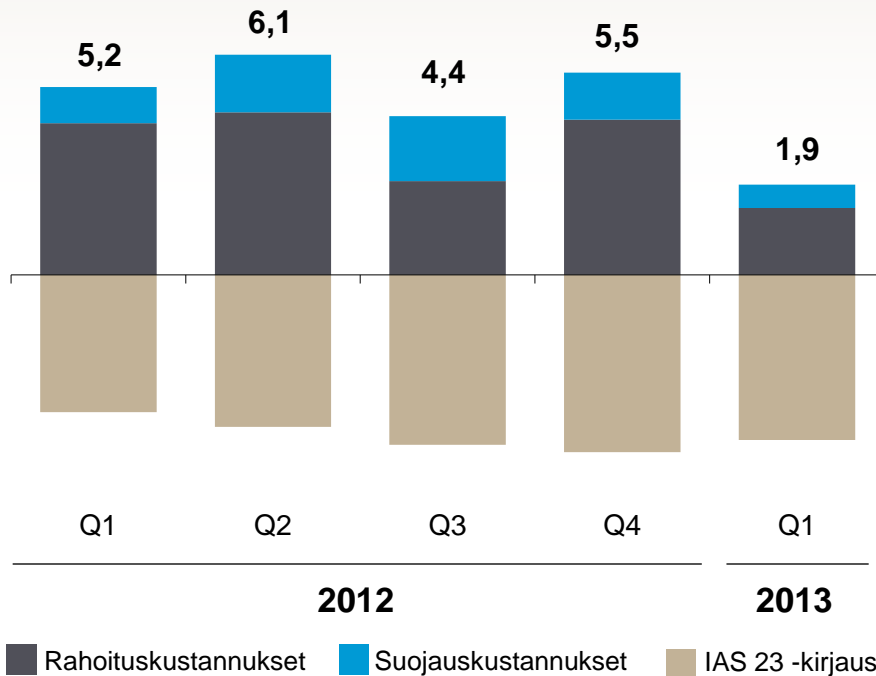




# Nettorahoituskustannukset laskivat selvästi vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä

## Nettorahoituskustannukset milj. e

2012: 21,2 milj. e



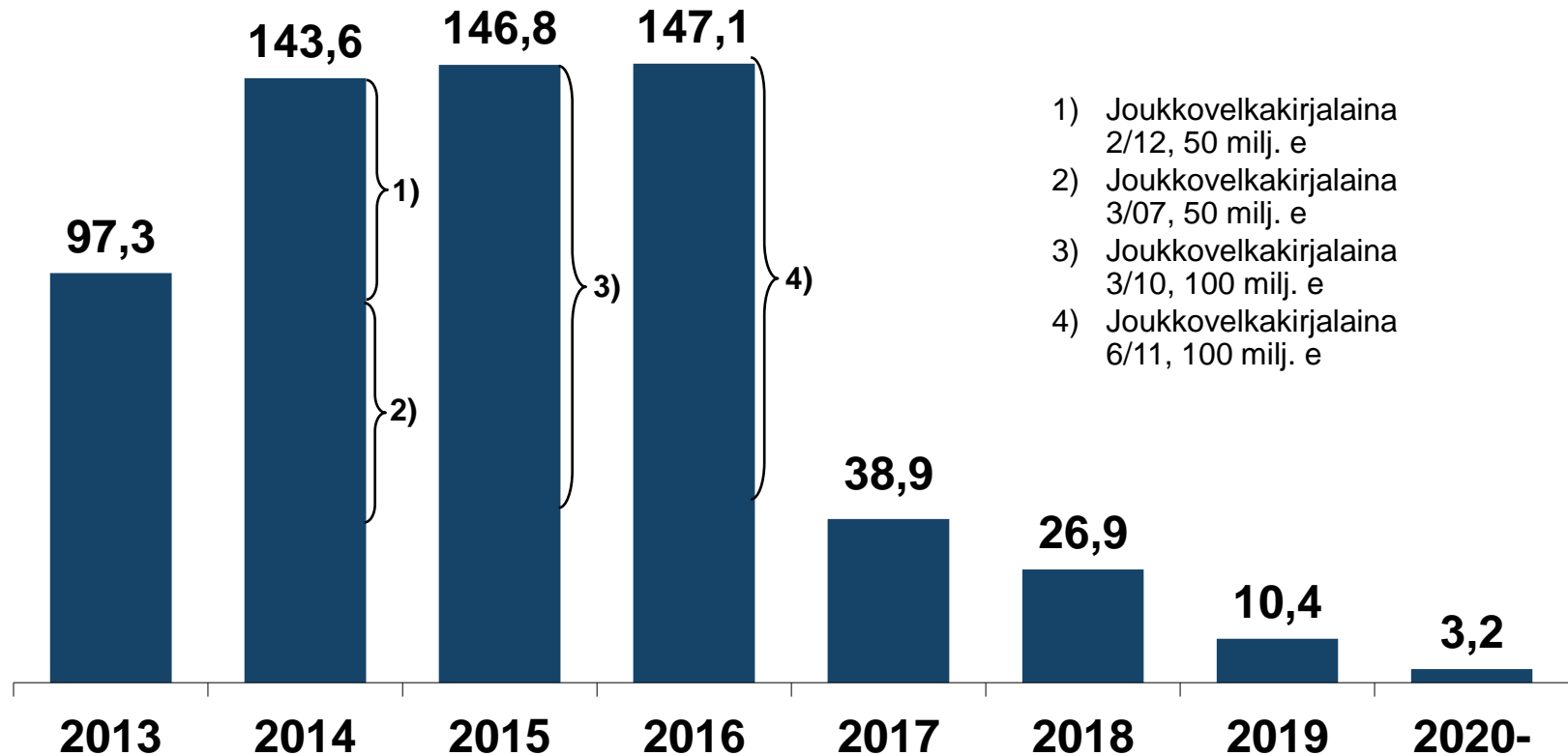
## Nettorahoituskustannusten laskuun vaikuttaneet keskeiset tekijät

- Kasvanut IAS 23 -kirjaus rakennustoiminnan kasvun vuoksi
- Korkosuojausten käyvän arvon voitot vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä verrattuna tappioihin vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä
- Ruplan suojauskustannukset laskivat vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna
- Matalammat lyhytaikaiset markkinakorot vähensivät vaihtuvakorkoisten velkojen kustannuksia

# Hallittu maturiteettijakauma

## Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 3/13

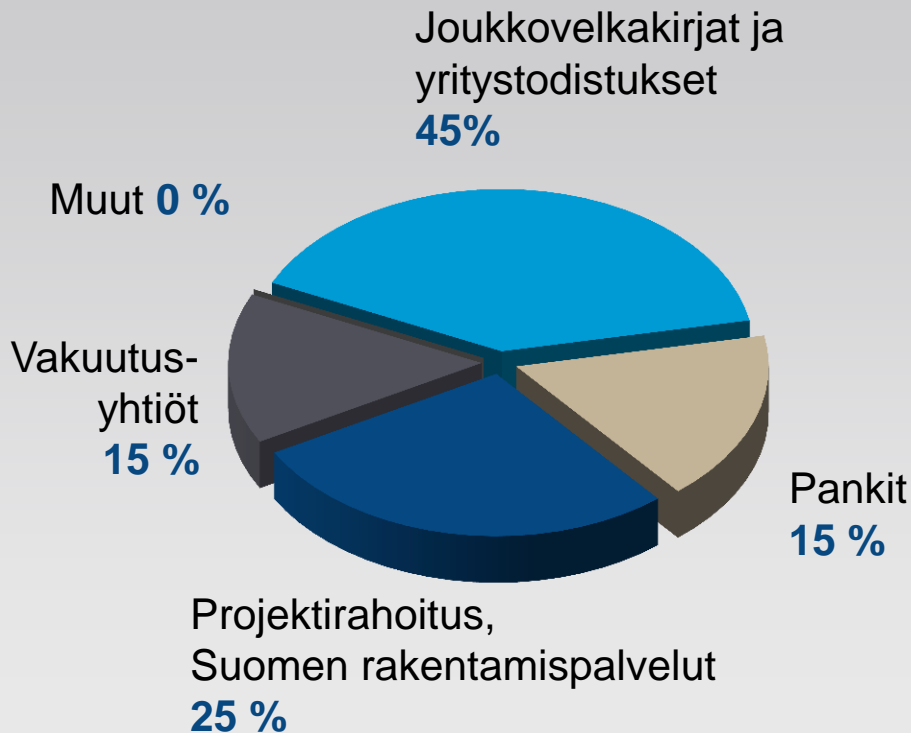
milj. e



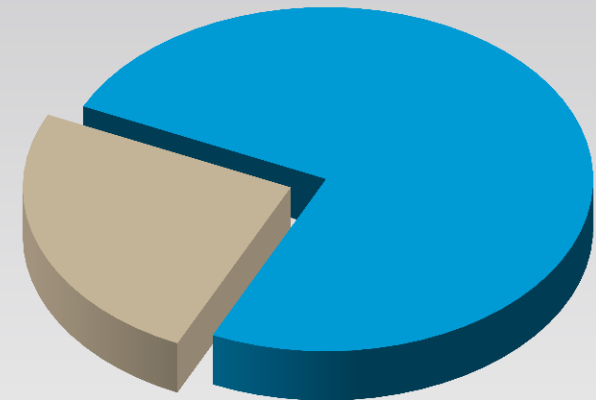
# Tasapainoinen velkasalkku ja kasvanut suojausaste

**Velkasalkku 3/13, yhteensä 969,3 milj. e (12/12: 921,9 milj. e)**

*Keskikorko 2,9 % (12/12: 3,1 %)*



**Kiinteä korko 71 %**  
*Keskikorko 3,3 %*



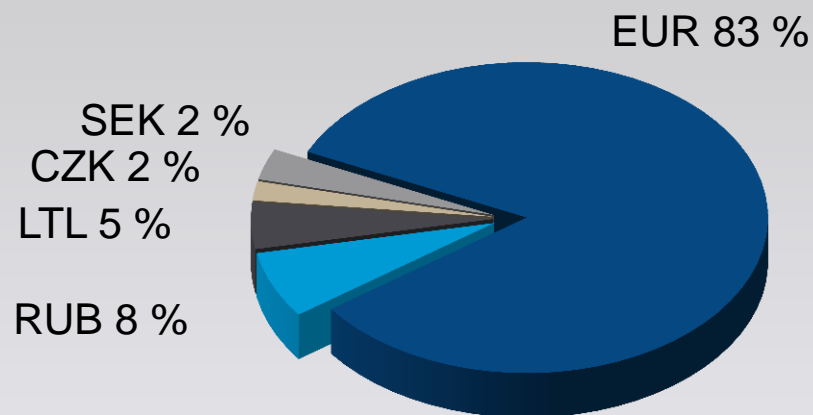
**Vaihtuva korko 29 %**  
*Keskikorko 1,8 %*

# Velkasalkun valuuttariski on suojattu kokonaan

## Valuuttariskien hallinnan periaatteet

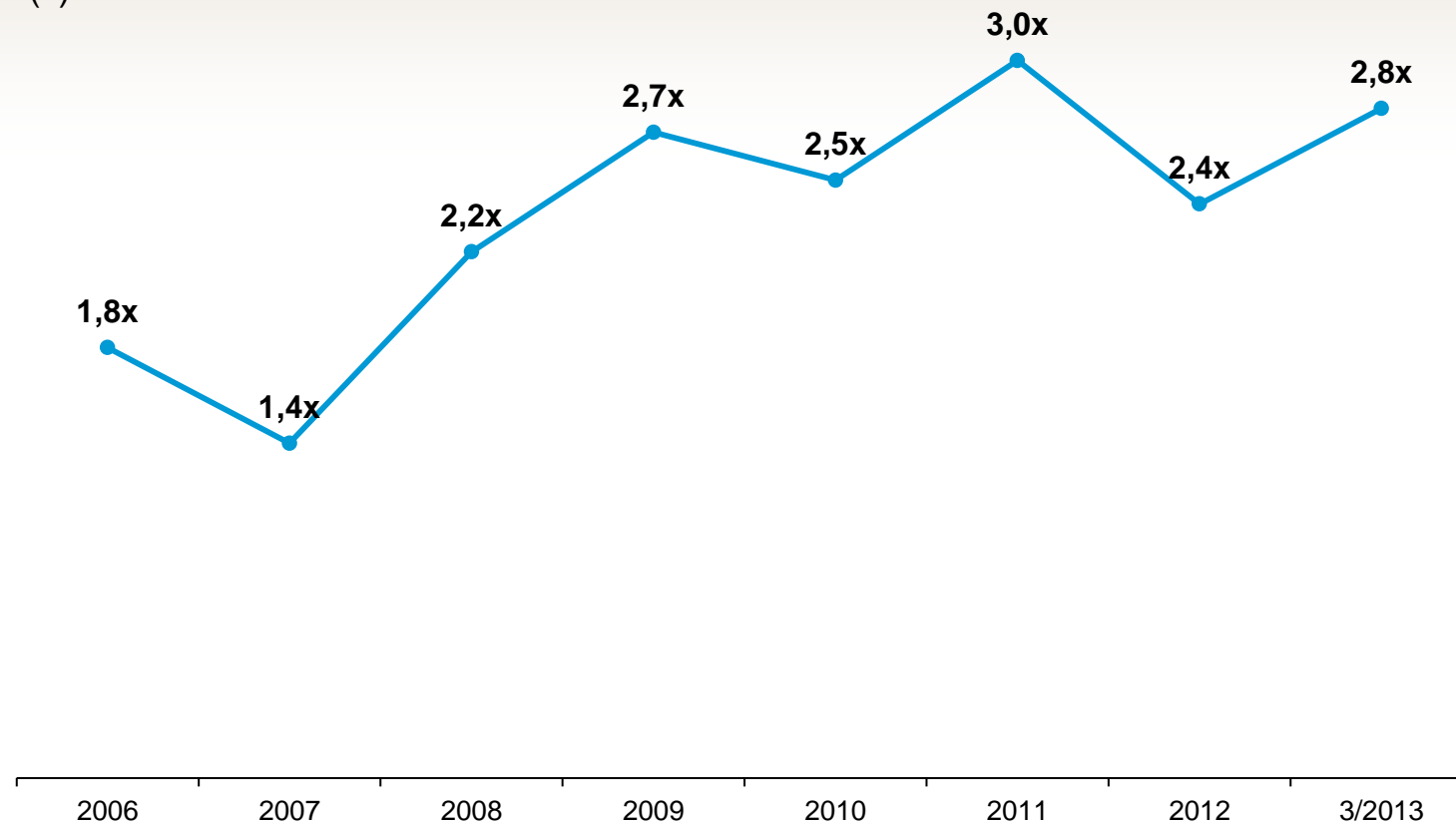
- Tuloslaskelmaan vaikuttavien erien valuuttamuutosten vaikutukset on suojattu
- Taseen nettoinvestointeja ei ole suojattu
- Emoyhtiön ottamat lainat pääsääntöisesti euromääräisinä
  - Tytäryhtiöiden valuuttamääräiset lainat ovat täysin suojattuja
- Termiinimarkkinoiden odottamattomien häiriöiden vuoksi kunkin valuutan suojaus voi olla 50–100 %

## Velkasalkun valuuttajakauma, kun termiinisopimukset huomioitu 3/13



# Velkaantuneisuusaste kasvoi vuoden lopusta

**Nettovelka/käyttökate**  
Kerroin (x)

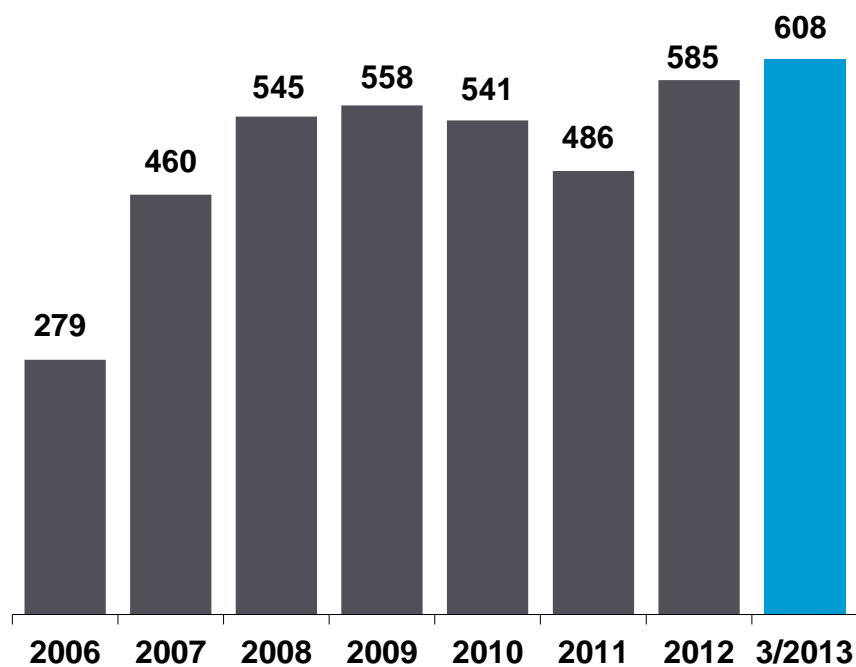


Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15)

# Venäjälle sijoitettu pääoma

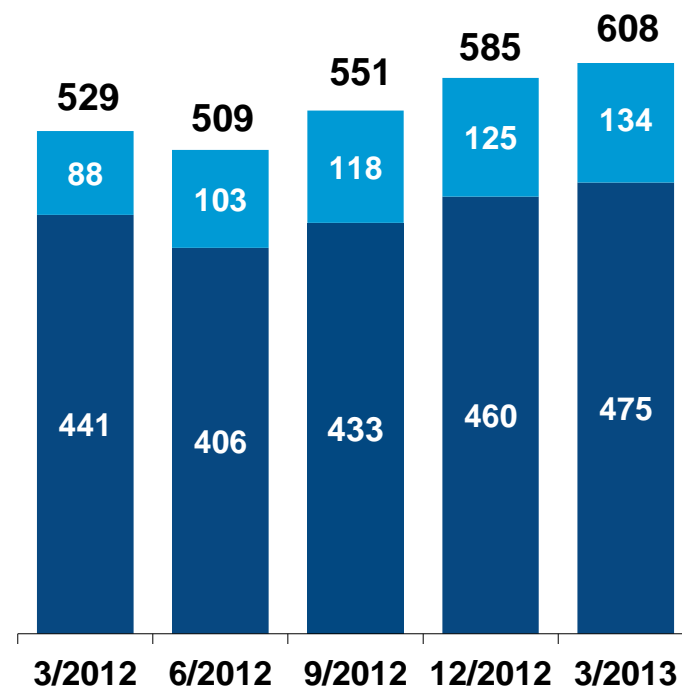
## Venäjälle sijoitettu pääoma 2006–3/2013

milj. e



## Venäjälle sijoitettu pääoma

milj. e

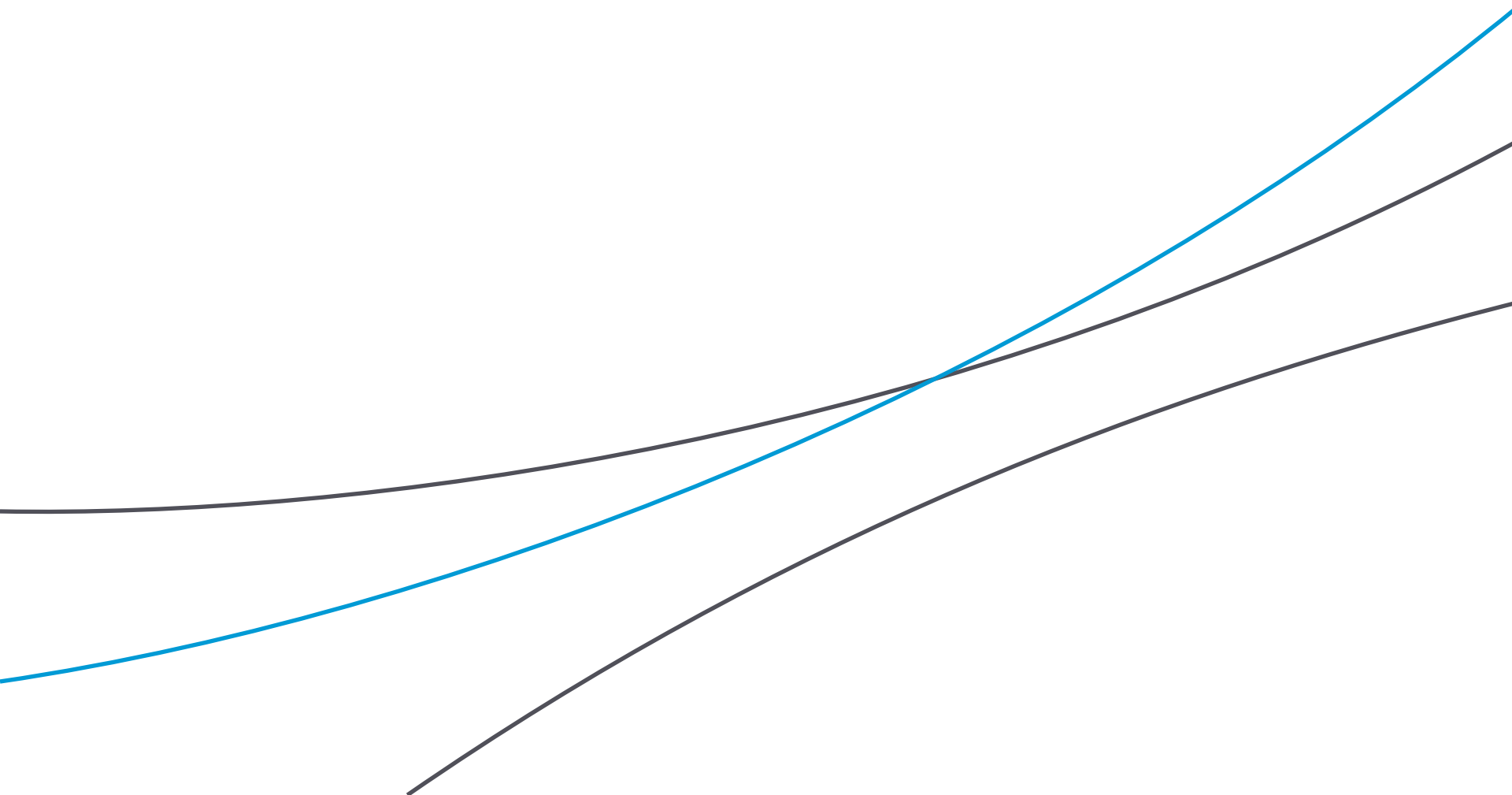


■ Oma pääoma ja pääoman ehtoiset kiinteät nettoinvestoinnit    ■ Vieras pääoma

2006–2008: osatuloutuksen mukaan, 2009–3/2013: IFRIC 15:n mukaan

IFRIC 15:n mukaan

# Osakeomistus



# YIT:n suurimmat omistajat

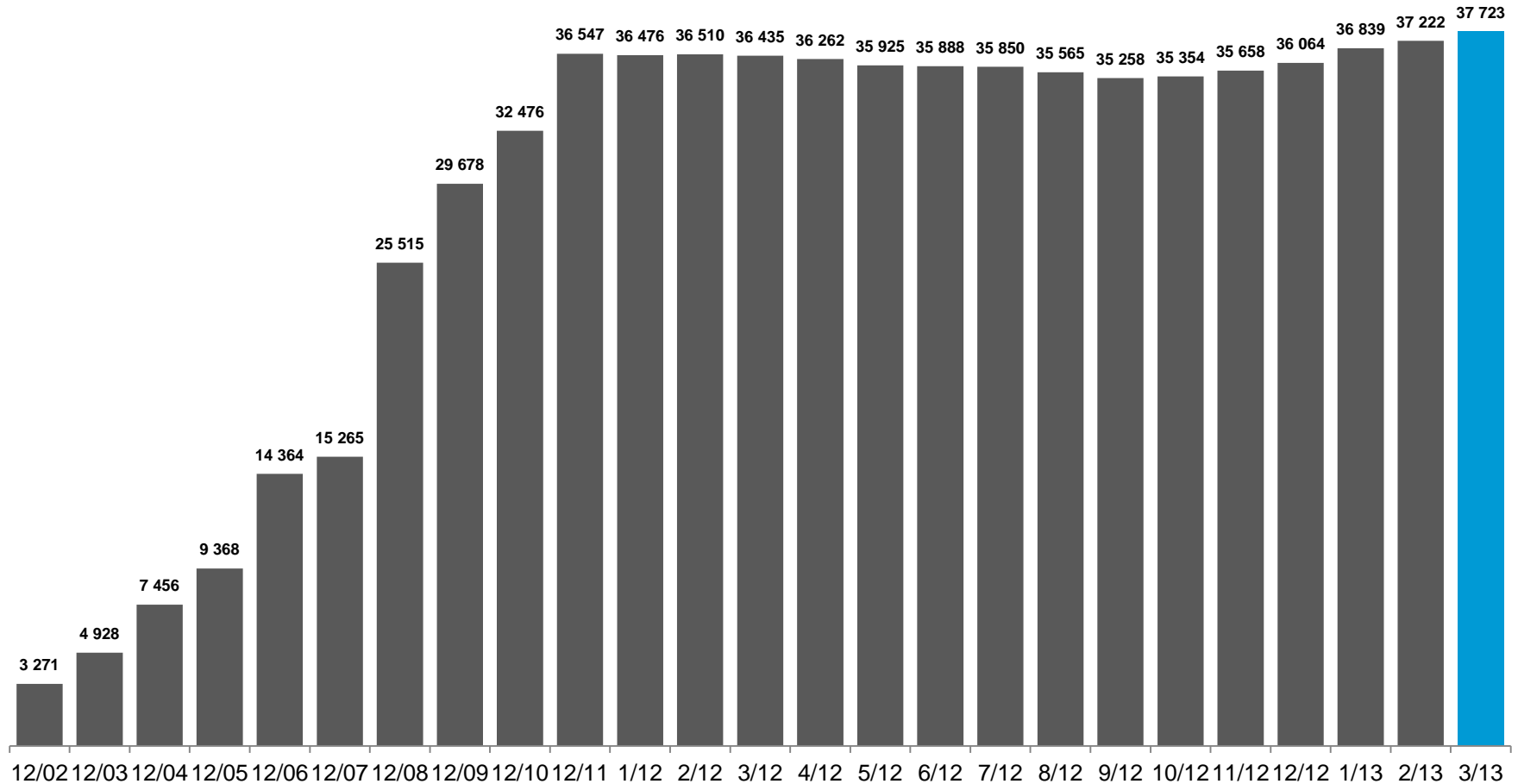
## 31.3.2013

Osakkeenomistaja	Osakkeet	% osakepääomasta
1. Structor S.A.	15 430 000	12,13
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	10 000 000	7,86
3. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	4 933 951	3,88
4. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	2 572 115	2,02
5. LähiTapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	1 980 541	1,56
6. YIT Oyj	1 843 303	1,45
7. Odin-rahastot	1 798 975	1,41
8. Svenska Litteratursällskapet i Finland r.f.	1 680 400	1,32
9. Herlin Antti	1 570 180	1,23
10. Valtion Eläkerahasto	1 370 000	1,08
Kymmenen suurinta yhteensä	43 179 465	33,94
Hallintarekisteröidyt osakkeet	27 523 926	21,63
Muut osakkeenomistajat	56 520 031	44,43
Yhteensä	127 223 422	100,00



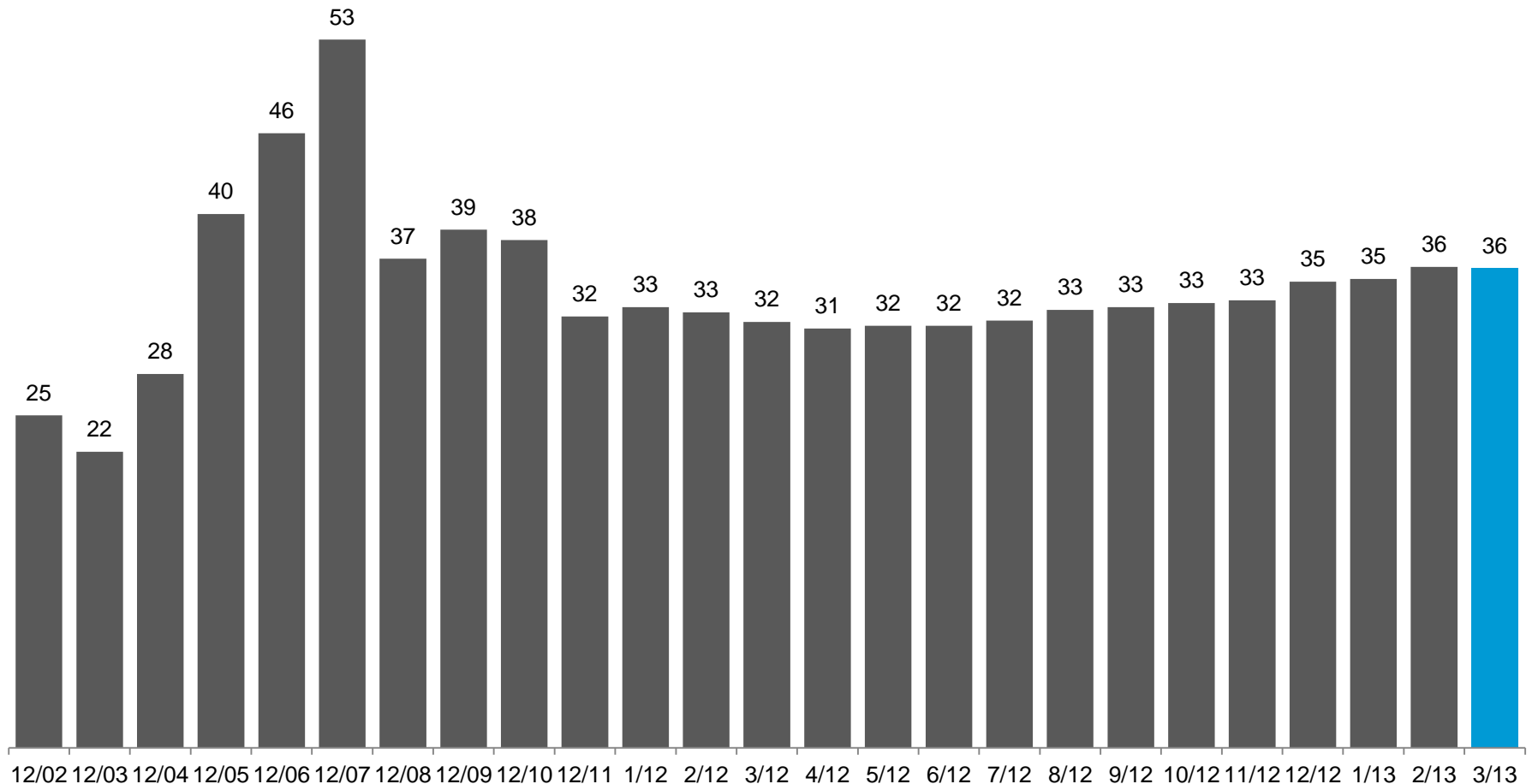
# Yli 37 000 osakkeenomistajaa 31.3.2013

## Lukumäärä

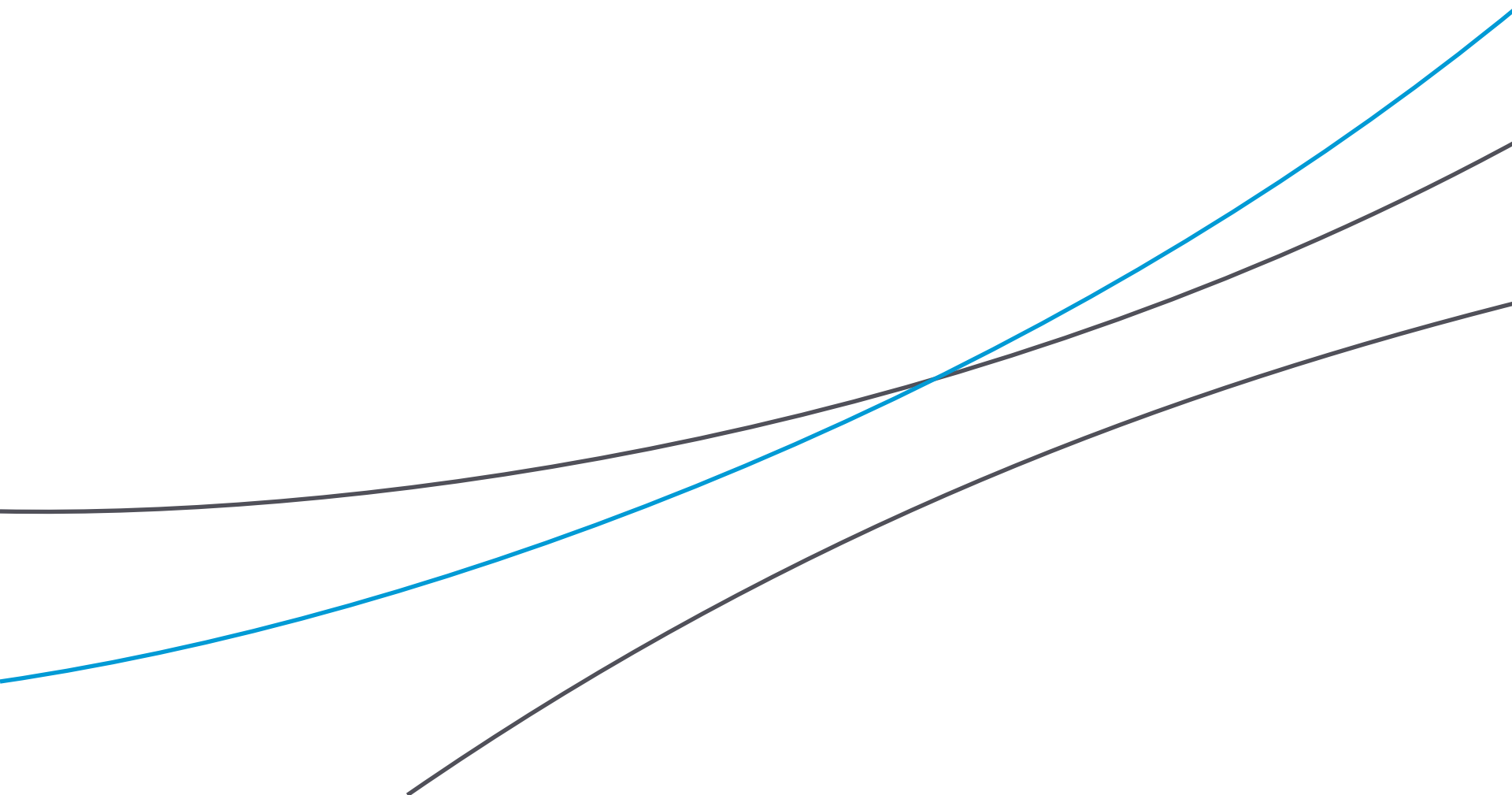


# 36 % osakkeista kansainvälisessä omistuksessa

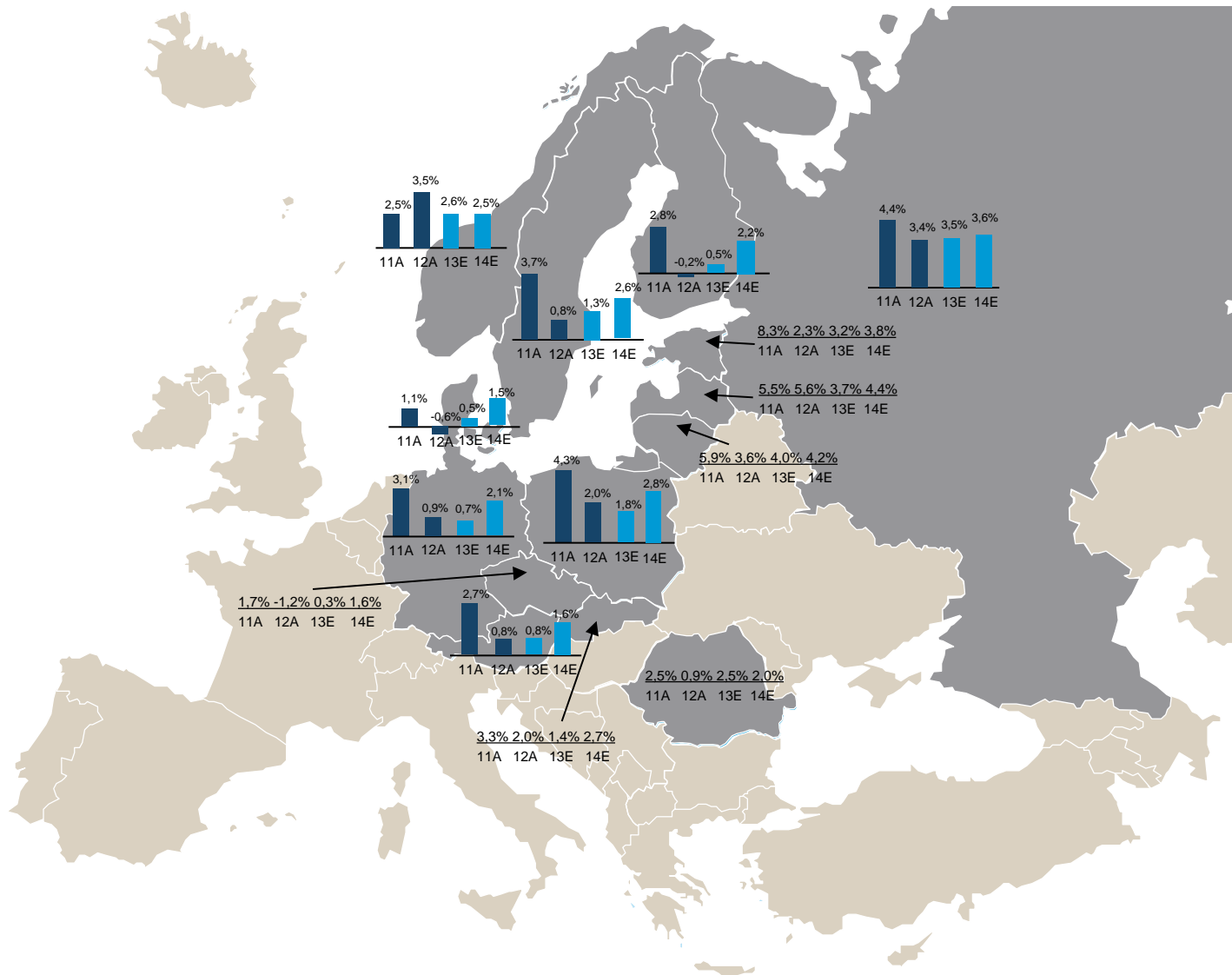
Kansainvälinen omistus, % osakepääomasta 31.3.2013



# Talousindikaattorit

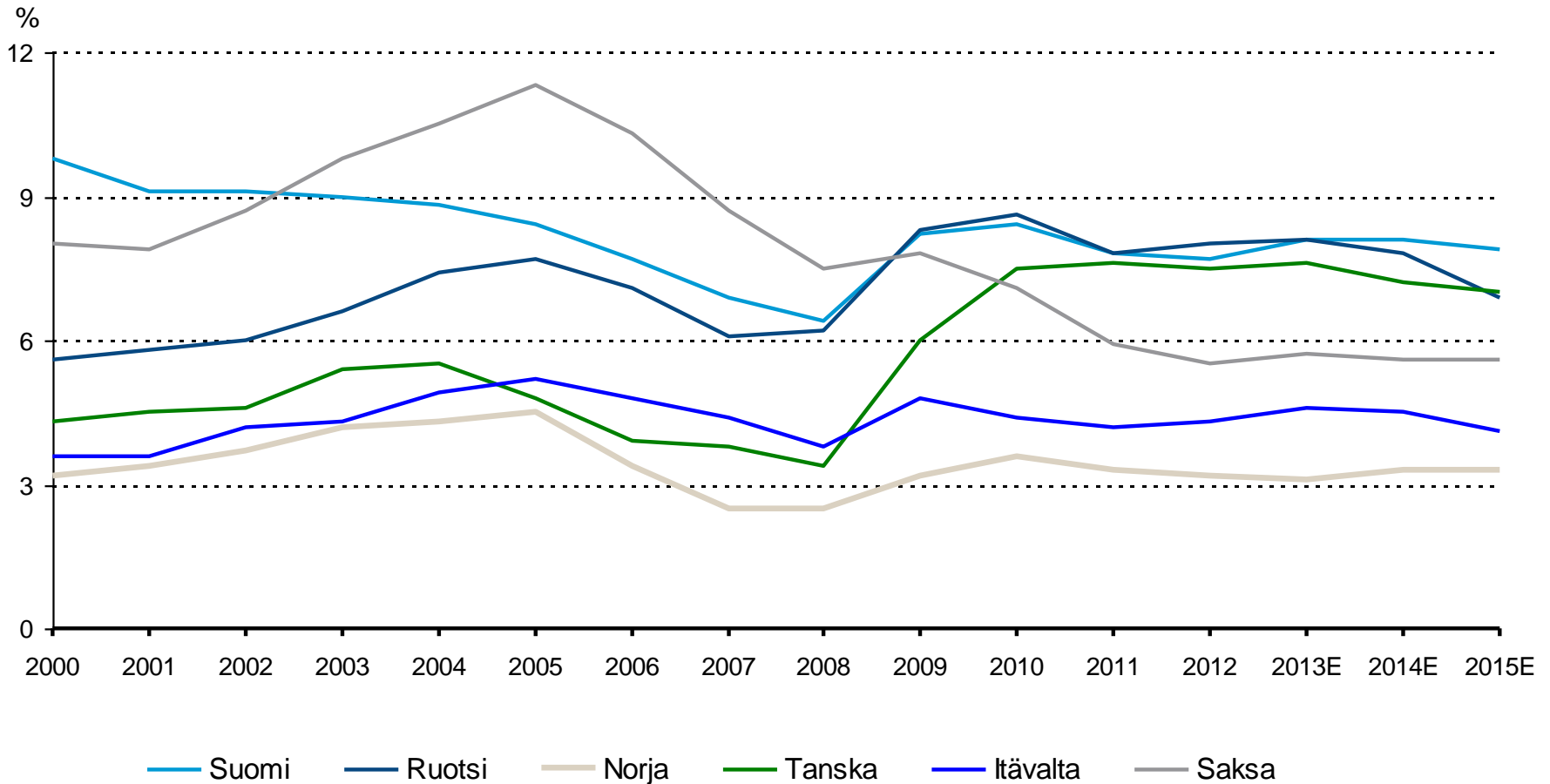


# BKT:n kasvuennusteet YIT:n toimintamaissa



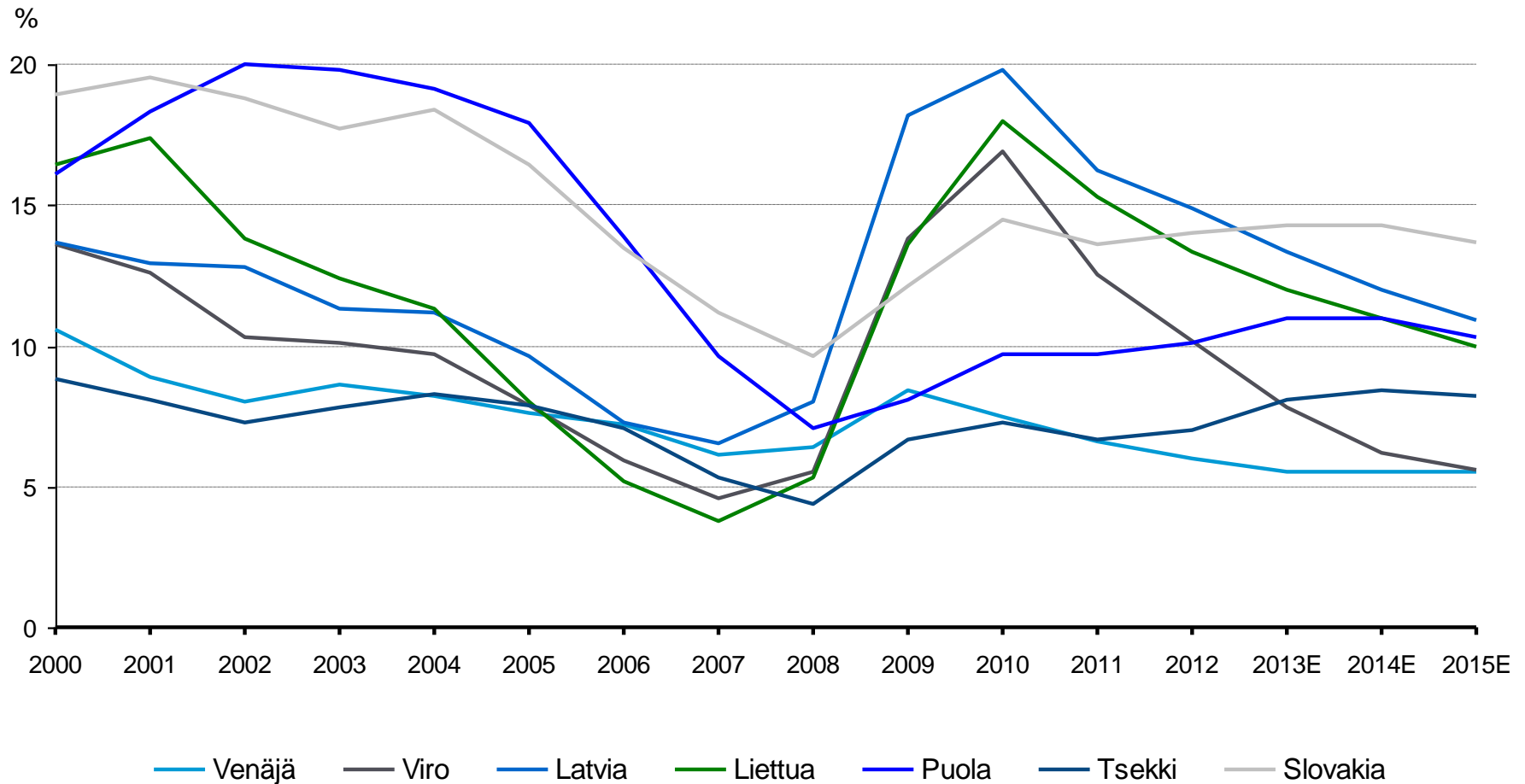
# Työttömyyden arvioidaan pysyvän tasaisena Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa

## Työttömyysprosentit Länsi-Euroopassa



# Työttömyyden arvioidaan laskevan Venäjällä ja Itä-Euroopassa

## Työttömyysprosentit Venäjällä ja Itä-Euroopassa



# Asuntorakentamisen indikaattorit

Suomi

Venäjä

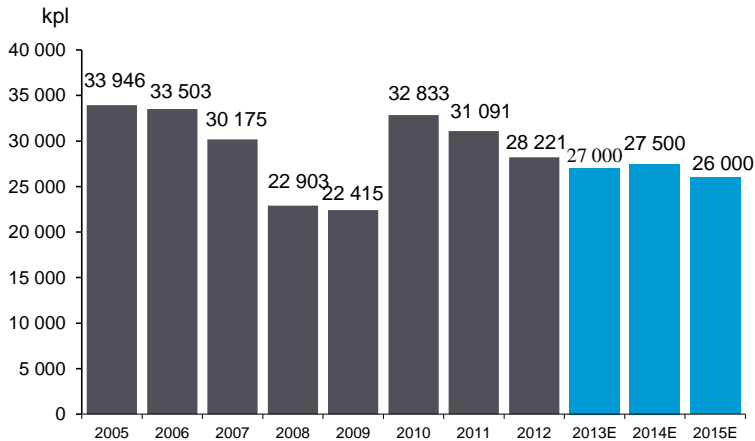
Itä-Eurooppa



# Suomi

## Asuntomarkkinoilla tilanne on vakaa

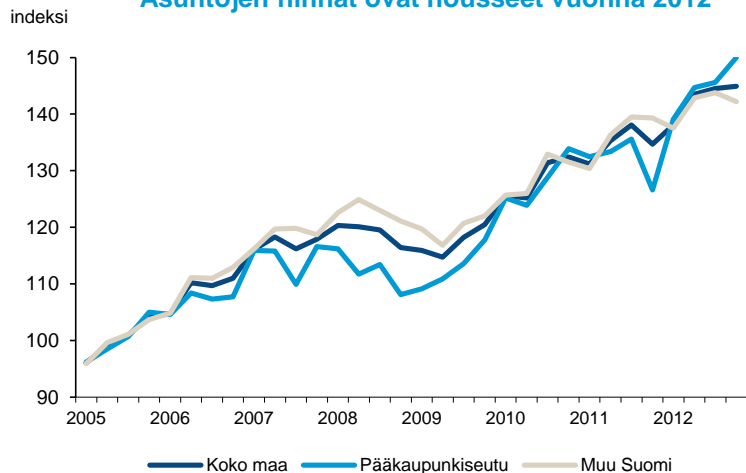
Asuntoaloitukset vähenevät Suomessa tänä vuonna



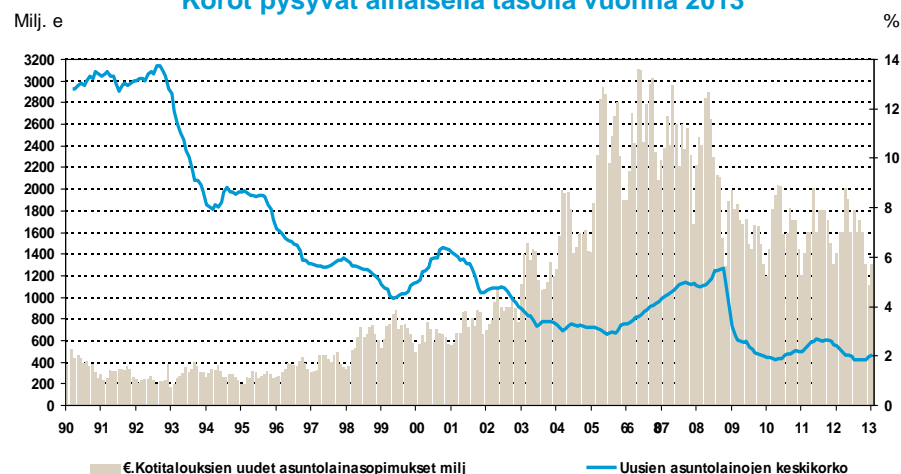
Näkemykset taloudellisesta tilanteesta vuoden kuluttua  
Saldoluku (positiivisten ja negatiivisten vastausten summa)



Asuntojen hinnat ovat nousseet vuonna 2012



Korot pysyvät alhaisella tasolla vuonna 2013

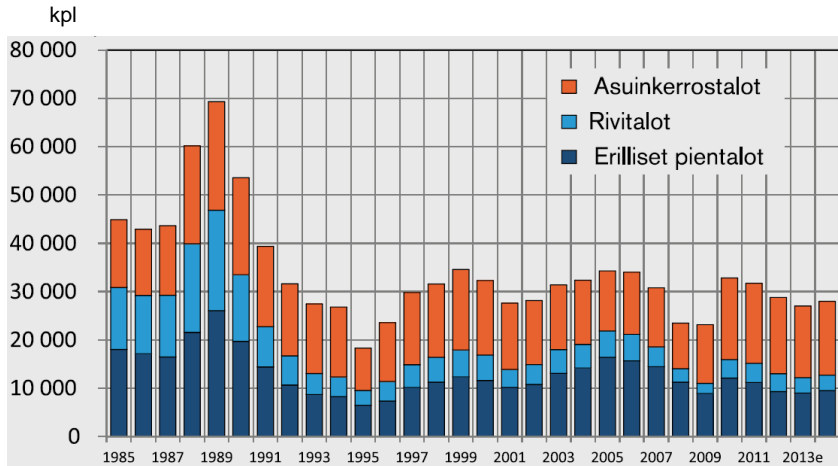




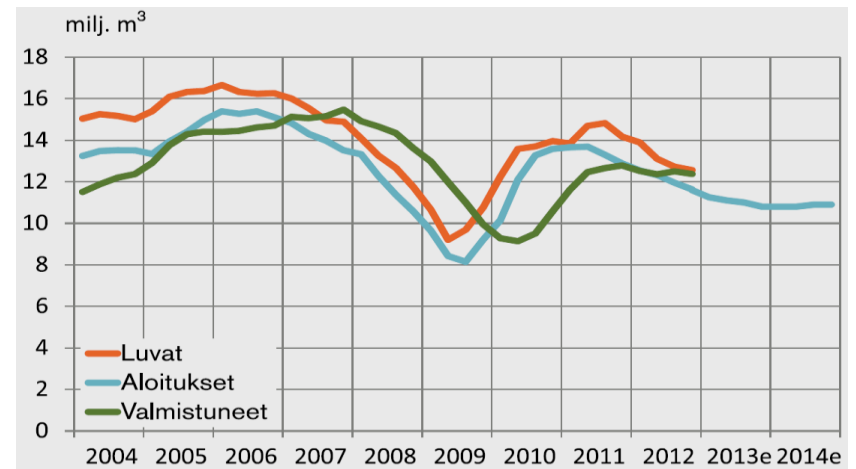
# Suomi

## Asuntorakentamisen indikaattorit pysyneet vakaina

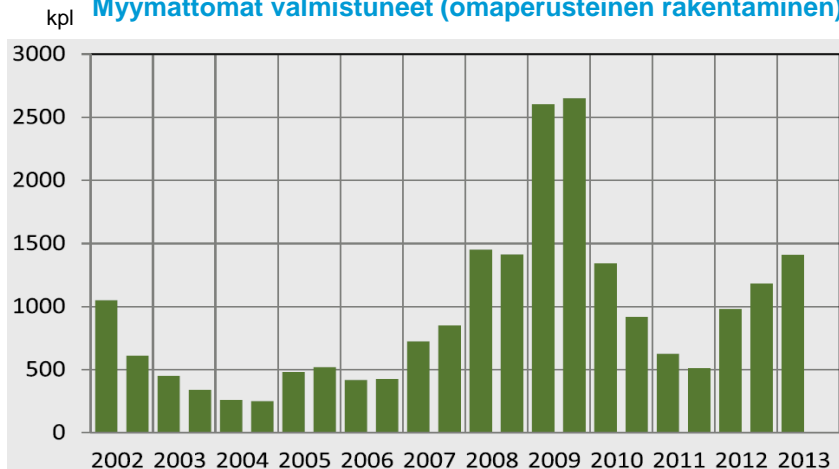
Asuntoaloitukset asuntotyypin mukaan



Asuminen: rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot



Myyttömät valmistuneet (omaperusteinen rakentaminen)

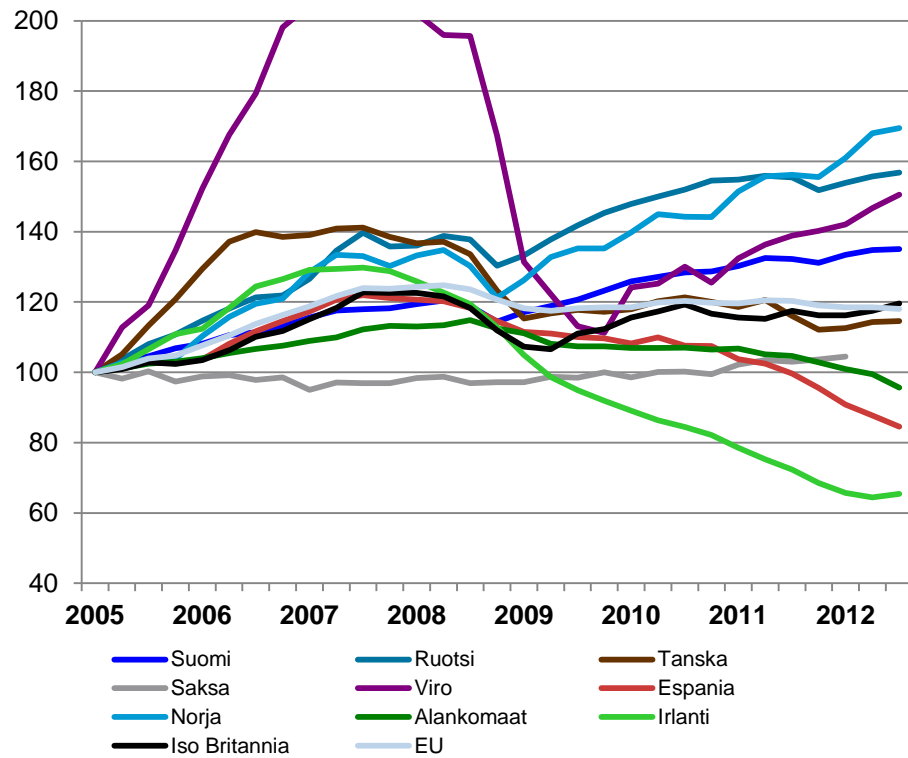


Rakentamisen luottamusindikaattori

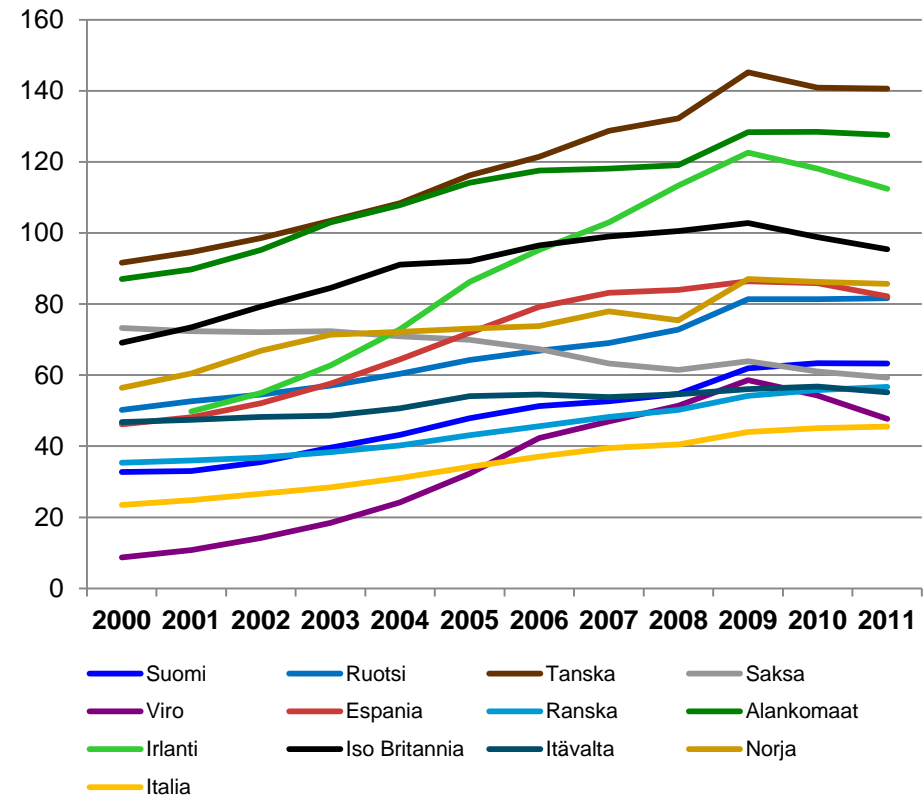


# Suomi Kotitalouksien velka suhteellisen alhainen

## Asuntojen hinnat eri maissa, indeksi



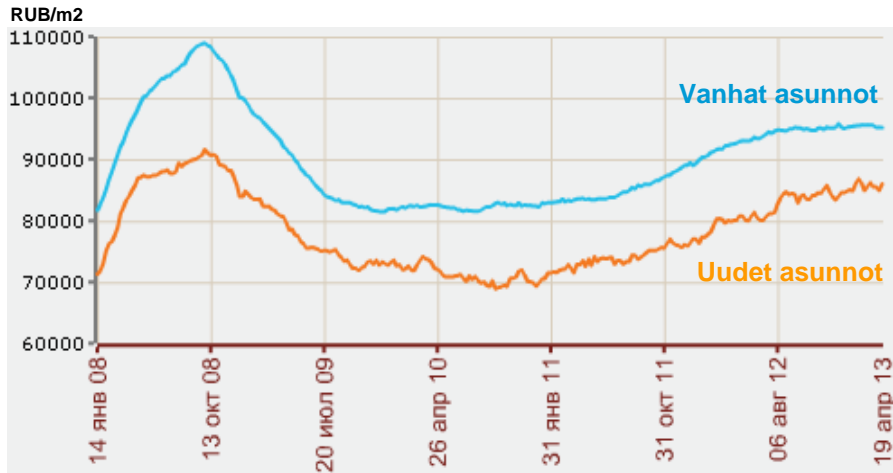
## Kotitalouksien velka suhteessa BKT:een(%)



# Venäjä

## Markkinatilanteen arvioidaan pysyvän hyvänä

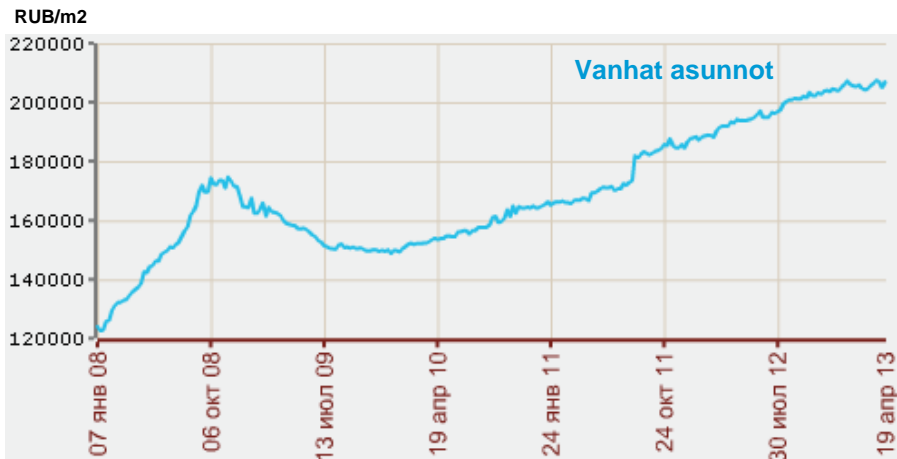
Asuntojen hintakehitys Pietarissa (1/2008-4/2013)



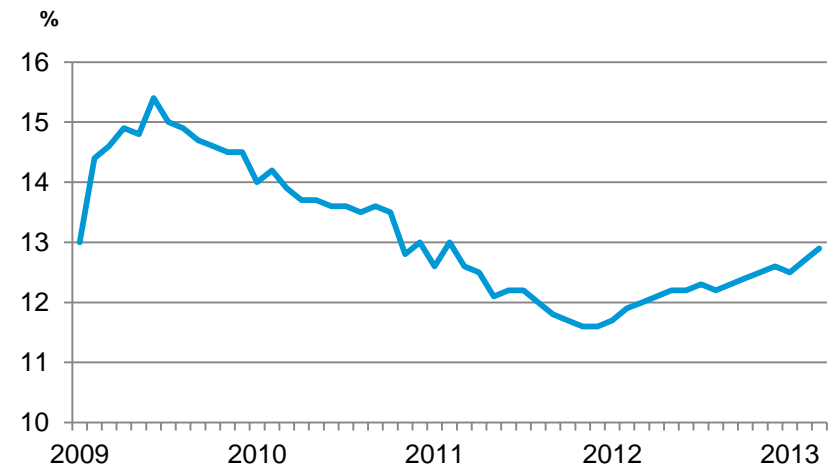
Öljyn hinnan kehitys: Urals-öljy (1/2008-1/2013)



Asuntojen hintakehitys Moskova Oblastin alueella (1/2008-4/2013)



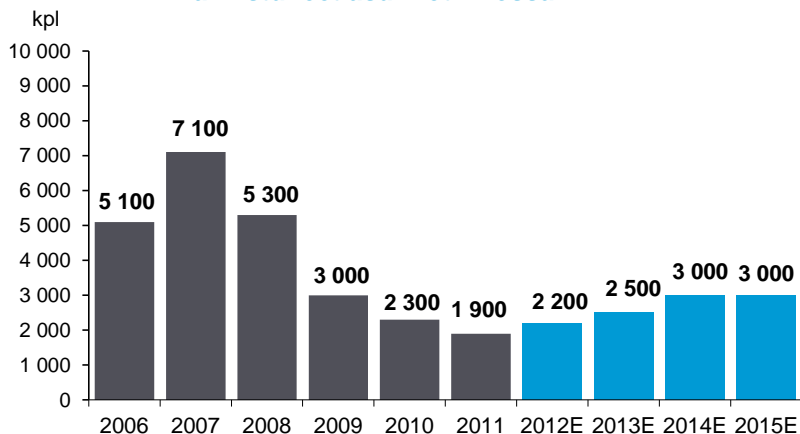
Asuntolainojen korkojen painotettu keskiarvo (1/2009-3/2012)



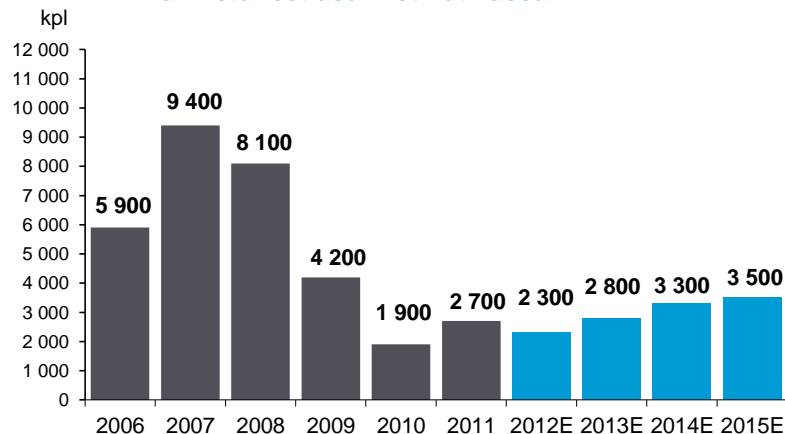
# Baltian maat

## Kohtalaista kasvua odotetaan asuntorakentamisessa

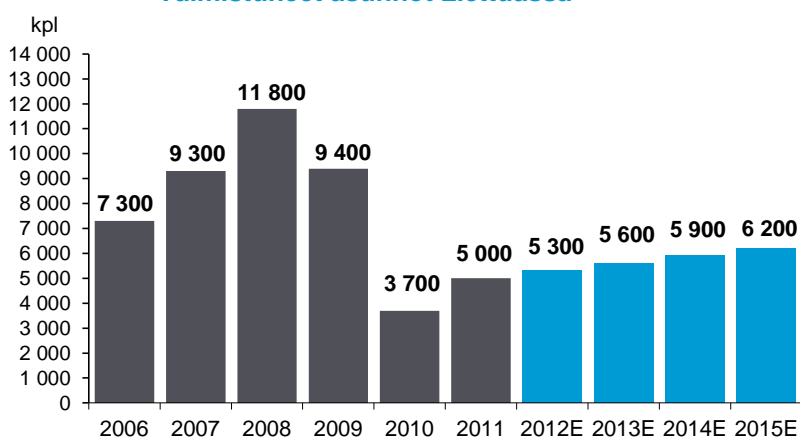
### Valmistuneet asunnot Virossa



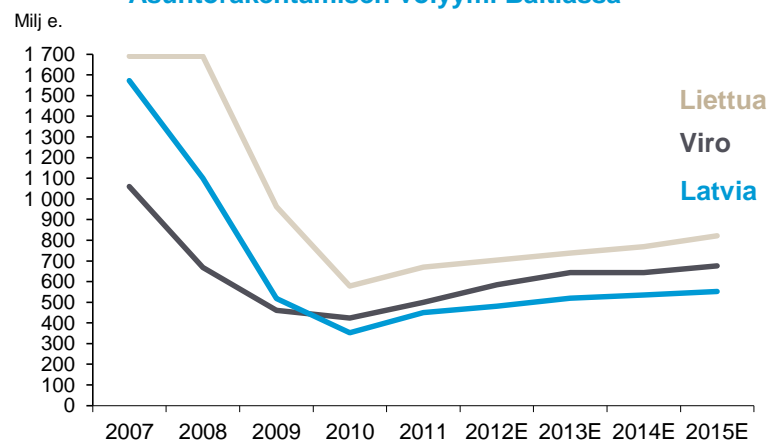
### Valmistuneet asunnot Latviassa



### Valmistuneet asunnot Liettuaissa

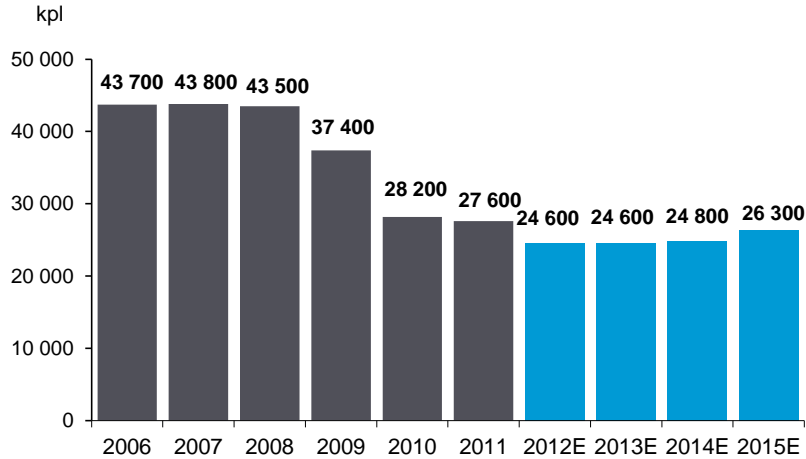


### Asuntorakentamisen volyyymi Baltiassa

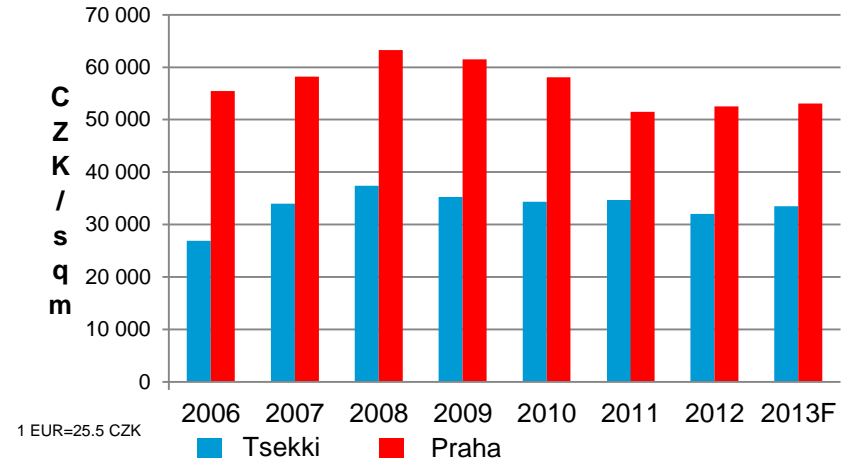


# Tsekki ja Slovakia Asuntoaloitusten ennustetaan jäävän alhaisiksi

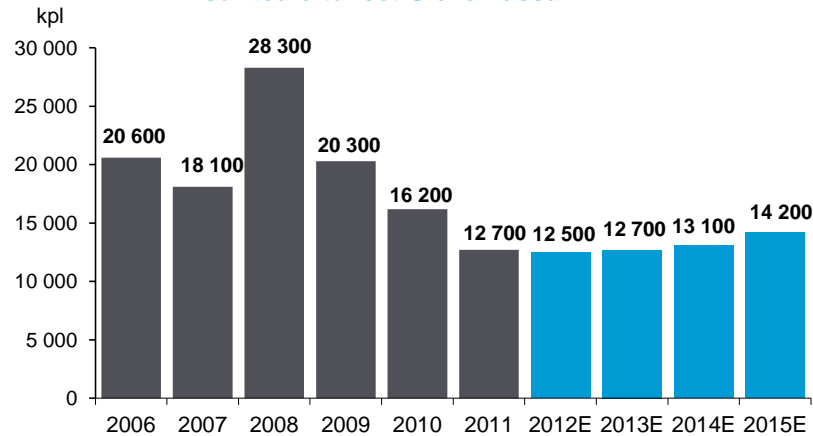
## Asuntoaloitukset Tsekissä



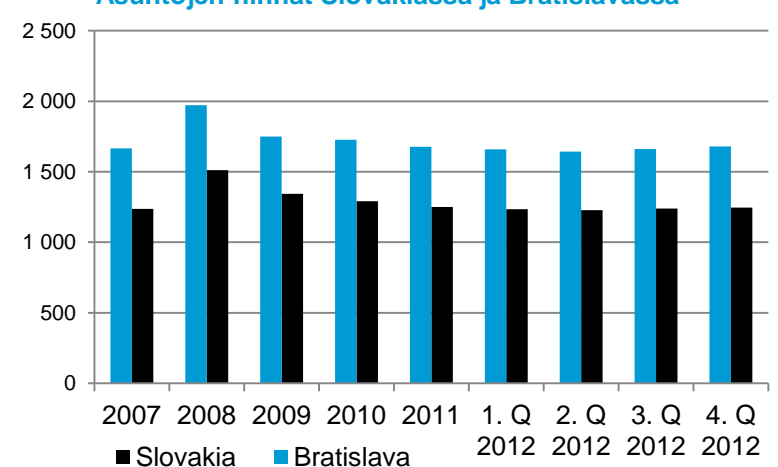
## Asuntojen hinnat Tsekissä ja Prahassa



## Asuntoaloitukset Slovakiassa

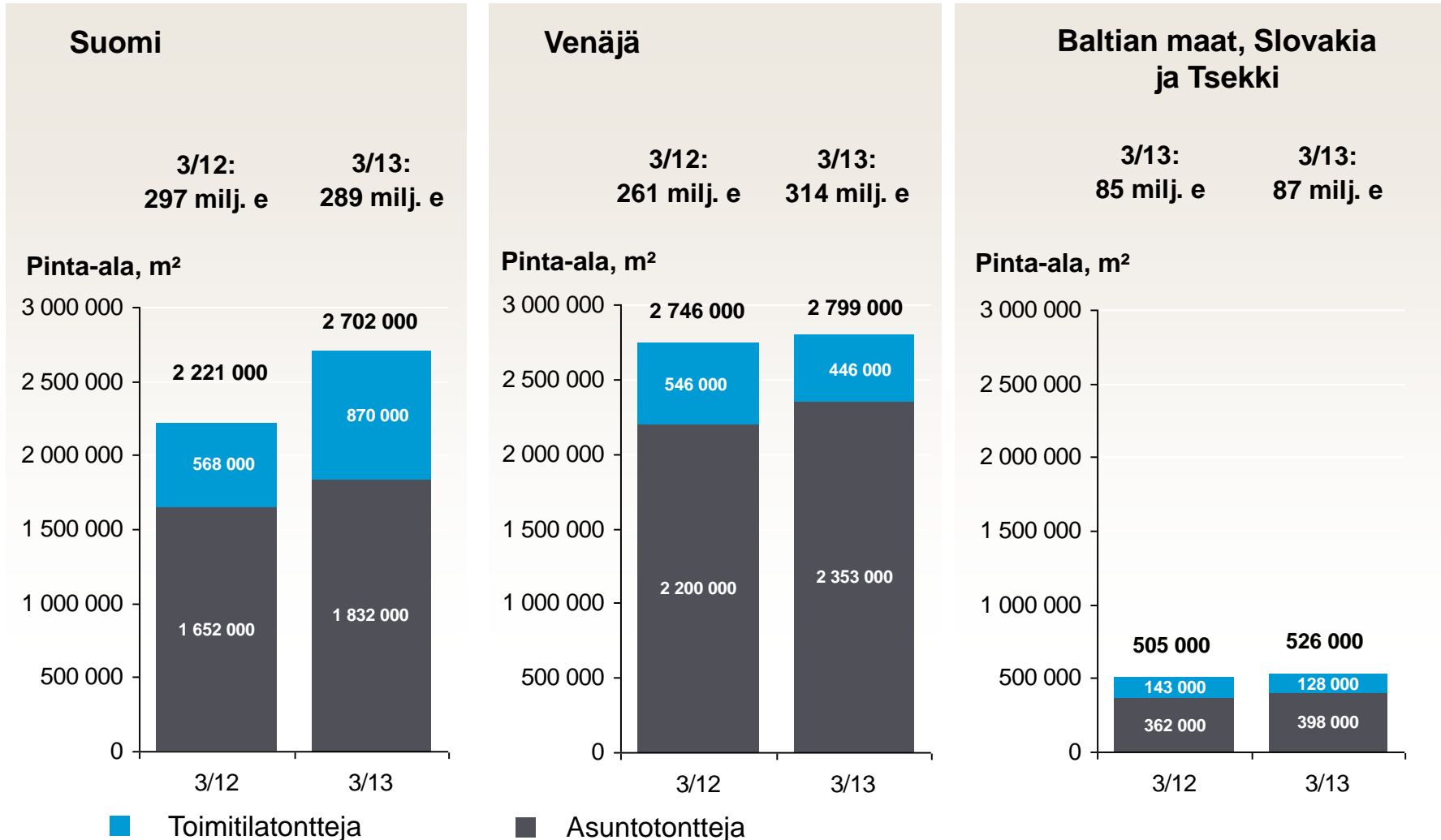


## Asuntojen hinnat Slovakiassa ja Bratislavassa



# Tonttivarantoon sijoitettu pääoma

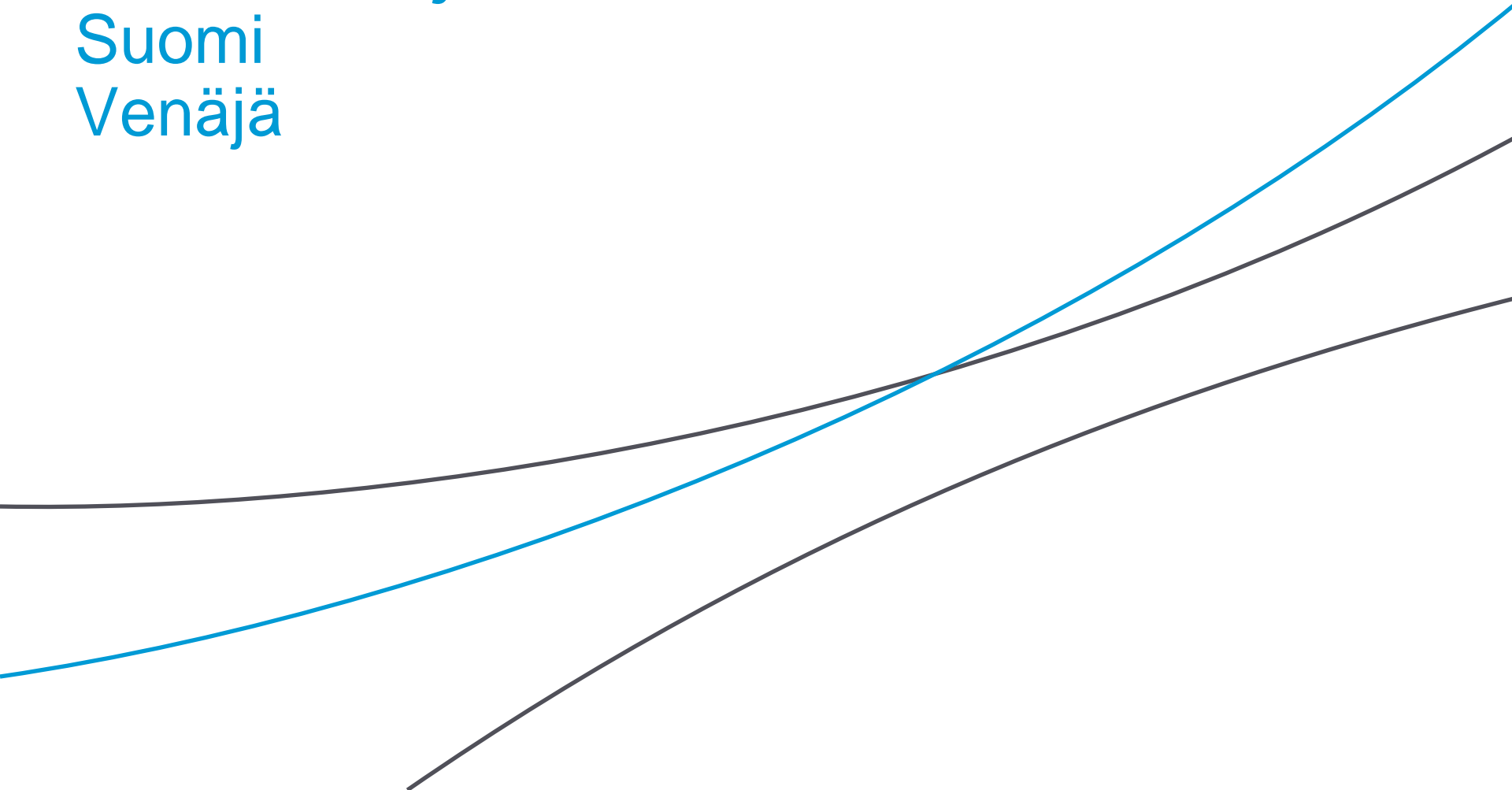
## Maaliskuun lopussa 2013



# Toimitilojen indikaattorit

Suomi

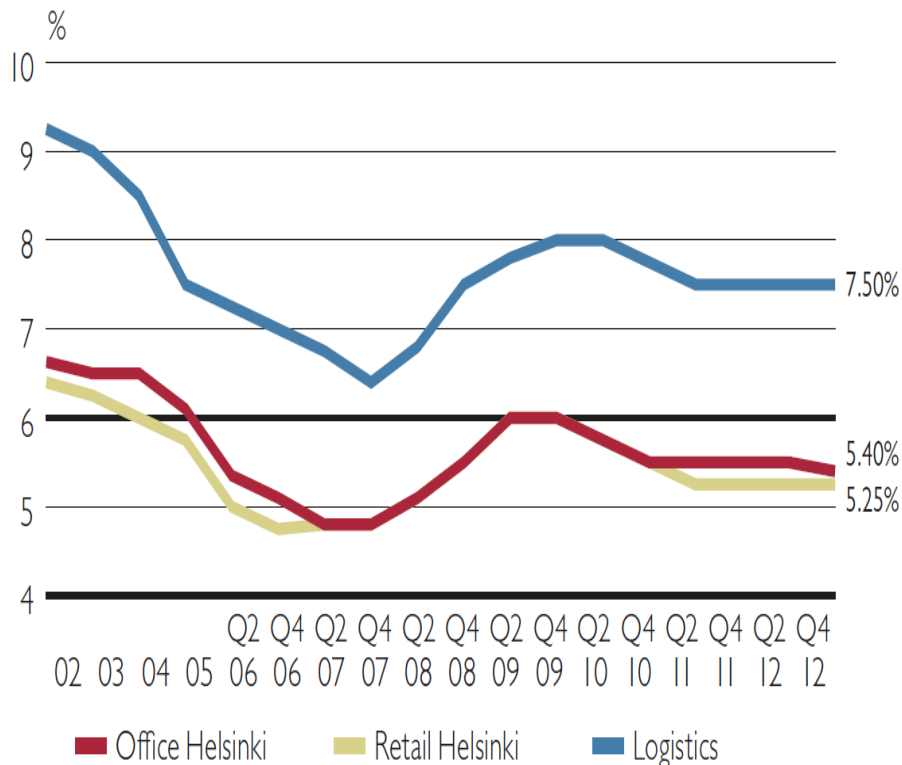
Venäjä



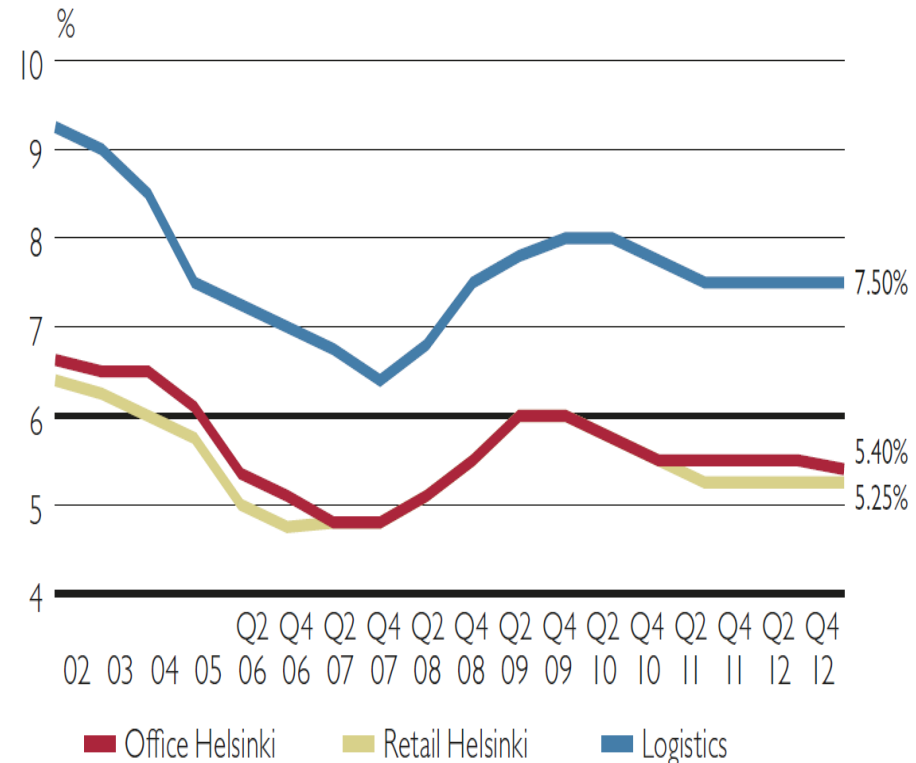
# Suomi

## Tuotot ovat pysyneet vakaina

### Prime tuotot pääkaupunkiseudulla



### Toimitilojen tuotot pääkaupunkiseudulla



Particular long lease agreements decrease yields by 0.1–0.3% points.

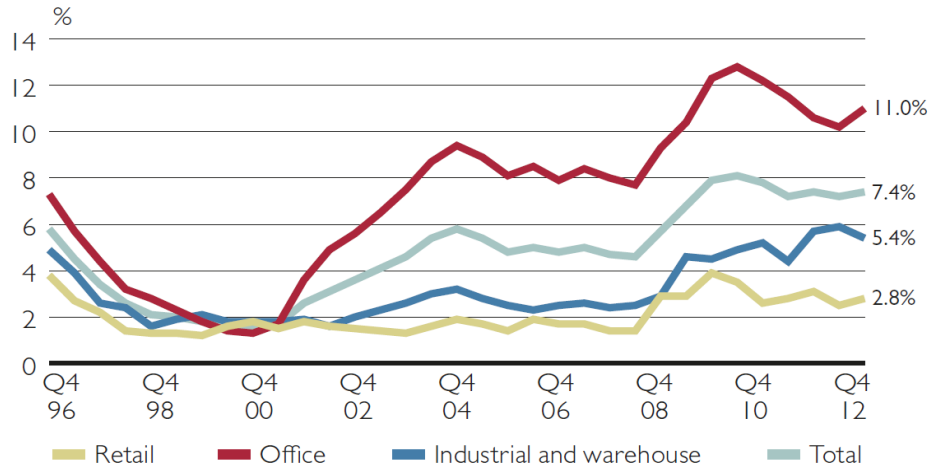
Particular long lease agreements decrease yields by 0.1–0.3% points.



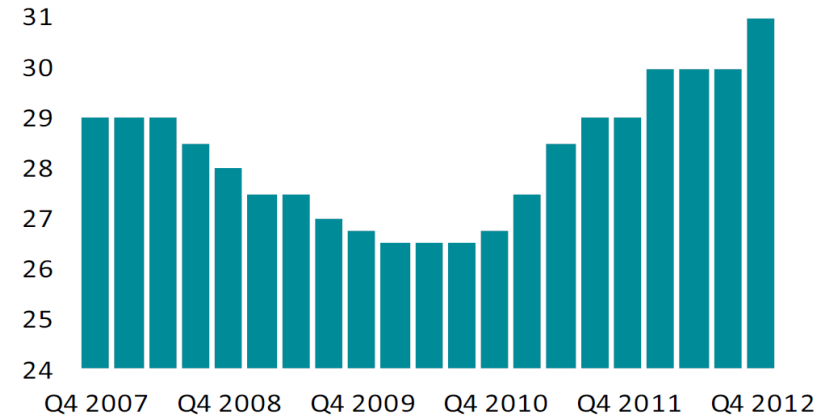
# Suomi

## Vajaakäyttöasteessa eroja sektoreittain pääkaupunkiseudulla

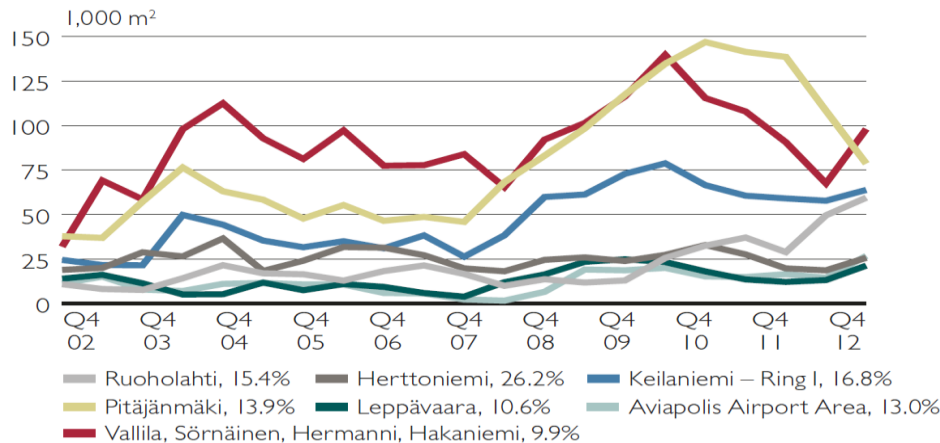
Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla



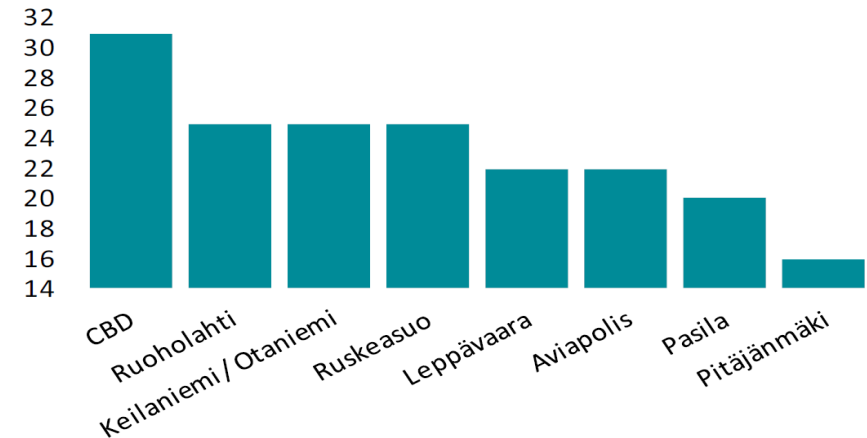
Toimitilojen vuokratasot, €/m2 / kk pääkaupunkiseudulla



Vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla



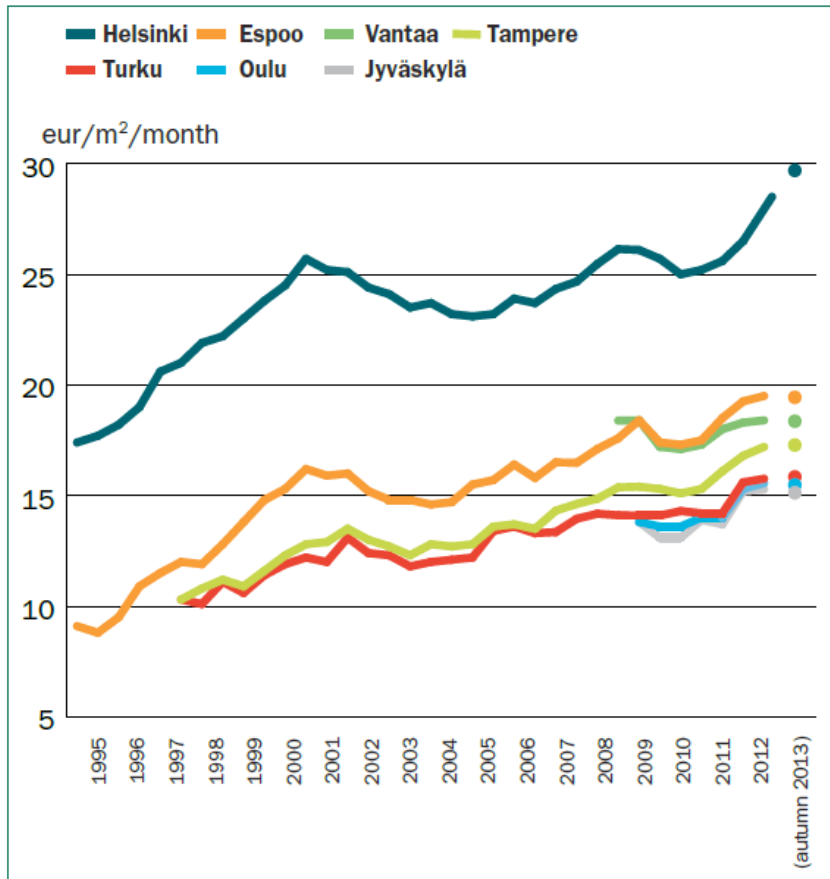
Toimitilojen vuokratasot, €/m2 / kk  
pääkaupunkiseudulla vuoden 2012 lopussa



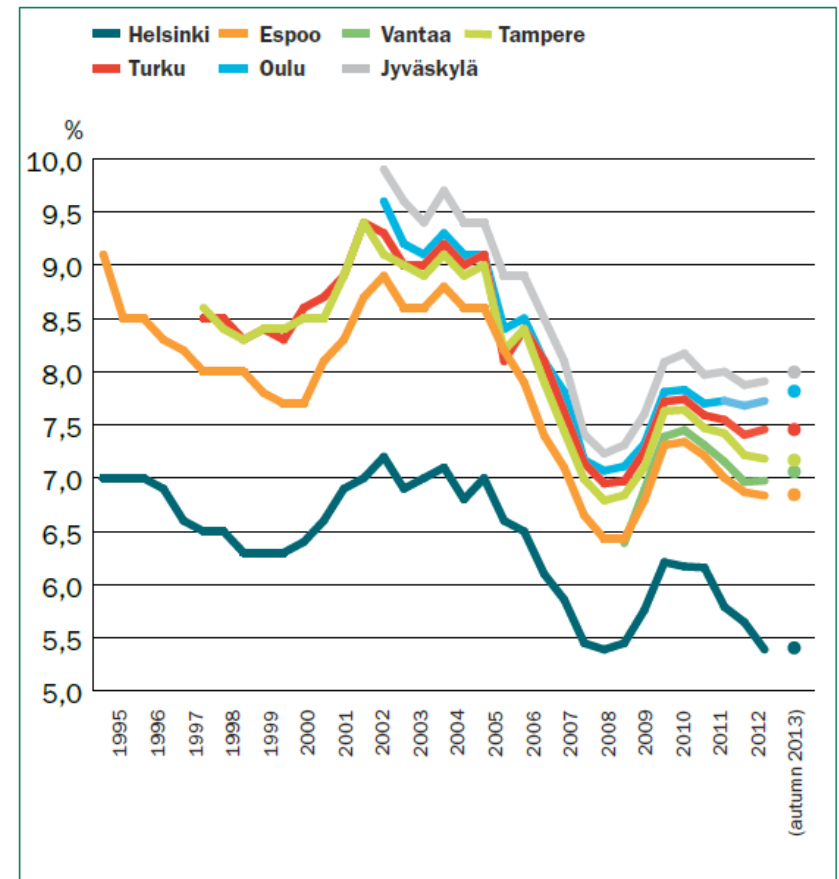
# Suomi

## Tärkeimmät toimitilojen indikaattorit Suomen kasvukeskuksissa

Prime toimistojen vuokrat Suomessa



Prime toimistojen tuotto Suomessa

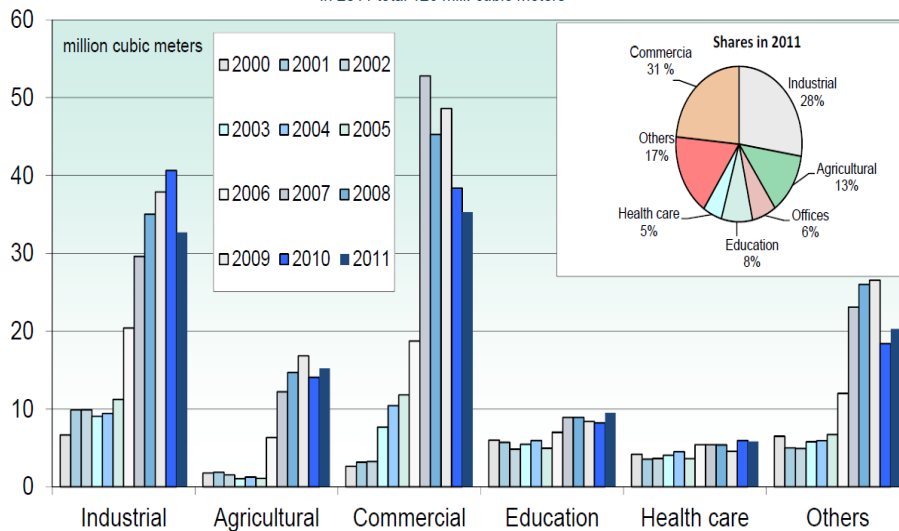


# Venäjä

## Kasvupotentiaalia toimitilamarkkinoilla

### Valmistuneet toimitilarakennukset Venäjällä

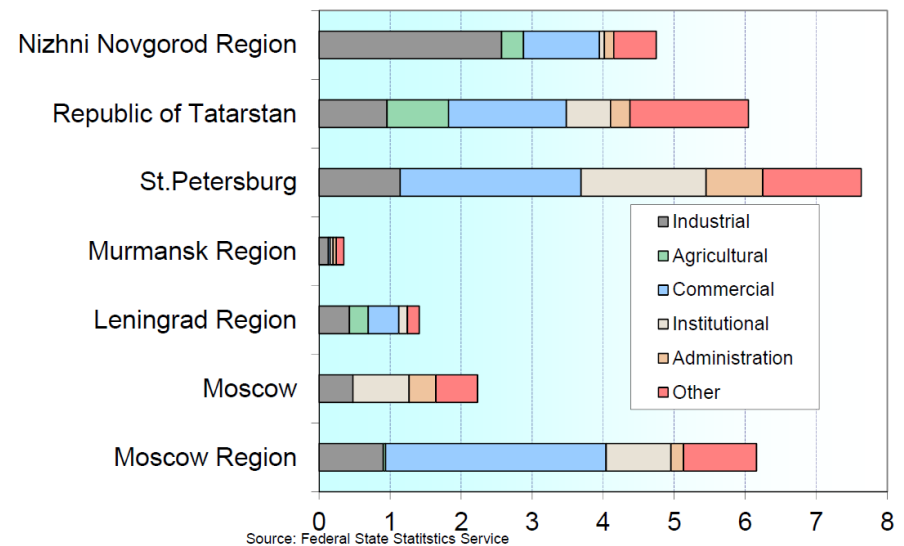
In 2011 total 126 mill. cubic meters



Source: Federal State Statistics Service

### Toimitilarakentaminen vuonna 2011

million m<sup>3</sup>



# Infrarakentaminen

Suomi

# Rakennuskustannukset

Suomi

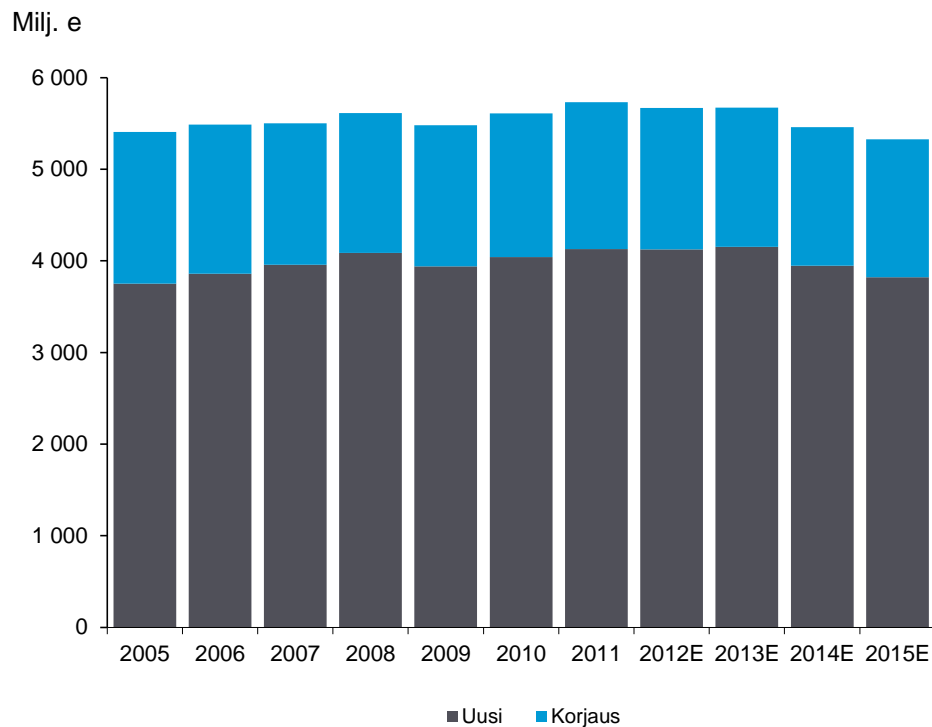
Venäjä



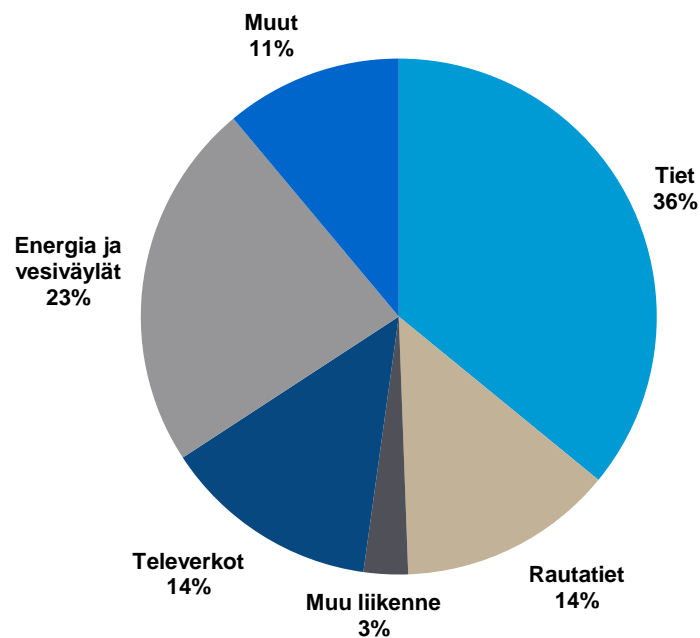
# Infrarakentaminen

## Markkinan odotetaan pysyvän vakaana vuonna 2013

### Infrarakentaminen Suomessa



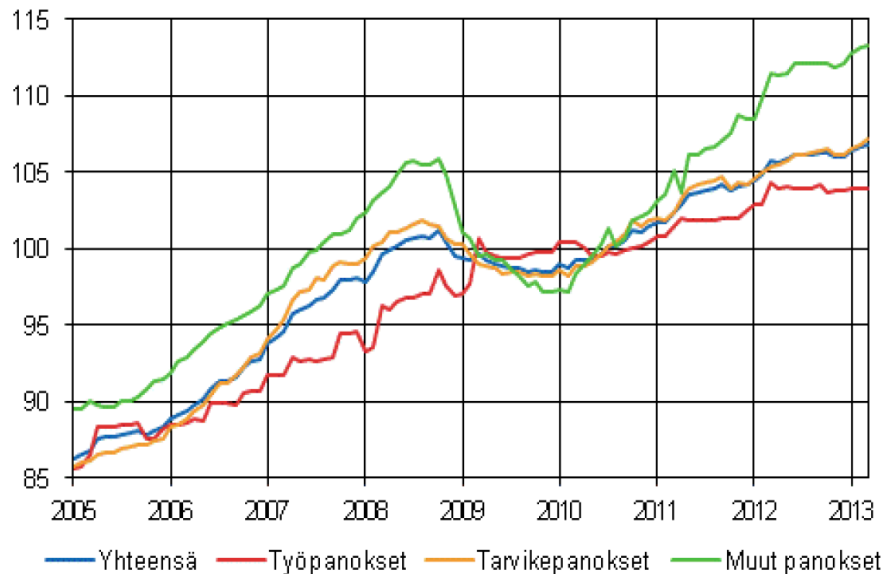
### Infrarakentamisen sektorit (2012E)



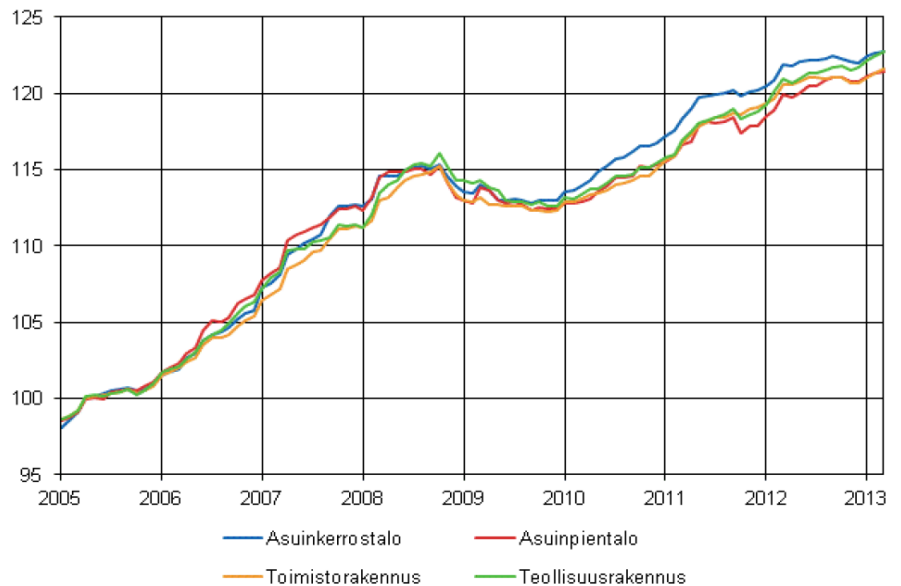
# Suomi

## Rakennuskustannukset ovat nousseet

### Rakennuskustannukset, indeksi 2005-3/2013



### Rakennuskustannukset talotyypeittäin 2005-3/2013

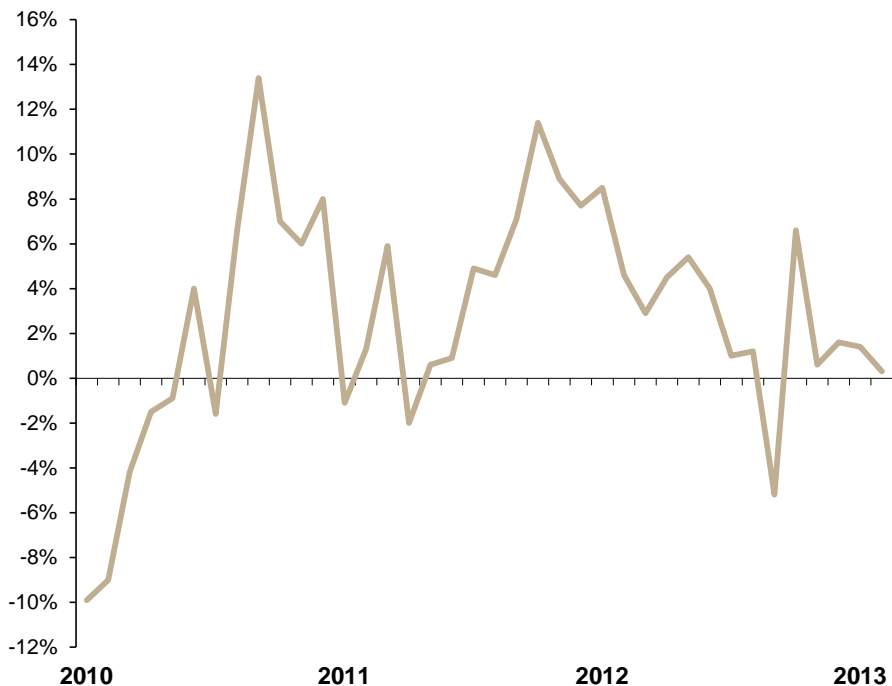


- Rakennuskustannukset nousivat 1,0 prosenttia vuoden 2013 maaliskuussa edellisen vuoden joulukuuhun verrattuna.
- Rakentamisen työpanosten hinnat laskivat 0,4 prosenttia, tarvikepanosten hinnat nousivat 1,7 prosenttia ja muiden panosten hinnat 1,7 prosenttia vuotta aiemmasta.

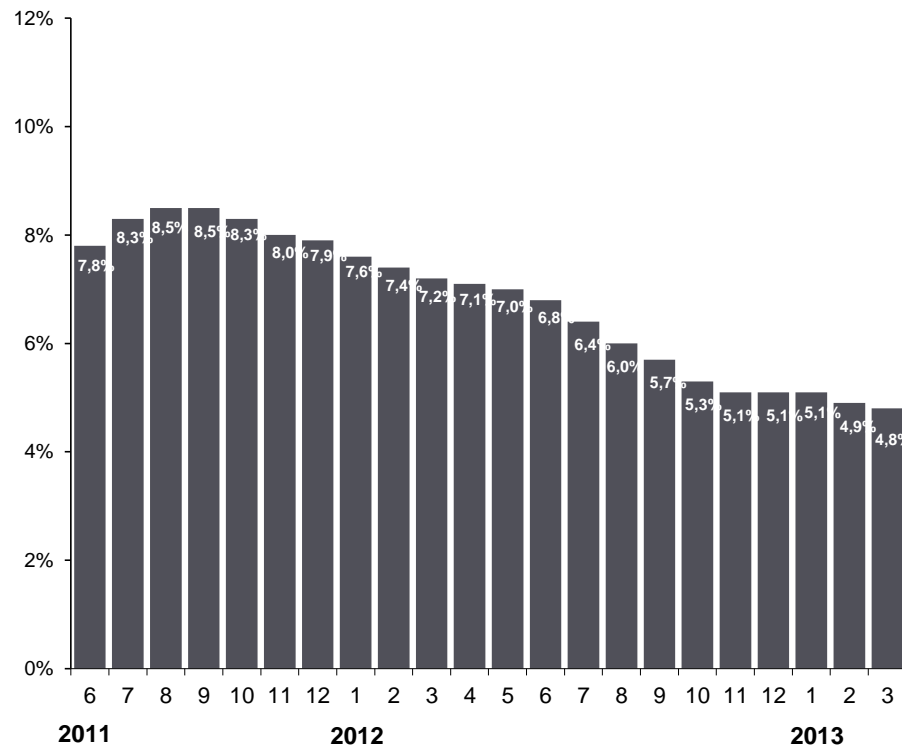
# Venäjä

## Rakentamisen määrä ja rakennuskustannukset

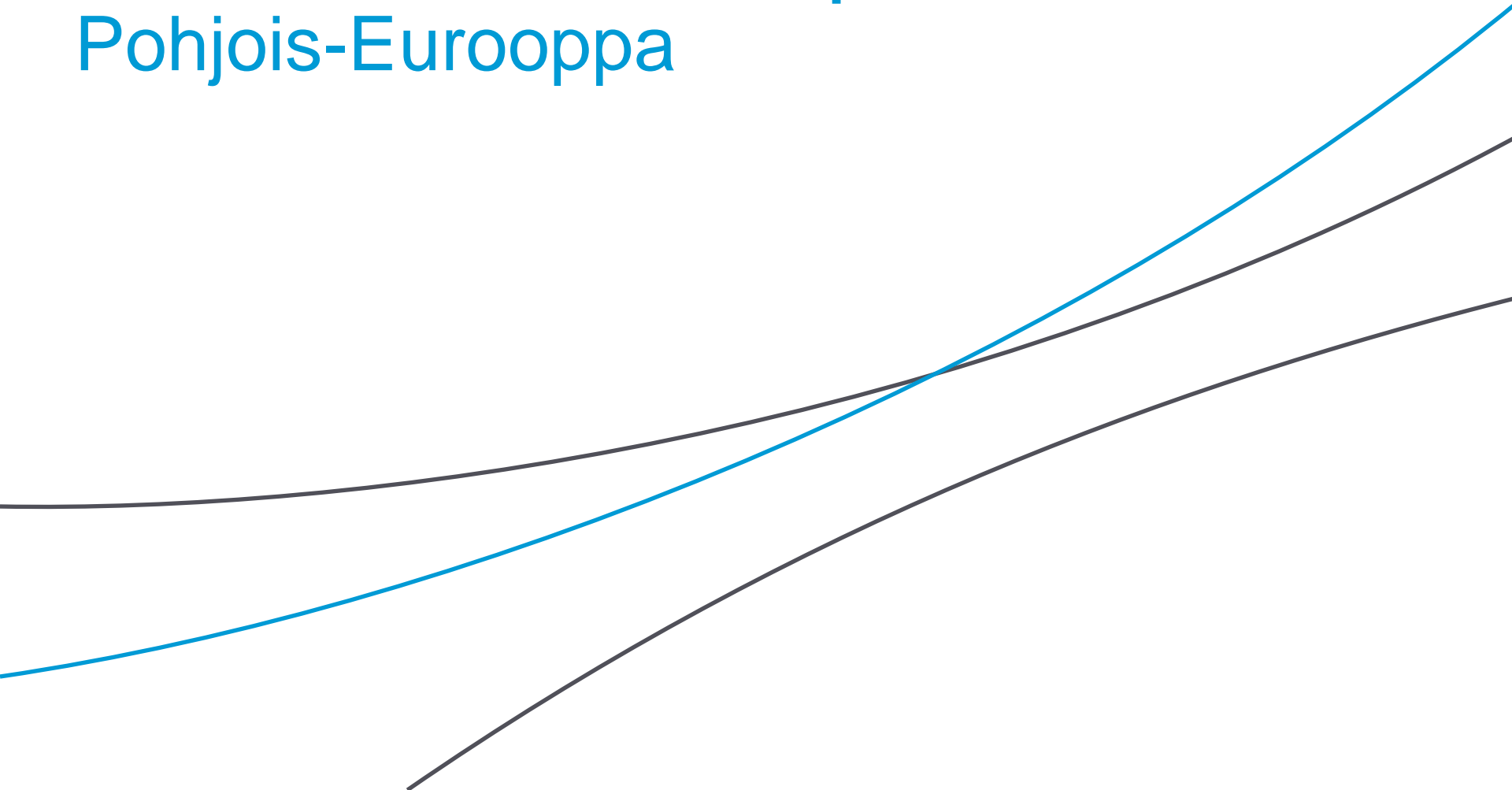
**Rakentamisen määrä 1/2010-2/2013**  
(muutos edellisvuoteen verrattuna)



**Rakennuskustannukset:**  
**Inflaation rakennusmateriaaleissa 6/2011-3/2013**



# Kiinteistötekhniset palvelut Pohjois-Eurooppa

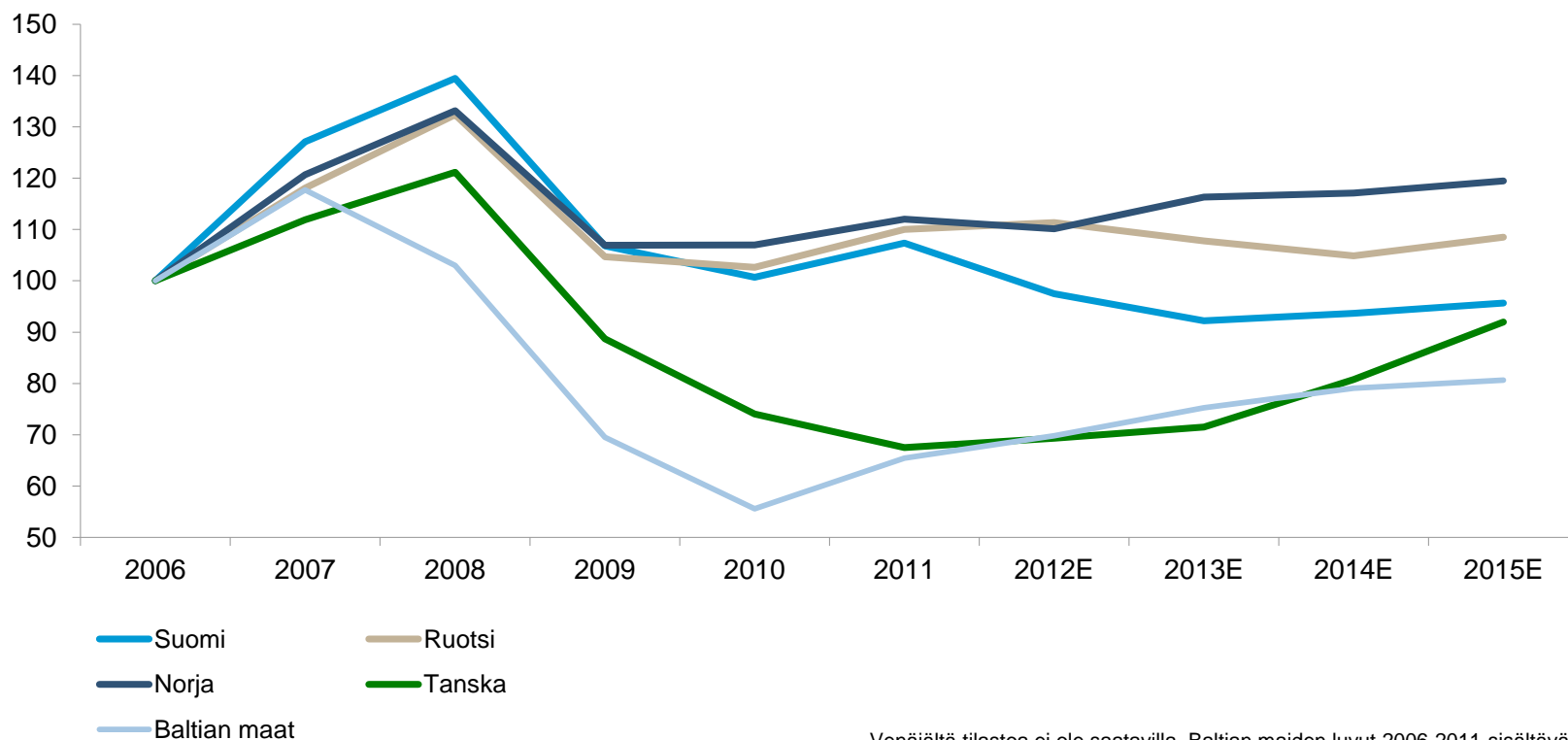




# Toimitilojen uudisrakentamisen ennustetaan pysyvän vakaana Pohjois-Euroopassa vuosina 2012-2015

## Toimitilojen uudisrakentamisen volyymit Pohjois-Euroopassa, indeksi

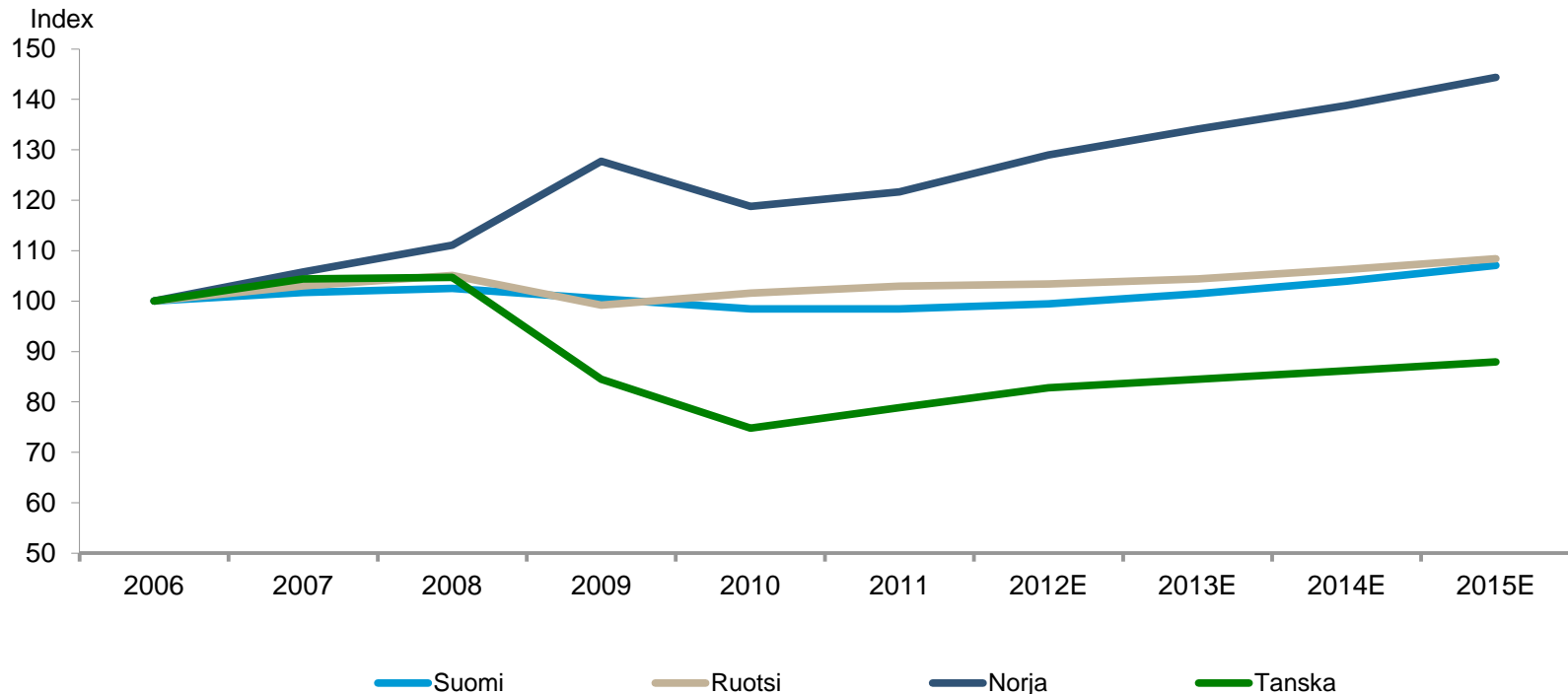
Indeksi



Venäjältä tilastoa ei ole saatavilla. Baltian maiden luvut 2006-2011 sisältävät sekä uudisrakentamisen että korjausrakentamisen ja huollon.

# Huollolle ja kunnossapidolle ennustetaan vakaata kysyntää vuosille 2012-2015

## Toimitilojen huollon ja kunnossapidon volyymit Pohjois-Euroopassa, indeksi

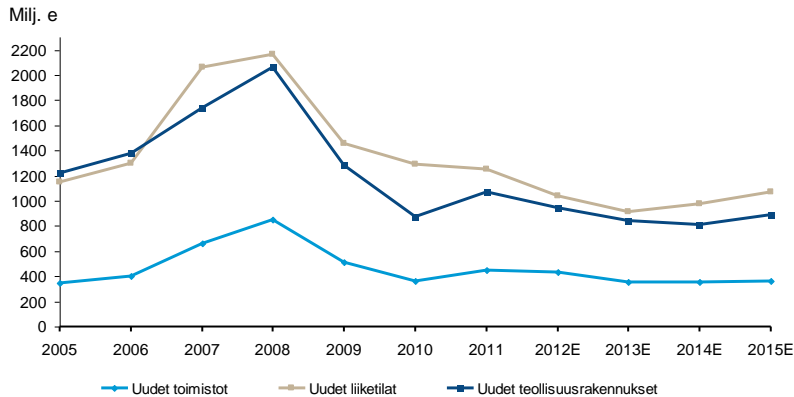


Venäjältä ja Baltiasta tilastoja ei saatavissa.

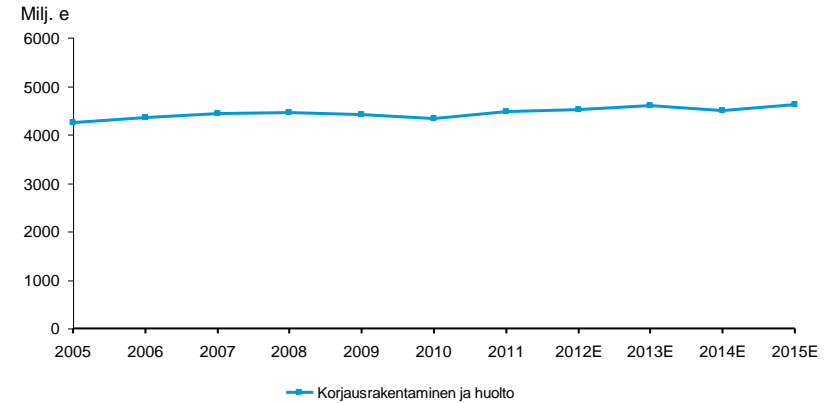
# Suomi

## Toimitilarakentamisen arvioidaan pysyvän heikkona

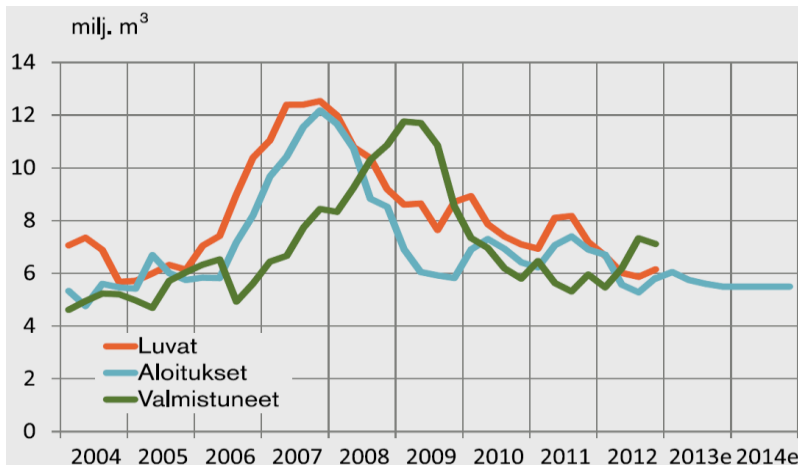
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



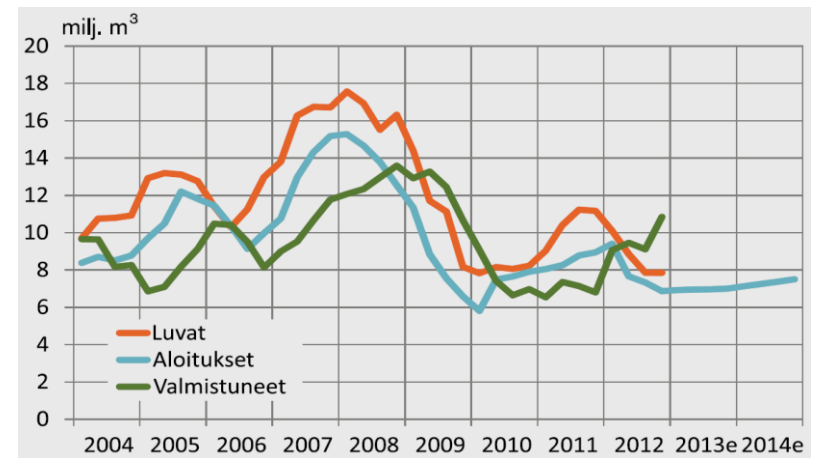
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Liike- ja toimistotilojen rakentaminen Suomessa



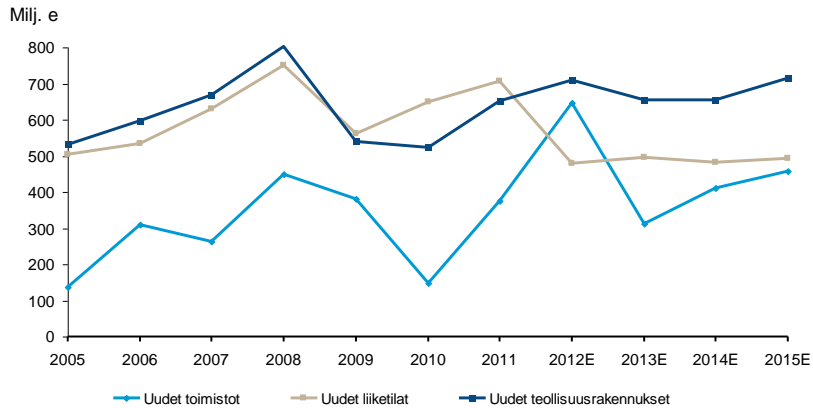
### Teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen Suomessa



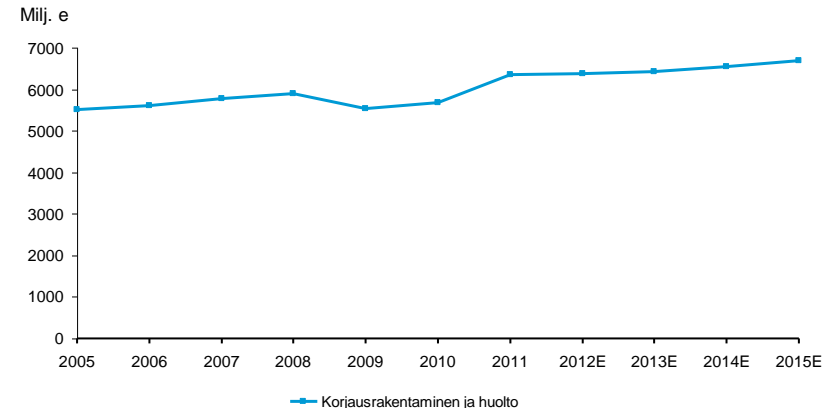
# Ruotsi

## Toimitilamarkkina suhteellisen vakaa

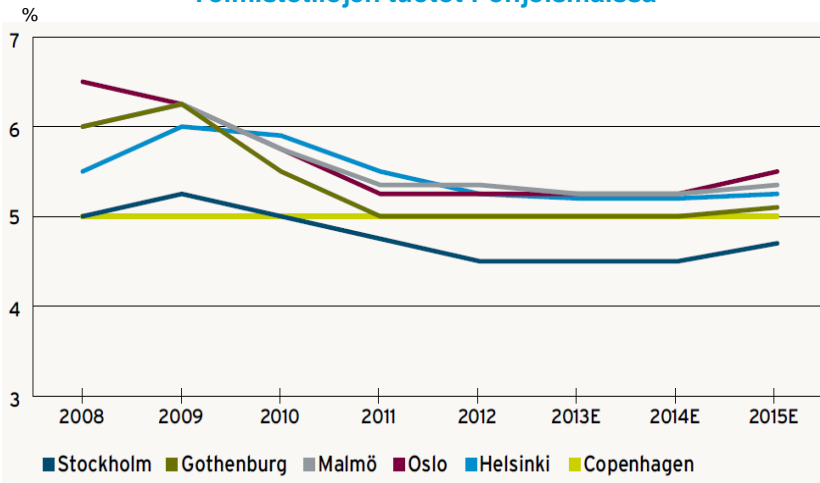
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



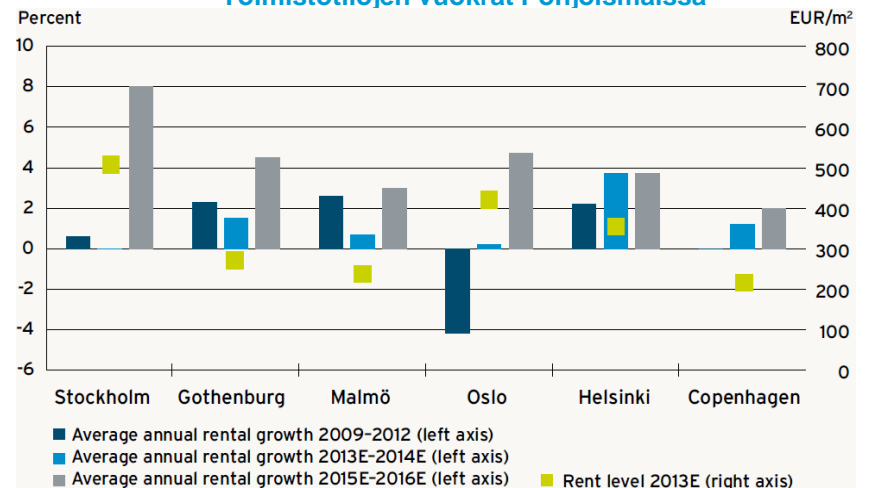
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Toimistotilojen tuotot Pohjoismaissa



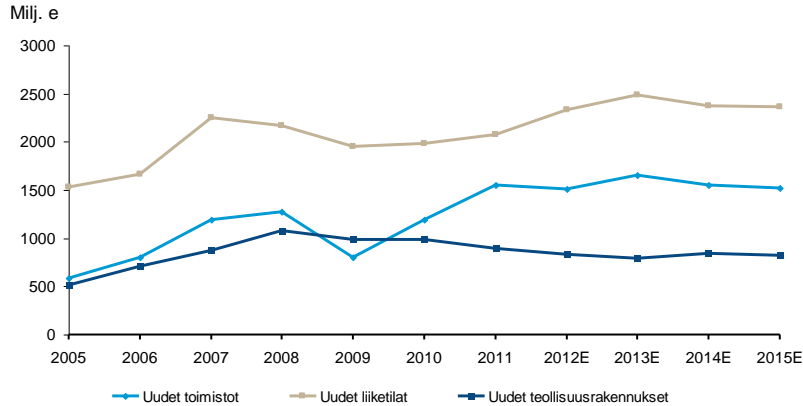
### Toimistotilojen vuokrat Pohjoismaissa



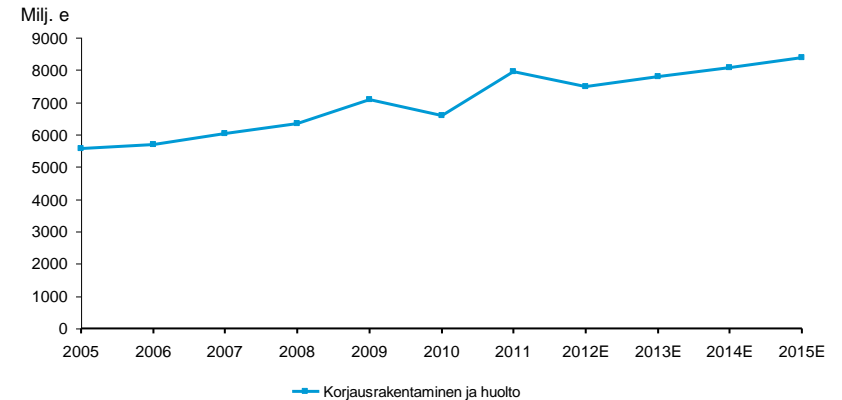
# Norja

## Markkinan ennustetaan pysyvän suhteellisen vakaana

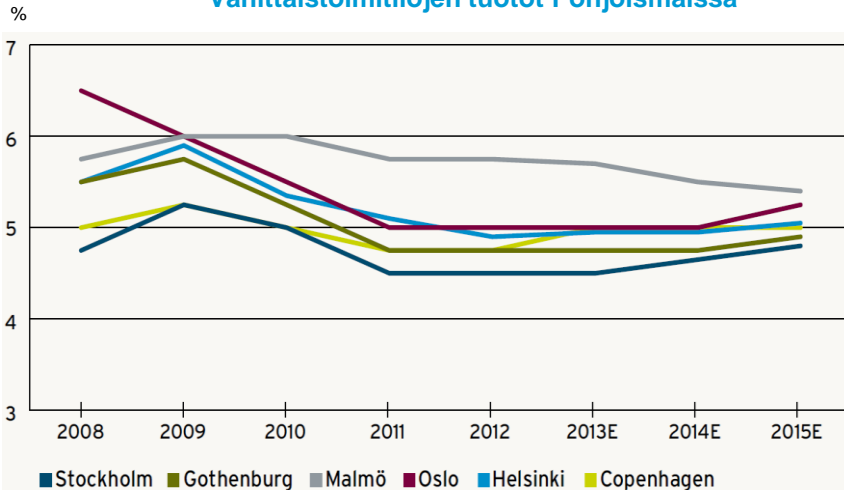
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



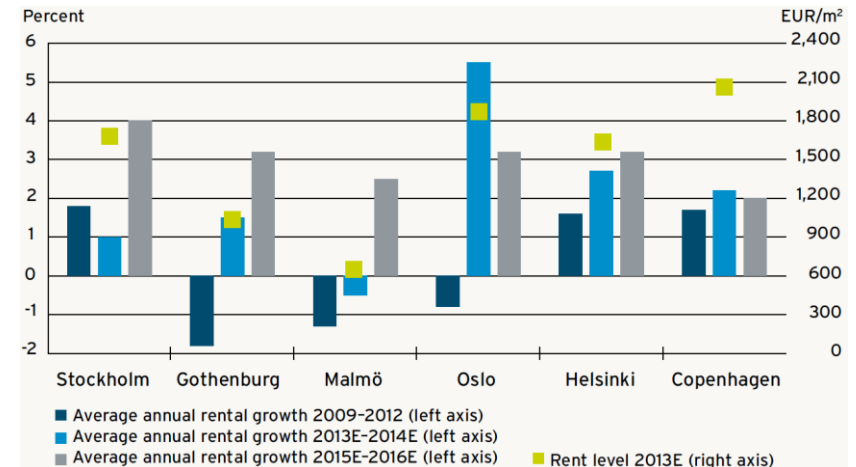
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Vähittäistoimitilojen tuotot Pohjoismaissa



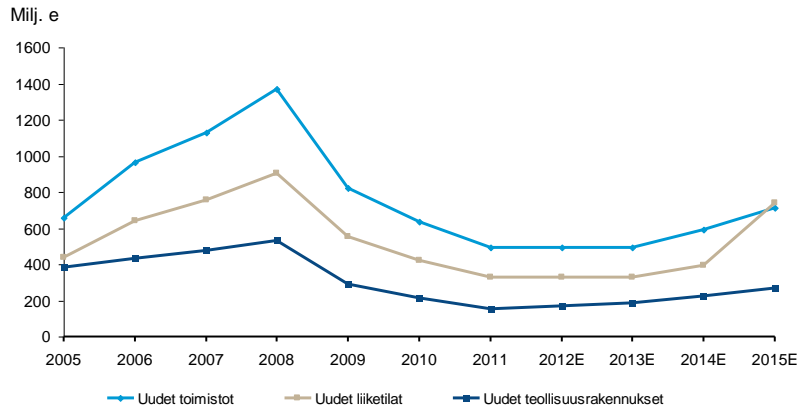
### Vähittäistoimitilojen vuokrat Pohjoismaissa



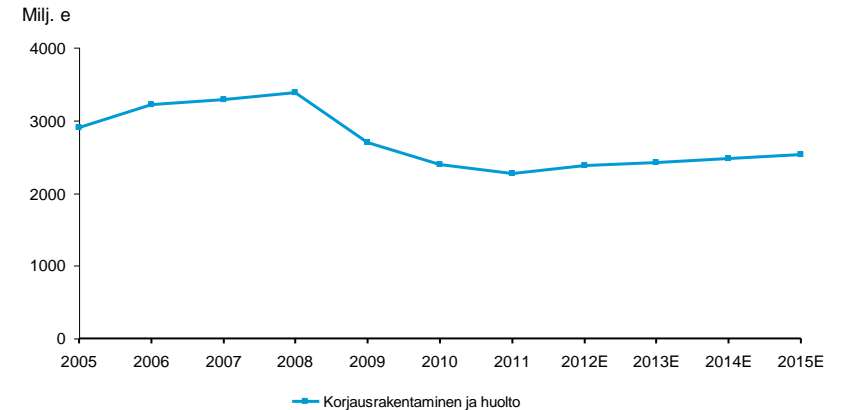
# Tanska

## Toimitilamarkkina pysyy alhaisella tasolla

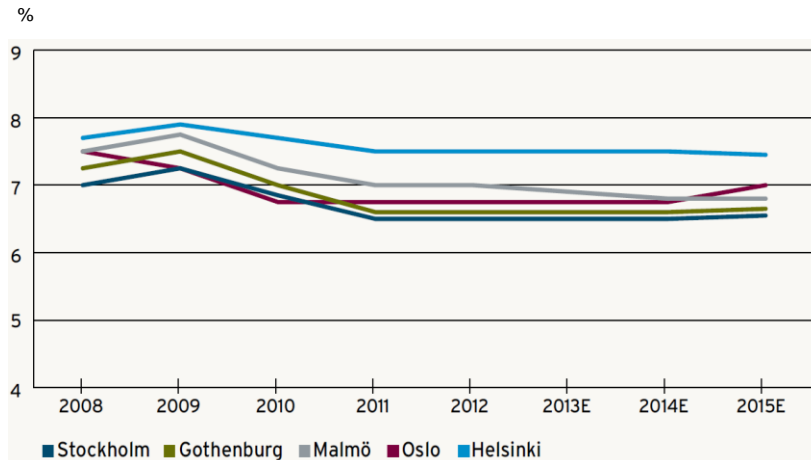
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



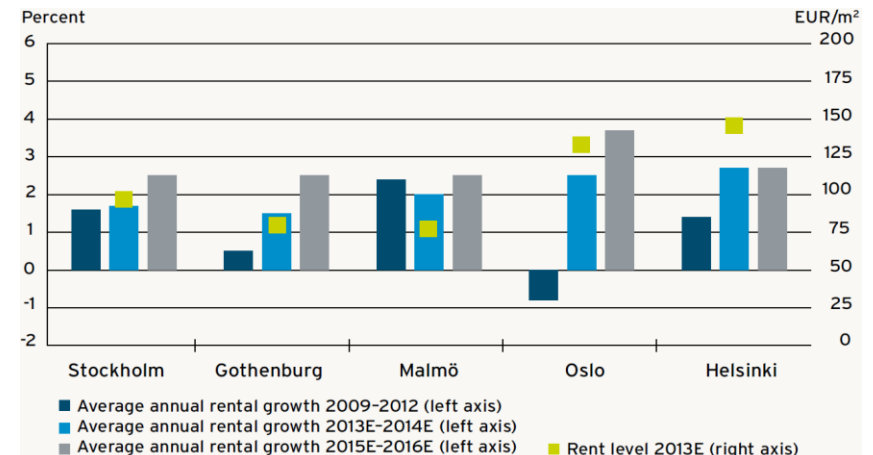
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Logistiikkatilojen tuotot Pohjoismaissa



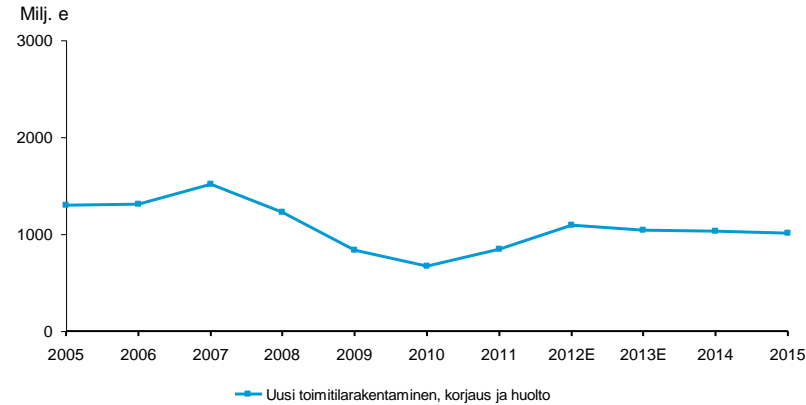
### Logistiikkatilojen vuokrat Pohjoismaissa



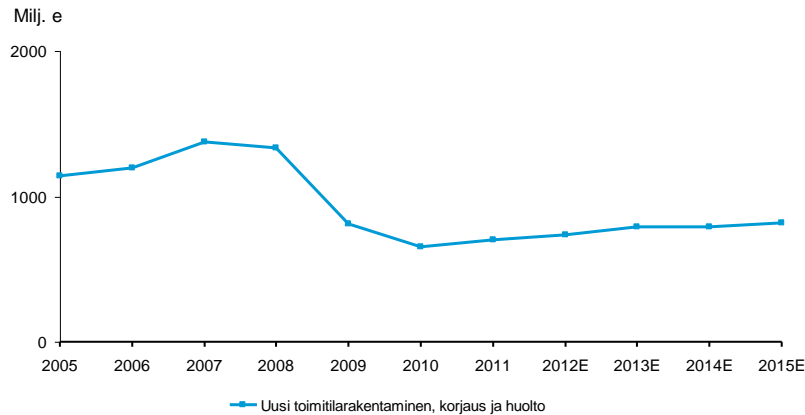
# Baltian maat

## Toimitilarakentamisen ennustetaan kiihtyvän hieman

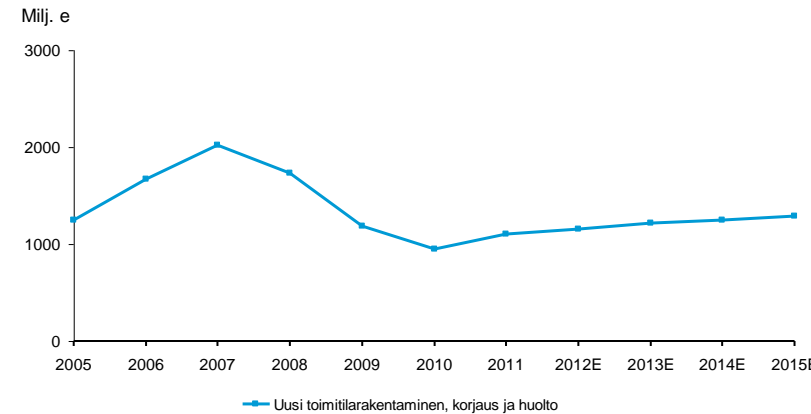
### Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Virossa



### Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Latviassa



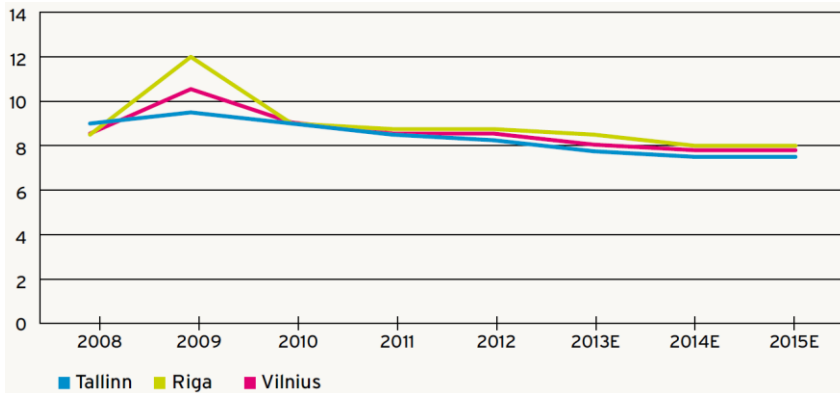
### Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Liettuaissa



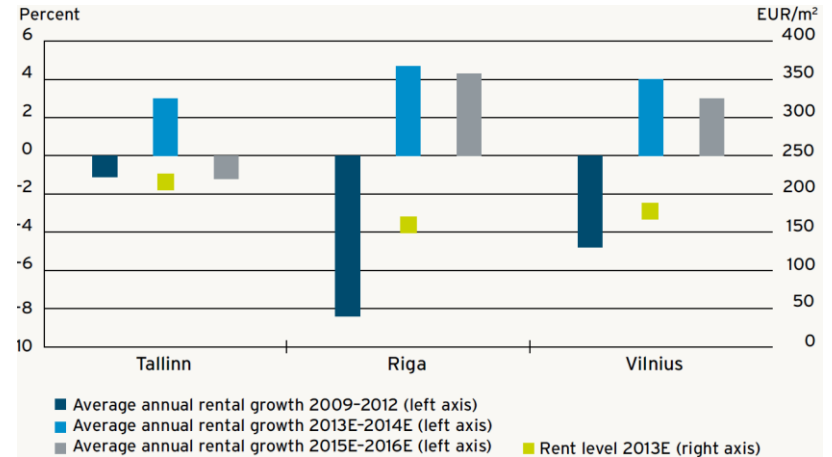
# Baltian maat

## Tärkeimmät toimitilaindikaattorit

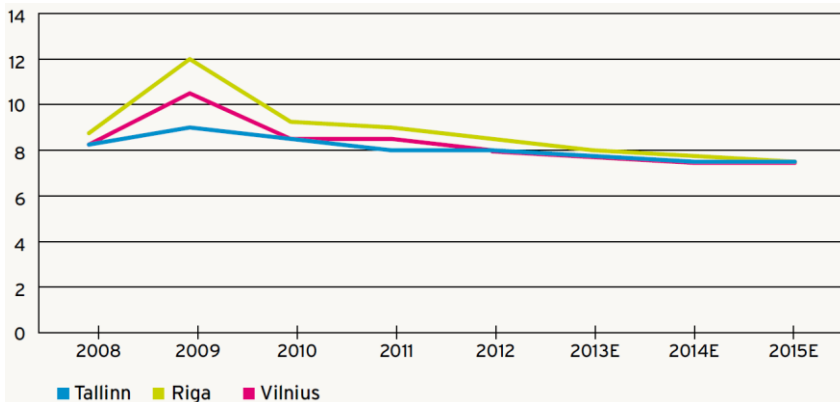
Toimistotilojen tuotot Baltian maissa



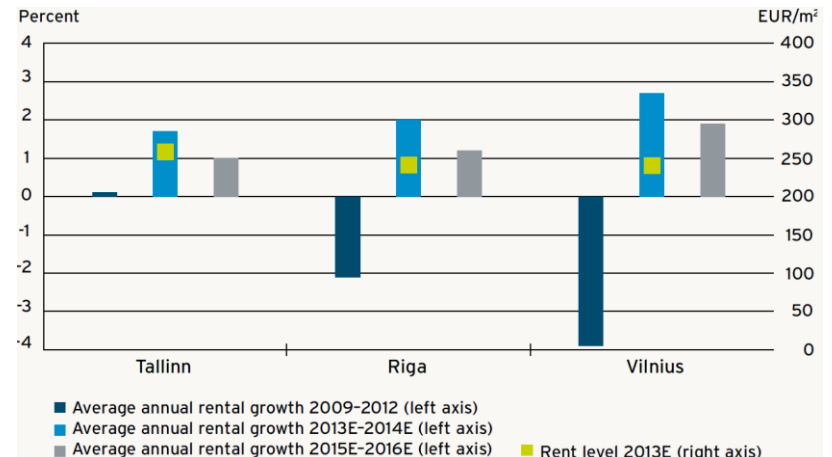
Toimistotilojen vuokrat Baltian maissa



Vähittäistoimitilojen tuotot Baltian maissa



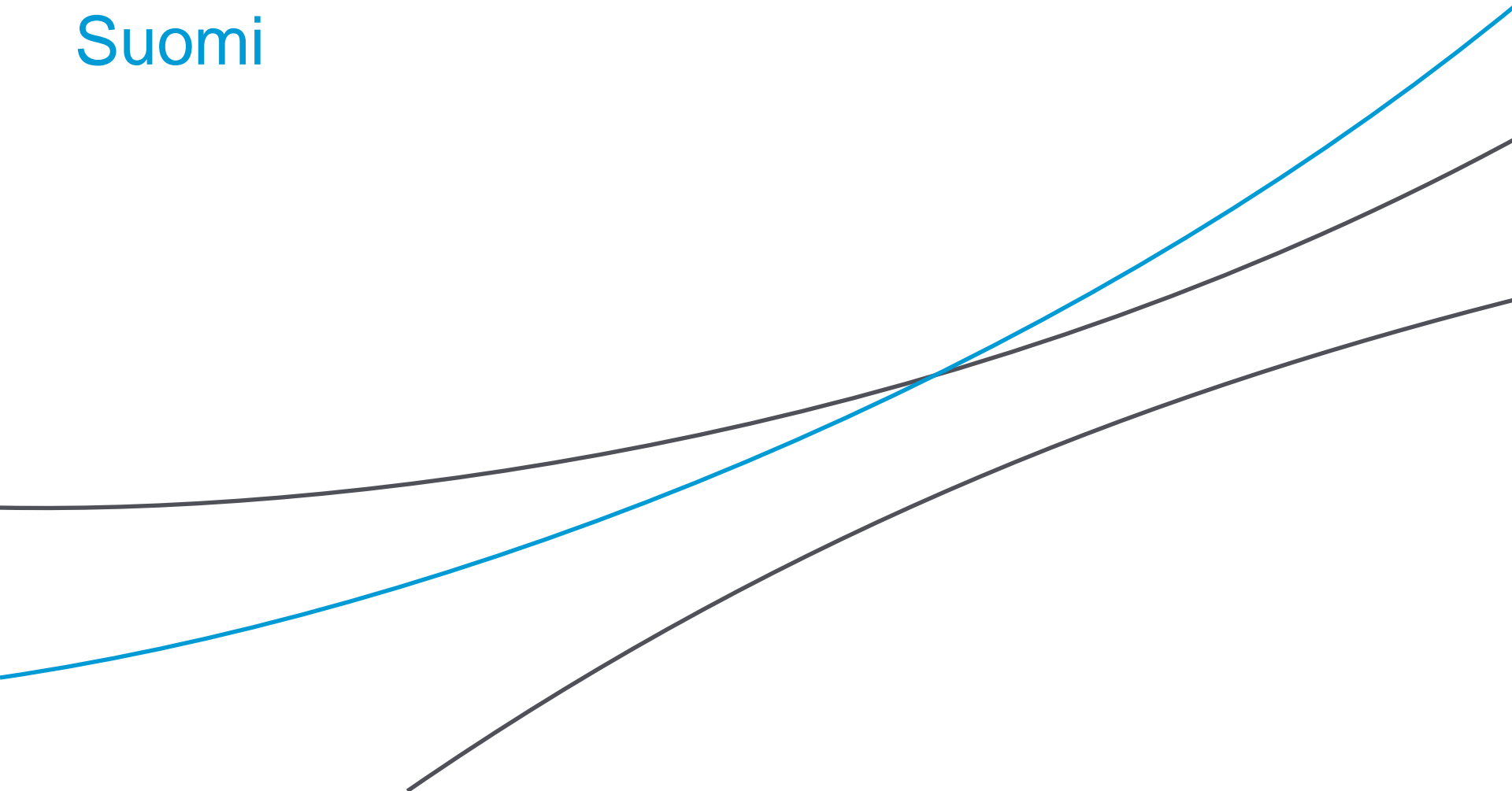
Vähittäistoimitilojen vuokrat Baltian maissa





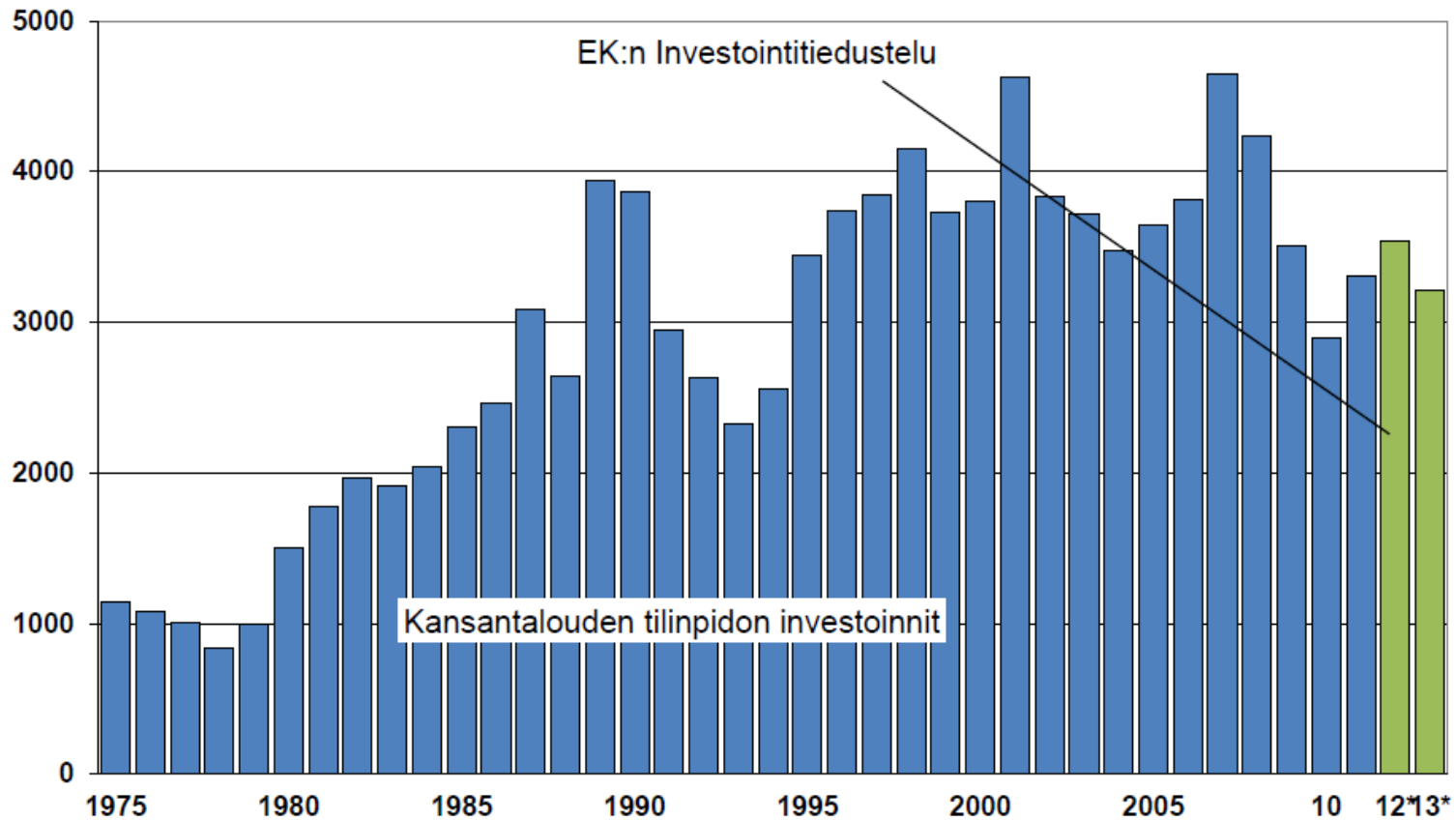
# Teollisuuden indikaattorit

## Suomi



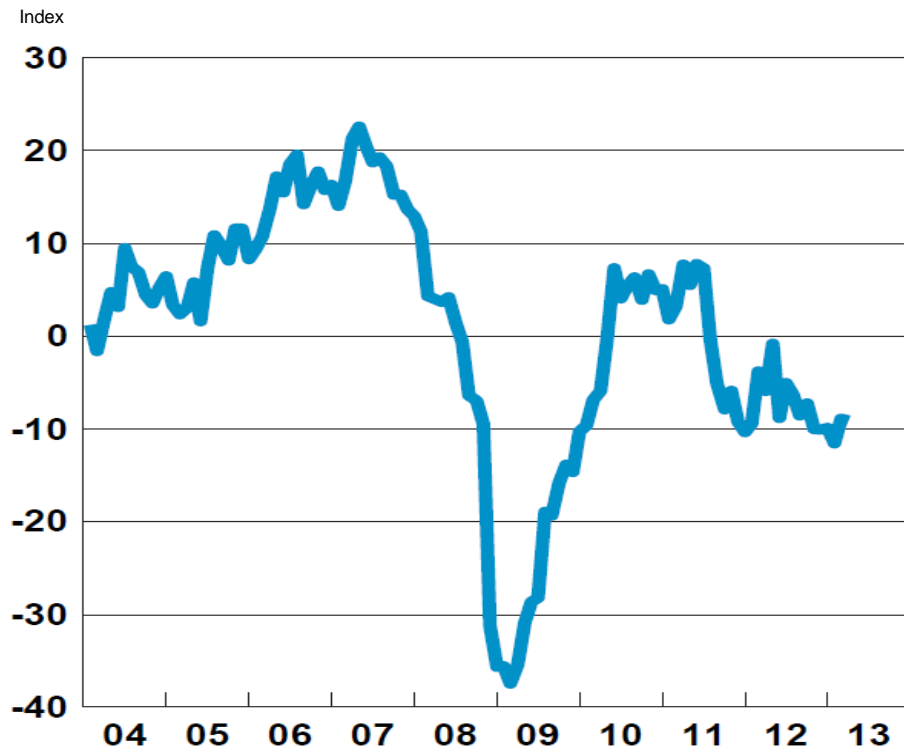
# Teollisuuden investointien odotetaan laskevan hieman Suomessa

## Tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit Suomessa

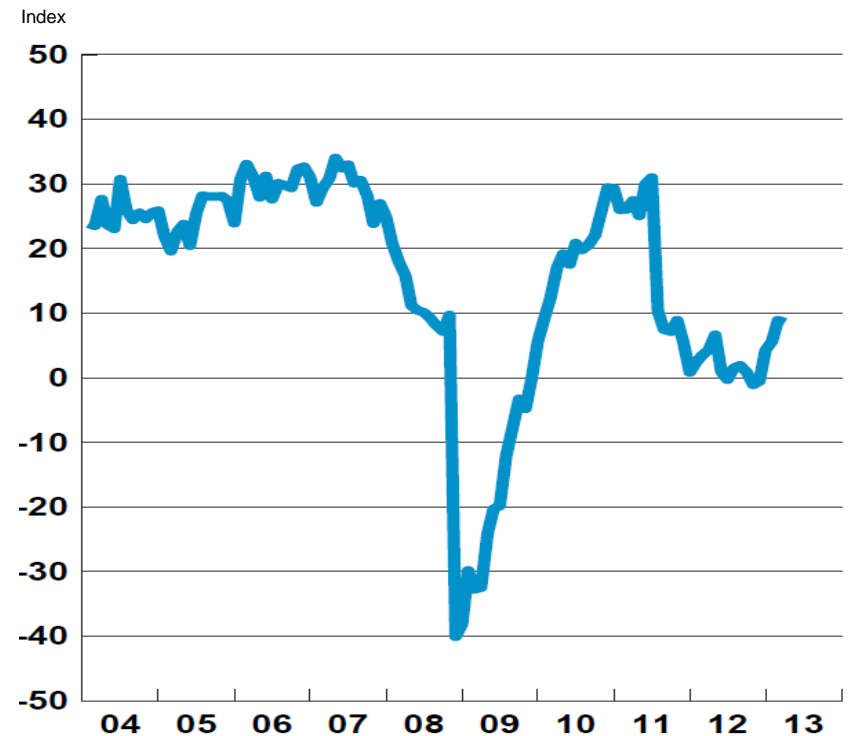


# Teollisuuden luottamus ja tuotanto-odotukset edelleen alhaisilla tasoilla Suomessa

## Teollisuuden luottamus

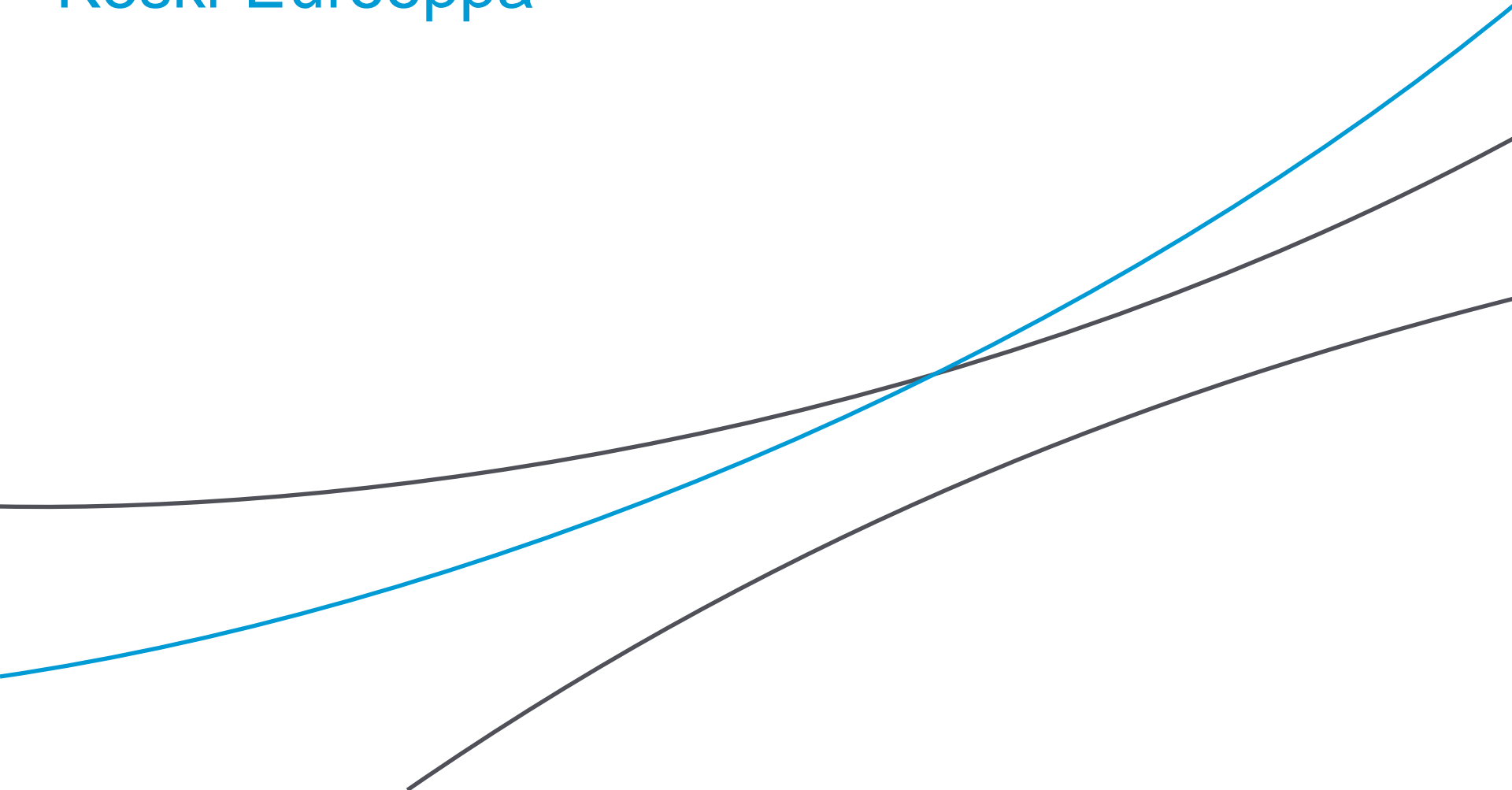


## Teollisuuden tuotanto-odotus



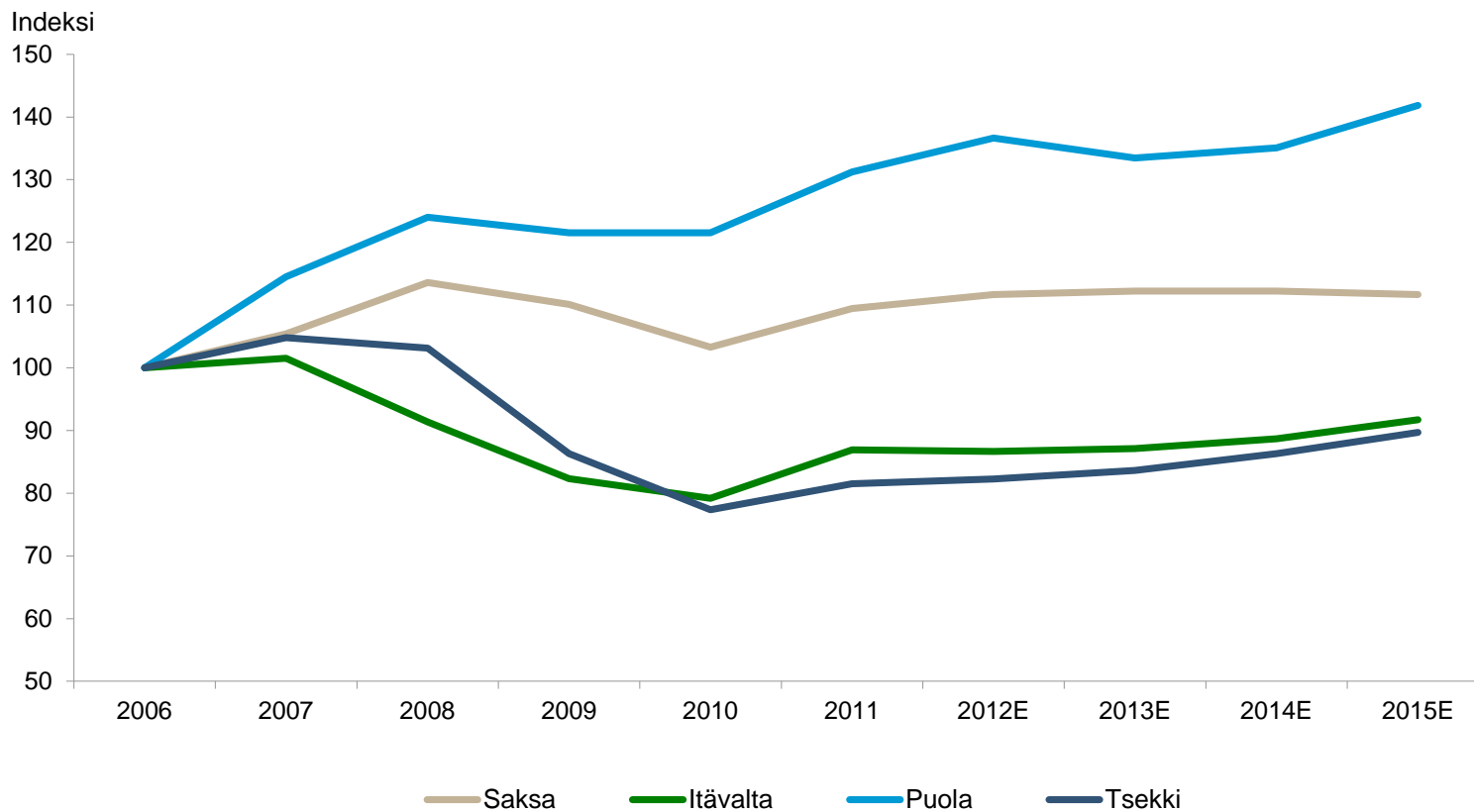
# Kiinteistötekhniset palvelut

## Keski-Eurooppa



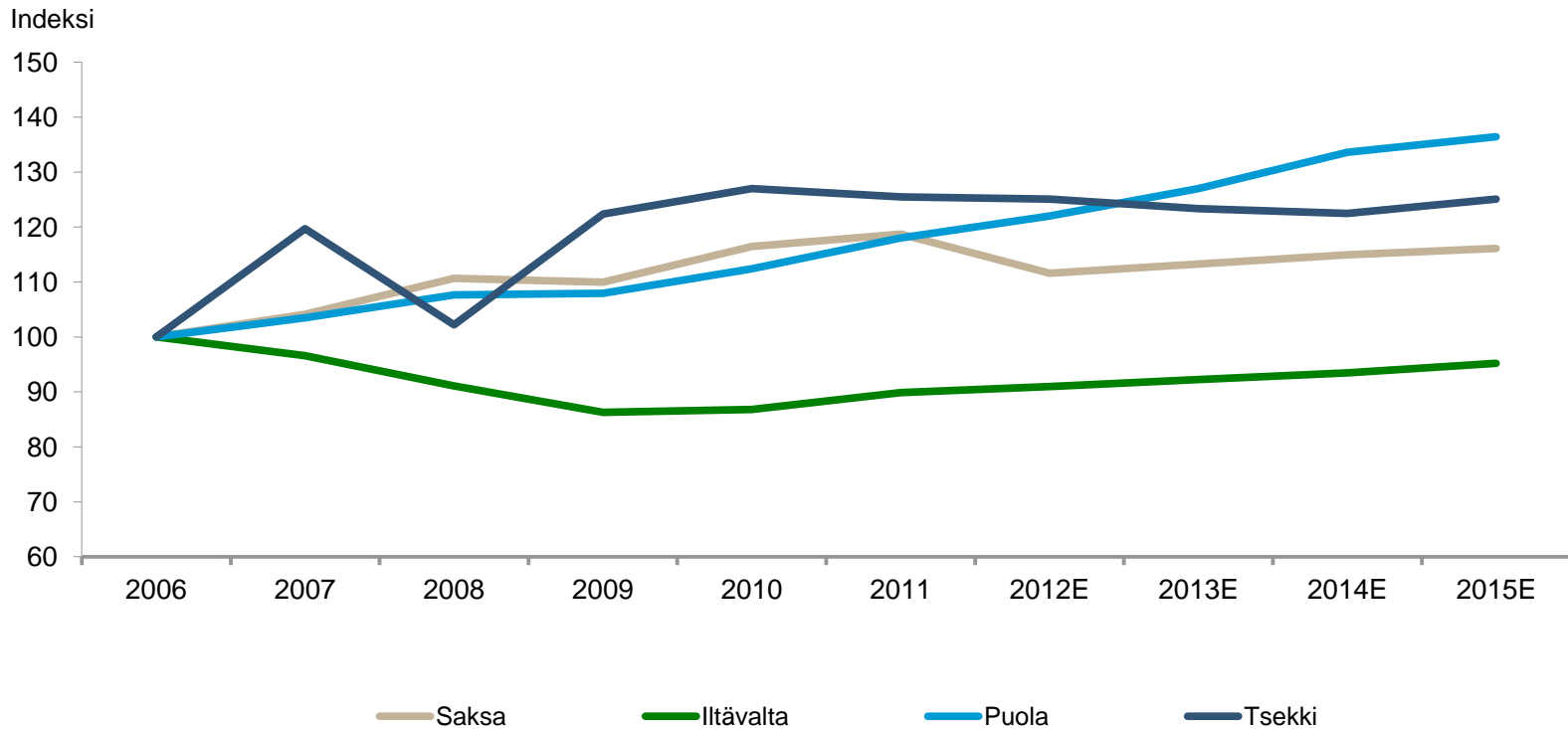
# Kiinteistötekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan hieman vuosina 2012-2015

## Toimitilojen uudisrakentamisen volyymit Keski-Euroopassa, indeksi



# Vakaa kysyntä huollon ja kunnossapidon markkinoilla vuosina 2012-2015

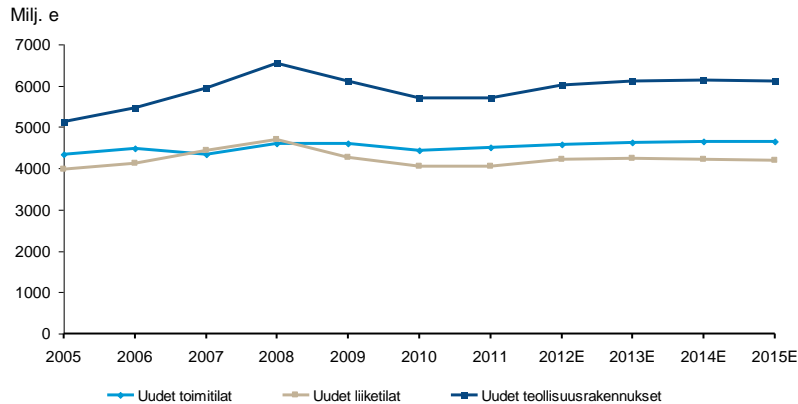
## Toimitilojen huollon ja kunnossapidon volyymit Keski-Euroopassa, indeksi



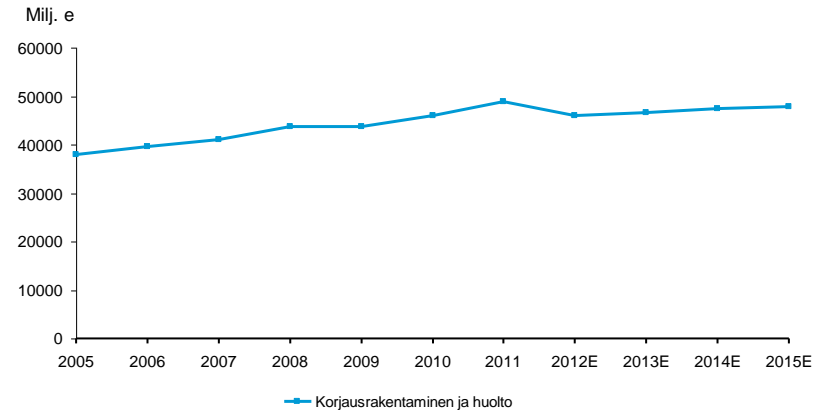
# Saksa

## Vakaa kysyntä avainsektoreissa

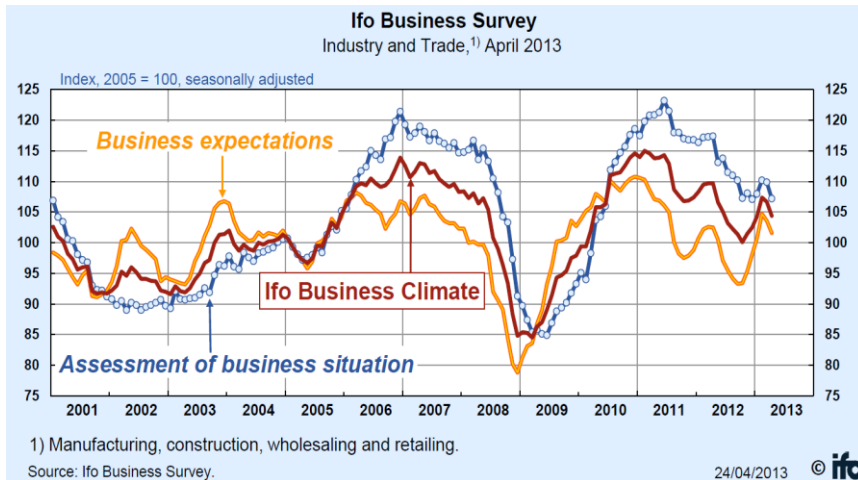
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



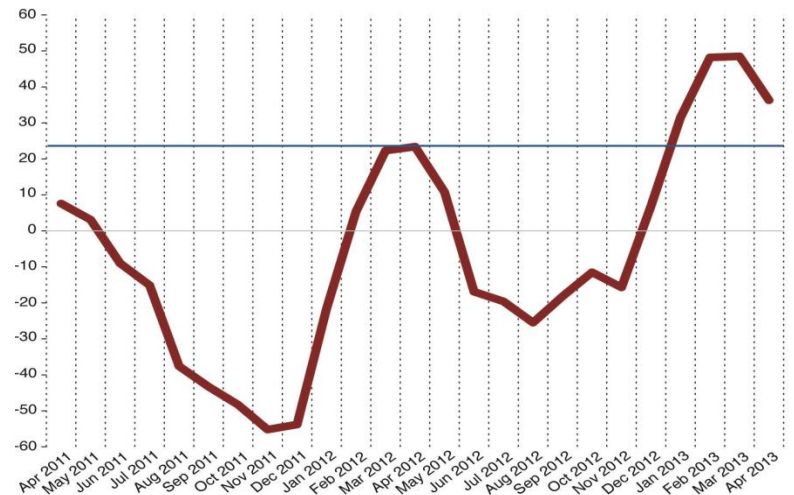
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Ifo Liiketoimintaympäristön indeksi Saksassa

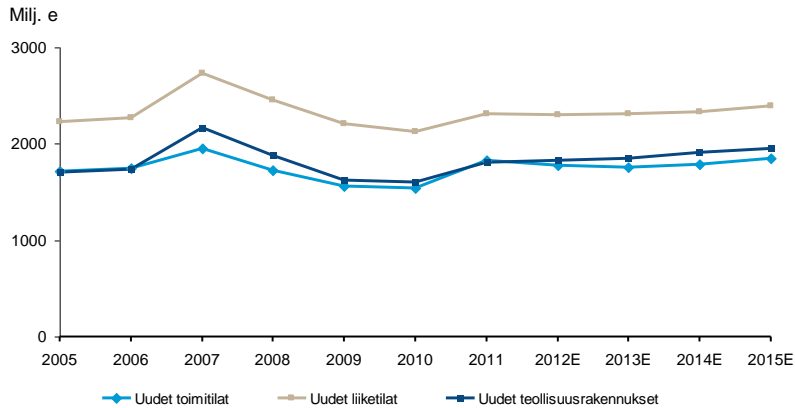


### ZEW indeksi Saksassa

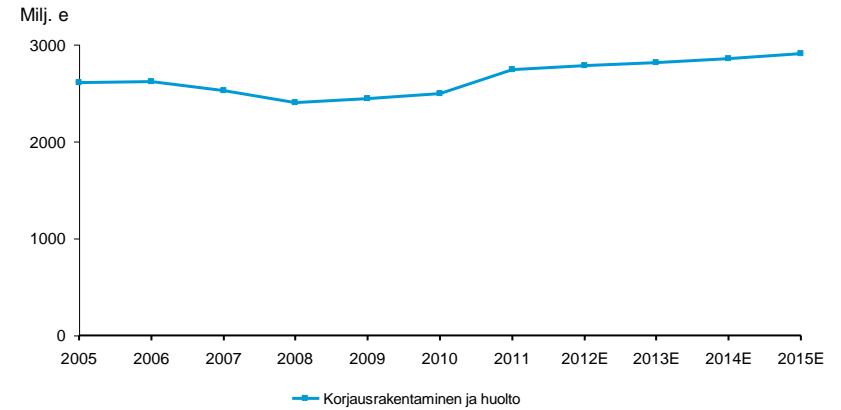


# Itävalta Markkinat elpyvät hitaasti

## Toimitilarakentaminen avainsektoreittain

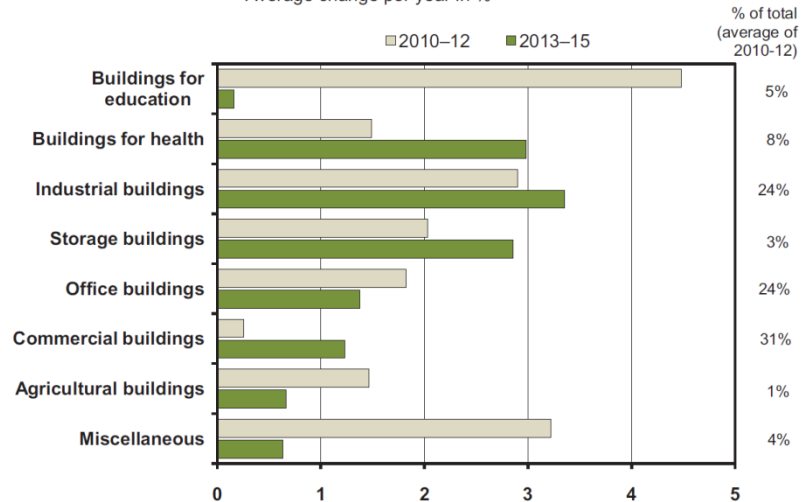


## Korjausrakentaminen ja huolto

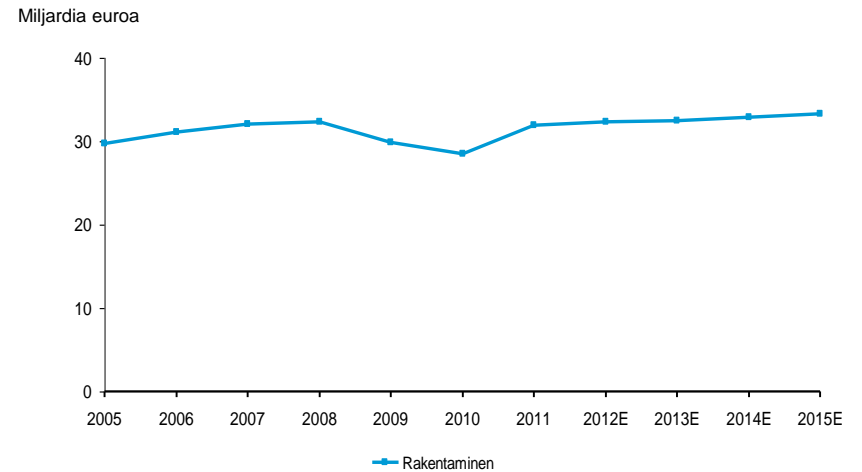


## Rakentaminen sektoreittain

Average change per year in %



## Rakentamisen kokonaismäärä

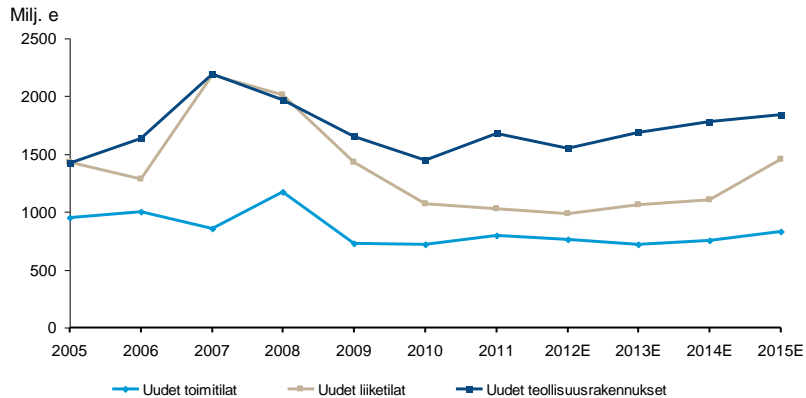




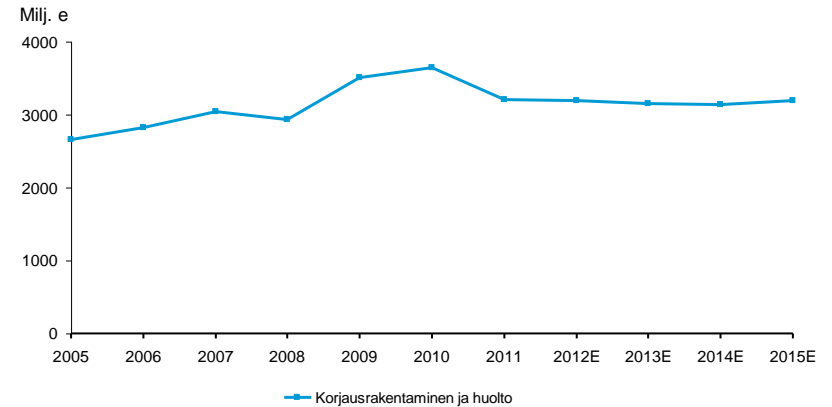
# Tsekki ja Slovakia

## Haastava markkinatilanne jatkuu

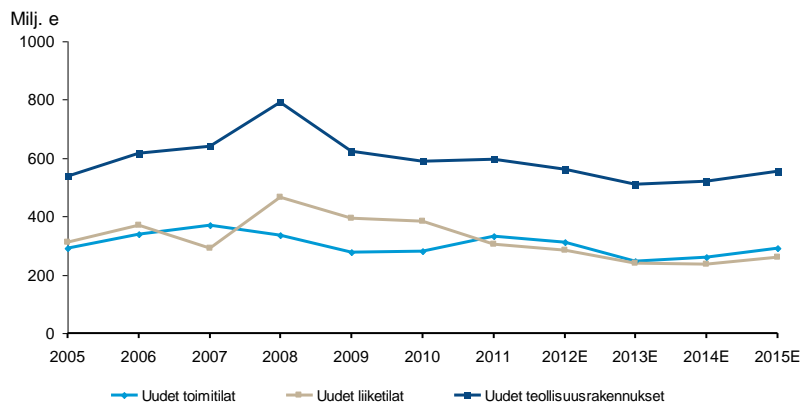
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Tsekissä



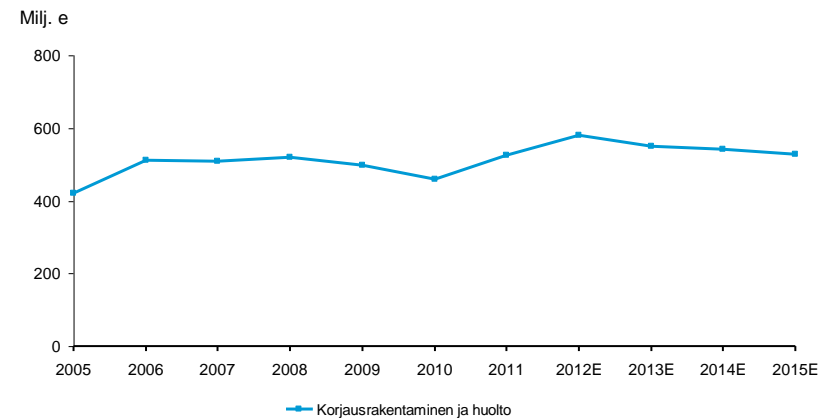
### Korjausrakentaminen ja huolto Tsekissä



### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Slovakiassa



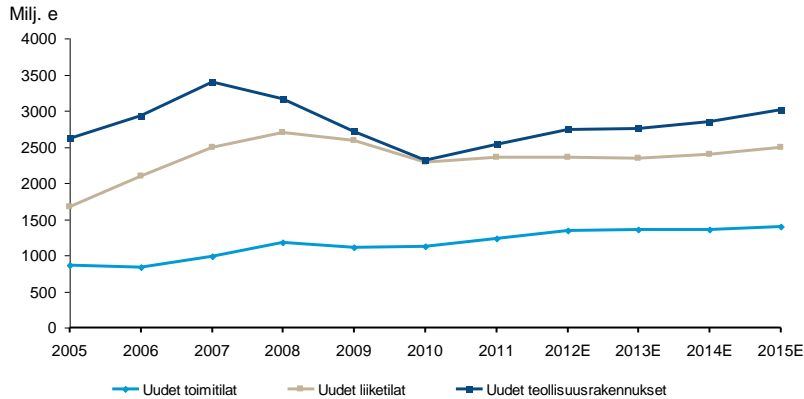
### Korjausrakentaminen ja huolto Slovakiassa



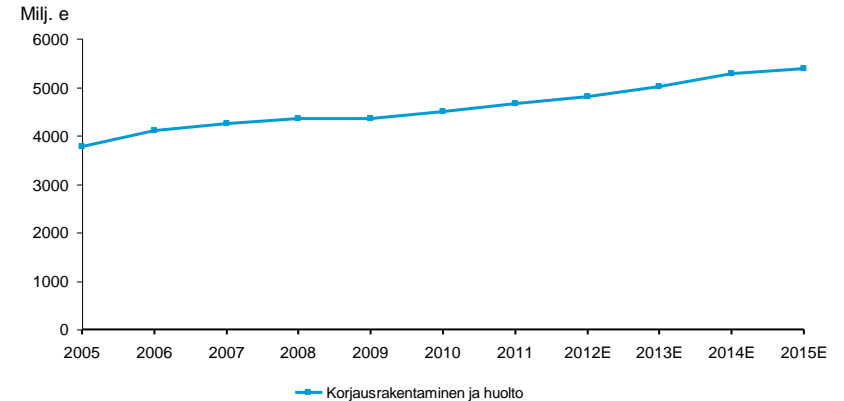
# Puola

## Parantuva markkinatilanne

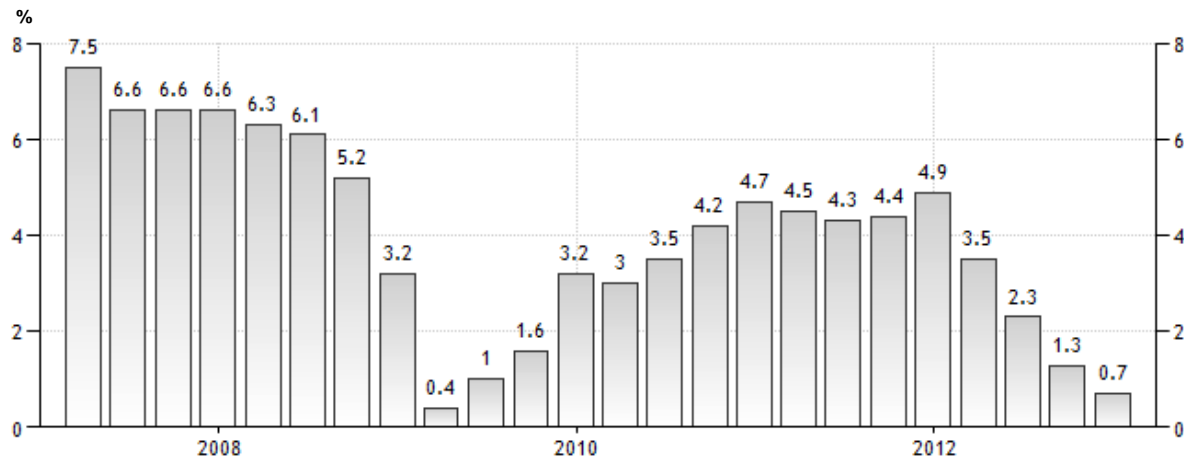
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



Korjausrakentaminen ja huolto



Puolan BKT:n kasvu (%) 2007-Q4/2012



# Vastuuvapauslauseke

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

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

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

**Together  
we can  
do it.**