

YIT

Q3

Osavuositarkastus 1-9/2014



# Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2014: Aktiivinen sijoittajamyynä tuki kassavirtaa ja liikevaihtoa

Luvut suluissa viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan, ellei toisin mainita.

## Heinä-syyskuu 2014 (toimialaraportointi, POC)

- Liikevaihto kasvoi 7 % 485,7 (454,7) miljoonaan euroon. Vertailukelpoisin valuuttakurssin liikevaihto kasvoi 10 %.
- Liikevoitto oli 33,5 (37,4) miljoonaa euroa ja liikevoittomarginaali 6,9 % (8,2).
- Tilaukanta laski 6 % kesäkuun lopun tasolta ja oli 2 736,0 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 40,7 (-82,0) miljoonaa euroa.

## Tammi-syyskuu 2014 (toimialaraportointi, POC)

- Liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 1 340,2 (1 337,6) miljoonaa euroa. Vertailukelpoisin valuuttakurssin liikevaihto kasvoi 4 %.
- Liikevoitto oli 95,1 (111,6) miljoonaa euroa ja liikevoittomarginaali 7,1 % (8,3).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 12,0 (-164,2) miljoonaa euroa.

## Tulosohjeistusta vuodelle 2014 laskettiin lokakuussa

Konsernin toimialaraportoinnin mukaisen liikevaihdon arvioidaan kasvavan 0–5 % vertailukelpoisin valuuttakurssin. Toimialaraportoinnin mukaisen liikevoittomarginaalin arvioidaan olevan 6,5–7,3 % ilman kertaluonteisia eriä.

Lisääntynyt epävarmuus yleisestä makrotalouden kehityksestä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin.

## Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas

Aktiivinen sijoittajamyynä ja ponnistelut kassavirran vahvistamiseksi alkoivat tuottaa tulosta kolmannella vuosineljänneksellä. Tämä näkyi liikevaihdon kasvuna, vahvana operatiivisena kassavirtana ja nettovelan kääntymisenä laskuun.

Toimitilat ja infra -toimialalla tulos parani kolmannella vuosineljänneksellä omaperusteisten toimitilahankkeiden myynnin tukemana. Strategiamme lisätä yhteistyöprojektien määrää eteni myös onnistuneesti, kun allekirjoitimme sopimuksia uusista allianssiurakoista. Asuminen-toimialalla liikevaihto kasvoi, mutta kannattavuus heikkeni.

Laskimme vuoden 2014 tulosohjeistustamme liikevoittomarginaalin osalta lokakuussa. Venäjän myynnin ennakoitaan jäävän aikaisempaa arviota alhaisemmaksi, minkä lisäksi liikevoittomarginaalia painavat koko konsernissa toimenpiteet, joilla varmistetaan vahva kassavirta loppuvuodelle. Jatkamme työtä hankekannattavuuden ja kassavirran parantamiseksi uuden konserninlaajuisen

kilpailukykyohjelman puitteissa, ja tavoitteenamme on nostaa sijoitetun pääoman tuotto 15 prosenttiin ja laskea nettovelka alle 600 miljoonaan euroon vuoden 2016 loppuun mennessä uusien lyhyen aikavälin tavoitteidemme mukaisesti.

Vuotuisen strategiatyön tuloksena pidimme strategiset painopisteemme ennallaan. Taloudellinen liikkumavara kuitenkin korostuu muuttuvassa toimintaympäristössä, ja suhdannevaihteluiden tasaamiseksi Suomen ja Venäjän rinnalla kasvatamme keskisen Itä-Euroopan painoarvoa kolmantena maantieteellisenä tukijalkana.

Menestyksen edellytyksenä on asiakaskokemuksen jatkuva parantaminen ja asiakkaalle tuotettu korkea lisäarvo. Esimerkkinä onnistumisesta oli YIT:n kohteen toinen sija Jyväskylän Asuntomessujen yleisöäänestyksessä, korkein sijoitus kerrostalokohteelle messujen historiassa.

# Avainlukuja

## Toimialaraportointi, POC

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
<b>Liikevaihto</b>	<b>485,7</b>	<b>454,7</b>	<b>7 %</b>	<b>1 340,2</b>	<b>1 337,6</b>	<b>0 %</b>	<b>1 858,8</b>
Asuminen	296,4	270,4	10 %	881,4	804,5	10 %	1 152,2
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	177,4	140,0	27 %	537,2	460,2	17 %	656,2
<i>Venäjä</i>	119,0	130,4	-9 %	344,4	344,3	0 %	496,0
Toimitilat ja infra	188,8	181,4	4 %	456,9	517,2	-12 %	688,9
Muut erät	0,5	2,8		1,9	15,9		17,8
Liikevoitto	33,5	37,4	-10 %	95,1	111,6	-15 %	152,8
Liikevoitto-%	6,9 %	8,2 %		7,1 %	8,3 %		8,2 %
<b>Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä</b>	<b>33,5</b>	<b>37,4</b>	<b>-10 %</b>	<b>95,1</b>	<b>111,6</b>	<b>-15 %</b>	<b>154,0</b>
Asuminen	25,1	34,8	-28 %	84,0	100,4	-16 %	136,3
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	13,3	14,7	-9 %	46,3	50,8	-9 %	66,2
<i>Venäjä</i>	11,7	20,1	-42 %	37,7	49,6	-24 %	70,2
Toimitilat ja infra	10,3	8,0	29 %	17,3	21,0	-17 %	31,0
Muut erät	-1,8	-5,4		-6,3	-9,8		-13,4
<b>Liikevoitto-% ilman kertaluonteisia eriä</b>	<b>6,9 %</b>	<b>8,2 %</b>		<b>7,1 %</b>	<b>8,3 %</b>		<b>8,3 %</b>
Asuminen	8,5 %	12,9 %		9,5 %	12,5 %		11,8 %
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	7,5 %	10,5 %		8,6 %	11,0 %		10,1 %
<i>Venäjä</i>	9,9 %	15,4 %		10,9 %	14,4 %		14,1 %
Toimitilat ja infra	5,4 %	4,4 %		3,8 %	4,1 %		4,5 %
Tulos ennen veroja	22,6	29,9	-24 %	66,5	90,3	-26 %	122,8
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	16,8	23,1	-27 %	51,0	69,6	-27 %	93,9
Osakekohtainen tulos, e	0,13	0,18	-28 %	0,41	0,55	-25 %	0,75
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	40,7	-82,0		12,0	-164,2		-87,9
Sijoitetun pääoman tuotto, (viim. 12 kk), %	9,1 %	12,3 %		9,1 %	12,3 %		10,3 %
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	35,8 %	37,0 %		35,8 %	37,0 %		37,8 %
Korollinen nettovelka kauden lopussa	741,6	774,4	-4 %	741,6	774,4	-4 %	707,6
Tilaukanta kauden lopussa	2 736,0	2 813,4	-3 %	2 736,0	2 813,4	-3 %	2 713,7

<sup>1</sup> Emoyhtiön omistajille

## Konserniraportointi, IFRS

	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
Korollinen nettovelka, milj. e	817,9	857,3	-5 %	817,9	860,2	-5 %	781,7
Velkaantumisaste, %	127,2 %	123,7 %		127,2 %	130,4 %		112,0 %

# Konsernin taloudellinen kehitys toimialaraportoinnin mukaisesti

## Osavuositarkastuksen laskentaperiaatteet

YIT Oyj:n johto seuraa yhtiön liiketoiminnan kehitystä osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti. Tämän johdosta osavuositarkastuksen selostusosa painottuu yhtiön kehityksen kuvaamiseen tämän raportoinnin mukaisesti. YIT raportoi toiminnastaan myös IFRS-säännösten mukaisesti, jolloin yhtiö soveltaa muun muassa IFRIC 15 -tulkintaohjetta. Tulotuseriaatteiden erojen vaikutukset esitetään yksityiskohtaisesti osavuositarkastuksen taulukko-osassa.

Kesäkuun 2013 osittaisjakautumisessa Kiinteistötekniiset palvelut siirtyivät Caverion Oyj:hin, ja selostusosan vertailuluvut vuodelta 2013 koskevat jatkuvia toimintoja. Kiinteistötekniisten palveluiden tammi-kesäkuun 2013 tulos raportoidaan taulukko-osassa kohdassa lopetetut toiminnot.

## Liikevaihto, POC

Milj. e				Muutos			Muutos		
	7-9/14	7-9/13	Muutos	vertailukelpoisiin valuuttakurssein	1-9/14	1-9/13	Muutos	vertailukelpoisiin valuuttakurssein	1-12/13
<b>Liikevaihto</b>	<b>485,7</b>	<b>454,7</b>	<b>7 %</b>	<b>10 %</b>	<b>1 340,2</b>	<b>1 337,6</b>	<b>0 %</b>	<b>4 %</b>	<b>1 858,8</b>
Asuminen	296,4	270,4	10 %	14 %	881,4	804,5	10 %	16 %	1 152,2
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	<i>177,4</i>	<i>140,0</i>	<i>27 %</i>	<i>27 %</i>	<i>537,2</i>	<i>460,2</i>	<i>17 %</i>	<i>17 %</i>	<i>656,2</i>
<i>Venäjä</i>	<i>119,0</i>	<i>130,4</i>	<i>-9 %</i>	<i>1 %</i>	<i>344,4</i>	<i>344,3</i>	<i>0 %</i>	<i>15 %</i>	<i>496,0</i>
Toimitilat ja infra	188,8	181,4	4 %	4 %	456,9	517,2	-12 %	-12 %	688,9
Muut erät	0,5	2,8			1,9	15,9			17,8

### Heinä-syyskuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 7 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Vertailukelpoisiin valuuttakurssein kasvu oli 10 %. Liikevaihto kasvoi erityisesti Asuminen Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa -liiketoiminta-alueella Suomen aktiivisen sijoittajamyynnin sekä Baltian ja keskinen Itä-Euroopan hyvän kuluttajakysynnän seurauksena.

Toimitilat ja infra -toimialan liikevaihdon kehitystä tukivat useat heinä-syyskuulle ajoittuneet toimitilakaupat.

### Tammi-syyskuu

Konsernin liikevaihto pysyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla. Vertailukelpoisiin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 4 %. Asumisessa liikevaihto kehittyi vahvasti Suomessa, Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa, ja kasvoi vertailukelpoisiin valuuttakurssein myös Venäjällä alkuvuoden poikkeuksellisen vahvan myynnin tukemana. Toimialan liikevaihdon kasvuun vaikutti myös Hypo-konsernin kanssa tehty noin 25 miljoonan euron tonttikauppa.

Toimitilat ja infra -toimialan liikevaihdon laskua selittää muun muassa Suomen heikko toimitilamarkkina.

## Tulos, POC

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
<b>Liikevoitto</b>	<b>33,5</b>	<b>37,4</b>	<b>-10 %</b>	<b>95,1</b>	<b>111,6</b>	<b>-15 %</b>	<b>152,8</b>
Asuminen	25,1	34,8	-28 %	84,0	100,4	-16 %	135,8
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	13,3	14,7	-9 %	46,3	50,8	-9 %	65,7
<i>Venäjä</i>	11,7	20,1	-42 %	37,7	49,6	-24 %	70,2
Toimitilat ja infra	10,3	8,0	29 %	17,3	21,0	-17 %	30,5
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>6,9 %</b>	<b>8,2 %</b>		<b>7,1 %</b>	<b>8,3 %</b>		<b>8,2 %</b>
Asuminen	8,5 %	12,9 %		9,5 %	12,5 %		11,8 %
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	7,5 %	10,5 %		8,6 %	11,0 %		10,0 %
<i>Venäjä</i>	9,9 %	15,4 %		10,9 %	14,4 %		14,1 %
Toimitilat ja infra	5,4 %	4,4 %		3,8 %	4,1 %		4,4 %
Kertaluonteiset erät							-1,2

### Heinä-syyskuu

Liikevoitto laski 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Liikevoittomarginaali oli 6,9 % (7-9/13: 8,2 %).

Kannattavuutta painoivat muun muassa myyntimixin muutokset Asuminen-toimialalla sekä toimenpiteet vahvan kassavirran varmistamiseksi.

Valuuttakurssimuutoksilla oli 1,3 miljoonan euron negatiivinen vaikutus liikevoittoon.

### Tammi-syyskuu

Liikevoitto laski 15 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Liikevoittomarginaali oli 7,1 % (1-9/13: 8,3 %).

Liikevoittomarginaalia painoivat muun muassa toimenpiteet vahvan kassavirran varmistamiseksi sekä asuntojen vaisu hintakehitys Venäjällä.

Valuuttakurssimuutoksilla oli 6,7 miljoonan euron negatiivinen vaikutus liikevoittoon.

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Tulos ennen veroja	22,6	29,9	-24 %	66,5	90,3	-26 %	122,8
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	16,8	23,1	-27 %	51,0	69,6	-27 %	93,9
Osakekohtainen tulos, e	0,13	0,18	-28 %	0,41	0,55	-25 %	0,75
Efektiiivinen verokanta, %	25,5 %	22,7 %		23,2 %	23,0 %		23,6 %

<sup>1</sup>Emoyhtiön omistajille

## Tilauskanta, POC

Milj. e	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
<b>Tilauskanta</b>	<b>2 736,0</b>	<b>2 813,4</b>	<b>-3 %</b>	<b>2 736,0</b>	<b>2 923,9</b>	<b>-6 %</b>	<b>2 713,7</b>
Asuminen	2 033,6	2 115,7	-4 %	2 033,6	2 172,0	-6 %	2 070,8
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	929,8	1 053,9	-12 %	929,8	953,2	-2 %	970,8
<i>Venäjä</i>	1 103,8	1 061,8	4 %	1 103,8	1 218,8	-9 %	1 100,0
Toimitilat ja infra	702,3	697,7	1 %	702,3	751,9	-7 %	642,9

Tilauskanta laski 6 % kesäkuun lopun tasolta. Valuuttakurssimuutokset laskivat tilauskantaa 80,7 miljoonalla eurolla kesäkuun lopun tilanteeseen

verrattuna. Toimitilat ja infra -toimialan tilauskanta laski toimitilamyyntien seurauksena. Tilauskannasta oli syyskuun lopussa myyty 35 % (6/14: 35 %).

## Yrityskaupat ja investoinnit

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	3,2	0,9	244 %	8,8	14,8	-41 %	20,2
% liikevaihdosta	0,7 %	0,3 %		0,7 %	1,1 %		1,1 %
Poistot	3,1	4,2	-27 %	9,6	14,7	-35 %	17,4

Katsauskaudella yhtiö ei tehnyt yrityskauppoja. Tammi-syyskuussa bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat 8,8 miljoonaa euroa eli 0,7 % liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 2,2

miljoonaa euroa (1-9/13: 4,0 milj. e) ja tietotekniikkaan 3,8 miljoonaa euroa (1-9/13: 2,8 milj. e). Muut investoinnit olivat 2,7 miljoonaa euroa (1-9/13: 8,0 milj. e).

## Kassavirta ja sijoitettu pääoma

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	40,7	-82,0		12,0	-164,2		-87,9
Tontti-investointien kassavirta	-21,1	-34,1	-38 %	-97,4	-131,3	-26 %	-171,4

Milj. e	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
Sijoitettu pääoma	1 562,8	1 592,8	-2 %	1 562,8	1 603,8	-3 %	1 558,8
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	9,1 %	12,3 %		9,1 %	9,6 %		10,3 %

Tammi-syyskuun operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 12,0 miljoonaa euroa. Tontti-investointien kassavirta oli -97,4 miljoonaa euroa. Yhtiö maksoi osinkoa vuodelta 2013 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 47,7 miljoonaa euroa.

Sijoitetun pääoman tuotto heikkeni kesäkuun lopun tasolta johtuen pääosin 12 kuukauden liukuvan liikevoiton laskusta.

YIT:n yhtenä keskeisenä painopisteenä on pääomankäytön tehostaminen. Tammi-syyskuussa pääomaa vapautettiin muun muassa asuntojen sijoittajamyynnillä, sopimalla 50 miljoonan euron tonttiyhteistyöstä ja myymällä noin 70 miljoonalla eurolla omaperusteisia toimitilahankkeita ja hitaasti kiertäviä tase-eriä.

# Kehitys toimialoittain

## Asuminen

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Liikevaihto	296,4	270,4	10 %	881,4	804,5	10 %	1 152,2
Liikevoitto	25,1	34,8	-28 %	84,0	100,4	-16 %	135,8
Liikevoitto-%	8,5 %	12,9 %		9,5 %	12,5 %		11,8 %
Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä	25,1	34,8	-28 %	84,0	100,4	-16 %	136,3
Liikevoitto-% ilman kertaluonteisia eriä	8,5 %	12,9 %		9,5 %	12,5 %		11,8 %
Operatiivinen sijoitettu pääoma kauden lopussa	1 177,0	1 243,9	-5 %	1 177,0	1 243,9	-5 %	1 225,8
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	9,9 %	n/a		9,9 %	n/a		11,2 %
Tilaukanta kauden lopussa	2 033,6	2 115,7	-4 %	2 033,6	2 115,7	-4 %	2 070,8

## Asuminen Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa

### Toimintaympäristö

Tammi-syyskuussa suomalaisten kuluttajien luottamus oli alhaisella tasolla, ja kuluttajat olivat varovaisia ostopäätöksissään. Asuntosijoittajat olivat edelleen aktiivisia. Asuntojen hintakehitys oli kaksijakoista asuntojen hintojen noustessa maltillisesti pääkaupunkiseudulla, mutta laskiessa lievästi muualla Suomessa. Pienten, kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Asuntolainojen korkotaso oli edelleen matala, ja lainojen marginaalit laskivat hieman.

Makrotalouden positiivinen kehitys on tukenut asuntomarkkinoita Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa, joskin geopoliittiset jännitteet ovat vaikuttaneet negatiivisesti kuluttajaluottamukseen. Katsauskaudella asuntojen myyntihinnat nousivat maltillisesti Baltian ja keskinen Itä-Euroopan maissa. Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla ja rahoituksen saatavuus pysyi hyvänä.

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Liikevaihto	177,4	140,0	27 %	537,2	460,2	17 %	656,2
Liikevoitto	13,3	14,7	-9 %	46,3	50,8	-9 %	65,7
Liikevoitto-%	7,5 %	10,5 %		8,6 %	11,0 %		10,0 %
Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä	13,3	14,7	-9 %	46,3	50,8	-9 %	66,2
Liikevoitto-% ilman kertaluonteisia eriä	7,5 %	10,5 %		8,6 %	11,0 %		10,1 %
Operatiivinen sijoitettu pääoma kauden lopussa	613,0	671,5	-9 %	613,0	671,5	-9 %	651,8
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	9,5 %	n/a		9,5 %	n/a		10,3 %
Tilaukanta kauden lopussa	929,8	1 053,9	-12 %	929,8	1 053,9	-12 %	970,8

## Heinä-syyskuu

Asuminen Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa - liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi 27 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Suomessa liikevaihdon kasvua selittää aktiivinen sijoittajakauppa ja myytyjen asuntojen korkea valmiusaste. Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa kuluttajamyyni kasvoi edellisvuodesta.

Liiketoiminta-alueen liikevoitto laski 9 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna, ja liikevoittomarginaali oli 7,5 % (7-9/13: 10,5 %). Kannattavuuden laskua selittävät sijoittajakohteiden kasvanut osuus rakenteilla olevasta kannasta Suomessa ja toimenpiteet vahvan kassavirran varmistamiseksi. Positiivinen kannattavuuskehitys jatkui Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa.

Sijoittajakauppa oli heinä-syyskuussa aktiivista Suomessa, ja YIT aloitti asuntokohteiden rakentamisen muun muassa TA-Yhtiöille ja VVO:lle. Lisäksi YIT sopi Ålandsbankenin asuntorahaston kanssa 137 pääasiassa valmiin tai lähellä valmistumista olevaa asunnon

kaupasta, josta 96 asuntoa kirjattiin heinä-syyskuun myyntiin, ja loput lokakuulle.

Toiminnan erityisenä painopisteenä on pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen määrän lisääminen.

## Tammi-syyskuu

Liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi 17 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Liiketoiminta-alueen liikevaihdosta 89 % tuli Suomesta, 5 % Virosta, Latviasta ja Liettuaista ja 6 % Tšekistä ja Slovakiasta. Liikevaihdon kasvu johtui Baltian ja keskinen Itä-Euroopan asuntomyynnin positiivisesta kehityksestä, aktiivisesta sijoittajamyynnistä Suomessa sekä Hypo-konsernin kanssa tehdystä noin 25 miljoonan euron tonttikaupasta.

Liiketoiminta-alueen liikevoitto laski 9 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna, ja liikevoittomarginaali oli 8,6 % (1-9/13: 11,0 %). Kannattavuutta painoivat muun muassa toimenpiteet vahvan kassavirran varmistamiseksi Suomessa. Kannattavuus kehittyi positiivisesti Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa.

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Myytyjä	576	624	-8 %	1 894	2 056	-8 %	2 779
joista kuluttajille aloitetuista kohteista <sup>1</sup>	440	489	-10 %	1 192	1 484	-20 %	2 057
Aloitettuja	447	553	-19 %	1 821	2 114	-14 %	2 483
joista kuluttajille	311	418	-26 %	1 119	1 542	-27 %	1 761
Valmistuneita	668	620	8 %	1 928	2 240	-14 %	3 161
joista kuluttajille	487	377	29 %	1 278	1 463	-13 %	2 094
Rakenteilla kauden lopussa	3 455	4 114	-16 %	3 455	4 114	-16 %	3 562
joista myytyjä kauden lopussa, %	60 %	57 %		60 %	57 %		59 %
Myynnissä kauden lopussa	1 917	2 339	-18 %	1 917	2 339	-18 %	1 988
joista valmiita asuntoja	533	559	-5 %	533	559	-5 %	513
Tonttivarantoon sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e	172,2	196,1	-12 %	172,2	196,1	-12 %	197,6
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>	1 809 000	1 854 000	-2 %	1 809 000	1 854 000	-2 %	1 854 000
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	238,7	315,5	-24 %	238,7	315,5	-24 %	286,0

<sup>1</sup> Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 7-9/14: 96 asuntoa; 7-9/13: 108 asuntoa; 1-9/14: 201 asuntoa; 1-9/13: 329 asuntoa; 1-12/13: 502 asuntoa



<b>Asuntorakentaminen</b>							
<b>Baltiassa ja keskisessä</b>							
<b>Itä-Euroopassa, kpl</b>							
	7–9/14	7–9/13	Muutos	1–9/14	1–9/13	Muutos	1–12/13
Myytyjä	158	133	19 %	545	376	45 %	521
Aloitettuja	172	134	28 %	694	534	30 %	723
Valmistuneita	131	139	-6 %	482	285	69 %	382
Rakenteilla kauden lopussa	1 281	970	32 %	1 281	970	32 %	1 062
joista myytyjä kauden lopussa, %	25 %	21 %		25 %	21 %		21 %
Myynnissä kauden lopussa	1 106	906	22 %	1 106	906	22 %	950
joista valmiita asuntoja	146	141	4 %	146	141	4 %	111
Tonttivarantoon sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e	70,3	69,6	1 %	70,3	69,6	1 %	70,0
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>	352 000	361 000	-2 %	352 000	361 000	-2 %	361 000
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	56,0	45,0	24 %	56,0	45,0	24 %	43,4

## Asuminen Venäjä

### Toimintaympäristö

Alkuvuonna asuntojen kysyntää Venäjällä vauhditti ruflan heikentyminen, joka innosti kuluttajia siirtämään varojaan kiinteään omaisuuteen. Keväällä asuntojen kysyntä normalisoitui alkuvuoden korkealta tasolta, ja heinä-syyskuussa kuluttajakysyntä säilyi edellisen vuosineljänneksen tasolla keskittyen erityisesti pieniin

asuntoihin. Asuntojen hinnat pysyivät tammi-syyskuussa keskimäärin vakaina. Asuntolainojen korkotaso oli katsauskauden lopussa lievässä nousussa, mutta lainakanta jatkoi edelleen kasvuaan.

Paikalliset kilpailijat ovat kasvattaneet edelleen tuotantoaan.

Milj. e	7–9/14	7–9/13	Muutos	1–9/14	1–9/13	Muutos	1–12/13
Liikevaihto	119,0	130,4	-9 %	344,4	344,3	0 %	496,0
Liikevoitto	11,7	20,1	-42 %	37,7	49,6	-24 %	70,2
Liikevoitto-%	9,9 %	15,4 %		10,9 %	14,4 %		14,1 %
Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä	11,7	20,1	-42 %	37,7	49,6	-24 %	70,2
Liikevoitto-% ilman kertaluonteisia eriä	9,9 %	15,4 %		10,9 %	14,4 %		14,1 %
Operatiivinen sijoitettu pääoma kauden lopussa	564,0	572,4	-1 %	564,0	572,4	-1 %	574,0
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	10,2 %	n/a		10,2 %	n/a		12,3 %
Tilaukanta kauden lopussa	1 103,8	1 061,8	4 %	1 103,8	1 061,8	4 %	1 100,0

## Heinä-syyskuu

Asuminen Venäjä -liiketoiminta-alueen liikevaihto laski 9 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 1 %.

Liiketoiminta-alueen liikevoitto laski 42 % ja liikevoittomarginaali oli 9,9 % (7-9/13: 15,4 %). Kannattavuutta heikensi vertailukautta vaatimattomampi asuntojen markkinahintakehitys.

Heinä-syyskuussa asuntoaloitukset olivat kuluttajamyynnin tasolla. Kuluttajamyynnin lisäksi yhtiö teki 47 asunnon nippukaupan Moskovan alueella.

Heinä-syyskuussa asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus kuluttajamyynnistä oli 46 %. Syyskuun

2014 lopussa YIT vastasi noin 17 300 asunnon huollosta ja ylläpidosta Venäjällä.

## Tammi-syyskuu

Asuminen Venäjä -liiketoiminta-alueen liikevaihto pysyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla. Vertailukelpoisin valuuttakurssein kasvu oli 15 %.

Liiketoiminta-alueen liikevoitto laski 24 % ja liikevoittomarginaali oli 10,9 % (1-9/13: 14,4 %). Kannattavuutta heikensivät muun muassa vertailukautta vaatimattomampi asuntojen markkinahintakehitys sekä myynnin kohdistuminen edellisvuotta matalakatteisempiin projekteihin.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Myytyjä	983 <sup>1</sup>	1 162	-15 %	3 176 <sup>2</sup>	3 088	3 %	4 480
Aloitettuja	939	1 106	-15 %	3 328	3 193	4 %	5 099
Valmistuneita <sup>3</sup>	1 312	727	80 %	2 542	1 952	30 %	2 976
Rakenteilla kauden lopussa	11 612	9 897	17 %	11 612	9 897	17 %	10 780
joista myytyjä kauden lopussa, %	39 %	38 %		39 %	38 %		37 %
Myynnissä kauden lopussa	7 383	6 654	11 %	7 383	6 654	11 %	7 177
joista valmiita asuntoja	354	562	-37 %	354	562	-37 %	416
Tonttivarantoon sijoitettu pääoma kauden lopussa <sup>4</sup> , milj. e	251,1	304,4	-18 %	251,1	304,4	-18 %	320,1
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>4</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	2 463 000	2 621 000	-6 %	2 463 000	2 621 000	-6 %	2 798 000
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	642,0	500,0	28 %	642,0	500,0	28 %	540,0

<sup>1</sup> Sisältää 47 asunnon nippukaupan.

<sup>2</sup> Sisältää 177 asunnon nippukaupat.

<sup>3</sup> Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

<sup>4</sup> Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
Pietari	4 136	2 223	86 %	4 136	4 136	0 %	3 267
Moskovan alue	3 558	4 305	-17 %	3 558	3 618	-2 %	4 309
Jekaterinburg, Kazan, Donin Rostov, Tjumen ja Moskova	3 918	3 369	16 %	3 918	4 184	-6 %	3 204

## Toimitilat ja infra

### Toimintaympäristö

Suomen toimitilamarkkinan heikko vire jatkui tammi-syyskuussa erityisesti toimisto- ja liikelätkentämissä. Loppukäyttäjät olivat edelleen varovaisia uusien toimitilojen vuokraamisessa; sijoittajien kiinnostus keskeisillä paikoilla sijaitseviin kohteisiin säilyi kohtuullisella tasolla. Urakointimarkkina pysyi katsauskaudella vakaana.

Makrotalouden positiiviset näkymät tukivat toimitilamarkkinoita Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa. Toimitilaurakoiden kysyntä on vilkastunut erityisesti Virossa ja Liettuassa.

Suomen inframarkkina pysyi katsauskaudella suhteellisen vakaana, ja pääomasijoittajat olivat aktiivisia toimialan omistusjärjestelyissä.

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Liikevaihto	188,8	181,4	4 %	456,9	517,2	-12 %	688,9
Liikevoitto	10,3	8,0	29 %	17,3	21,0	-17 %	30,5
Liikevoitto-%	5,4 %	4,4 %		3,8 %	4,1 %		4,4 %
Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä	10,3	8,0	29 %	17,3	21,0	-17 %	31,0
Liikevoitto-% ilman kertaluonteisia eriä	5,4 %	4,4 %		3,8 %	4,1 %		4,5 %
Operatiivinen sijoitettu pääoma kauden lopussa	229,3	215,9	6 %	229,3	215,9	6 %	189,8
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	12,1 %	n/a		12,1 %	n/a		20,6 %
Tilaukanta kauden lopussa	702,3	697,7	1 %	702,3	697,7	1 %	642,9

Toimitilat, milj. e	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
Tonttivarantoon sijoitettu pääoma	95,4	103,2	-8 %	95,4	88,2	8 %	93,5
Tonttivaranto, kerros-m <sup>2</sup>	1 111 536	988 000	13 %	1 111 536	1 116 433	0 %	1 125 000
Loppuunsaattamiskustannus	55,1	44,8	23 %	55,1	67,7	-19 %	21,2

### Heinä-syyskuu

Toimialan liikevaihto kasvoi 4 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Liikevaihtoa paransivat useat kolmannelle vuosineljännekselle ajoittuneet toimitilamyynnit.

Liikevoitto kasvoi 29 % ja liikevoittomarginaali oli 5,4 % (7-9/13: 4,4 %). Positiivista kannattavuuskehitystä selittää vertailukautta korkeampi myyntivolyymi.

Syyskuussa YIT myi noin 85 miljoonan euron arvosta omaperusteisia toimitilakiinteistöjä. Kaupat allekirjoitettiin toimisto- ja liikekeskus Dixin liikekeskuksesta, Grand Office -toimitilakiinteistöistä sekä Osmontien toimistokiinteistöistä. Lisäksi YIT sopi myyvänsä päiväkotijä hoivakiinteistöjä noin 25 miljoonan euron arvosta eQ Hoivakiinteistöt -rahastolle.

YIT voitti heinä-syyskuussa useita uusia urakoita, josta merkittävin oli Turun Seudun Energiatuotannolle allianssimallilla toteutettava CHP-voimalaitos. Hankkeen arvo YIT:lle on noin 40 miljoonaa.

E18 Koskenkylä-Kotka -moottoritie avattiin liikenteelle etuajassa. Tripla-projekti eteni suunnitellusti.

### Tammi-syyskuu

Toimialan liikevaihto laski 12 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Liikevaihtoa painoi erityisesti Suomen heikko toimitilamarkkina.

Liikevoitto laski katsauskaudella 17 % ja toimialan liikevoittomarginaali oli 3,8 % (1-9/13: 4,1 %). Kannattavuutta heikensi alhainen volyyymi.

### Suurimmat käynnissä olevat omaperusteiset toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/myymätön	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
Dixi, Tikkurilan asemakeskus, Vantaa	~35	Kauppa	95 %	12/14	Myyty	5 200
Dixi, Tikkurilan asemakeskus, Vantaa	~20	Toimisto	95 %	12/14	Myyty	6 000
Lauttasaaren Liikekeskus, Helsinki	-	Kauppa	3 %	2/17	Myymätön	5 700
BW Tower, Lahti	-	Toimisto	13 %	11/15	Myymätön	7 500
Aleksanterinkatu 11 Koy, Lahti	-	Kauppa	73 %	6/15	Myymätön	6 700

### Suurimmat käynnissä olevat toimitila- ja infraurakkahankkeet

Projekti	Arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen
E18 Pulteri	~190	Infra	97 %	1/15
E18 Haminan ohikulkutie	~60	Infra	93 %	12/14
Kehä III liittymä	~40	Infra	35 %	12/16
Naantalin CHP-voimalaitos	~40	Infra	0 %	9/17
Espoon teiden kunnossapitourakka	~30	Infra	0 %	10/19

# Konsernin taloudellinen kehitys konserniraportoinnin mukaisesti (IFRS, IFRIC 15)

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Liikevaihto	492,4	363,0	36 %	1 249,3	1 245,7	0 %	1 743,0
Liikevoitto	28,1	11,7	140 %	59,6	75,0	-20 %	104,0
Liikevoitto-%	5,7 %	3,2 %		4,8 %	6,0 %		6,0 %
Tulos ennen veroja	21,3	8,8	143 %	43,6	67,2	-35 %	95,0
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	16,3	7,6	114 %	33,5	52,5	-36 %	70,3
Osakekohtainen tulos, e	0,13	0,06	117 %	0,27	0,42	-36 %	0,56
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	40,7	-82,0		12,0	-164,2		-87,9
Tilauskanta kauden lopussa	3 278,5	3 259,5	1 %	3 278,5	3 259,5	1 %	3 184,6
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	1 551,6	1 602,9	-3 %	1 551,6	1 602,9	-3 %	1 556,2
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	6,1 %	9,8 %		6,1 %	9,8 %		7,0 %
Efekttiivinen verokanta, %	23,9 %	13,5 %		23,3 %	22,0 %		26,1 %

<sup>1</sup> Emoyhtiön omistajille

## Heinä-syyskuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 36 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta IFRS-oikaisujen jälkeen. Liikevaihdon kasvu johtui edellisvuotta korkeammista omaperusteisesti rakennettujen asuntojen luovutuksista ostajille ja toimitilahankkeiden myynneistä.

IFRS-oikaisujen jälkeen konsernin liikevoitto kasvoi 140 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja konsernin liikevoittomarginaali oli 5,7 % (7-9/13: 3,2 %). Kannattavuuden parantumista selittää korkeampi liikevaihto.

Konserniraportoinnissa omaperusteiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen luovutuksen yhteydessä. Näin ollen omaperusteisten hankkeiden valmistusajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserniraportoinnissa voi

siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Edellä mainitun lisäksi konserniraportoinnissa aktivoidaan IAS 23 -standardin mukaiset korkokulut, mikä aiheuttaa eroa toimialaraportoinnin ja konserniraportoinnin mukaisessa liiketuloksessa sekä rahoituskuluissa.

## Tammi-syyskuu

Konsernin liikevaihto pysyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla IFRS-oikaisujen jälkeen.

IFRS-oikaisujen jälkeen konsernin liikevoitto laski 20 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja konsernin liikevoittomarginaali oli 4,8 % (1-9/13: 6,0 %). Kannattavuutta painoivat muun muassa toimenpiteet vahvan kassavirran varmistamiseksi sekä muutokset myyntimixissä.

## Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema

IFRS, milj. e	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
Korollinen nettovelka	817,9	857,3	-5 %	817,9	860,2	-5 %	781,7
Rahavarat	90,9	52,4	73 %	90,9	75,3	21 %	76,3
Korollinen velka	908,8	909,7	0 %	908,8	935,5	-3 %	858,0
Pääoma- ja rahamarkkinoilta	343,9	472,4	-27 %	343,9	430,5	-20 %	451,8
Pankeilta, rahoituslaitoksilta ja vakuutusyhtiöiltä	292,2	149,9	95 %	292,2	216,4	35 %	132,9
Rahoituslaitoksille myydyt rakennusaikaiset urakkasaamiset	167,0	191,4	-13 %	167,0	186,0	-10 %	181,4
Valmiiden asuntojen yhtiölainaosuudet	105,7	95,1	11 %	105,7	102,6	3 %	91,4
Muut lainat		0,9					0,5
Keskikorko, %	3,04 %	2,70 %		3,04 %	2,95 %		2,73 %
Valmiusluottosopimukset	330,0	280,0	18 %	330,0	330,0	0 %	330,0
Tililiimittisopimukset	59,7	65,6	-9 %	59,7	64,6	-8 %	65,1
Nettorahoituskulut, kumulatiivinen	-16,0	-7,7	107 %	-16,0	-9,3	73 %	-9,0
Suojauskulut	-3,5	-3,7	-5 %	-3,5	-1,7	106 %	-1,5
Omavaraisuusaste, %	31,9 %	33,6 %		31,9 %	32,2 %		34,3 %
Velkaantumisaste, %	127,2 %	123,7 %		127,2 %	130,4 %		112,0 %

YIT:n likviditeettiasema pysyi tammi-syyskuussa vahvana. Rahavarat olivat syyskuun lopussa 90,9 miljoonaa euroa. Lisäksi YIT:llä oli käyttämättömiä tililiimittisopimuksia 59,7 miljoonaa euroa. Lokakuussa YIT solmi pitkäaikaisen syndikoidun vakuudettoman 300,0 miljoonan euron valmiusluottosopimuksen, joka korvaa aiemmin samojen pankkien kanssa sovitut kahdenkeskiset valmiusluotot. Valmiusluottojen kokonaismäärä syyskuun lopussa oli 330,0 miljoonaa euroa.

YIT Oyj:n valmiusluottosopimukset ja pankkilainasopimukset sisältävät kovenantin, joka edellyttää, että IFRS-taseen mukainen konsernin omavaraisuusaste on vähintään 25,0 %. Lisäksi uusi valmiusluottosopimus sisältää kovenantin, joka edellyttää, että IFRS-taseen mukainen konsernin velkaantumisaste on korkeintaan 150,0 %. Velkaantumisastetta koskeva kovenantti poistuu, mikäli yhtiön velkaantumisaste (IFRS) on alle 100,0 % kahden peräkkäisen vuosineljänneksen ajan. Syyskuun lopussa omavaraisuusaste oli 31,9 % ja velkaantumisaste 127,2 %.

Korollisen velan määrä laski syyskuun lopussa 908,8 miljoonaan euroon ja korollinen nettovelka oli syyskuun lopussa 817,9 miljoonaa euroa.

Pääomanvapautusohjelman edistyminen edesauttoi nettovelan pienentymistä. Loppuvuonna 2014 pitkäaikaisista lainoista eräänny yhteensä 11,0 miljoonaa euroa.

Nettorahoituskulut nousivat tammi-syyskuussa edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 16,0 miljoonaan euroon (1-9/13: 7,7 milj. e). Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti 12,6 miljoonaa euroa (1-9/13: 13,6 milj. e).

Yhtiölainaosuuksien korot sisältyvät yhtiövastikkeisiin, ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

Yhtiölainaosuuksien korot olivat tammi-syyskuussa 2,4 miljoonaa euroa (1-9/13: 2,0 milj. e).

Syyskuun lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 137,9 miljoonaa euroa oli vieraan pääoman ehtoisia sijoituksia (6/14: 151,3 milj. e) ja 364,9 miljoonaa euroa oman pääoman ehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja (6/14: 400,4 milj. e). Vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas oman pääoman ehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

# Henkilöstö

Henkilöstö toimialoittain	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
Asuminen	3 848	3 872	-1 %	3 848	4 004	-4 %	3 818
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	1 839	1 864	-1 %	1 839	2 017	-9 %	1 832
<i>Venäjä</i>	2 009	2 008	0 %	2 009	1 987	1 %	1 986
Toimitilat ja infra	1 877	2 164	-13 %	1 877	2 022	-7 %	2 037
Konsernipalvelut	307	348	-12 %	307	332	-8 %	317
Henkilöstö maittain	9/14	9/13	Muutos	9/14	6/14	Muutos	12/13
Suomi	3 332	3 702	-10 %	3 332	3 685	-10 %	3 515
Venäjä	1 992	1 993	0 %	1 992	1 975	1 %	1 968
Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa	708	689	3 %	708	698	1 %	689
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>6 032</b>	<b>6 384</b>	<b>-6 %</b>	<b>6 032</b>	<b>6 358</b>	<b>-5 %</b>	<b>6 172</b>

Tammi-syyskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 6 172 henkilöä (1-9/13: 6 624). Henkilöstökulut olivat yhteensä 195,4 miljoonaa euroa (1-9/13: 215,0 milj. e). Tapaturmataajuus (tapaturmat per miljoona työtuntia) oli 13 (1-9/13: 11).

YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli noin 0,8 miljoonaa euroa (1-9/13: 1,8 milj. e).

## Strategiset tavoitteet

YIT Oyj:n hallitus päätti kokouksessaan 11.9.2014 pitää ennallaan yhtiön strategiset painopisteet. Venäjän ja Suomen heikentyneen makronäkymän johdosta taloudellisen liikkumavaran merkitys korostuu entisestään. Asuminen-toimialalla YIT tavoittelee kasvua omaperusteisissa hankkeissa. Toimitilat ja infra -toimialalla tavoitteena on kasvattaa sellaisten hankkeiden osuutta, joissa YIT:n asiakkaalle tuottama lisäarvo on korkea. Suhdannevaihteluiden tasaamiseksi Suomen ja Venäjän rinnalla kasvatetaan keskinen Itä-Euroopan painoarvoa kolmantena maantieteellisenä tukijalkana.

Strategian toteutusta ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamista tukemaan käynnistettiin konserninlaajuinen kilpailukykyohjelma, jonka puitteissa on asetettu lyhyen aikavälin tavoitteita vuosille 2015 ja 2016. Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet säilyivät ennallaan.

YIT:n strategiasta ja taloudellisista tavoitteista kerrottiin YIT:n pääomamarkkinapäivässä 25.9.2014 Helsingissä. Pääomamarkkinapäivän esitysmateriaali ja tallenteet esityksistä löytyvät YIT:n sijoittajasivulta [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat).

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin 5–10 % vuodessa
Sijoitetun pääoman tuotto	20 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	Riittävä osingon maksuun ja velkojen vähentämiseen
Omavaraisuusaste	40 %
Osingonjako	40–60 % tilikauden tuloksesta

Lyhyen aikavälin tavoitteet vuosille 2015 ja 2016	Tavoitetaso
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin 0–5 % vuodessa
Sijoitetun pääoman tuotto	15 %
Nettovelka (IFRS)	Alle 600 miljoonaa euroa

Tavoitetasot nettovelkatavoitetta lukuun ottamatta perustuvat yhtiön toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti raportoiimiin lukuihin.

# Yhtiökokouksen päätökset

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 18.3.2014.

Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi).

## Osakkeet ja omistajat

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

### Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2014 alussa 149 216 748,22 euroa (2013: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2013: 127 223 422).

### Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 18.3.2014 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Tämän lisäksi hallituksella on voimassaoleva osakeantivaltuus, jonka YIT:n varsinainen yhtiökokous antoi 10.3.2010. Valtuus on voimassa sen myöntämisestä viisi vuotta. Osakeantivaltuus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 1 633 286 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka on hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella. Katsauskauden aikana yhtiölle palautui osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti 5 392 osaketta, minkä jälkeen yhtiöllä oli hallussaan syyskuun 2014 lopussa 1 638 678 omaa osaketta.

### Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 10,17 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.9.2014 oli 6,11 euroa. Osakekurssi laski katsauskauden aikana noin 40 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 10,70 euroa, alin 5,99 euroa ja keskimurssi 8,02 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 100 miljoonaa kappaletta. Vaihdon arvo oli noin 799 miljoonaa euroa.

YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana 74 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 43 %:a osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.9.2014 oli 767,3 miljoonaa euroa. Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

### Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli syyskuun 2014 lopussa 44 681 (9/13: 42 402). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli syyskuun lopussa 28,5 % osakkeista (9/13: 33,6 %).

Yhtiö ei saanut katsauskauden aikana arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisia ilmoituksia omistussuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä.



# Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja riskienhallinta

YIT luokittelee riskeiksi tekijät, jotka toteutuessaan vaarantaisivat konsernin strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen. Riskit on jaettu strategiaan, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin. Riskitekijöiden tunnistamisessa ja hallinnassa on huomioitu liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. Riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Strategisten riskien luonnetta ja todennäköisyyttä seurataan ja raportoidaan jatkuvasti. Strateginen riskiarviointi tehdään konserninlaajuisesti kerran vuodessa strategian käsittelyn yhteydessä.

YIT kehittää konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita sietäväksi. Konsernilla on toimintaa seitsemässä maassa, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri maissa ja markkina-alueilla. Konsernin liiketoiminta-alueet tasapainottavat toisiaan ja lisäävät konsernin kestävyyttä talouden ja suhdanteen heilahteluille. Asuntojen kuluttajakysynnän vaihtelevuutta on Suomessa tasapainotettu asuntoprojektien sijoittajakaupoilla, mikä osaltaan on vähentänyt konsernin alltiutta asuntomarkkinoiden kuluttajakysynnän heilahteluille. Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla yhtiö pyrkii reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä hyödyntämään toisaalta markkinamuutoksien tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

YIT:lle tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat tonttihakintoihin liittyvät riskit, omaperusteisten asunto- ja toimitilahankkeiden myyntiriski, urakkatarjouksiin ja palvelusopimuksiin sekä projektinhallintaan ja henkilöstöön liittyvät riskit. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioitua asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään (asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoittain) sekä hankkimalla normaalisti ankkurivuokralaiset ennen toimitilahankkeen aloittamista ja sijoittajan hankkeen rakentamisen alkuvaiheessa. Asuntoluottojen ja kiinteistörahoituksen saatavuudessa tapahtuvat muutokset ovat keskeisiä asuntojen ja toimitilojen kysyntään liittyviä riskejä.

YIT:n yhtenä strategisena painopisteenä on taloudellisen liikkumavaran parantaminen, mihin liittyy on asetettu tavoitteita pääoman vapauttamiseksi. Pääoman vapauttamistoimiin haastavassa markkina-tilanteessa liittyy riski taloudellisista menetyksistä.

Tontteihin ei tehty alaskirjauksia katsauskauden aikana. YIT tarkastaa tonttiensa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintameno, ja tontin arvoa

pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan.

Taloudellisia riskejä ovat rahoituksen riittävyyteen, valuuttakursseihin ja korkoihin liittyvät riskit, luotto- ja vastapuoliriskit sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Taloudellisia riskejä hallitaan laskenta- ja rahoituspolitiikoilla sekä sisäisellä ja ulkoisella tarkastuksella.

Katsauskauden IFRS -liikevaihdosta noin 74 % tuli maista, joiden valuuttana on euro. Venäjän rupla on yksi konsernin keskeisiä valuuttoja. Konsernin merkittävien valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 502,8 miljoonaa euroa (9/13: 550,5 milj. e). Oman pääoman ehtoisten sijoitusten tai sen luonteisten nettoinvestointien määrä kauden lopussa oli 364,9 miljoonaa euroa (9/13: 429,3 milj. e). Venäjällä oleviin tytäryhtiöihin tehdyt oman pääoman ehtoiset sijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan heikentyminen aiheuttaa negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraan pääoman ehtoisten sijoitusten määrä oli katsauskauden lopussa 137,9 miljoonaa euroa (9/13: 121,3 milj. e) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

Tapahtumariskejä voivat olla henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai toimitiloille, projektiikohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennakoimattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet. YIT noudattaa konserninlaajuisista turvallisuuspolitiikkaa, joka kattaa turvallisuuden eri osa-alueet. Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä on julkaistu vuoden 2013 vuosikertomuksessa.

Geopoliittisten jännitteiden pitkittymisellä olisi todennäköisesti negatiivinen vaikutus YIT:n liiketoimintaan Venäjällä. Yhtiön johto seuraa tarkasti tilanteen kehitystä ja sen potentiaalisia vaikutuksia. Liiketoimintaa Venäjällä jatketaan normaalisti kehittämällä projekteja kysynnän mukaisesti. Pääoman kiertonopeutta parannetaan edelleen, jolloin sijoitetun pääoman määrä Venäjällä vähenee.

# Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Lokakuussa kuluttajille myytyjen asuntojen määrän arvioidaan olevan Suomessa noin 150, Baltiassa ja

keskisessä Itä-Euroopassa noin 70 ja Venäjällä noin 400.

## Näkymät vuodelle 2014

### Tulosohjeistusta vuodelle 2014 laskettiin lokakuussa

Konsernin toimialaraportoinnin mukaisen liikevaihdon arvioidaan kasvavan 0–5 % vertailukelpoisin valuuttakurssein. Toimialaraportoinnin mukaisen liikevoittomarginaalin arvioidaan olevan 6,5–7,3 % ilman kertaluonteisia eriä.

Lisääntynyt epävarmuus yleisestä makrotalouden kehityksestä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin.

### Asuminen

Suomessa asutokysyntää pitkällä aikavälillä tukee muuttoliike kasvukeskuksiin. Lisäksi väestön ja asutokuntien määrä lisääntyy, koska maahanmuutto jatkaa kasvua ja yhden hengen talouksien määrä nousee. YIT arvioi etenkin pienten asuntojen kysynnän jatkuvan hyvänä.

Asuntoaloitusten arvioidaan laskevan Suomessa. Rakennusteollisuus RT ry:n lokakuussa 2014 julkaiseman ennusteen mukaan Suomessa aloitetaan 25 000 asunnon rakentaminen vuonna 2014. VTT:n tammikuussa 2012 julkaiseman selvityksen mukaan uusien asuntojen vuosittainen tuotantotarve on 24 000–29 000 asuntoa.

YIT arvioi asuntojen hintatason Suomessa pysyvän keskimäärin vakaana, mutta hintojen alueellisen eriytymisen jatkuvan vuonna 2014.

Rakennuskustannusten nousun arvioidaan olevan maltillista. Asuntolainojen korkotason ennustetaan pysyvän matalana. Makrotalouden epävarmuuden ja pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella olevan kuluttajaluottamuksen arvioidaan kuitenkin edelleen vaikuttavan Suomen asuntomarkkinaan.

Baltian maissa asuntojen kysynnän odotetaan saavan tukea talouskasvusta, lisäksi asuintalojen heikko kunto luo tarpeen uusille, laadukkaille asunnoille. Asuntorakentamisen volyymin arvioidaan kasvavan Baltian maissa ja Slovakiassa (Forecon ja Euroconstruct, kesäkuu 2014). Euroconstruct (kesäkuu 2014) arvioi asuntoaloitusten laskevan hieman Tšekissä.

YIT arvioi asuntojen hintojen nousevan hieman Baltian ja keskisen Itä-Euroopan maissa. Venäjän heikentyneiden makronäkymien odotetaan vaikuttavan myös Baltian maiden talouksiin.

Venäjällä asuntorakentamisen määrän arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla (Forecon, kesäkuu 2014). YIT arvioi asuntojen hintojen pysyvän Venäjällä keskimäärin vakaina ja asuntolainojen korkotason nousevan vuoden lopulla. Venäjän heikentyneet makronäkymät voivat vaikuttaa negatiivisesti asuntomarkkinaan.

Pitkän aikavälin näkymät ovat Venäjän asuntorakentamisessa hyvät. Asumisväljyys on vielä selvästi Länsi-Eurooppaa alhaisempi ja asuintalojen kunto heikko, mikä luo tarpeen uusille, laadukkaille asunnoille. Lisäksi keskiluokan osuuden väestöstä arvioidaan kasvavan ja asutokuntien lukumäärän jatkavan kasvuaan. Asuntolainamarkkinoiden kehittyminen Venäjällä on myös osaltaan laajentanut potentiaalista ostajakuntaa. YIT on edesauttanut kuluttajien lainansaantia tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa.

### Toimitilat ja infra

Suomessa toimitilojen kysynnän odotetaan pysyvän heikkona. Liiketilöiden rakentamisen odotetaan pysyvän edellisvuoden tasolla, kun taas toimistorakentamista jarruttavat korkealla pysyttelevät vajaakäyttöasteet (RT, lokakuu 2014). Kiinteistösijoittajien kiinnostuksen keskeisillä paikoilla sijaitseviin kohteisiin arvioidaan olevan hyvällä tasolla, ja pitkäaikaisia vuokralaisia arvostetaan. Baltiassa toimitilarakentamisen arvioidaan kasvavan 9 % vuonna 2014 (Forecon, kesäkuu 2014). Slovakiassa toimitilarakentamisen odotetaan laskevan 8 % vuonna 2014 (Euroconstruct, kesäkuu 2014).

Suomessa infrarakentamisen arvioidaan laskevan hieman edellisvuodesta (RT, lokakuu 2014). Kilpailun arvioidaan pysyvän kireänä erityisesti pienemmissä infrarakentamisen urakoissa. Valtion odotetaan laittavan alulle lisäinvestointeja pääkaupunkiseudun rataverkoston (länsimetron jatke).

# Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2014: Taulukko-osa

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## 1 Tilinpäätöslyhennelmä

- 1.1 Konsernin tuloslaskelma, IFRS ja toimialaraportointi POC
- 1.2 Laaja tuloslaskelma, IFRS
- 1.3 Konsernitase, IFRS ja toimialaraportointi POC
- 1.4 Rahavirtalaskelma
- 1.5 Laskelma oman pääoman muutoksista, IFRS

## 2 Liitetiedot, toimialaraportointi

- 2.1 Toimialaraportoinnin laadintaperiaatteet
- 2.2 Liikevaihto, toimialaraportointi POC
- 2.3 Liikevoitto ja liikevoittoprosentti, toimialaraportointi POC
- 2.4 Tilauskanta, toimialaraportointi POC
- 2.5 Henkilöstö
- 2.6 Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin, toimialaraportointi POC

## 3 Liitetiedot, IFRS

- 3.1 Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin, IFRS
- 3.2 Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet
- 3.3 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 3.4 Kauden liikevoittoon vaikuttavat poikkeukselliset erät
- 3.5 Hankitut ja myydyt liiketoiminnot
- 3.6 Lopetetut toiminnot
- 3.7 Aineellisten hyödykkeiden muutokset
- 3.8 Vaihto-omaisuus
- 3.9 Oman pääoman liitetiedot
- 3.10 Rahoitusriskien hallinta
- 3.11 Rahoitusvelat ja käyvät arvot
- 3.12 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset
- 3.13 Liiketoimet osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten kanssa

## 1 Tilinpäätöslyhennelmä

### 1.1 Konsernin tuloslaskelma, IFRS ja toimialaraportointi POC

Milj. e	7-9/14 IFRS	7-9/13 IFRS	Muutos IFRS	7-9/14 POC	7-9/13 POC	Muutos POC
Liikevaihto	492,4	363,0	36 %	485,7	454,7	7 %
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	164,7	102,7	60 %	168,3	164,9	2 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-461,3	-347,1	33 %	-449,2	-413,1	9 %
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	104 %	0,0	0,0	104 %
Poistot	-3,1	-4,2	-27 %	-3,1	-4,2	-27 %
Liikevoitto	28,1	11,7	140 %	33,5	37,4	-10 %
% liikevaihdosta	5,7 %	3,2 %		6,9 %	8,2 %	
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,7	-2,9	129 %	-10,9	-7,5	46 %
Tulos ennen veroja	21,3	8,8	143 %	22,6	29,9	-24 %
% liikevaihdosta	4,3 %	2,4 %		4,7 %	6,6 %	
Tuloverot <sup>1)</sup>	-5,1	-1,2	329 %	-5,8	-6,8	-15 %
Katsauskauden tulos	16,2	7,6	114 %	16,8	23,1	-27 %
Emoyhtiön omistajille	16,3	7,6	114 %	16,8	23,1	-27 %
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0		0,0	0,0	
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu laimennettu ja laimentamaton tulos/osake, e	0,13	0,06	117 %	0,13	0,18	-28 %

1) Katsauskauden verot perustuvat koko tilikauden veroennusteeseen.

Milj. e	1-9/14 IFRS	1-9/13 IFRS	Muutos IFRS	1-12/13 IFRS	1-9/14 POC	1-9/13 POC	Muutos POC	1-12/13 POC
<b>Jatkuvat toiminnot</b>								
Liikevaihto	1 249,3	1 245,7	0 %	1 743,0	1 340,2	1 337,6	0 %	1 858,8
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	369,1	348,7	6 %	488,4	459,6	430,5	7 %	622,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1 180,4	-1 156,0	2 %	-1 621,6	-1 235,9	-1 211,4	2 %	-1 688,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,2	0,0		0,0	0,2	-0,0		0,0
Poistot	-9,6	-14,7	-35 %	-17,4	-9,6	-14,7	-35 %	-17,4
Liikevoitto	59,6	75,0	-20 %	104,0	95,1	111,6	-15 %	152,8
% liikevaihdosta	4,8 %	6,0 %		6,0 %	7,1 %	8,3 %		8,2 %
Rahoitustuotot ja -kulut	-16,0	-7,7	107 %	-9,0	-28,6	-21,3	34 %	-30,0
Tulos ennen veroja	43,6	67,2	-35 %	95,0	66,5	90,3	-26 %	122,8
% liikevaihdosta	3,5 %	5,4 %		5,5 %	5,0 %	6,7 %		6,6 %
Tuloverot <sup>1)</sup>	-10,2	-14,8	-31 %	-24,8	-15,5	-20,7	-25 %	-29,0
Katsauskauden tulos	33,4	52,5	-36 %	70,2	51,0	69,5	-27 %	93,8
Emoyhtiön omistajille	33,5	52,5	-36 %	70,3	51,0	69,6	-27 %	93,9
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	0,0		-0,1	-0,0	0,0		-0,1
<b>Lopetetut toiminnot</b>								
Katsauskauden tulos		288,4		287,5		288,4		287,5
Emoyhtiön omistajille		288,4		287,5		288,4		287,5
Määräysvallattomille omistajille								
<b>Jatkuvat ja lopetetut toiminnot yhteensä</b>								
Katsauskauden tulos	33,4	340,8	-90 %	357,6	51,0	357,9	-86 %	381,3
Emoyhtiön omistajille	33,5	340,9	-90 %	357,7	51,0	358,0	-86 %	381,3
Määräysvallattomille omistajille	-0,1			-0,1	-0,0			-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu laimennettu ja laimentamaton tulos/osake, e								
Jatkuvat toiminnot	0,27	0,42	-36 %	0,56	0,41	0,55	-25 %	0,75
Lopetetut toiminnot		2,30		2,30		2,30		2,29
Jatkuvat ja lopetetut toiminnot yhteensä	0,27	2,72	-90 %	2,86	0,41	2,85	-86 %	3,04

1) Katsauskauden verot perustuvat koko tilikauden veroennusteeseen.

## 1.2 Laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. e	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
<b>Jatkuvat toiminnot</b>				
Katsauskauden voitto	33,4	52,5	-36 %	70,2
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi:				
Rahavirran suojaukset	0,3	2,6	-87 %	3,0
-Laskennallinen vero	-0,1	-1,6	-96 %	-0,8
Myytavissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos	0,0			0,0
-Laskennallinen vero	0,0			0,0
Muuntoerot	-37,2	-36,2	3 %	-49,7
Muu muutos	0,2			
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-36,7	-35,2	4 %	-47,5
Katsauskauden laaja tulos	-3,2	17,2		22,7
Emoyhtiön omistajille	-3,2	17,3		22,8
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	0,0		-0,1
<b>Lopetetut toiminnot</b>				
Katsauskauden laaja tulos		288,4		287,5
Emoyhtiön omistajille		288,4		287,5
Määräysvallattomille omistajille				
<b>Jatkuvat ja lopetetut toiminnot yhteensä</b>				
Katsauskauden laaja tulos	-3,2	305,6		310,2
Emoyhtiön omistajille	-3,2	305,7		309,6
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	0,0		-0,1

### 1.3 Konsernitase, IFRS ja toimialaraportointi POC

Milj. e	9/14 IFRS	9/13 IFRS	Muutos IFRS	12/13 IFRS	9/14 POC	9/13 POC	Muutos POC	12/13 POC
<b>VARAT</b>								
<b>Pitkäaikaiset varat</b>								
Aineelliset hyödykkeet	59,2	70,4	-16 %	65,2	59,2	70,4	-16 %	65,2
Liikearvo	10,9	10,9	0 %	10,9	10,9	10,9	0 %	10,9
Muut aineettomat hyödykkeet	9,8	4,0	145 %	7,1	9,8	4,0	145 %	7,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,7	0,4	65 %	0,5	0,7	0,4	65 %	0,5
Muut sijoitukset	0,8	0,9	-9 %	0,8	0,8	0,9	-9 %	0,8
Muut saamiset	2,9	1,0	185 %	0,6	2,9	1,0	185 %	0,6
Laskennalliset verosaamiset	43,1	47,7	-10 %	42,4	34,3	38,0	-10 %	34,1
<b>Lyhytaikaiset varat</b>								
Vaihto-omaisuus	2 032,1	2 029,8	0 %	2 055,8	1 597,4	1 657,3	-4 %	1 668,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	317,3	317,3	0 %	288,0	375,1	374,8	0 %	342,8
Rahavarat	90,9	52,4	73 %	76,3	90,9	52,4	73 %	76,3
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 567,8</b>	<b>2 534,8</b>	<b>1 %</b>	<b>2 547,5</b>	<b>2 182,0</b>	<b>2 210,1</b>	<b>-1 %</b>	<b>2 206,3</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>								
<b>Oma pääoma</b>								
Osakepääoma	149,2	149,2	0 %	149,2	149,2	149,2	0 %	149,2
Muu oma pääoma	493,2	538,4	-8 %	543,5	580,7	611,2	-5 %	620,1
Määräysvallattomille omistajille	0,3	0,4	-14 %	0,4	0,4	0,4	13 %	0,5
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>642,8</b>	<b>688,0</b>	<b>-7 %</b>	<b>693,1</b>	<b>730,4</b>	<b>760,8</b>	<b>-4 %</b>	<b>769,8</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>								
Laskennalliset verovelat	20,4	14,1	45 %	14,4	33,0	22,8	45 %	25,1
Eläkevelvoitteet	0,7	0,7		0,7	0,7	0,7		0,7
Varaukset	40,5	42,8	-5 %	42,5	40,5	42,8	-5 %	42,5
Korolliset velat	296,4	316,6	-6 %	305,1	296,4	316,6	-6 %	305,1
Muut velat	30,4	27,7	10 %	35,0	30,4	27,7	10 %	33,1
<b>Lyhytaikaiset velat</b>								
Saadut ennakot	553,3	475,3	16 %	514,3	142,8	147,8	-3 %	161,9
Ostovelat ja muut velat	347,2	355,4	-2 %	370,5	349,2	359,3	-3 %	370,1
Varaukset	23,7	21,2	12 %	19,0	22,6	21,5	5 %	19,1
Korolliset velat	612,4	593,1	3 %	552,9	536,0	510,1	5 %	478,8
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 925,0</b>	<b>1 846,8</b>	<b>4 %</b>	<b>1 854,4</b>	<b>1 451,6</b>	<b>1 449,3</b>	<b>0 %</b>	<b>1 436,4</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>2 567,8</b>	<b>2 534,8</b>	<b>1 %</b>	<b>2 547,5</b>	<b>2 182,0</b>	<b>2 210,1</b>	<b>-1 %</b>	<b>2 206,3</b>

## 1.4 Rahavirtalaskelma

Milj. e	7-9/14	7-9/13	Muutos	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Tilikauden voitto	16,2	7,6	114 %	33,4	52,5	-36 %	70,2
Suoriteperusteisten erien peruminen	17,5	11,8	49 %	45,5	48,7	-7 %	61,3
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-14,5	11,0		-30,1	-54,4	-45 %	-42,8
Vaihto-omaisuuden muutos	24,9	-136,0		-54,2	-243,3	-78 %	-296,8
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-0,5	28,5		46,7	90,7	-48 %	186,9
Käyttöpääoman muutos yhteensä	9,9	-96,5		-37,6	-206,9	-82 %	-152,7
Rahoituserien rahavirta	-1,6	-2,3	-32 %	-17,5	-26,7	-35 %	-27,6
Maksetut verot	0,1	-4,5		-6,3	-37,5	-83 %	-43,7
Jatkuvat toiminnot yhteensä	42,2	-83,9		17,6	-170,0		-92,5
Lopetetut toiminnot	-0,8	-2,0	-60 %	-2,9	-28,9	-90 %	30,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>41,4</b>	<b>-85,9</b>		<b>14,7</b>	<b>-198,8</b>		<b>-123,2</b>
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-0,0			-0,5	-4,6	-90 %	-4,9
Suoritetut investointien rahavirrat	-3,2	-0,9	252 %	-8,8	-10,5	-15 %	-15,1
Saadut investointien rahavirrat	1,6	2,8	-41 %	3,7	20,8	-82 %	24,7
Jatkuvat toiminnot yhteensä	-1,6	1,9		-5,6	5,8		4,7
Lopetetut toiminnot					-17,2		-17,2
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-1,6</b>	<b>1,9</b>		<b>-5,6</b>	<b>-11,4</b>	<b>-51 %</b>	<b>-12,5</b>
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	<b>39,9</b>	<b>-84,1</b>		<b>9,1</b>	<b>-210,2</b>		<b>-135,7</b>
Lainasaamisten muutos	4,3	-8,1		5,5	1,4	291 %	5,1
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-52,4	93,9		-28,1	163,8		133,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	80,0			177,4	27,7	540 %	27,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-54,4			-98,5	-113,2	-13 %	-132,9
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,1			-0,2	0,0		-0,3
Maksetut osingot	-0,0			-47,7	-94,0	-49 %	-94,0
Jatkuvat toiminnot yhteensä	-22,6	85,9		8,4	-14,3		-61,2
Lopetetut toiminnot					147,2		147,2
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-22,6</b>	<b>85,9</b>		<b>8,4</b>	<b>132,9</b>	<b>-94 %</b>	<b>86,0</b>
Rahavarojen muutos	17,3	1,9	834 %	17,4	-77,3		-49,7
Rahavarat katsauskauden alussa	75,3	49,7	52 %	76,3	174,6	-56 %	174,6
Jakautumisessa siirtyneet rahavarat					-43,8		-43,8
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-1,9	-0,3	525 %	-3,0	-2,2	35 %	-4,7
Rahavarat katsauskauden lopussa	90,9	51,2	77 %	90,9	51,2	77 %	76,3



## 1.5 Laskelma oman pääoman muutoksista, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vara-rahas- to	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovar- at	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	149,2	1,9	3,8	-6,1	-3,4	-9,2	869,8	1 005,9	3,3	1 009,2
Aikaisempien tilikausien virheen korjaus							-5,7	-5,7		-5,7
Oikaistu oma pääoma 1.1.2013	149,2	1,9	3,8	-6,1	-3,4	-9,2	864,1	1 000,2	3,3	1 003,5
<b>Kauden laaja tulos</b>										
Katsauskauden tulos							340,9	340,9	0,0	340,9
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>										
Rahavirran suojaukset					2,6			2,6		2,6
-Laskennallinen vero					-1,6			-1,6		-1,6
Myytavissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos					0,0			0,0		0,0
-Laskennallinen vero					0,0			0,0		0,0
Muuntoerot				-36,2				-36,2		-36,2
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-36,2</b>	<b>1,0</b>		<b>340,9</b>	<b>305,2</b>	<b>0,0</b>	<b>305,6</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>										
Osingonjako							-94,0	-94,0	0,0	-94,0
Osakepalkitseminen			-3,8			1,0	4,1	1,3		1,3
Jakautumisessa siirtynyt omaisuus käyvin arvo in							-514,9	-514,9		-514,9
Jakautumisen vaikutus		-0,4		-7,7	0,1			-8,0	-0,6	-8,6
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>-0,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>-7,7</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>-604,8</b>	<b>-615,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>-616,3</b>
<b>Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset</b>										
Määräysvallattomilta omistajilta hankittu osuus, ei muutosta määräysvallassa							-2,7	-2,7	-2,3	-5,0
<b>Tytäryhtiöomistus- osuuksien muutokset yhteensä</b>							<b>-2,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>-5,0</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2013</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-50,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>-8,2</b>	<b>597,5</b>	<b>687,7</b>	<b>0,4</b>	<b>688,0</b>

Välitilinpäätöksessä korjattiin virhe aikaisempiin tilikausiin liittyen. Virheestä johtuva keskeneräisen tuotannon yliarvostus on IAS8:n takautuvaa virheenkorjausta noudattaen korjattu vuoden 2013 avaavaan omaan pääomaan. Virheen korjauksen vaikutus vuoden 2013 avaavaan omaan pääomaan oli -5,7 milj. euroa.

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	149,2	1,9	3,8	-6,1	-3,4	-9,2	869,8	1 005,9	3,3	1 009,2
Aikaisempien tilikausien virheen korjaus							-5,7	-5,7		-5,7
Oikaistu oma pääoma 1.1.2013	149,2	1,9	3,8	-6,1	-3,4	-9,2	864,1	1 000,2	3,3	1 003,5
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos							357,7	357,7	-0,1	357,6
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset					3,0			3,0		3,0
-Laskennallinen vero					-0,8			-0,8		-0,8
Myytavissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos					0,0			0,0		0,0
-Laskennallinen vero					0,0			0,0		0,0
Muuntoerot				-49,7				-49,7		-49,7
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-49,7</b>	<b>2,2</b>		<b>357,7</b>	<b>310,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>310,1</b>
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-94,0	-94,0		-94,0
Osakepalkitseminen			-3,8			1,0	4,5	1,7		1,7
Jakautumisessa siirtynyt omaisuus käyvin arvoin							-515,2	-515,2		-515,2
Jakautumisen vaikutus		-0,4		-7,7	0,1			-8,0	-0,6	-8,6
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>-0,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>-7,7</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>-604,7</b>	<b>-615,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>-616,3</b>
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset										
Määräysvallattomilta omistajilta hankittu osuus, ei muutosta määräysvallassa							-2,2	-2,2	-2,2	-4,4
<b>Tytäryhtiöomistus- osuuksien muutokset yhteensä</b>							<b>-2,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-4,4</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-63,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-8,2</b>	<b>614,9</b>	<b>692,7</b>	<b>0,4</b>	<b>693,1</b>

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	149,2	1,5	0,0	-63,5	-1,2	-8,2	614,9	692,7	0,4	693,1
<b>Kauden laaja tulos</b>										
Katsauskauden tulos							33,5	33,5	-0,1	33,4
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>										
Rahavirran suojaukset					0,3			0,3		0,3
-Laskennallinen vero					-0,1			-0,1		-0,1
Myytavissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos					0,0			0,0		0,0
-Laskennallinen vero					0,0			0,0		0,0
Muuntoerot				-37,2				-37,2		-37,2
Muu muutos							0,2	0,2		0,2
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-37,2</b>	<b>0,2</b>		<b>33,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-3,3</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>										
Osingonjako							-47,7	-47,7		-47,7
Osakepalkitseminen							0,6	0,6		0,6
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>							<b>-47,1</b>	<b>-47,1</b>		<b>-47,1</b>
Muutos määräysvallattomien omistajien osuuksissa										
<b>Oma pääoma 30.9.2014</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-100,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>-8,2</b>	<b>601,5</b>	<b>642,5</b>	<b>0,3</b>	<b>642,8</b>

## 2 Liitetiedot, toimialaraportointi

### 2.1 Toimialaraportoinnin laadintaperiaatteet

Johdon raportoinnissa omaperusteinen asunto- ja toimitilarakentaminen tuloutetaan rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen, mikä eroaa konsernin IFRS-laadintaperiaatteista. Konsernin IFRS-laadintaperiaatteen mukaan omaperusteisen asuntorakentamisen tuloutus tehdään kohteen valmistuessa luovutukseen perustuen ja omaperusteisissa toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. YIT hankkii normaalisti keskeiset vuokralaiset ennen toimitilahankkeen aloittamista ja sijoittajan hankkeen rakentamisen alkuvaiheessa. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutus liikevaihtoon ja liikevoittoon esitetään rivillä IFRS-oikaisu. Laskentasäännön seurauksena konserniraportoinnissa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä.

Edellisen lisäksi konserniraportoinnissa aktivoidaan IAS 23 –standardin mukaiset korkokulut, mikä aiheuttaa eroa toimialaraportoinnin ja konserniraportoinnin mukaisessa liiketuloksessa sekä rahoituskuluissa. Ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdistamisesta toimintasegmenteille ja niiden tuloksen arvioinnista, on YIT-konsernin johtoryhmä.

### 2.2 Liikevaihto, toimialaraportointi POC

Jatkuvat toiminnot, milj. e	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Asuminen	881,4	804,5	10 %	1 152,2
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	<i>537,2</i>	<i>460,2</i>	<i>17 %</i>	<i>656,2</i>
<i>Venäjä</i>	<i>344,4</i>	<i>344,3</i>	<i>0 %</i>	<i>496,0</i>
Toimitilat ja infra	456,9	517,2	-12 %	688,9
Muut erät	1,9	15,9		17,8
Liikevaihto yhteensä, POC	1 340,2	1 337,6	0 %	1 858,8
IFRS-oikaisu	-90,9	-91,9		-115,9
Liikevaihto yhteensä, IFRS	1 249,3	1 245,7	0 %	1 743,0

### 2.3 Liikevoitto ja liikevoittoprosentti, toimialaraportointi POC

#### Liikevoitto

Jatkuvat toiminnot, milj. e	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Asuminen	84,0	100,4	-16 %	135,8
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	<i>46,3</i>	<i>50,8</i>	<i>-9 %</i>	<i>65,7</i>
<i>Venäjä</i>	<i>37,7</i>	<i>49,6</i>	<i>-24 %</i>	<i>70,2</i>
Toimitilat ja infra	17,3	21,0	-17 %	30,5
Muut erät	-6,3	-9,8		-13,6
Liikevoitto yhteensä, POC	95,1	111,6	-15 %	152,8
IFRS-oikaisu	-35,4	-36,6		-48,8
Liikevoitto yhteensä, IFRS	59,6	75,0	-20 %	104,0

#### Liikevoittoprosentti

Jatkuvat toiminnot, %	1-9/14	1-9/13	1-12/13
Asuminen	9,5 %	12,5 %	11,8 %
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	<i>8,6 %</i>	<i>11,0 %</i>	<i>10,0 %</i>
<i>Venäjä</i>	<i>10,9 %</i>	<i>14,4 %</i>	<i>14,1 %</i>
Toimitilat ja infra	3,8 %	4,1 %	4,4 %
Konserni, POC	7,1 %	8,3 %	8,2 %
Konserni, IFRS	4,8 %	6,0 %	6,0 %

## 2.4 Tilauskanta, toimialaraportointi POC

Milj. e	9/14	9/13	Muutos	12/13
Asuminen	2 033,6	2 115,7	-4 %	2 070,8
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	929,8	1 053,9	-12 %	970,8
<i>Venäjä</i>	1 103,8	1 061,8	4 %	1 100,0
Toimitilat ja infra	702,3	697,7	1 %	642,9
Tilauskanta yhteensä, POC	2 736,0	2 813,4	-3 %	2 713,7
IFRS-oikaisu	542,6	446,1		470,9
Tilauskanta yhteensä, IFRS	3 278,5	3 259,5	1 %	3 184,6

## 2.5 Henkilöstö

Kauden lopussa	9/14	9/13	Muutos	12/13
Asuminen	3 848	3 872	-1 %	3 818
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	1 839	1 864	-1 %	1 832
<i>Venäjä</i>	2 009	2 008	0 %	1 986
Toimitilat ja infra	1 877	2 164	-13 %	2 037
Konsernipalvelut	307	348	-12 %	317
Henkilöstö yhteensä	6 032	6 384	-6 %	6 172

## 2.6 Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin, toimialaraportointi POC

### Liikevaihto toimialoittain

Jatkuvat toiminnot, milj. e	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Asuminen	296,4	303,8	281,3	347,7	270,4	247,9	286,2
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	177,4	187,0	172,9	196,0	140,0	131,6	188,6
<i>Venäjä</i>	119,0	116,8	108,5	151,7	130,4	116,3	97,6
Toimitilat ja infra	188,8	147,0	121,1	171,7	181,4	177,0	158,8
Muut erät	0,5	0,6	0,7	1,9	2,8	6,1	7,0
Liikevaihto yhteensä, POC	485,7	451,4	403,1	521,3	454,7	430,9	452,0
IFRS-oikaisu	6,8	-97,7	0,0	-24,0	-91,7	6,2	-6,4
Liikevaihto yhteensä, IFRS	492,4	353,7	403,2	497,3	363,0	437,1	445,6

### Liikevoitto toimialoittain

Jatkuvat toiminnot, milj. e	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Asuminen	25,1	30,0	28,9	35,5	34,8	30,6	35,0
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	13,3	16,2	16,8	14,9	14,7	13,7	22,4
<i>Venäjä</i>	11,7	13,8	12,2	20,5	20,1	17,0	12,6
Toimitilat ja infra	10,3	6,9	0,2	9,5	8,0	9,9	3,1
Muut erät	-1,8	-2,1	-2,3	-3,8	-5,4	-2,2	-2,2
Liikevoitto yhteensä, POC	33,5	34,7	26,9	41,2	37,4	38,3	35,9
IFRS-oikaisu	-5,4	-26,3	-3,7	-12,2	-25,7	-6,0	-4,9
Liikevoitto yhteensä, IFRS	28,1	8,3	23,2	29,0	11,7	32,3	31,0

### Liikevoittoprosentit toimialoittain

Jatkuvat toiminnot, %	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Asuminen	8,5 %	9,9 %	10,3 %	10,2 %	12,9 %	12,3 %	12,2 %
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	7,5 %	8,6 %	9,7 %	7,6 %	10,5 %	10,4 %	11,9 %
<i>Venäjä</i>	9,9 %	11,8 %	11,2 %	13,5 %	15,4 %	14,6 %	12,9 %
Toimitilat ja infra	5,4 %	4,7 %	0,2 %	5,5 %	4,4 %	5,6 %	1,9 %

Konserni, POC	6,9 %	7,7 %	6,7 %	7,9 %	8,2 %	8,9 %	7,9 %
Konserni, IFRS	5,7 %	2,4 %	5,8 %	5,8 %	3,2 %	7,4 %	7,0 %

### Tunnuslukuja, toimialaraportointi POC

	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Tulos ennen veroja, milj. e	22,6	25,7	18,2	32,5	29,9	29,8	30,6
Katsauskauden tulos, emoyhtiön omistajille, milj. e							
-jatkuvat toiminnot	16,8	20,0	14,3	24,3	23,1	23,0	23,4
-lopetetut toiminnot				-0,9	0,0	286,2	2,2
-jatkuvat ja lopetetut toiminnot yhteensä	16,8	20,0	14,3	23,3	23,1	309,2	25,6
Tulos/osake, e, laimennettu ja laimentamaton							
-jatkuvat toiminnot	0,13	0,16	0,11	0,19	0,18	0,18	0,19
-lopetetut toiminnot				-0,01		2,29	0,01
-jatkuvat ja lopetetut toiminnot yhteensä	0,13	0,16	0,11	0,18	0,18	2,47	0,20
	9/14	6/14	3/14	12/13	9/13	6/13	3/13
Oma pääoma/osake, e	5,81	5,98	5,63	6,17	6,10	6,01	6,23
Sijoitettu pääoma, milj. e	1 562,8	1 603,8	1 553,7	1 558,8	1 592,8	1 492,5	1 443,4
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	9,1 %	9,6 %	10,2 %	10,3 %	12,3 %	13,9 %	15,0 %
Omavaraisuusaste	35,8 %	36,4 %	35,0 %	37,8 %	37,0 %	38,5 %	40,7 %
Korollinen nettovelka, milj. e	741,6	776,3	766,6	707,6	774,4	688,1	597,5
Velkaantumisaste	101,5 %	103,2 %	108,4 %	91,3 %	101,1 %	91,2 %	76,4 %
Henkilöstö kauden lopussa	6 032	6 358	6 076	6 172	6 384	6 904	6 689

Taulukossa esitetyt taseeseen perustuvat tunnusluvut on laskettu toimialaraportoinnin mukaisesta taseesta. Vertailutiedoista 3/13 on poistettu YIT:n kiinteistötekniiset palvelut -liiketoimintaan liittyvät varat ja velat, jotka 30.6.2013 tapahtuneessa osittaisjakautumisessa siirtyivät Caverion-konsernille.

### Tilaukanta toimialoittain

Jatkuvat toiminnot, milj. e	9/14	6/14	3/14	12/13	9/13	6/13	3/13
Asuminen	2 033,6	2 172,0	2 027,3	2 070,8	2 115,7	2 092,7	1 996,4
<i>Suomi, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa</i>	929,8	953,2	956,7	970,8	1 053,9	1 080,0	890,7
<i>Venäjä</i>	1 103,8	1 218,8	1 070,6	1 100,0	1 061,8	1 012,7	1 105,7
Toimitilat ja infra	702,3	751,9	669,4	642,9	697,7	718,0	713,8
Tilaukanta yhteensä, POC	2 736,0	2 923,9	2 696,7	2 713,7	2 813,4	2 810,8	2 710,2
IFRS-oikaisu	542,6	556,5	449,7	470,9	446,1	365,2	335,7
Tilaukanta yhteensä, IFRS	3 278,5	3 480,3	3 146,4	3 184,6	3 259,5	3 176,0	3 045,9

### Operatiivinen sijoitettu pääoma

Jatkuvat toiminnot, milj. e	9/14	6/14	3/14	12/13	9/13	6/13	3/13
Asuminen	1 177,0	1 223,5	1 198,2	1 225,8	1 243,9	1 182,0	1 175,8
<i>Suomi, Baltia ja Keskinen Itä-Eurooppa</i>	613,0	621,9	649,0	651,8	671,5	617,3	586,2
<i>Venäjä<sup>1)</sup></i>	564,0	601,6	549,2	574,0	572,4	564,8	575,4
Toimitilat ja infra	229,3	233,2	208,8	189,8	215,9	176,9	146,3

### Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto, jatkuvat toiminnot

Jatkuvat toiminnot, viimeiset 12 kk, %	9/14	6/14	3/14	12/13
Asuminen	9,9 %	10,7 %	10,9 %	11,2 %
<i>Suomi, Baltia ja Keskinen Itä-Eurooppa</i>	9,5 %	10,1 %	9,7 %	10,3 %
<i>Venäjä</i> <sup>1)</sup>	10,2 %	11,4 %	12,4 %	12,3 %
Toimitilat ja infra	12,1 %	12,0 %	15,6 %	20,6 %

Toimialojen sijoitetun pääoman laskennassa huomioidaan ainoastaan operatiiviset erät.

<sup>1)</sup> Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

## 3 Liitetiedot, IFRS

### 3.1 Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin, IFRS

	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Liikevaihto, milj. e	492,4	353,7	403,2	497,3	363,0	437,1	445,6
Liikevoitto, milj. e	28,1	8,3	23,2	29,0	11,7	32,3	31,0
% liikevaihdosta	5,7 %	2,4 %	5,8 %	5,8 %	3,2 %	7,4 %	7,0 %
Rahoitustuotot ja -kulut netto, milj. e	-6,7	-4,8	-4,4	-1,2	-2,9	-4,1	-0,7
Tulos ennen veroja	21,3	3,5	18,8	27,8	8,8	28,2	30,3
% liikevaihdosta, milj. e	4,3 %	1,0 %	4,7 %	5,6 %	2,4 %	6,4 %	6,8 %
Tulos/osake, e							
-jatkuvat toiminnot	0,13	0,02	0,12	0,14	0,06	0,18	0,18
-lopetetut toiminnot				-0,01		2,28	0,02
-jatkuvat ja lopetetut toiminnot yhteensä	0,13	0,02	0,12	0,13	0,06	2,46	0,20
Bruttoinvestoinnit, milj. e	3,2	3,6	2,0	5,4	0,9	5,2	9,6
% liikevaihdosta	0,7 %	1,0 %	0,5 %	1,1 %	0,3 %	1,2 %	0,9 %

	9/14	6/14	3/14	12/13	9/13	6/13	3/13
Taseen loppusumma, milj. e	2 567,8	2 633,4	2 509,9	2 547,5	2 534,8	2 421,5	3 638,6
Oma pääoma/osake, e	5,12	5,25	5,06	5,56	5,52	5,54	7,52
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, e	8,02	8,37	8,88	13,01	14,11	15,75	16,74
Osakkeen päätöskurssi, e	6,11	8,41	7,73	10,16	10,29	13,19	16,25
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu ja laimentamaton, 1 000 kpl	125 588	125 589	125 590	125 529	125 507	125 462	125 383
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 585	125 586	125 588	125 590	125 591	125 596	125 380
Osakkeiden markkina-arvo, milj. e	767,3	1 056,2	970,8	1 276,0	1 292,3	1 656,6	2 037,4
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	6,1 %	5,2 %	6,1 %	6,1 %	8,3 %	10,7 %	10,5 %
Omavaraisuusaste	31,9 %	32,2 %	31,6 %	34,3 %	33,6 %	34,9 %	31,1 %
Korollinen nettovelka, milj. e	817,9	860,2	840,3	781,7	857,3	764,4	839,0
Velkaantumisaste	127,2 %	130,4 %	132,1 %	112,0 %	123,7 %	109,8 %	88,9 %
Tulouttamaton tilauskanta, milj. e	3 278,5	3 480,3	3 146,4	3 184,6	3 259,5	3 176,0	3 045,9
- josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus, milj. e	1 697,3	1 838,2	1 568,3	1 617,8	1 548,5	1 462,1	1 506,7
Henkilöstö kauden lopussa	6 384	6 358	6 076	6 172	6 384	6 904	6 689
Henkilöstö keskimäärin vuoden alusta	6 172	6 169	6 102	6 575	6 682	6 692	6 658

Taulukossa esitetyt taseeseen perustuvat tunnusluvut on laskettu vertailukausien virallisten taseiden perusteella. Tase 3/13 sisältää YIT:n kiinteistötekniiset palvelut –liiketoimintaan liittyvät varat ja velat, jotka 30.6.2013 tapahtuneessa osittaisjakautumisessa siirtyivät Caverion-konsernille. Osittaisjakautumisessa perustetun Caverion Oyj:n liiketoiminta sisältyi YIT:n osakkeeseen ja sen arvoon 30.6.2013 saakka. Näistä johtuen jakautumista edeltävät luvut eivät ole vertailukelpoisia jakautumisen jälkeisten lukujen kanssa.



### 3.2 Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

YIT Oyj:n osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.9.2014 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Osavuositarkastuksessa tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlaskuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

Osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu samoja laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 31.12.2013.

Välitilinpäätöksessä korjattiin virhe aikaisempiin tilikausiin liittyen. Virhe johtui arvonalisäveron virheellisestä käsittelystä projektiraportoinnissa yhdessä YIT:n Venäjän yhtiöistä. Virheestä johtuva keskeneräisen tuotannon yliarvostus on IAS8:n takautuvaa virheenkorjausta noudattaen korjattu vuoden 2013 avaavaan omaan pääomaan. Virheen korjauksen vaikutus vuoden 2013 avaavaan taseeseen oli seuraava: keskeneräinen tuotanto -7,1 milj. euroa, laskennallinen verosaaminen +1,4 milj. euroa ja oma pääoma -5,7 milj. euroa. Virheellä ei ollut vaikutusta vuosien 2013 ja 2014 tulokseen eikä sillä ollut kassavirtavaikutusta. Virheen korjauksen vaikutus välitilinpäätöksessä 9/2014 esitettyihin aikaisempien kausien tunnuslukuihin on vähäinen, eikä niitä sen johdosta ole oikaistu.

### Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

	Keskikurssit 1-9/14	Keskikurssit 1-9/13	Tasekurssit 9/14	Tasekurssit 9/13
1 EUR = CZK	27,5045	25,7509	27,5000	25,7300
PLN	4,1756	4,2013	4,1776	4,2288
RUB	48,0330	41,6665	49,7653	43,8240
LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528

### 3.3 Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Konsernin tulos ennen veroja} + \text{korkokulut} + \text{muut rahoituskulut} \pm \text{kurssierot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$
Toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma =	Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet + liikearvo + osuudet osakkuusyhtiöissä + sijoitukset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset + muut korottomat saamiset *) - varaukset - ostovelat - saadut ennakot – muut korottomat velat *) *) pl. veroihin, rahoituseriin ja voitonjakoon liittyvät erät
Toimialan operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Toimialan liikevoitto}}{\text{Toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste (%) =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste (%) =	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit} \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus}}$
Toimialaraportoinnin tulos / osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus), toimialaraportointi}}{\text{Tilikauden keskimäärin osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Konserniraportoinnin tulos/ osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus), konserniraportointi}}{\text{Tilikauden keskimäärin osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake (e) =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä kauden lopussa}}$

Osakekannan  
markkina-arvo =

(Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain

### 3.4 Kauden liikevoittoon vaikuttavat poikkeukselliset erät

Milj. e	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Asuminen				-0,5
Toimitilat ja infra				-0,5
Muut toiminnot				-0,2
<b>Konserni yhteensä</b>				<b>-1,2</b>

Vuoden 2013 lopulla yhtiössä tehtiin päätöksiä liiketoiminnan ohjausrakenteen muuttamisesta ja yhteisten palveluiden uudelleenjärjestelyistä. Yhtiössä käynnistettiin joulukuussa 2013 Suomen kiinteitä toimihenkilöitä koskevat YT-neuvottelut, joiden piirissä oli yhteensä 750 toimihenkilöä. Neuvottelut päätettiin tammikuussa 2014, ja varsinaisia irtisanomisia toteutettiin noin 50. Näihin sopeuttamistoimiin liittyvä 1,2 milj. euron kertakulu kirjattiin vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä.

### 3.5 Hankitut ja myydyt liiketoiminnot

Vuonna 2014 ei ole ollut yrityshankintoja eikä myytyjä liiketoimintoja.

### 3.6 Lopetetut toiminnot

Lopetettujen toimintojen tulos ja myytävänä oleviksi luokiteltujen omaisuuserien arvostamisesta kirjattu tulos olivat seuraavat:

Milj. e	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Liikevaihto		1 260,6		1 260,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		-1 249,8		-1 249,8
Tulos ennen veroja		10,8		10,8
Verot		-3,0		-3,0
Caverionille siirretyn liiketoiminnan tulos verojen jälkeen		7,8		7,8
Lopetettujen toimintojen omaisuuserien arvostamisesta kirjattu tulos		293,0		293,0
Jakautumiskulut		-17,4		-18,0
Jakautumiskuluihin liittyvät verot		4,9		4,5
<b>Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot</b>		<b>288,4</b>		<b>287,5</b>

### 3.7 Aineellisten hyödykkeiden muutokset

Milj. e	9/14	9/13	Muutos	12/13
Kirjanpitoarvo kauden alussa	65,2	110,6	-41 %	110,6
Muuntoero	-0,8	-1,4	-39 %	-1,6
Lisäykset	5,5	5,9	-7 %	8,1
Vähennykset	-1,8	-3,0	-39 %	-9,3
Lopetetut toiminnot		-29,9		-29,9
Poistot ja arvonalentumiset	-8,7	-11,1	-22 %	-13,5
Siirrot tase-erien välillä	-0,1	-0,8	-82 %	0,8
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>59,2</b>	<b>70,4</b>	<b>-16 %</b>	<b>65,2</b>

### 3.8 Vaihto-omaisuus

Milj. e	9/14	9/13	Muutos	12/13
Aineet ja tarvikkeet	7,5	11,0	-32 %	10,2
Keskeneräiset työt	1 080,4	1 028,7	5 %	1 047,1
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	588,4	673,3	-13 %	681,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	256,4	244,8	5 %	235,7
Ennakkomaksut	98,9	71,3	39 %	81,0
Muu vaihto-omaisuus	0,5	0,7	-21 %	0,4
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>2 032,1</b>	<b>2 029,8</b>	<b>0 %</b>	<b>2 055,8</b>

### 3.9 Oman pääoman liitetiedot

Osakepääoma ja ylikurssirahasto	Ulkona olevat osakkeet, kpl	Osakepääoma, milj. e	Omat osakkeet, milj. e
Ulkona olevat osakkeet 1.1.2014	125 590 136	149,2	-8,2
Omien osakkeiden palautuminen 1.1.-31.3.2014	-2 208		
Omien osakkeiden palautuminen 1.4.-30.6.2014	-1 852		
Omien osakkeiden palautuminen 1.7.-30.9.2014	-1 332		
<b>Ulkona olevat osakkeet 30.9.2014</b>	<b>125 584 744</b>	<b>149,2</b>	<b>-8,2</b>

### 3.10 Rahoitusriskien hallinta

Pääasiallisia rahoitusriskejä ovat maksuvalmiusriski, luottoriski ja markkinariskit, kuten valuutta- ja korkoriski, ja niiden hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikkaa. Hallitus on hyväksynyt noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa.

Konsernin strategiset taloudelliset tavoitetasot ohjaavat konsernin pääoman käyttöä ja hallintaa. Strategisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan pitämällä konsernin pääomarakenne optimaalisena. Pääomarakenteeseen vaikutetaan ensisijaisesti ohjaamalla investointeja ja liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää.

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä sisältyy vuoden 2013 tilinpäätöksen liitetietoihin.

### 3.11 Rahoitusvelat ja käyvät arvot

#### Rahoitusvelat, joiden käypä arvo eroaa tasearvosta

Milj. e	9/14 Tasearvo	9/14 Käypä arvo	12/13 Tasearvo	12/13 Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>				
Joukkovelkakirjalainat	105,3	110,3	210,5	218,9
Lainat rahoituslaitoksilta	79,6	79,0	20,0	21,0
Eläkelainat	111,3	103,6	73,6	72,8
Muut lainat			0,6	0,6
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	296,1	292,9	304,8	313,3
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>				
Joukkovelkakirjalainat	105,4	107,5	83,8	83,9

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisten lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa välitilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yrityskohtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 1,73-3,16 % p.a. (1,60-3,30 % p.a.).

### Käypien arvojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypien arvojen määrittämismenetelmät seuraavasti:

**Taso 1:** Täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla.

**Taso 2:** Muut syöttötasot kuin tasoon yksi sisältyvät noteeratut hinnat, jotka todettavissa joko suoraan tai epäsuorasti hintana tai hinnoista johdettuna.

**Taso 3:** Omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat ja näiden arvostusmenetelmien tasot.

Varat, milj. e	9/14 Taso 1	9/14 Taso 2	12/13 Taso 1	12/13 Taso 2
Myytavissä olevat sijoitukset	0,1		0,1	
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				1,8
<b>Varat yhteensä</b>	<b>0,1</b>		<b>0,1</b>	<b>1,8</b>

Velat, milj. e	9/14 Taso 1	9/14 Taso 2	12/13 Taso 1	12/13 Taso 2
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		3,8		1,7
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		1,2		1,5
<b>Velat yhteensä</b>		<b>5,0</b>		<b>3,2</b>

Konsernilla ei ole ollut siirtoja tasojen 1 ja 2 välillä eikä tasolle 3 luokiteltuja varoja.

### 3.12 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Milj. e	9/14	9/13	Muutos	12/13
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut yritysikiinnitykset				
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	6,8	6,8		6,8
Muut vastuusitoumukset				
Ostositoumukset	473,6	343,5	38 %	319,0
Vuokravastuut	153,7	191,3	-20 %	165,0
Annetut vuokravastuut	1,7	0,4	321 %	1,6
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset				
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu				
Kohde-etuuksien arvot				
Korkojohdannaiset	320,5	290,5	10 %	338,0
Valuuttajohdannaiset	81,7	131,2	-38 %	146,5
Hyödykejohdannaiset				0,0
Käyvät arvot				
Korkojohdannaiset	-6,1	-2,3	165 %	-2,4
Valuuttajohdannaiset	1,1	0,3	267 %	1,3
Hyödykejohdannaiset				0,0
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	956,5	970,8	-1 %	956,7

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli enintään 128,8 milj. euroa 30.9.2014 (177,8 milj. e 30.9.2013).

### 3.13 Liiketoimet osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten kanssa

Milj. e	1-9/14	1-9/13	Muutos	1-12/13
Myynnit	22,5	53,1	-58 %	74,6
Ostot				
Milj. e	9/14	9/13	Muutos	12/13
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,0	0,0	12 %	0,0
Ostovelat ja muut velat				



**Together  
we can  
do it.**