



Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2016

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja



# Sisältö

- 1 Konsernin kehitys, Q1/2016
- 2 Asuminen Suomi ja CEE
- 3 Asuminen Venäjä
- 4 Toimitilat ja infra
- 5 Rahoitusasema ja tunnusluvut
- 6 Näkymät ja tulosohjeistus
- 7 Liitteet



# 1

---

Konsernin  
kehitys,  
Q1/2016



# Kohokohtia, Q1/2016

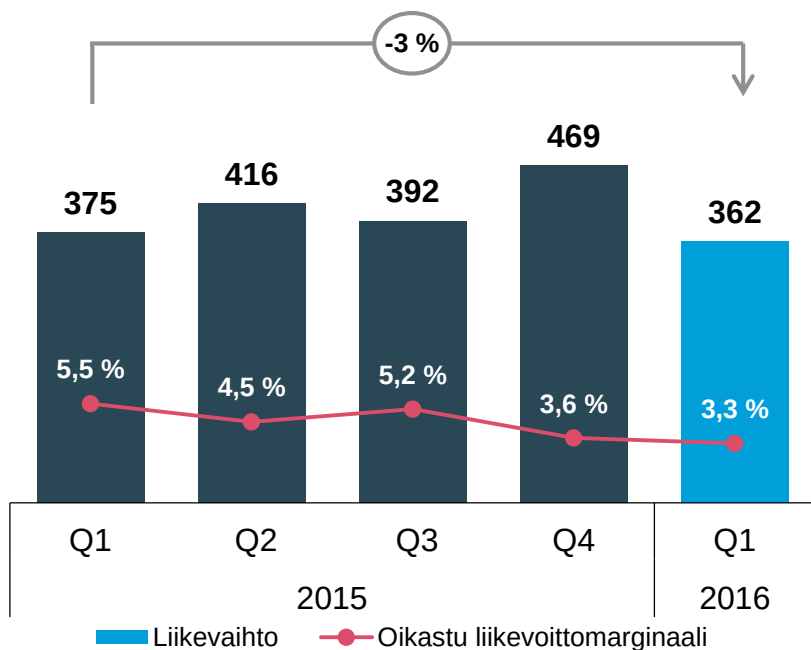
- Positiivista tuloskehitystä Toimitilat ja infra -toimialalla
- Kuluttajille suunnattuja asuntoaloituksia kasvatettiin Suomessa, aloitetut kohteet myivät hyvin
- Asuntoaloituksia kasvatettiin CEE:ssä, Puolassa ensimmäinen tonttihankinta Varsovasta
- Vahva myynti (kpl) Venäjällä, mutta marginaalipaineet jatkuivat



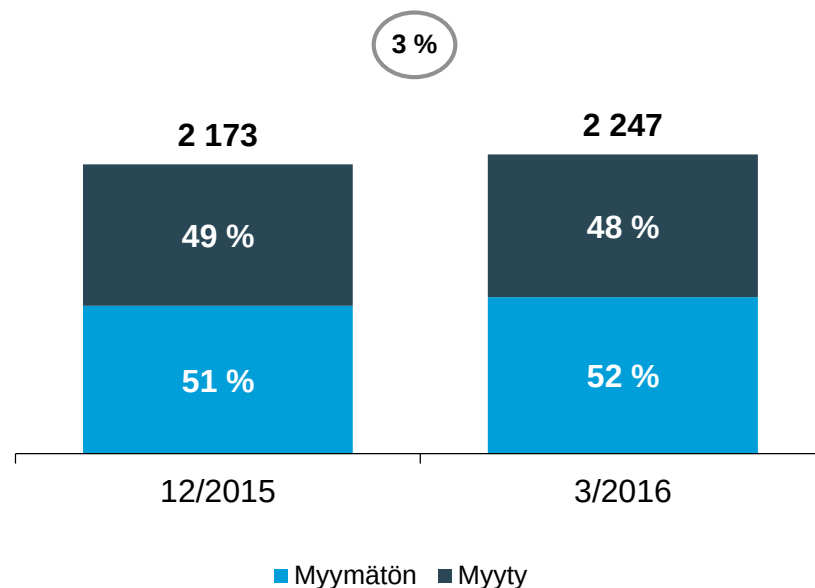
# Konserni: Q1 tulos odotetusti vaatimaton

- Liikevaihto laski 1 % vertailukelpoisin valuuttakurssein
- Kannattavuutta painoi erityisesti marginaalipaine Venäjällä
- Tilauskanta kasvoi hieman, ruplan vahvistumisen vaikutus Q1:llä 28 miljoonaa euroa

Liikevaihto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)



Tilauskanta (milj. e)



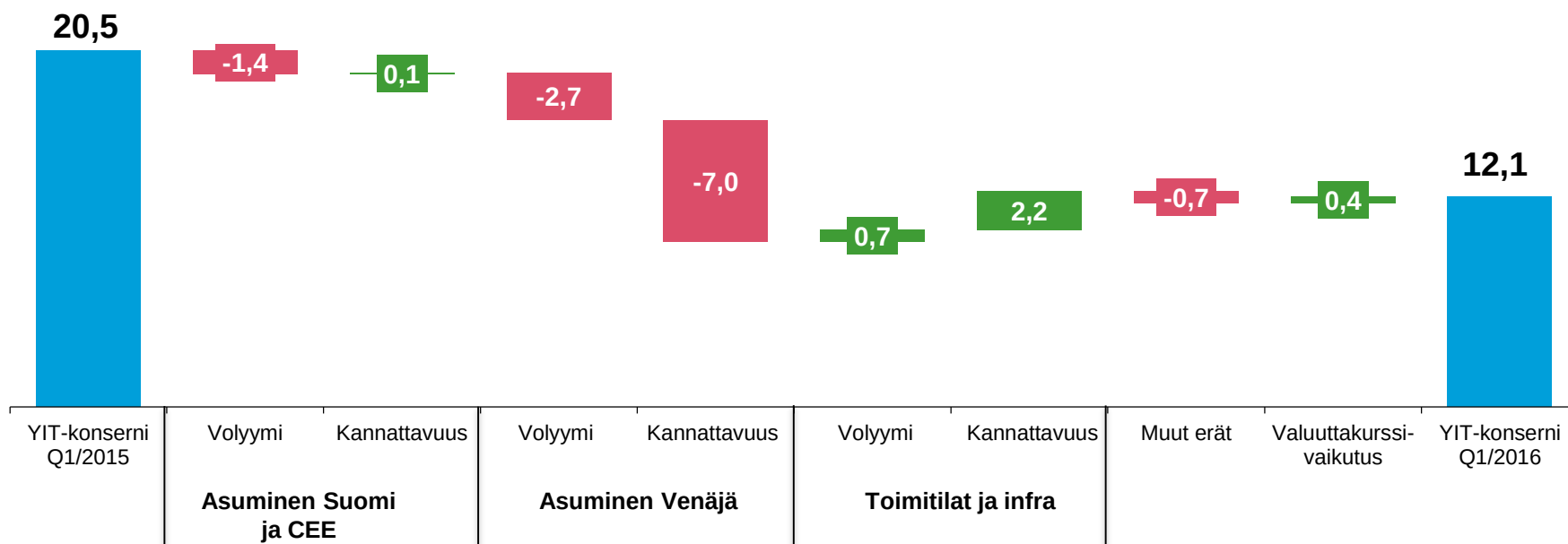
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

Huom: Oikaistu liikevoitto ei sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia tai arvonalennuksia

# Liikevoiton muutos Q1/2015 – Q1/2016

- Marginaalipaineet jatkuivat Venäjällä
- Positiivista kehitystä Toimitilat ja infra -toimialalla

Oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e), muutos Q1/2015 – Q1/2016: -41 %



# 2

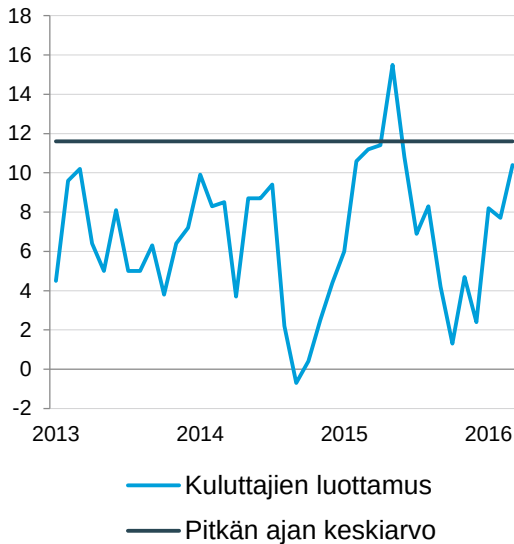
## Asuminen Suomi ja CEE



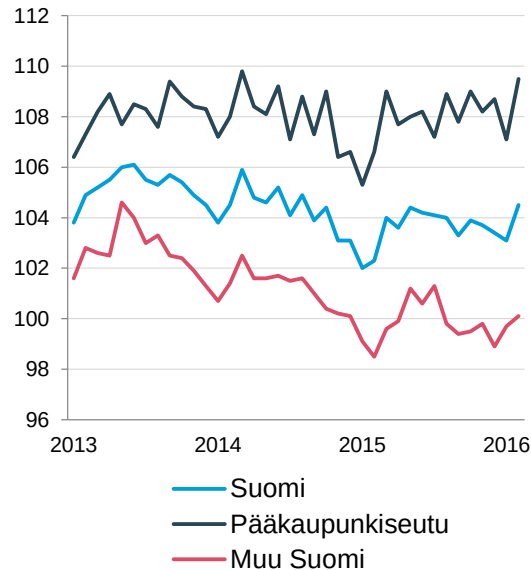
# Asuminen Suomi ja CEE: Toimintaympäristö Suomessa, Q1

- Kuluttajien luottamus parani Q1:llä, näkyi myös asuntojen kysynnässä
- Sijoittajakysyntä edelleen hyvällä tasolla
- Kasvukeskuksissa sijaitsevien pienten, kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä hyvällä tasolla
- Asuntolainojen korkotaso pysyi matalana, lainojen marginaalit edelleen laskussa
- Uusien asuntolainojen volyymi kasvoi

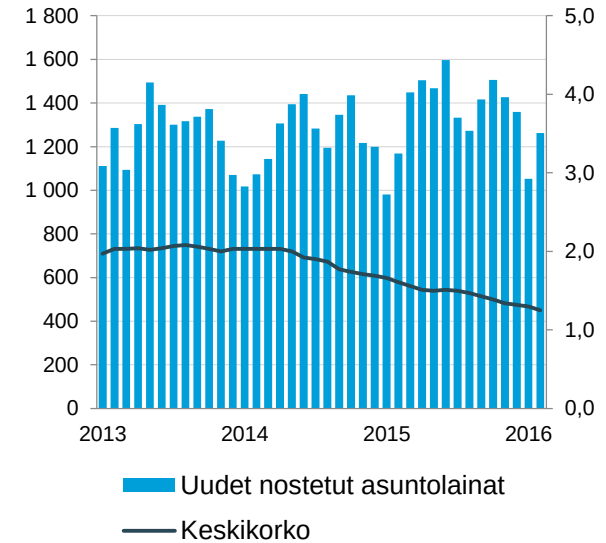
**Kuluttajien luottamus  
1/2013-3/2016**



**Vanhojen asuntojen hinnat, indeksi  
(2010=100)**



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



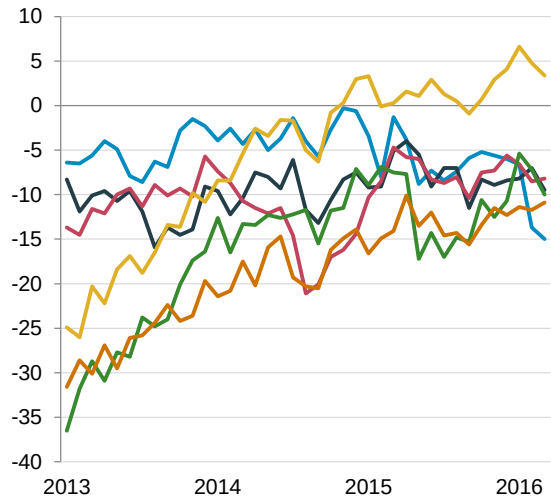
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki

# Asuminen Suomi ja CEE:

## Toimintaympäristö CEE-maissa, Q1

- Positiivinen talouskehitys jatkui ja asuntojen kysyntä pysyi hyvällä tasolla
- Uusien asuntojen hinnat pysyivät suhteellisen vakaina CEE-maissa
- Asuntolainojen korot edelleen alhaalla
- Kuluttajien rahoituksen saatavuus säilyi hyvänä

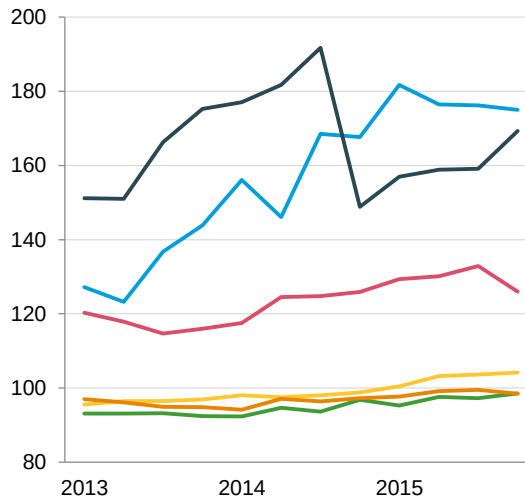
Kuluttajien luottamus



— Viro

— Latvia

Uusien asuntojen hintaindeksi, 2010=100

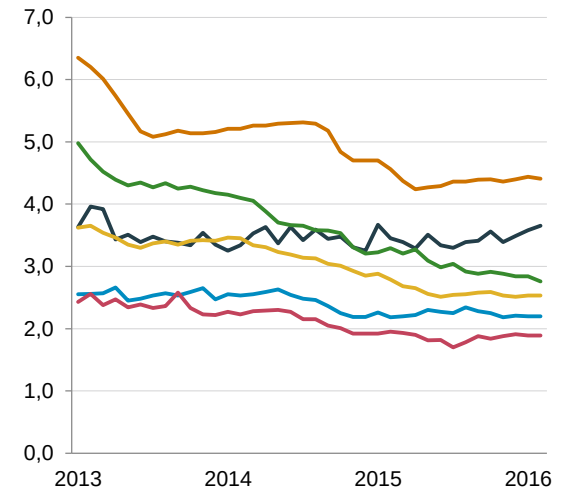


— Liettua

— Tšekki

— Slovakia

Asuntolainojen keskikorko (%)



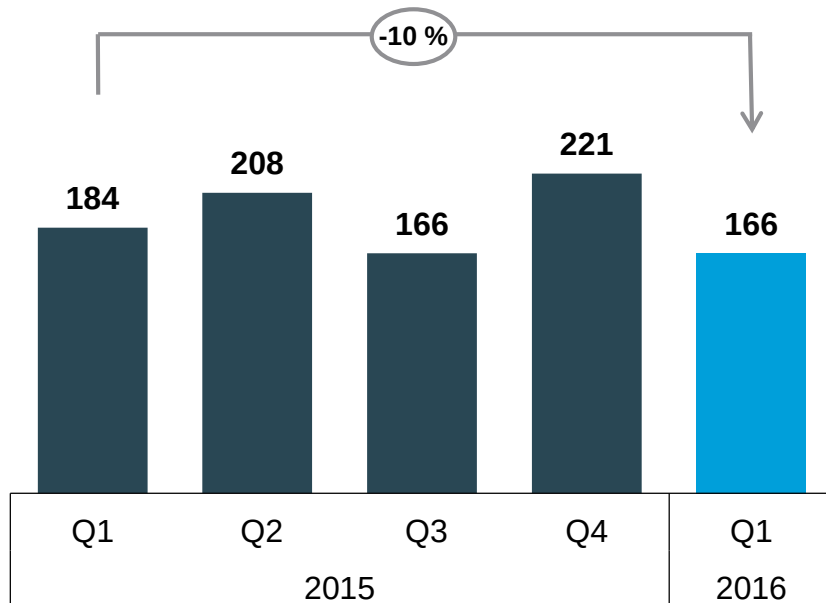
— Puola

Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat ja kansalliset keskuspankit

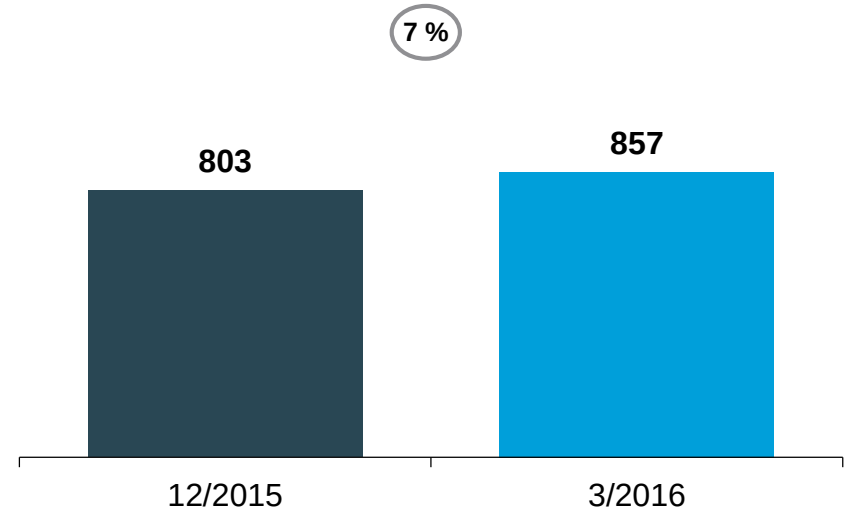
# Asuminen Suomi ja CEE: Tilauskanta kasvoi Q1:llä

- Liikevaihto laski Suomessa myytyjen asuntojen vertailukautta alhaisemmasta valmiusasteesta johtuen
- Tilauskanta kasvoi korkeiden asuntoaloitusten myötä

Liikevaihto (milj. e)



Tilauskanta (milj. e)

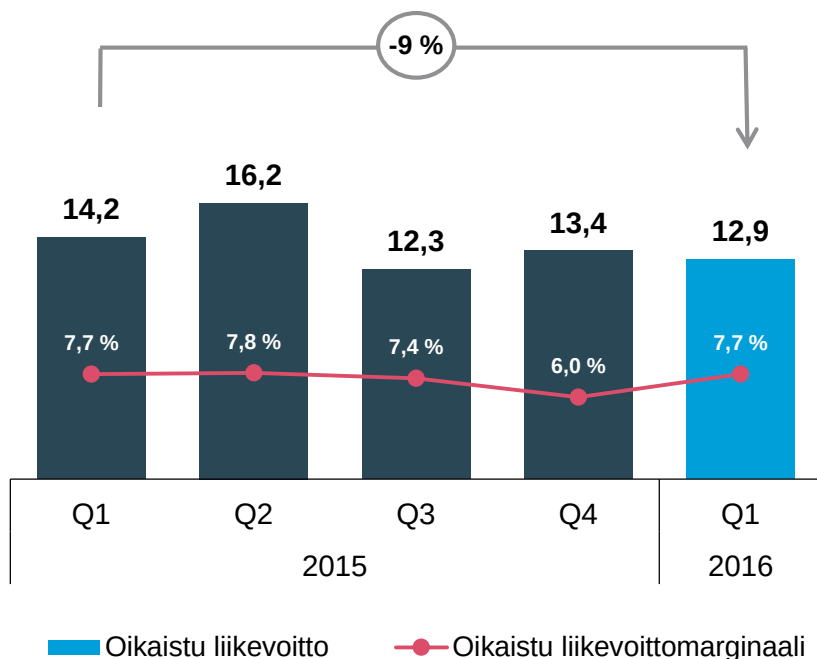


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

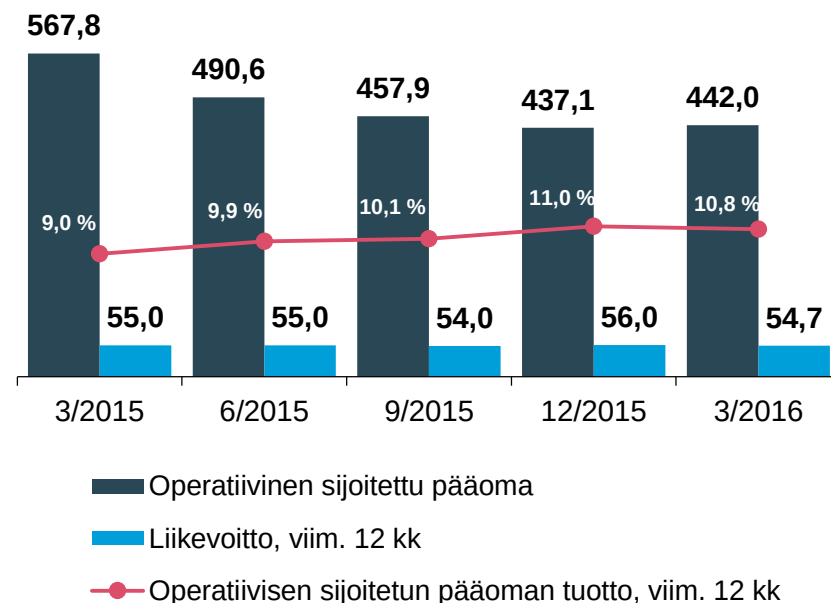
# Asuminen Suomi ja CEE: Kannattavuus parani Q1:llä

- Kannattavuus parani edellisistä vuosineljänneksistä ja pysyi vertailukauden tasolla liikevaihdon laskusta huolimatta
- ROI pysyi vakaana

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



Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (milj. e, %)



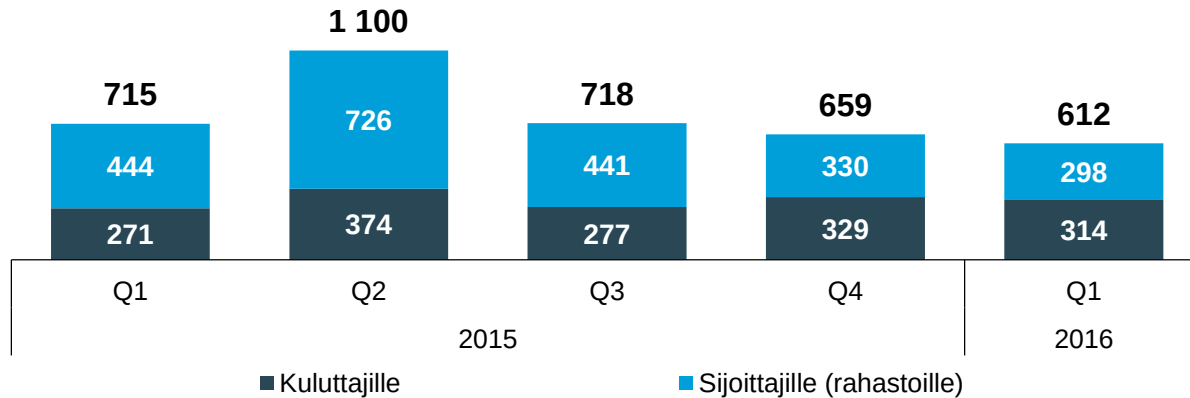
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Asuminen Suomi ja CEE:

## Asuntomyynti ja aloitukset Suomessa, Q1

### Myydyt asunnot (kpl)

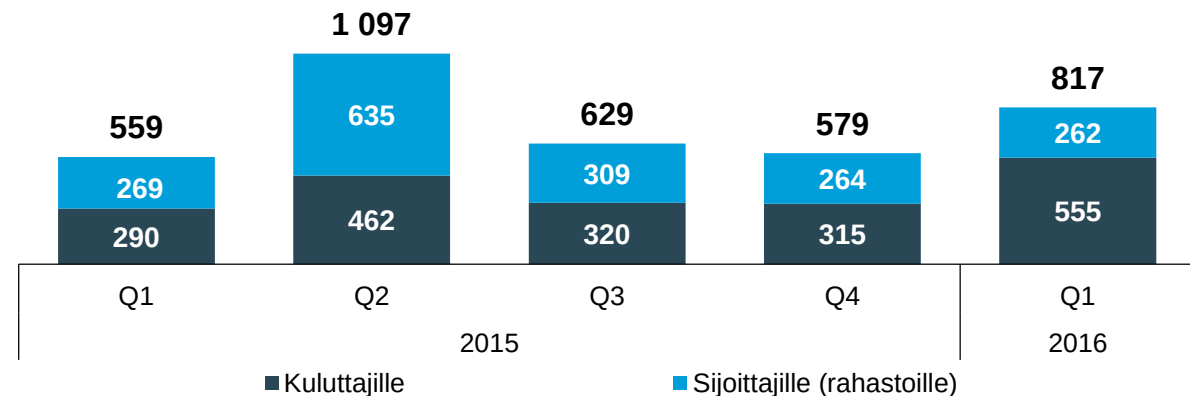
2015: 3 192



- Kuluttajamyynti ja aloitukset (kpl) kasvoivat
- Sijoittajille myytyjen asuntojen osuus 49 % Q1:llä 2016 (Q1/2015: 62 %)
- Kuluttajille aloitetuista kohteista myytiin 36 asuntoa asuntorahastoille
- Huhtikuun kuluttajamyynti noin 130 kpl (4/2015: noin 140 kpl)

### Asuntoaloitukset (kpl)

2015: 2 864

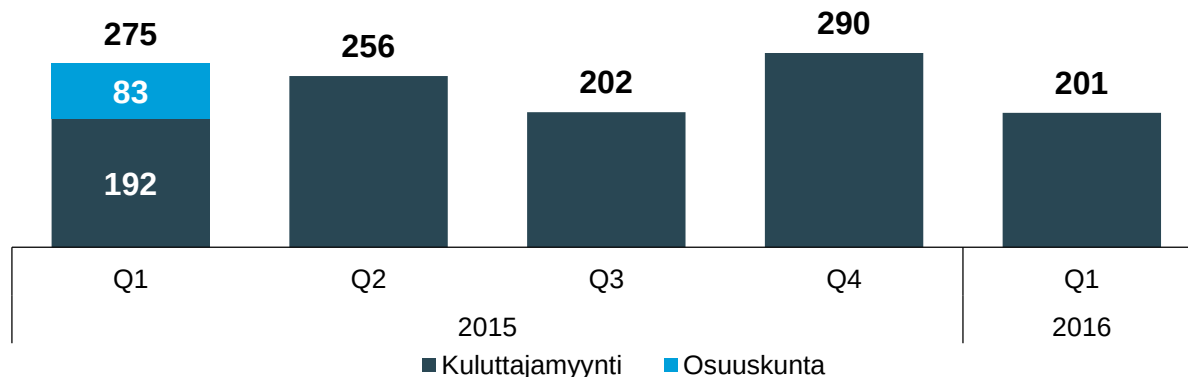


# Asuminen Suomi ja CEE:

## Asuntomyynti ja aloitukset CEE-maissa, Q1

### Myydyt asunnot (kpl)

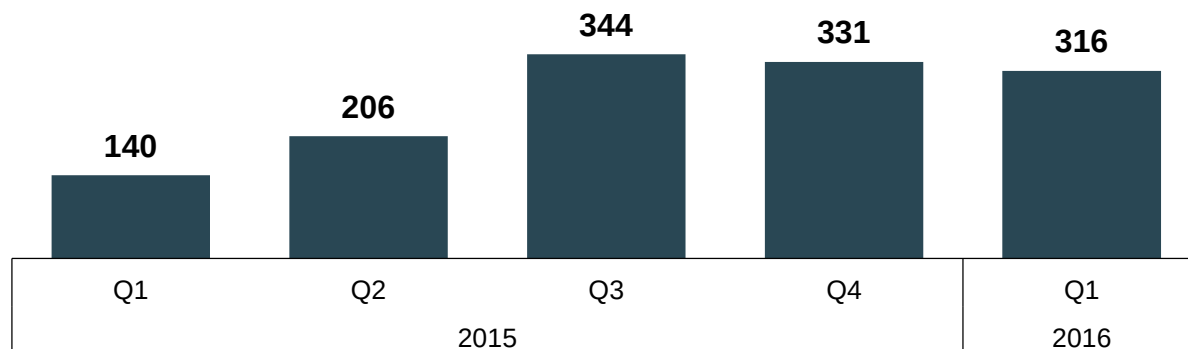
2015: 1 023



- Kuluttajamyynä (kpl) kasvoi 5% Q1:llä 2016
- Suuri määrä asuntoaloituksia, erityisesti Tšekissä ja Slovakiassa
- Ensimmäinen tonttihakinta Varsovasta, Puolasta

### Asuntoaloitukset (kpl)

2015: 1 021



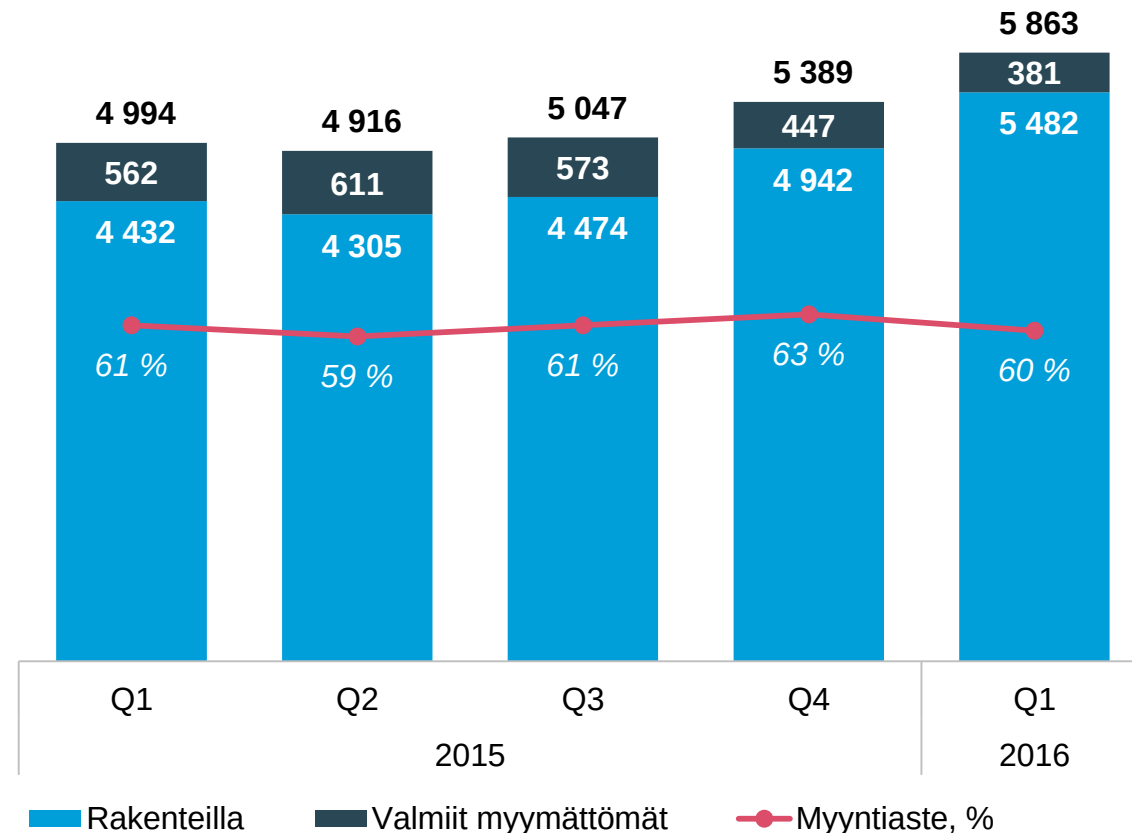
- Arvioitu aloitusajankohta: Q2/2016
- Huhtikuun kuluttajamyynä noin 80 kpl (4/2015: noin 70 kpl)

# Asuminen Suomi ja CEE:

## Tuotantovolyyymi (kpl) jatkoi kasvuaan Q1:llä

- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä Suomessa laski 280:een (3/2015: 432)
- 60 % rakenteilla olevista asunnoista jo myyty, mikä pienentää myyntiriskiä
- CEE-maiden osuus myyntivarannosta (kpl) 43 % (3/2015: 38 %)

Asuntovaranto (kpl)



# 3

## Asuminen Venäjä



**Baltym Park**  
Jekaterinburg, Venäjä

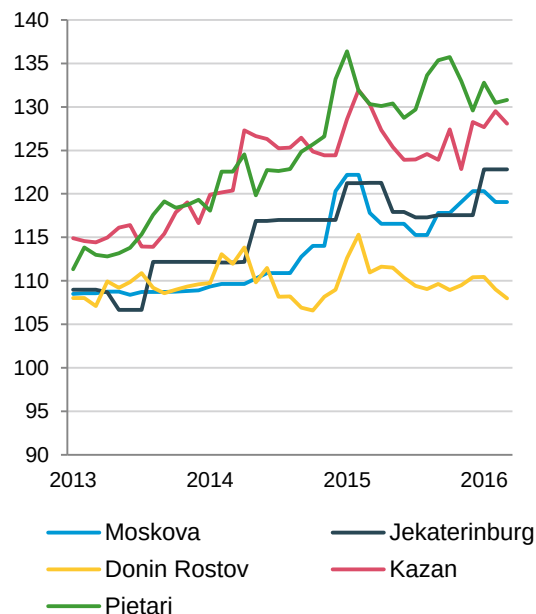
# Asuminen Venäjä: Toimintaympäristö, Q1

- Rupla vahvistui vuosineljänneksen aikana
- Kysyntä kohdistui erityisesti pieniin asuntoihin
- Asuntojen hinnat pysyivät vakaina, mutta laskivat reaalisesti (CPI 3/2016: 7,3 %)
- Valtion asuntolainojen tukiohjelmaa jatkettiin vuoden 2016 loppuun
- Uusien asuntojen asuntolainojen korot noin 12 % tasolla

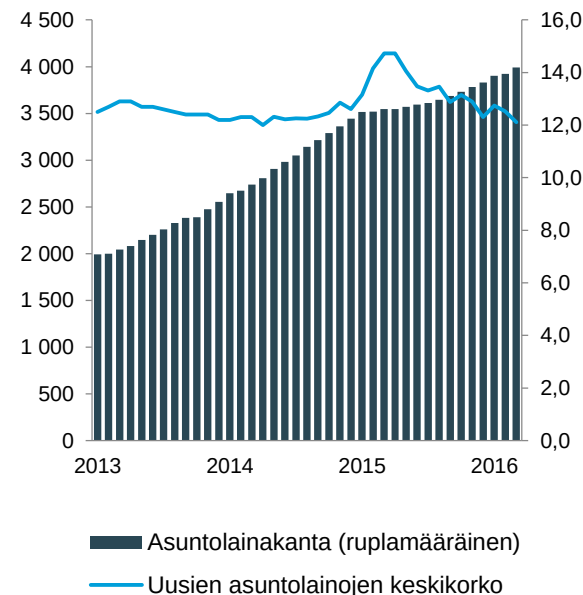
EUR/RUB-vaihtokurssi



Uusien asuntojen hinnat, indeksi (01/01/2012=100)



Asuntolainakanta ja kesikorko, (mrd. ruplaa, %)

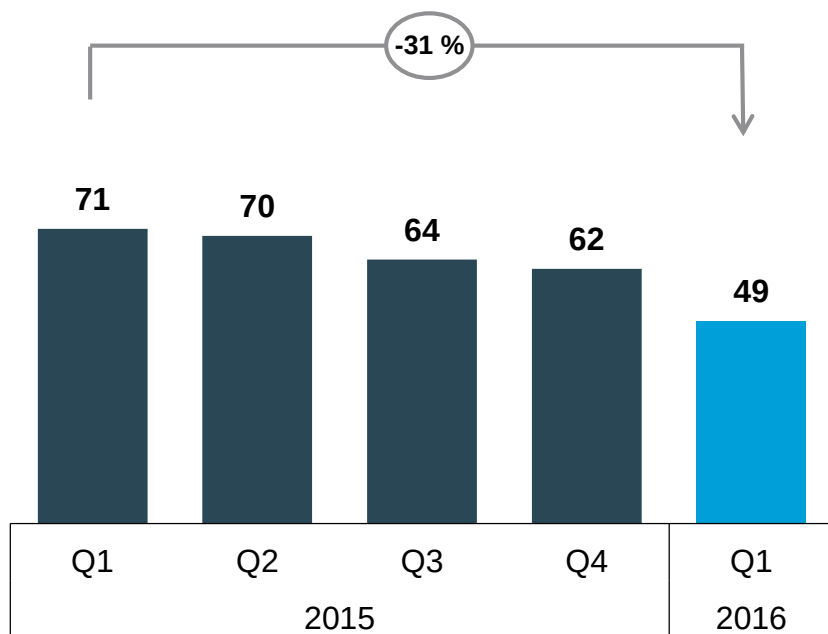


Lähteet: Bloomberg, YIT and Venäjän keskuspankki

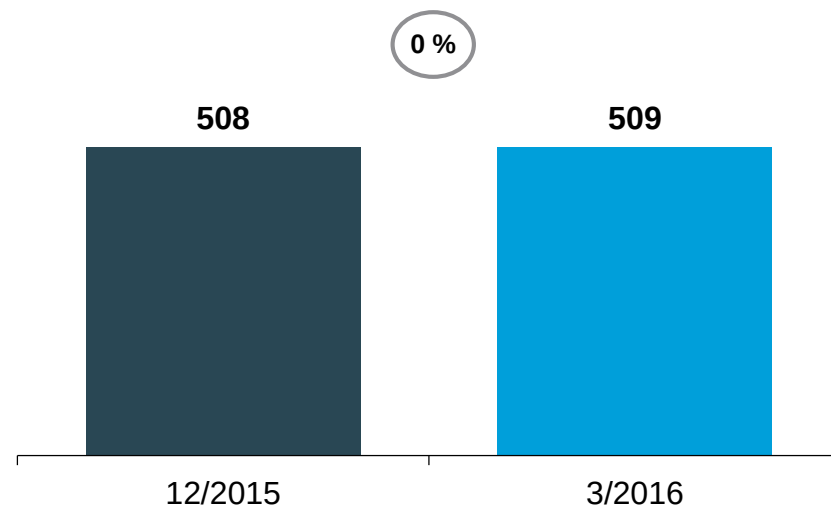
# Asuminen Venäjä: Liikevaihto laski selvästi Q1:llä

- Liikevaihto laski alhaisemman rakentamisen volyymiin ja asuntomyyntiin sekä ruplan heikkenemisen johdosta
- Liikevaihto laski 20 % vertailukelpoisin valuuttakurssein
- Tilauskanta vuodenvaihteen tasolla, ruplan vahvistumisen positiivinen vaikutus Q1:llä 28 miljoonaa euroa

Liikevaihto (milj. e)



Tilauskanta (milj. e)

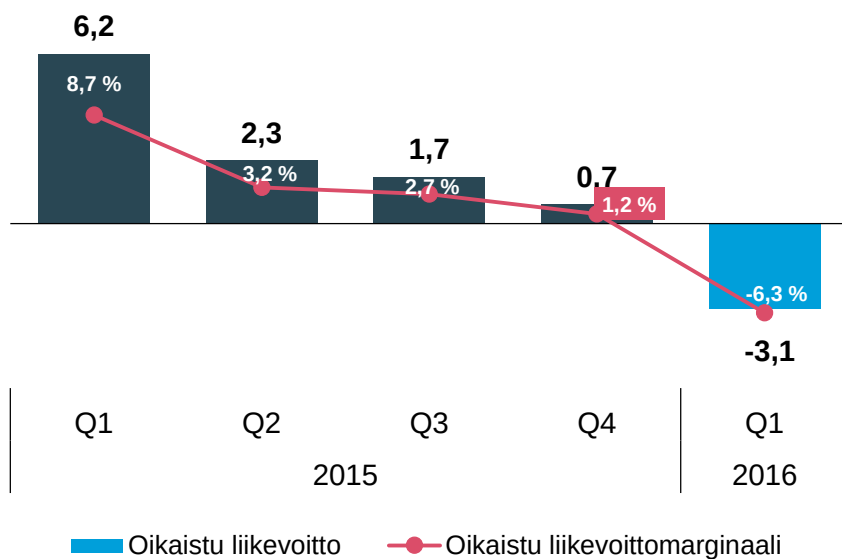


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

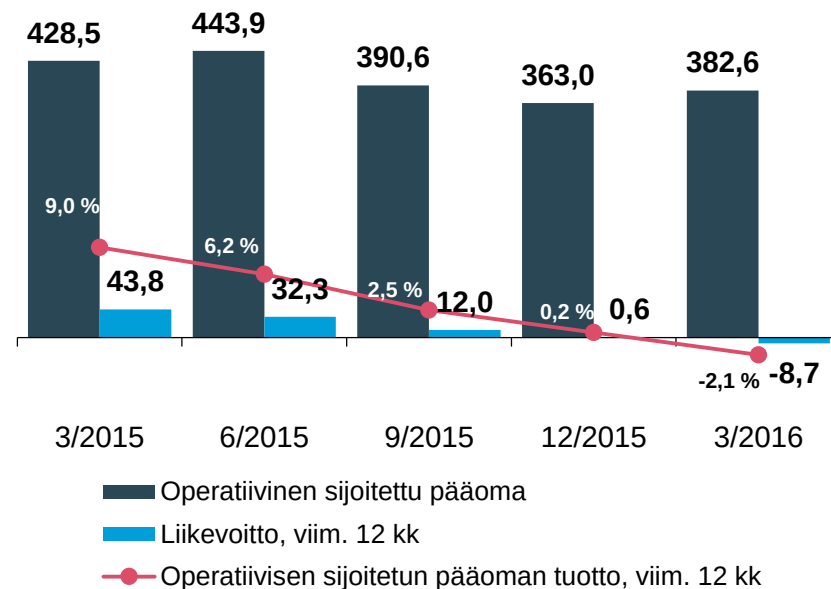
# Asuminen Venäjä: Kannattavuus heikkeni Q1:llä

- Kannattavuutta painoivat alhaisempi liikevaihto sekä muutokset tiettyjen projektien hinnoittelussa
- Tavoitteena vähentää operatiivista sijoitettua pääomaa jatkamalla aktiivista myyntiä
- Tavoitteena tehdä positiivista liiketulosta koko vuoden tasolla

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



Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (milj. e, %)

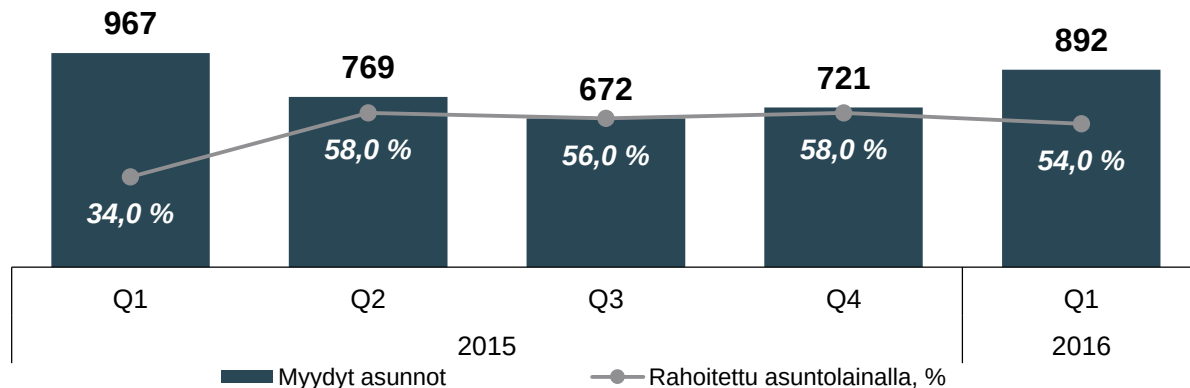


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Asuminen Venäjä: Asuntomyynti ja aloitukset, Q1

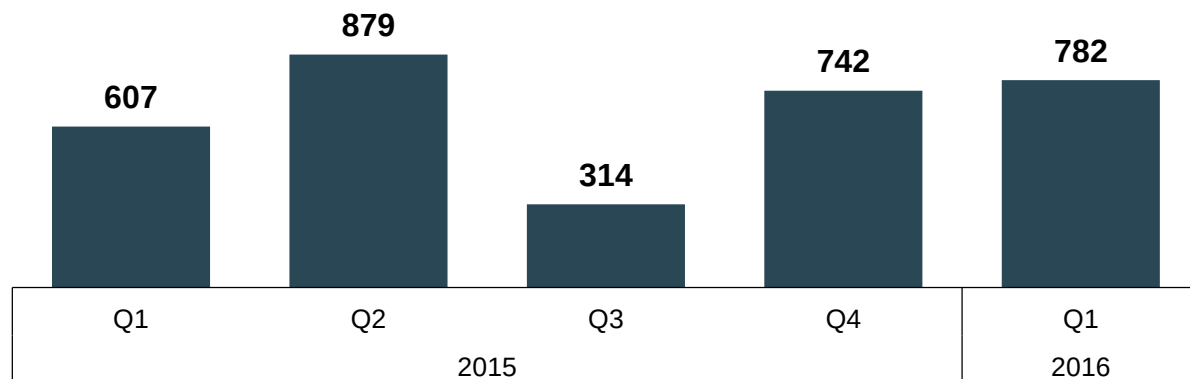
## Myydyt asunnot (kpl) ja asuntolainalla rahoitetun myynnin osuus (%)

2015: 3 129 (50 %)



## Asuntoaloitukset (kpl)

2015: 2 542

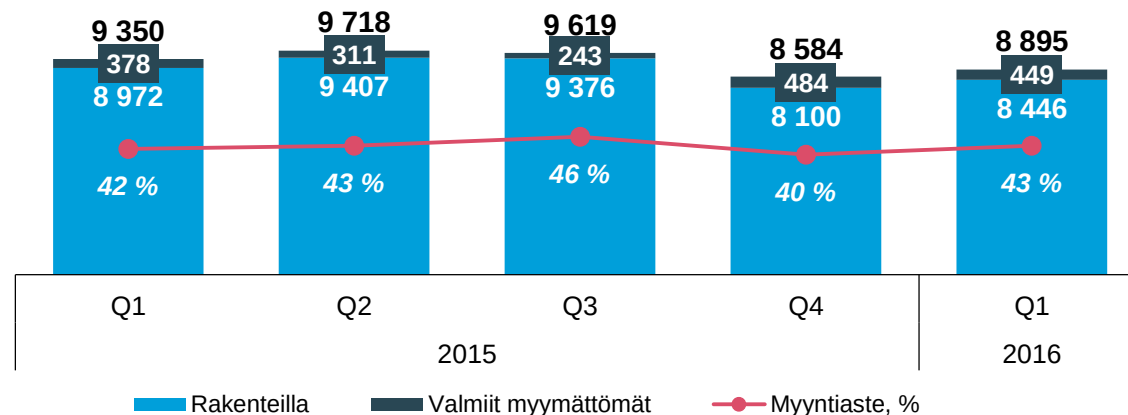


- Kuluttajamyynni (kpl) laski 8 %
  - Vahva vertailukausi
  - Selkeää kasvua edellisiin vuosineljänneksiin verrattuna
- Asuntolainalla rahoitettujen kauppajen osuus oli valtion tukiohjelman myötä korkea
- Uusia hankkeita aloitettiin mm. Moskovassa
  - Uudenlainen moderni tyyppitalo otettiin käyttöön
- Huhtikuun kuluttajamyynni yli 250 kpl (4/2015: noin 250 kpl)

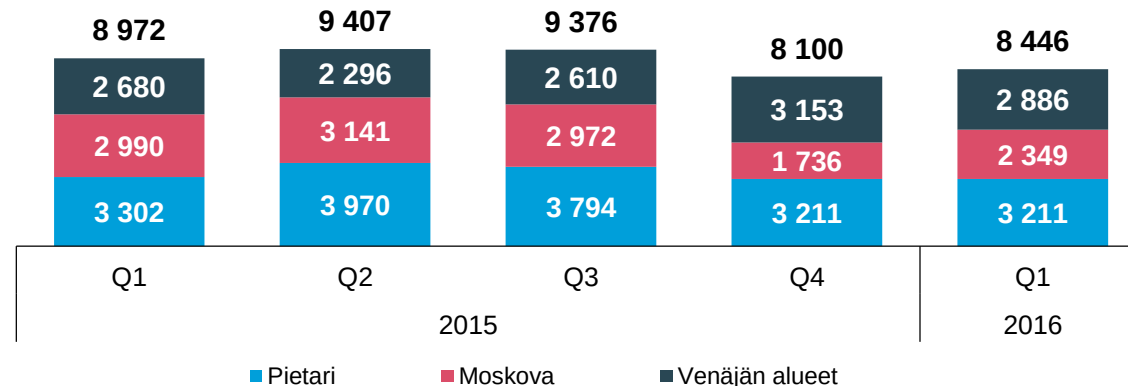
# Asuminen Venäjä: Asuntovaranto Q1 lopussa

- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski edellisvuoden lopusta
- Myyntiaste kasvoi pienentäen myyntiriskiä
- Maaliskuun lopussa YIT vastasi lähes 23 000 asunnon huollosta ja ylläpidosta Venäjällä (3/2015: lähes 20 000)

Asuntovaranto (kpl)



Rakenteilla olevat asunnot alueittain (kpl)



# 4

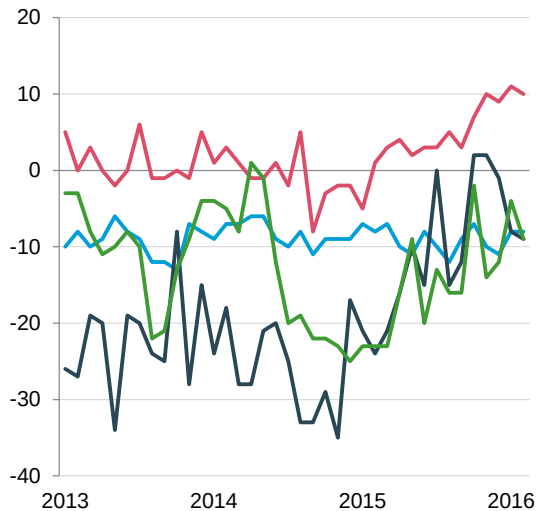
## Toimitilat ja infra



# Toimitilat ja infra: Toimintaympäristö, Q1

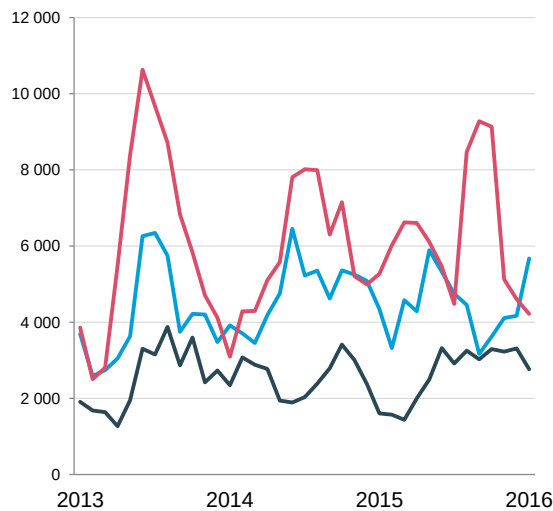
- Sijoittajakysyntä pysyi vakaana hyvällä tasolla
- Kilpailu vuokralaisista edelleen kovaa
- Urakkamarkkina oli aktiivinen ja useita suuria hankkeita oli tarjousvaiheessa
- Rakentamisen volyymi oli kasvussa
- Makrotalouden myönteiset näkymät tukivat CEE-maiden toimitilamarkkinoita
  - Slovakiassa vahvin markkina

Luottamusindikaattorit Suomessa



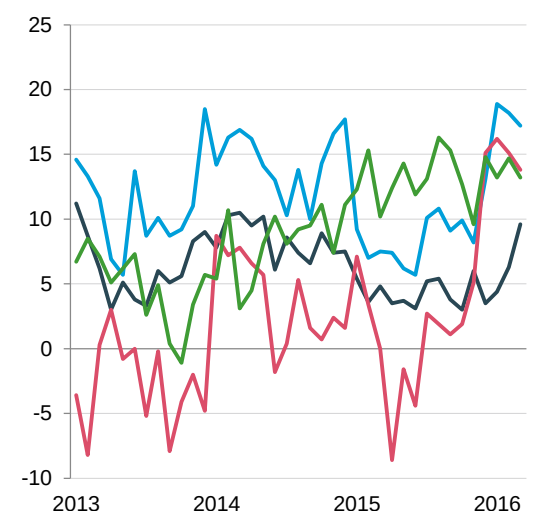
— Teollisuus — Rakentaminen  
— Palvelut — Vähittäiskauppa

Aloituksia Suomessa, tuhatta m<sup>3</sup>, keskiarvo viim. 3 kk



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

Vähittäiskaupan luottamus Baltian maissa ja Slovakiassa



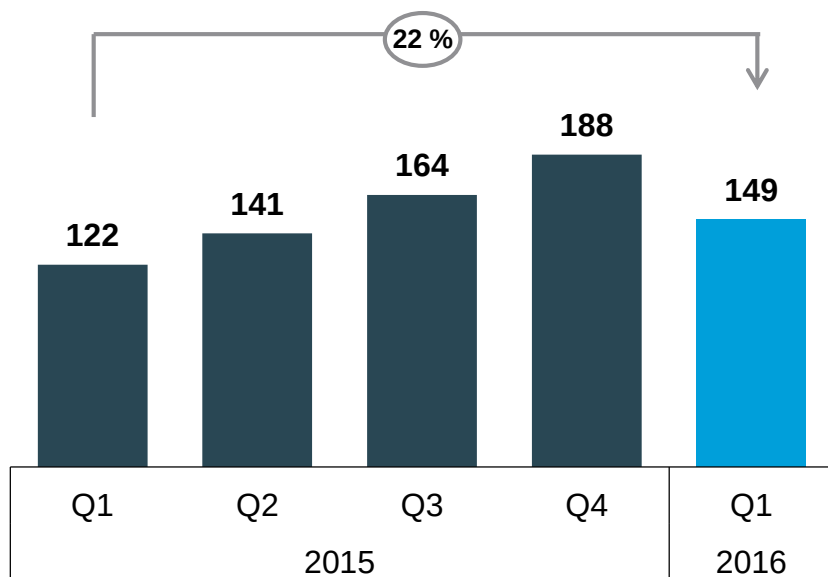
— Viro — Latvia  
— Liettua — Slovakia

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

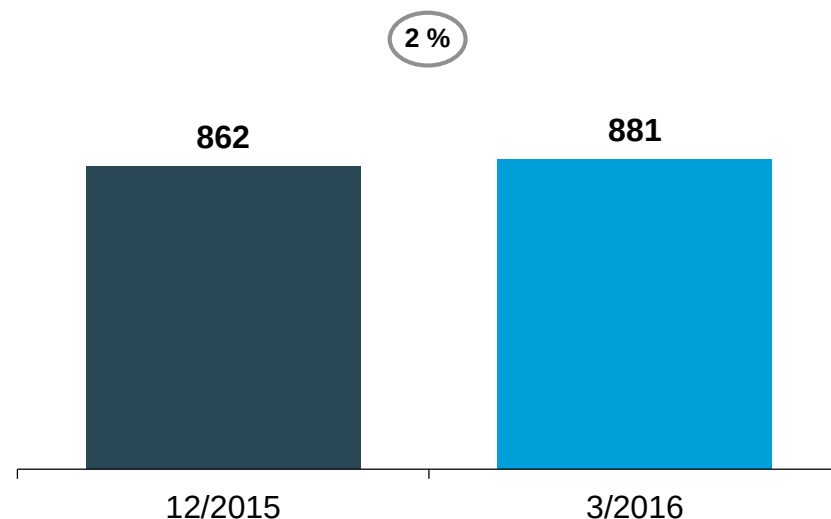
# Toimitilat ja infra: Liikevaihto kasvoi Q1:llä

- Liikevaihto kasvoi odotetusti sekä toimitila- että infrarakentamisessa
- Tilauskanta pysyi vakaana hyvällä tasolla, useita hankkeita valmisteilla
  - Tripla-hankkeesta arvioidaan kirjattavan tilauskantaan yli 500 miljoonaa euroa vuoden 2016 toisella neljänneksellä
  - Tampereen raitiotiehanke arvioidaan kirjattavan tilauskantaan vuoden 2016 toisella vuosipuoliskolla (100 milj. e)

Liikevaihto\* (milj. e)



Tilauskanta (milj. e)



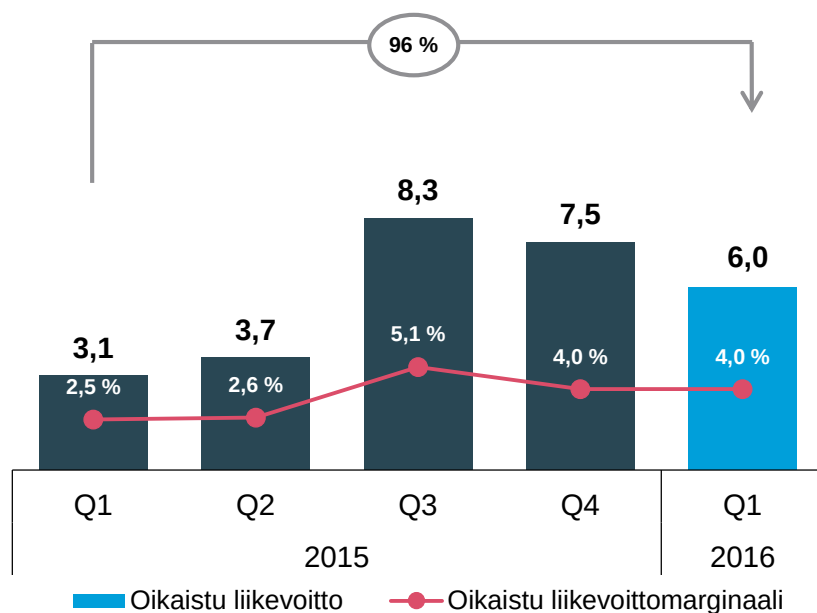
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

\*2015 luvut oikaistu niin, että Kalusto-liiketoiminta raportoidaan jatkossa osana Toimitilat ja infra –toimialaa Muiden erien sijaan. Lisätietoja osavuositarkastuksen taulukko-osassa.

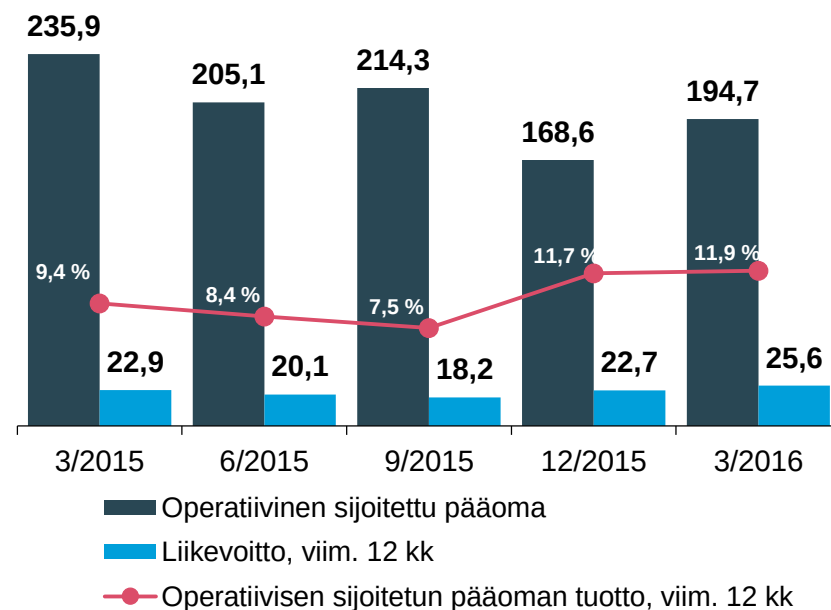
# Toimitilat ja infra: Kannattavuus parani Q1:llä

- Kannattavuus parani vertailukaudesta korkeamman volyymin ja tilauskannan parantuneen katesisällön johdosta
- Sijoitettu pääoma kasvoi, ROI kuitenkin parani edelleen

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



Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (milj. e, %)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

\*2015 luvut oikaistu niin, että Kalusto-liiketoiminta raportoidaan jatkossa osana Toimitilat ja infra -toimialaa Muiden erien sijaan. Lisätietoja osavuositarkastuksen taulukko-osassa.

# Toimitilat ja infra: Hyvää kehitystä Q1:llä

- Tripla hanke etenee
  - Maakaupat allekirjoitettu ja Pasilan asema ostettu
  - Jo kolmannes Triplan kauppakeskuksen liiketiloista vuokrattu
  - Lopullisten sopimusten allekirjoituksen Triplan kauppakeskuksen toteuttamisesta yhteisyrityksenä ja kaupan loppuunsaattamisen odotetaan tapahtuvan vuoden 2016 toisen neljänneksen aikana
- Useita uusia toimitilaprojekteja
  - Toimistotalo Helsingin ydinkeskustaan
  - Toimistotalo Helsingin Kalasatamaan (~25 milj. e)
  - Toimistokohde Bratislavassa, Slovakiassa (12 milj. e)
  - Omasairaala-konseptin mukainen yksityissairaala Kuopioon (> 10 milj. e)
  - Nummen elinkaarihanke Hämeenlinnassa (17 milj. e)
  - Toimisto- ja logistiikkakiinteistö Vantaalla (13 milj. e)
- Merkittävät infrahankkeet ovat edenneet hyvin



# 5

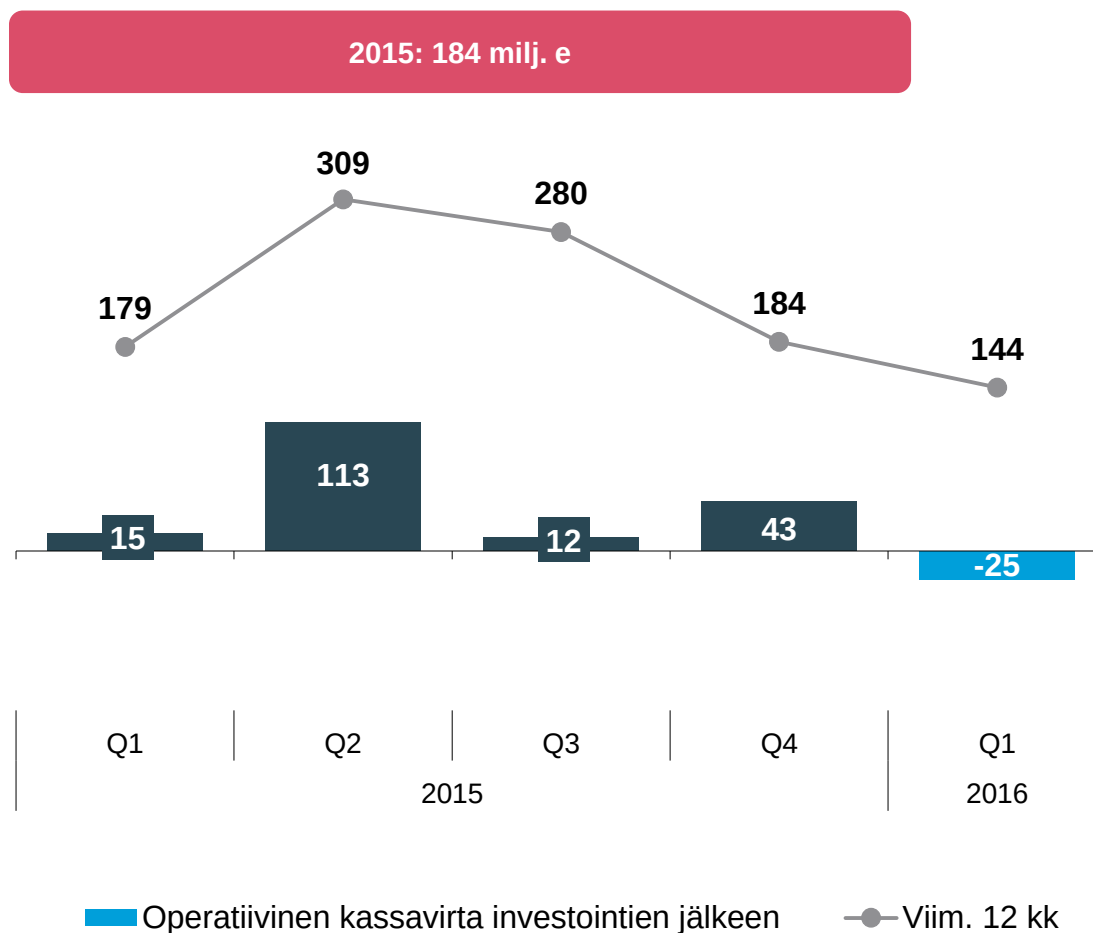
---

## Rahoitusasema ja tunnusluvut



# Kassavirta investointien jälkeen negatiivinen Q1:llä

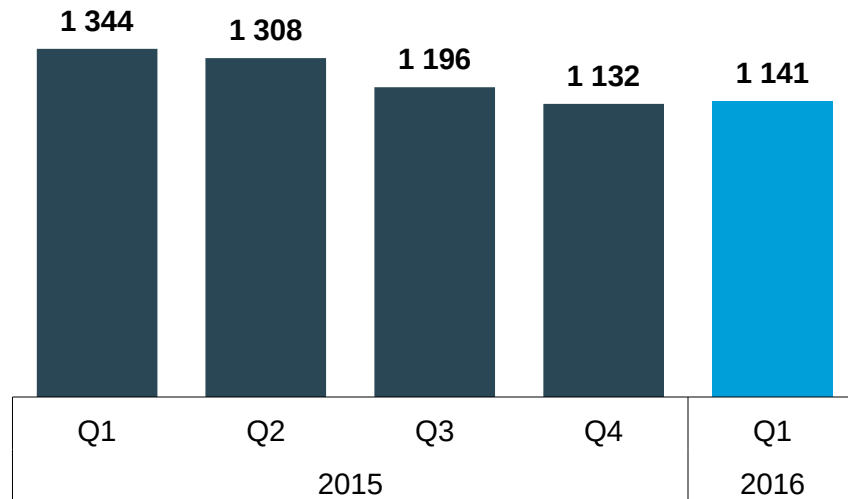
- Tontti-investointien kassavirta oli -52,9 miljoonaa euroa (Q1/2015: -38,4 miljoonaa euroa)
  - Pasilan aseman arvo 13,2 miljoonaa euroa
  - Triplan maanrakennustyöt omaan taseeseen
- Osinkoa maksetaan 27,6 miljoonaa euroa Q2:lla 2016



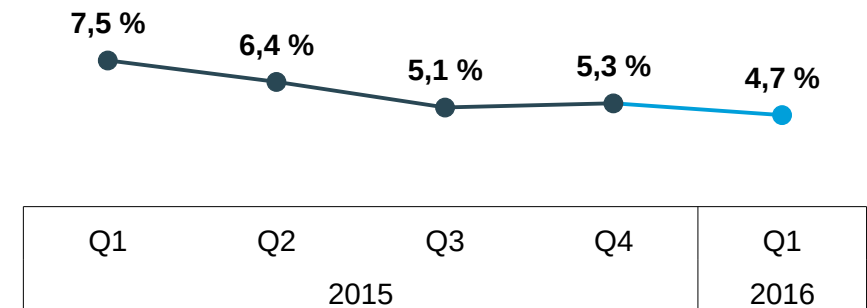
# Sijoitettu pääoma ja ROI Q1:llä

- Sijoitettu pääoma pysyi vakaana
- ROI heikkeni hieman

Sijoitettu pääoma (milj. e)



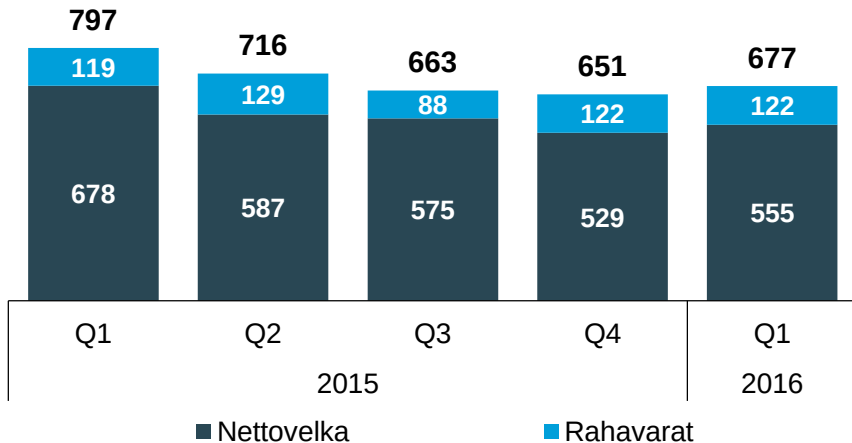
Sijoitetun pääoman tuotto (%), viim. 12 kk



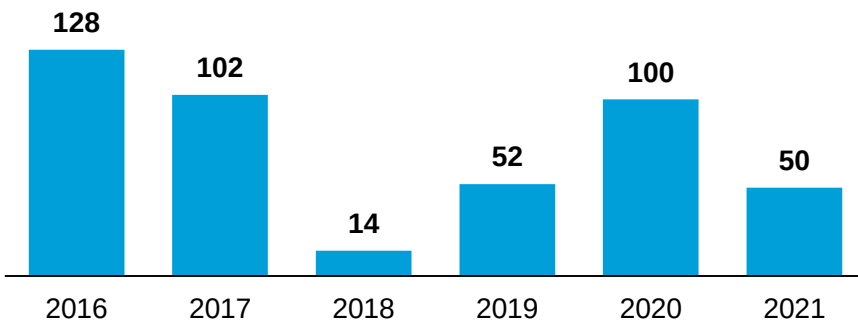
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Uusi joukkovelkakirjalaina 2016 eräntymisten jälle- rahoittamiseksi ja maturiteettirakenteen vahvistamiseksi

Korollinen velka (milj. e), IFRS



Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 3/2016, milj. e\*



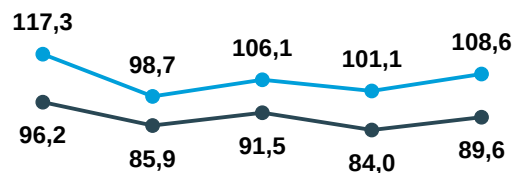
\* Pois lukien rakennusaikainen rahoitus

- Vahva likviditeettipuskuri
  - Rahavarat 122,4 miljoonaa euroa
  - Tililimitit 64,5 miljoonaa euroa, joista 63,3 miljoonaa euroa käyttämättä
  - Nostamaton valmiusluotto 300 miljoonaa euroa
- Uusi joukkovelkakirjalaina:
  - 50 miljoonan euron vakuudeton, kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnattu joukkovelkakirjalaina
  - Laina erääntyy 24.3.2021, ja sen kuponkikorko on 5,500 %
  - Lainassa on call-optio ja kovenantti, jonka mukaan omavaraisuusasteen (IFRS) tulee olla vähintään 25,0 %

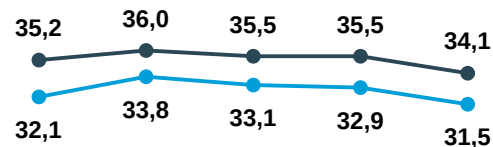
# Taloudelliset tunnusluvut heikkenivät

- Ylimääräiset rahavarat heikensivät omavaraisuusastetta noin 1,5 prosenttiyksikköä

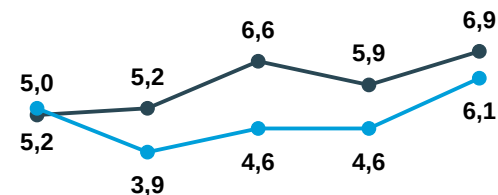
Velkaantumisaste (%)



Omavaraisuusaste (%)



Nettovelka/käyttökate (kerroin, x)



| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   |
|------|----|----|----|------|
| 2015 |    |    |    | 2016 |

— POC — IFRS

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

| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   |
|------|----|----|----|------|
| 2015 |    |    |    | 2016 |

— POC — IFRS

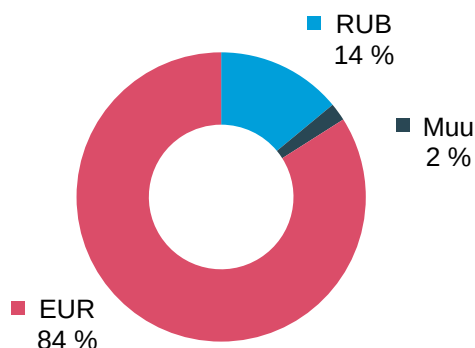
Omavaraisuusasteeseen sidottu kovenanti (vähimmäistaso 25,0 %, IFRS) pankkilainoissa, valmiusluotossa ja vuosina 2015 ja 2016 liikkeeseen lasketuissa joukkovelkakirjalainoissa.

| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   |
|------|----|----|----|------|
| 2015 |    |    |    | 2016 |

— POC — IFRS

# Rupla vahvistui Q1:llä

## Liikevaihdon jakautuminen Q1/2016



- Venäjän rupla vahvistui Q1:llä
  - Keskimääräinen EUR/RUB Q1/2016: 82,37 (Q1/2015: 71,02)
  - Vuosineljänneksen lopun EUR/RUB: 76,31 (Q4/2015: 80,67)

## Valuuttariskien hallinnan periaatteet:

- Myynti ja projektikulut normaalisti samassa valuutassa, kaikki ulkomaan valuutan määräiset erät suojattu  
→ ei transaktiovaikutusta
- Tuloslaskelmaan vaikuttavat valuuttapositiot suojataan
  - Lainat tytäryhtiöille paikallisessa valuutassa, 3/2016: lainat venäläisille tytäryhtiöille 114,9 milj. e
- Oman pääoman ehtoisia ja sen luonteisia valuuttamääräisiä sijoituksia ei suojata
  - Pidetään pysyväisluonteisina
  - Valuuttakurssimuutokset kirjataan omaan pääomaan muuntoerona
  - Positio Venäläisissä tytäryhtiöissä: 225,9 milj. e 3/2016

## Valuuttakurssimuutosten vaikutukset (milj. e)

|                                            | Q1/2016 |
|--------------------------------------------|---------|
| Liikevaihto, POC <sup>1)</sup>             | -7,7    |
| Liikevoitto, POC <sup>1)</sup>             | 0,4     |
| Tilaukanta, POC <sup>2)</sup>              | 27,5    |
| Oma pääoma, IFRS (muuntoero) <sup>2)</sup> | 15,7    |

<sup>1)</sup> Verrattuna vastaavaan kauteen vuonna 2015

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

# Yli 80% pääomanvapautusohjelmasta toteutettu

| Pääoman vapauttamisen tavoite                                                 | Q1/2016 toimenpiteet                                                                                                                | Kumulatiivinen edistyminen<br>9/2013 lähtien                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmiiden myymättömien asuntojen varannon pienentäminen Suomessa > 50 milj. e | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktiivinen sijoittajamyynä kattaen monen tyyppisiä asuntoja</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Noin 30 miljoonaa euroa</li> </ul>                                                                                             |
| Rakenteilla olevien omaperusteisten toimitilahankkeiden myynti 80 milj. e     |                                                                                                                                     |                                                                                    |
| Hitaasti kiertävät tase-erät >150 milj. e*                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Useita pieniä kauppvoja Suomessa, Venäjällä ja CEE-maissa: noin 4 miljoonaa euroa</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kauppvoja tai sopimuksia noin 91* miljoonan euron edestä (ei vielä täysmääräisesti liikevaihdossa ja kassavirrassa)</li> </ul> |
| Uusia taseen ulkopuolisia kumppanuusmalleja tonttihaninnassa >100 milj. euroa |                                                                                                                                     |                                                                                  |

\* Tavoite asetettu tasekurssilla 9/2013: EUR/RUB 43,8240, kumulatiivinen edistyminen laskettu samalla ruplan kurssilla.  
Huomaa: Taulukossa yllä esitetyn lisäksi hitaasti kiertäviä tase-eriä on pienentänyt Q4/2014 tehty 9 miljoonan euron alaskirjaus.

# 6

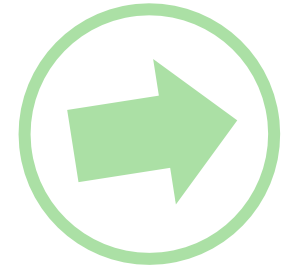
## Näkymät ja tulosohjeistus



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2016

## Suomi

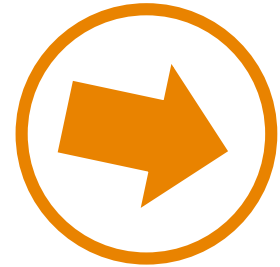
- Kuluttajakysyntä paranee hiukan, kysyntä kohdistuu pieniin, kohtuuhintaisiin asuntoihin kasvukeskuksissa
- Asuntosijoittajat aktiivisia, mutta sijainnin merkitys korostuu entisestään
- Asuntojen hintakehityksen arvioidaan eriytyvän kasvukeskusten ja muun Suomen välillä
- Asuntolainojen saatavuus pysyy hyvänä
- Toimitilojen vuokralaiskysyntä pysyy vaatimattomana. Sijoittaja-aktiiviteetti hyvällä tasolla, kiinnostus kohdistuu keskeisillä paikoilla sijaitseviin kohteisiin pääkaupunkiseudulla
- Urakkamarkkina pysyy aktiivisena toimitilarakentamisessa
- Uusiin infrahankkeisiin kohdistuvan poliittisen tuen arvioidaan piristävän inframarkkinaa



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2016

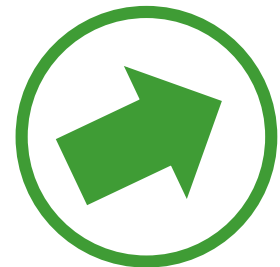
## Venäjä

- Heikko näkyvyys
- Rakentamisen kustannusnousu hidastuu
- Asuntojen hinnat pysyvät vakaana nimellisesti
- Kysyntä kohdistuu erityisesti pieniin asuntoihin



## CEE

- Parantunut taloustilanne tukee sekä asunto- että toimitilamarkkinaa
- Asuntolainojen saatavuus pysyy hyvänä ja korkotaso matalana
- Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan Tšekissä, Slovakiassa ja Liettussa ja pysyvän vakaana Puolassa, Virossa ja Latviassa
- Rakentamisen kustannukset nousevat hieman



# Tulosohjeistus vuodelle 2016 ennallaan (toimialaraportointi, POC)

**Konsernin liikevaihdon arvioidaan kasvavan 0-10 % vertailukelpoisin valuuttakurssein.**

**Oikaistun liikevoiton\* arvioidaan kasvavan vuoden 2015 tasolta (2015: 76,0 miljoonaa euroa).**

- Myytyjen ja esisopimusten piiriin kuuluvien projektien arvioidaan tuovan yli puolet Q2-Q4/2016 liikevaihdosta olettaen, että suuret projektit kuten Tripla etenevät suunnitellusti. Loput uudesta myynnistä sekä pääomanvapautustoimista
- Toimitilat ja infra -toimialan kasvavan volyymin ja tilauskannan parantuneen katesisällön arvioidaan tukevan toimialan oikaistua liikevoittoa
- Venäjällä vallitsevan vaativan markkinaympäristön odotetaan pitävän Asuminen Venäjä -toimialan kannattavuuden vaatimattomalla tasolla
- Vuoden 2015 tapaan Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla sijoittajakohteiden osuuden liikevaihdosta arvioidaan pysyvän korkeana, mikä vaikuttaa toimialan oikaistuun liikevoittomarginaaliin negatiivisesti
- Pääomanvapautustoimien odotetaan vaikuttavan edelleen negatiivisesti oikaistuun liikevoittomarginaaliin



\* Oikaistu liikevoitto ei sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia tai arvonalennuksia

# Lisätietoja

## **Timo Lehtinen**

Talousjohtaja (CFO)

045 670 0626

timo.lehtinen@yit.fi

## **Sanna Kaje**

Johtaja, sijoittajasuhteet ja M&A

050 390 6750

sanna.kaje@yit.fi

## **Seuraa YIT:tä Twitterissä**

@YITInvestors



# 7

---

Liitteet

# Liitteet

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





---

Avainlukuja  
ja lisätietoa  
rahoitus-  
asemasta

# Avainluvut

| Milj. e                                        | 1-3/2016 | 1-3/2015 | Muutos | 1-12/2015 |
|------------------------------------------------|----------|----------|--------|-----------|
| Liikevaihto                                    | 362,4    | 374,9    | -3 %   | 1 651,2   |
| Liikevoitto                                    | 12,1     | 20,5     | -41 %  | 65,7      |
| Liikevoittomarginaali, %                       | 3,3 %    | 5,5 %    |        | 4,0 %     |
| Oikaistu liikevoitto                           | 12,1     | 20,5     | -41 %  | 76,0      |
| Oikaistu liikevoittomarginaali, %              | 3,3 %    | 5,5 %    |        | 4,6 %     |
| Tilaukanta                                     | 2 246,8  | 2 169,8  | 4 %    | 2 172,9   |
| Tulos ennen veroja                             | -0,8     | 10,3     |        | 27,0      |
| Katsauskauden tulos*                           | -0,6     | 7,8      |        | 20,0      |
| Osakekohtainen tulos, e                        | -0,00    | 0,06     |        | 0,16      |
| Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen | -25,0    | 15,1     |        | 183,7     |
| Sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, %      | 4,7 %    | 7,5 %    |        | 5,3 %     |
| Omavaraisuusaste, %                            | 34,1 %   | 35,2 %   |        | 35,5 %    |
| Korollinen nettovelka (IFRS)                   | 554,5    | 678,0    | -18 %  | 529,0     |
| Velkaantumisaste (IFRS), %                     | 108,6 %  | 117,3 %  |        | 101,1 %   |
| Henkilöstö                                     | 5 276    | 5 534    | -5 %   | 5 340     |

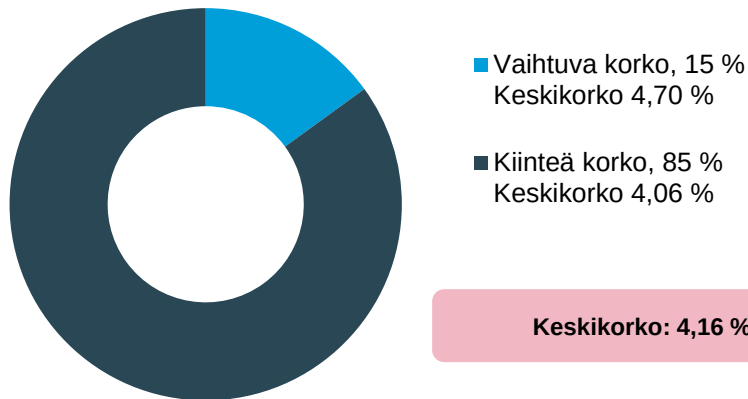
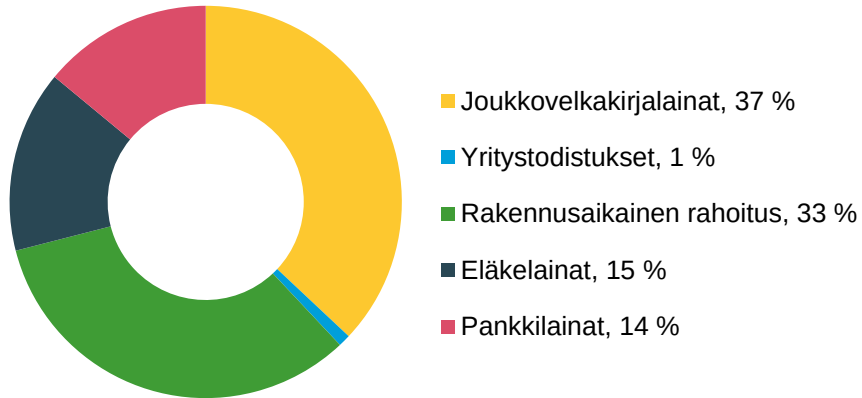
\* Emoyhtiön omistajille

Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

Huom: Oikaistu liikevoitto ei sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia tai arvonalennuksia

# Tasapainoinen velkasalkku

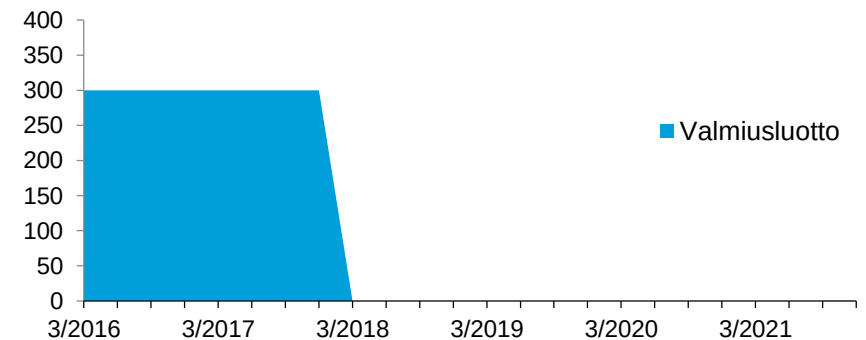
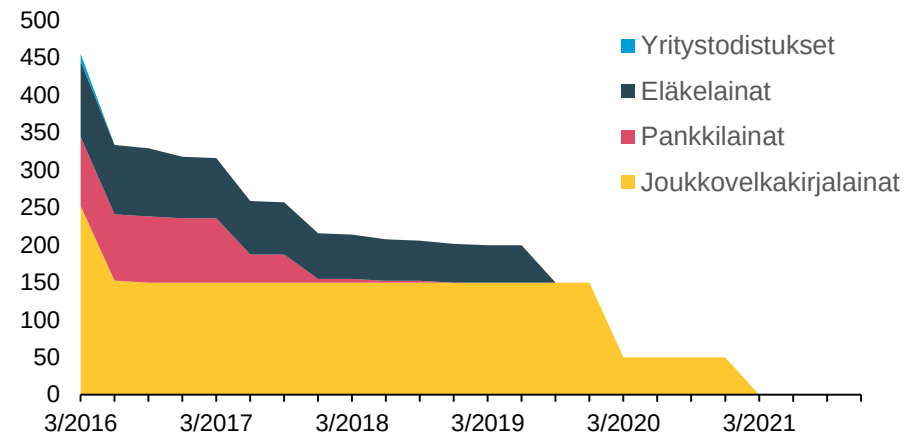
Velat yhteensä kauden lopussa 3/2016, EUR 677 million



**Keskikorko: 4,16 %**

Maturiteettijakauma kauden lopussa 3/2016

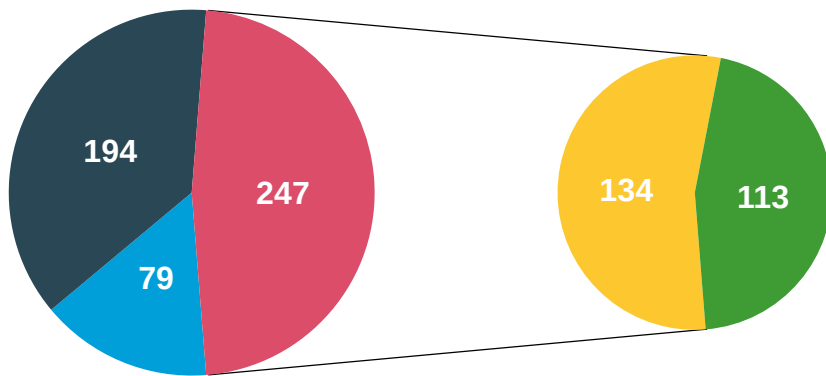
**Maturiteettiprofiili (ilman rakennusaikaista rahoitusta)  
(milj. euroa),**



# Vahva tonttivaranto kasvun ja taloudellisen liikkumavaran perustana

Taseessa oleva tonttivaranto 3/2016, 520 miljoonaa euroa

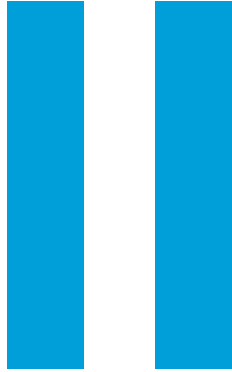
Tonttivarannon käyttö vuonna 2015, 109 miljoonaa euroa



|                       |    |
|-----------------------|----|
| Asuminen Suomi ja CEE | 64 |
| Suomi                 | 55 |
| CEE-maat              | 9  |
| Asuminen Venäjä**     | 29 |
| Toimitilat ja infra   | 16 |

\*Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston

\*\* Laskettu 12/2015 EUR/RUB kurssilla: 80,6736



Omistus

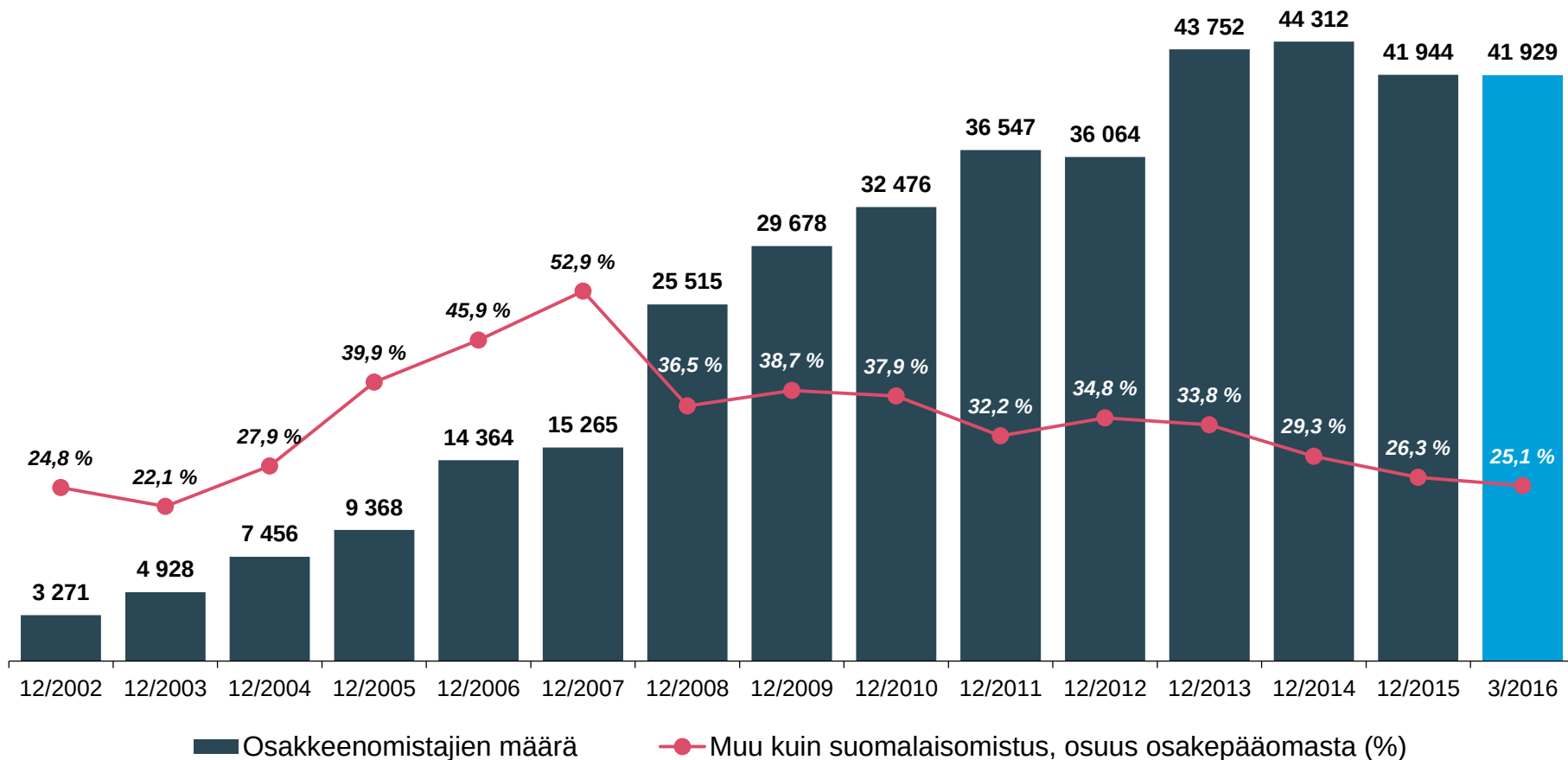
# YIT:n suurimmat omistajat

31.3.2016

| Osakkeenomistaja                           | Osakkeet    | % osakepääomasta |
|--------------------------------------------|-------------|------------------|
| 1. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 12 000 000  | 9,43             |
| 2. Herlin Antti                            | 4 710 180   | 3,70             |
| 3. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö        | 4 286 675   | 3,37             |
| 4. OP rahastot                             | 3 693 350   | 2,90             |
| 5. Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Elo      | 3 335 468   | 2,62             |
| 6. Valtion Eläkerahasto                    | 2 600 000   | 2,04             |
| 7. Nordea rahastot                         | 2 188 245   | 1,72             |
| 8. Danske Invest rahastot                  | 1 810 179   | 1,42             |
| 9. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera    | 1 700 000   | 1,34             |
| 10. YIT Oyj                                | 1 646 767   | 1,29             |
| Kymmenen suurinta yhteensä                 | 37 970 864  | 29,85            |
| Hallintarekisteröidyt osakkeet             | 30 579 093  | 24,04            |
| Muut osakkeenomistajat                     | 58 673 465  | 46,11            |
| Yhteensä                                   | 127 223 422 | 100,00           |

# Melkein 42 000 osakkeenomistajaa

Osakkeenomistajien määrä ja muussa kuin suomalaisomistuksessa olevien osakkeiden osuus 31.3.2016



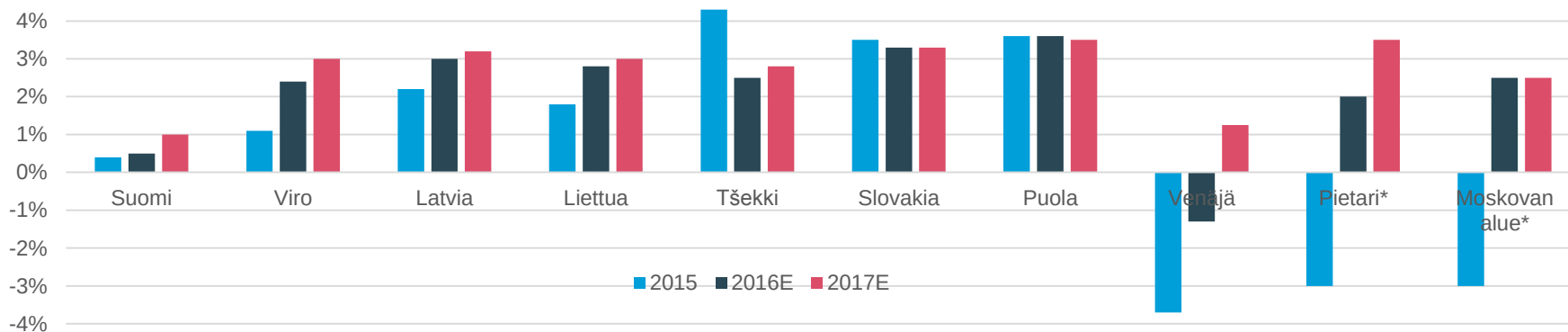


---

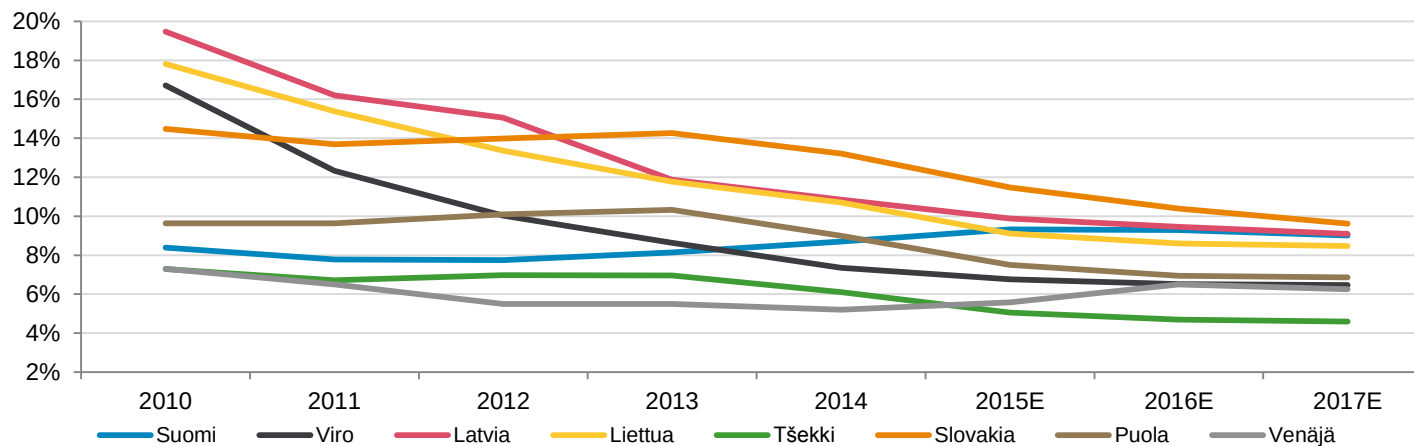
Talous-  
indikaattorit

# CEE-maiden odotetaan kasvavan vahvimmin

BKT:n kasvu YIT:n toimintamaissa, %



Työttömyys YIT:n toimintamaissa, %



Lähteet: BKT:n kasvu: Bloomberg konsensusennuste, Pietari ja Moskovan alue: Forecon, Työttömyys: IMF

\*2015 on ennuste

# IV

---

## Asuntorakentamisen indikaattorit

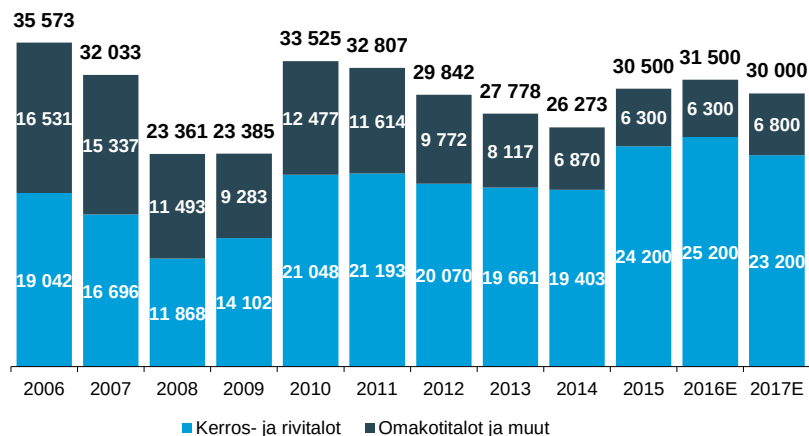
Suomi

Venäjä

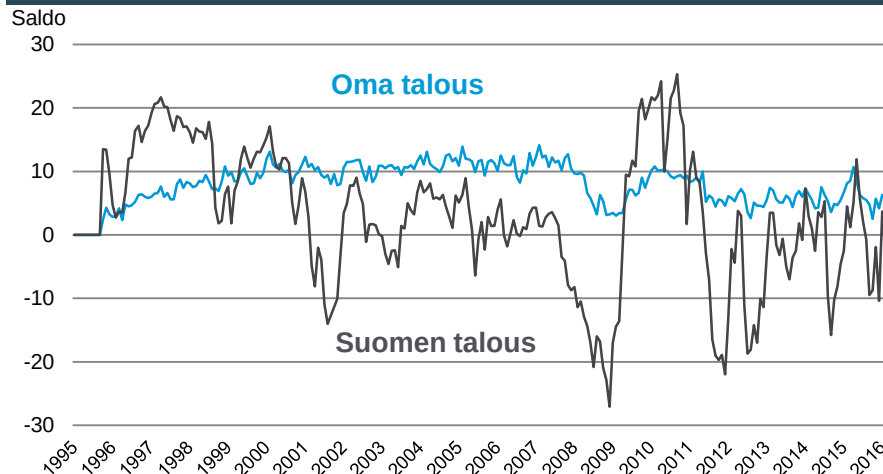
CEE-maat

# Suomi – Asuntoaloitusten odotetaan kasvavan vuonna 2016

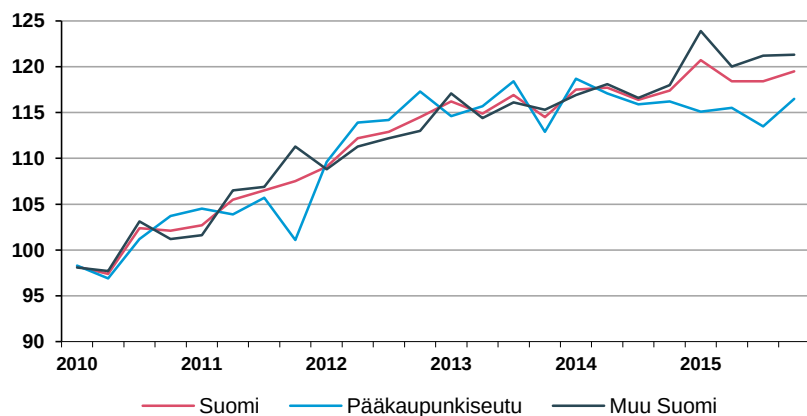
Asuntoaloitukset, kpl



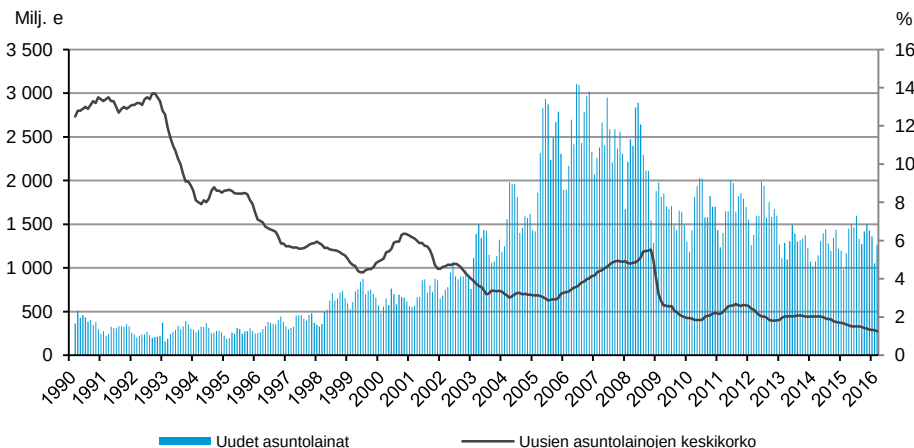
Kuluttajien luottamus - luottamus talouteen vuoden kuluttua



Uusien asuntojen hinnat, indeksi



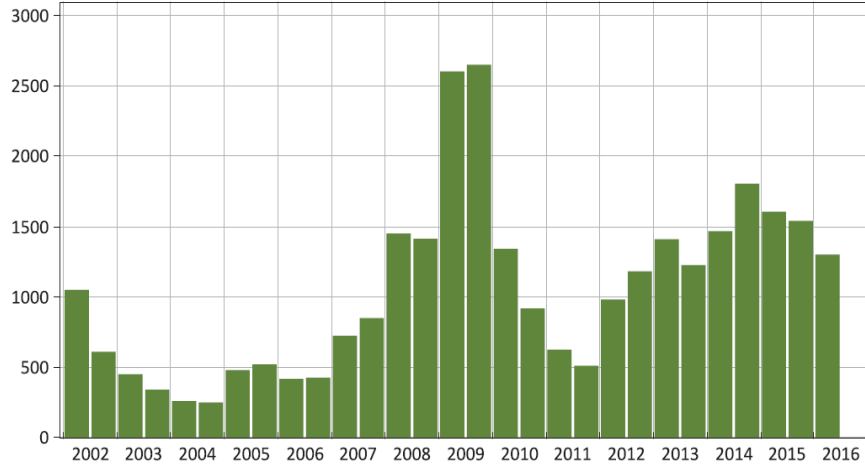
Uusien asuntolainojen volyymi ja keskipörssi



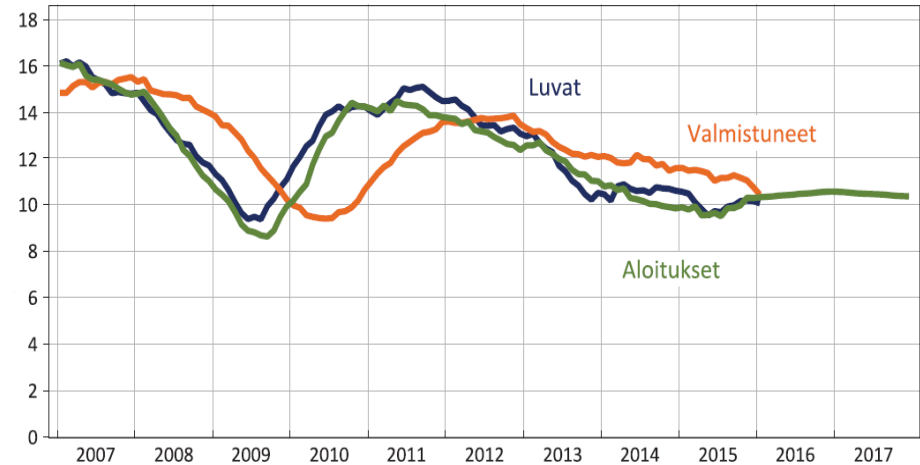
Lähteet: Asuntoaloitukset: 2006-2014 Tilastokeskus; 2015 - 2017E Rakennusteollisuus RT, kuluttajien luottamus: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat: Tilastokeskus, Uusien asuntolainojen volyymi ja keskipörssi: Suomen Pankki

# Asuntorakentamisen indikaattorit ovat parantuneet hieman Suomessa

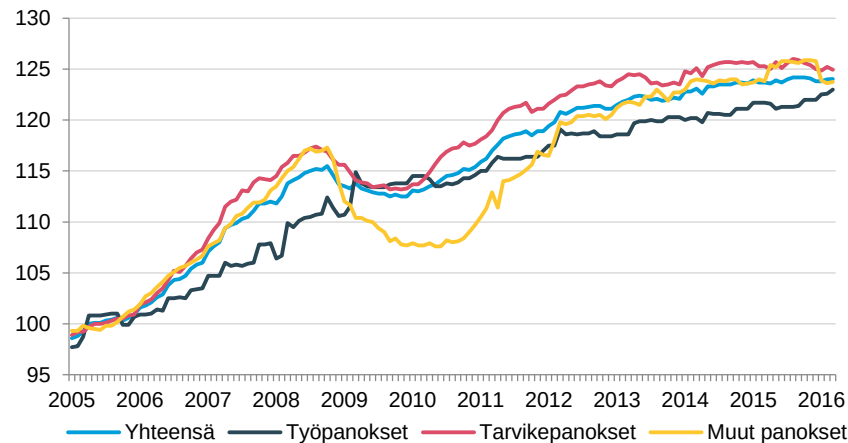
**Myytämmät valmistuneet asunnot (omaperusteinen tuotanto), kpl**



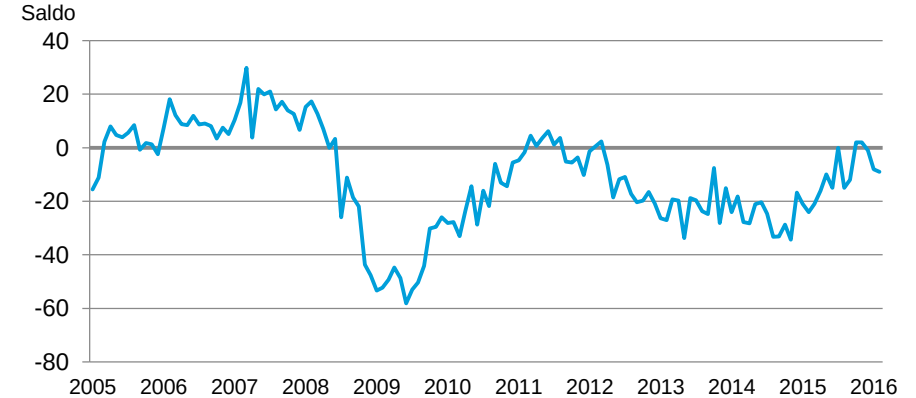
**Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot, milj. m<sup>3</sup>**



**Rakennuskustannusindeksi (2005=100)**



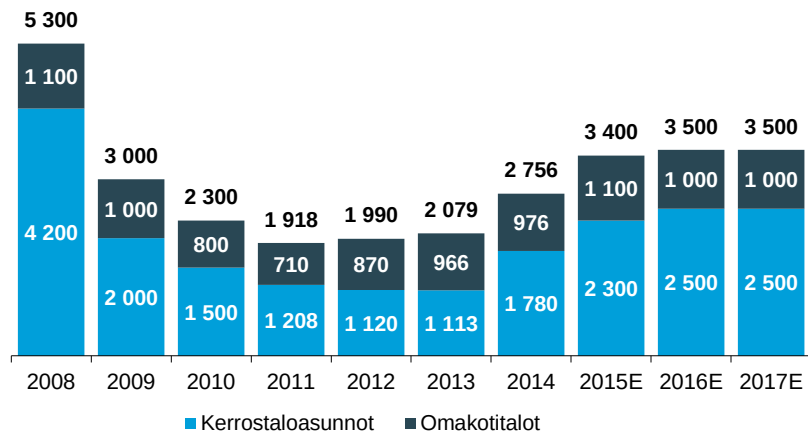
**Rakentamisen luottamusindikaattori**



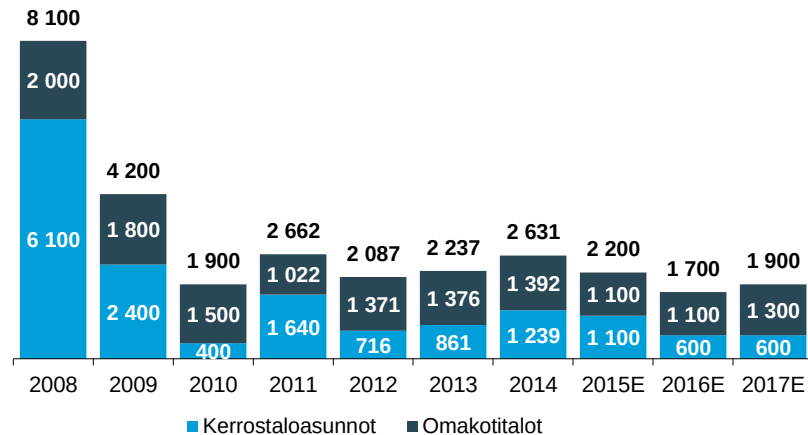
Lähteet: Rakennusteollisuus RT, Rakentamisen luottamusindikaattori: Elinkeinoelämän Keskusliitto EK, Rakennuskustannusindeksi: Tilastokeskus

# Baltia – Asuntorakentamisen kasvun ennustetaan taittuvan

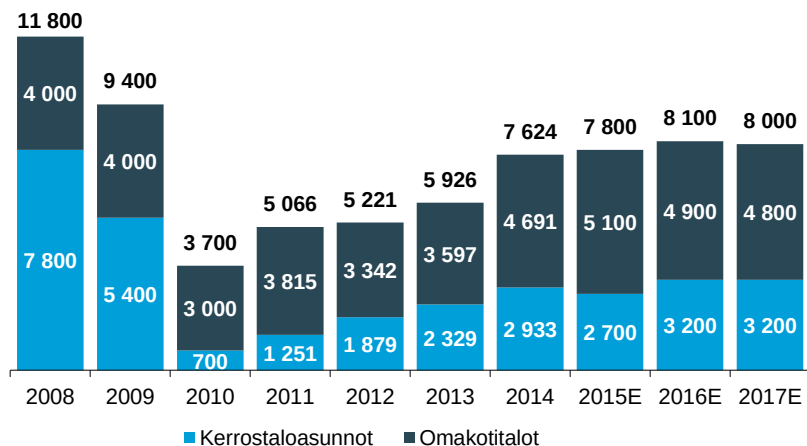
Valmistuneet asunnot Virossa, kpl



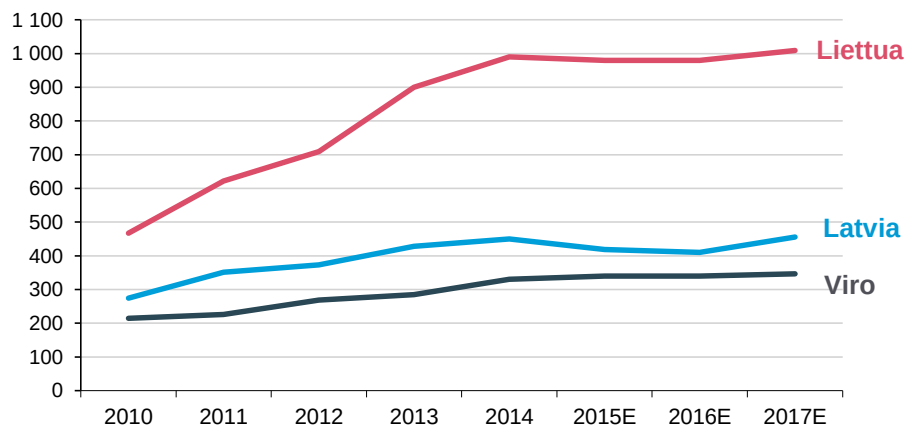
Valmistuneet asunnot Latviassa, kpl



Valmistuneet asunnot Liettuassa, kpl

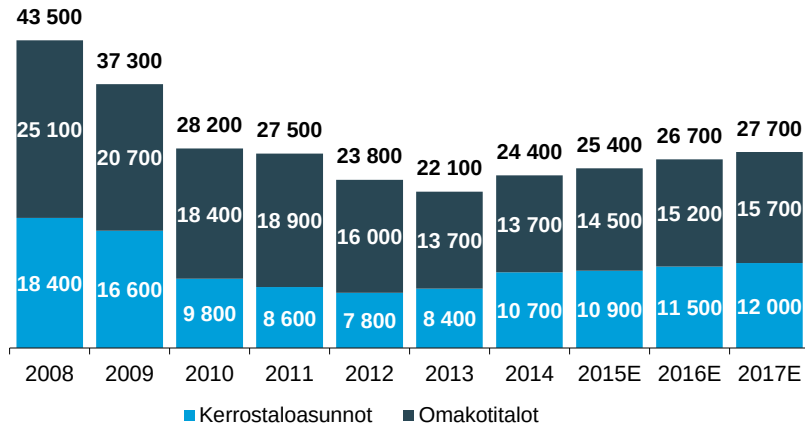


Asuntojen uudisrakentamisen volyymi, milj. e.

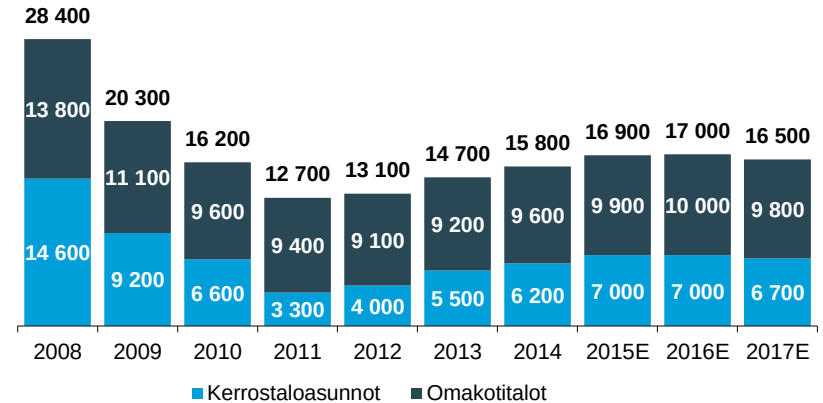


# Tšekki, Slovakia ja Puola – Asuntoaloitusten ennustetaan kasvavan Tšekissä ja Slovakiassa

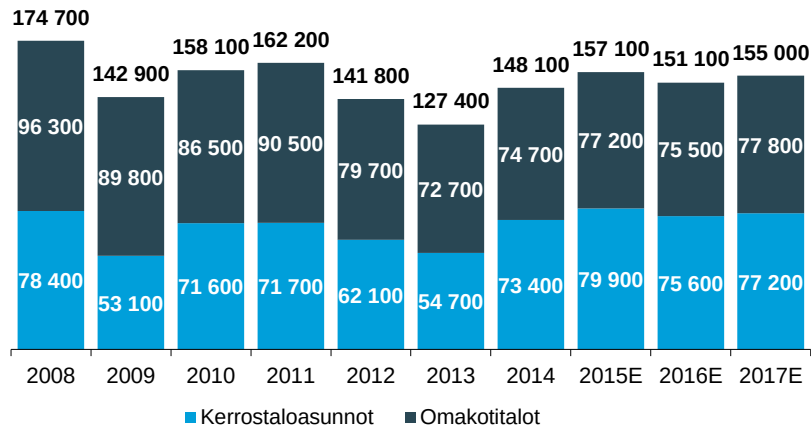
Asuntoaloitukset Tšekissä, kpl



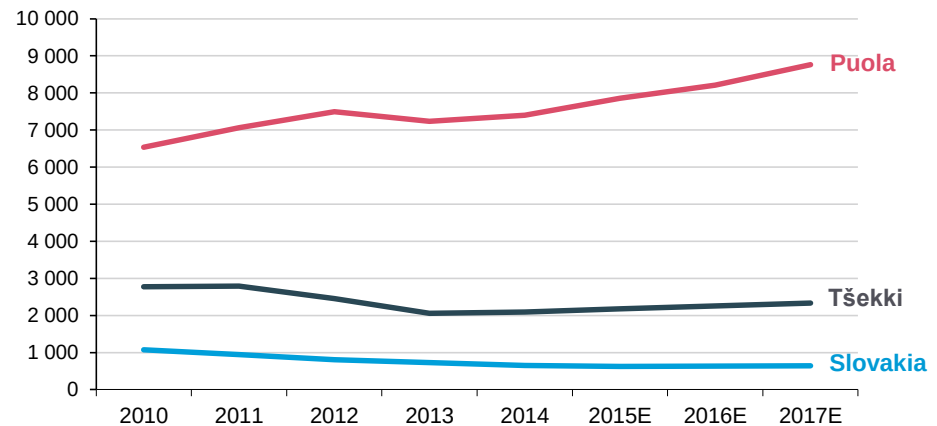
Asuntoaloitukset Slovakiassa, kpl



Asuntoaloitukset Puolassa, kpl



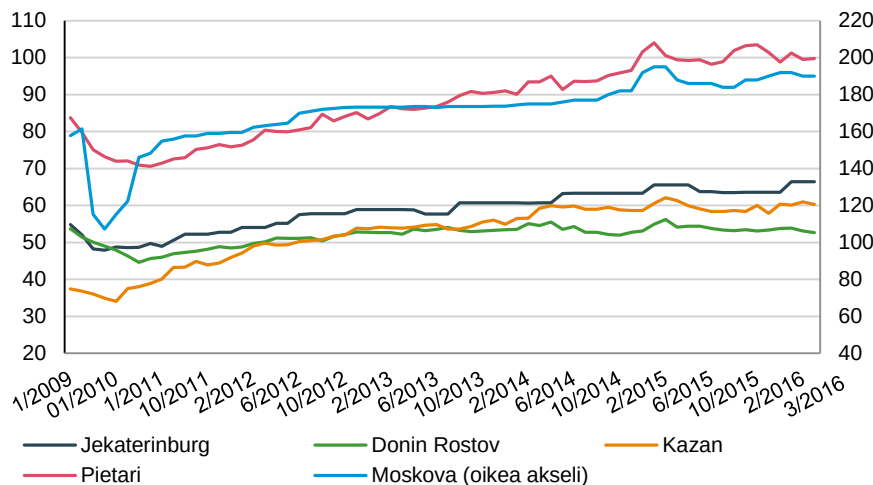
Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi, milj. e.



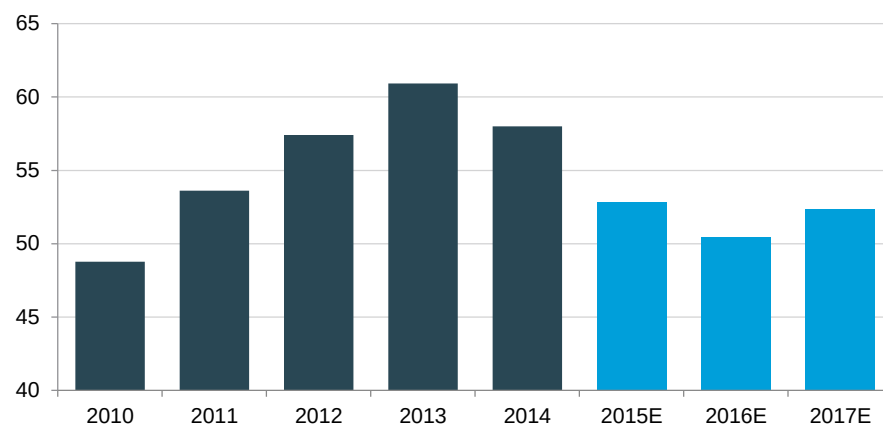
Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2015

# Venäjä – Asuntorakentamisen indikaattorit

Uusien asuntojen hinnat, tuhatta ruplaa RUB (1/2009-3/2016)

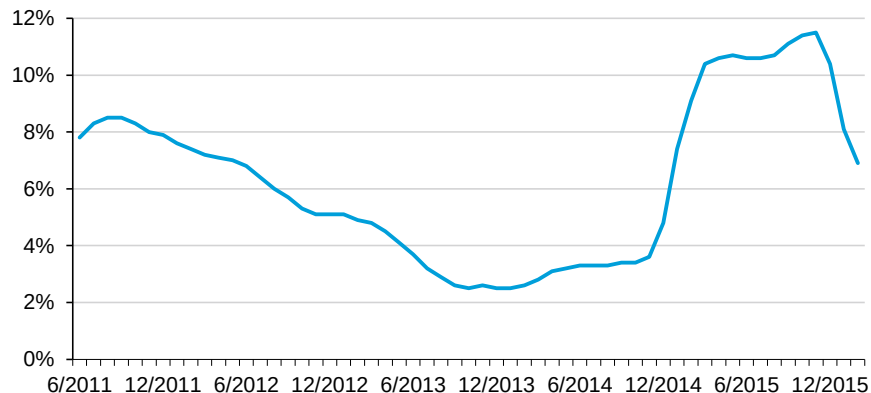


Asuntojen uudisrakentamisen volyymi, mrd. euroa\*

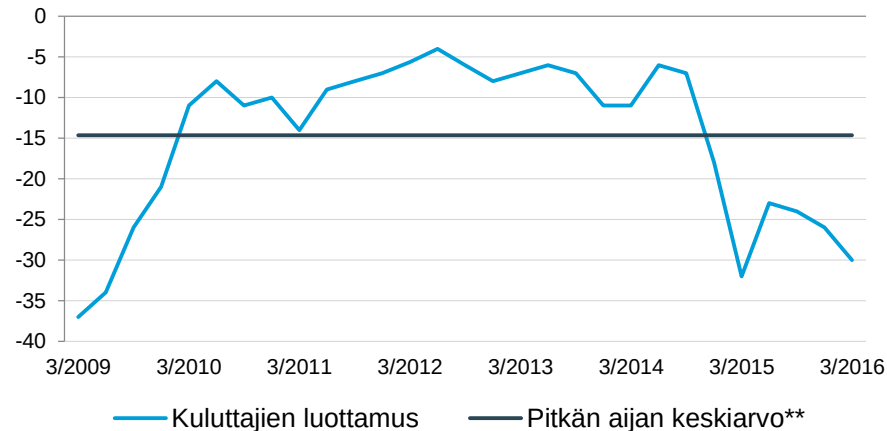


\*Kiinteä EUR/RUB vaihtokurssi 50,951

Rakentamismateriaalien inflaatio 6/2011-2/2016



Kuluttajien luottamus



Lähteet: Asuntojen hinnat: YIT, Asuntojen uudisrakentamisen volyymi: Forecon, joulukuu 2015, Inflaatio rakennusmateriaaleissa: PMR Construction review, Kuluttajien luottamus: Bloomberg

\*\*Keskiarvo 12/1998-3/2016



---

## **Toimitila- rakentaminen**

Suomi

Baltia

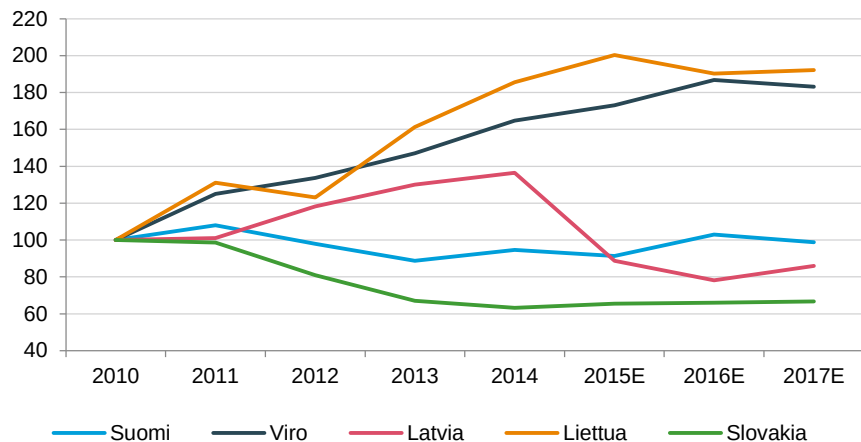
Slovakia

## **Infra- rakentaminen**

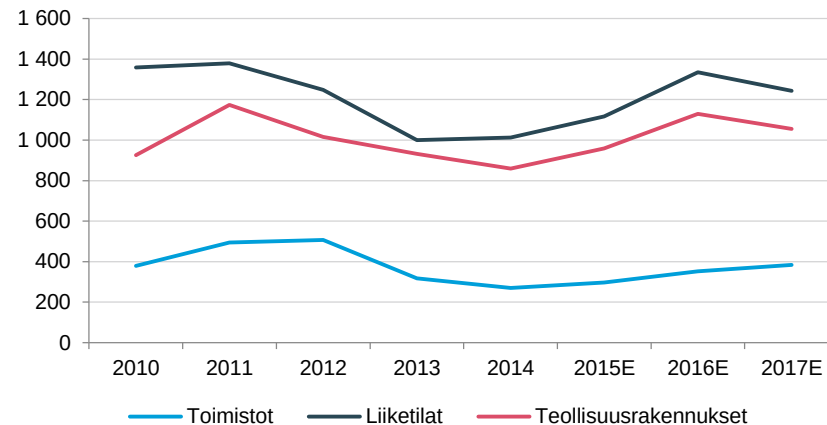
Suomi

# Toimitilojen uudisrakentamisen määrän odotetaan kasvavan hieman Suomessa ja Virossa

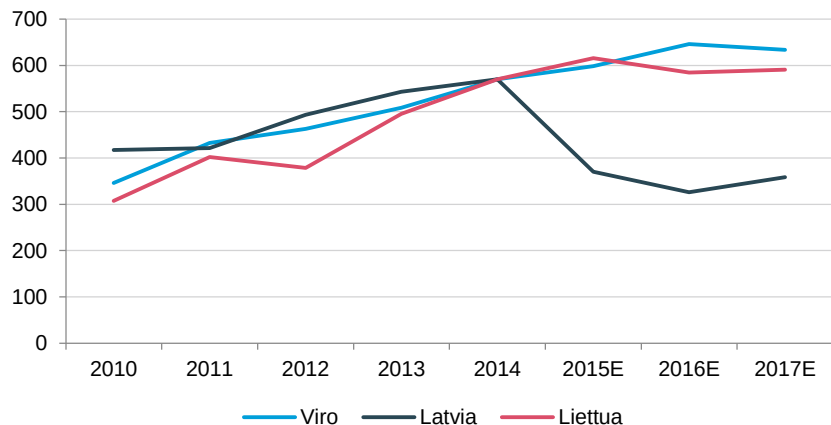
Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi, indeksi



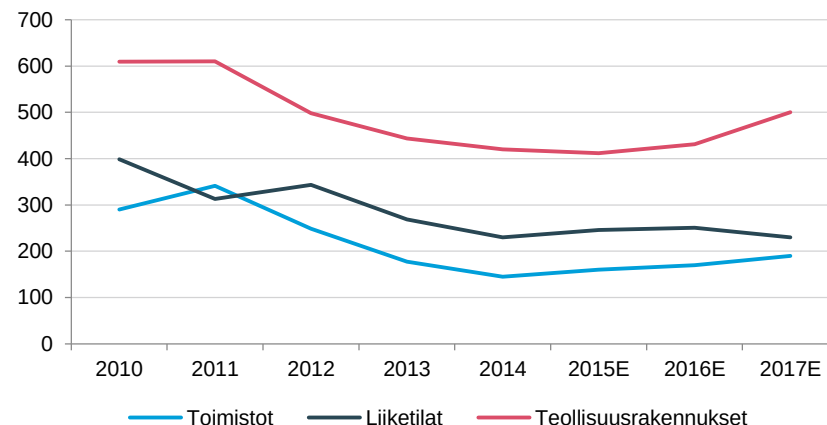
Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi Suomessa, miljoonaa euroa



Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi, miljoonaa euroa



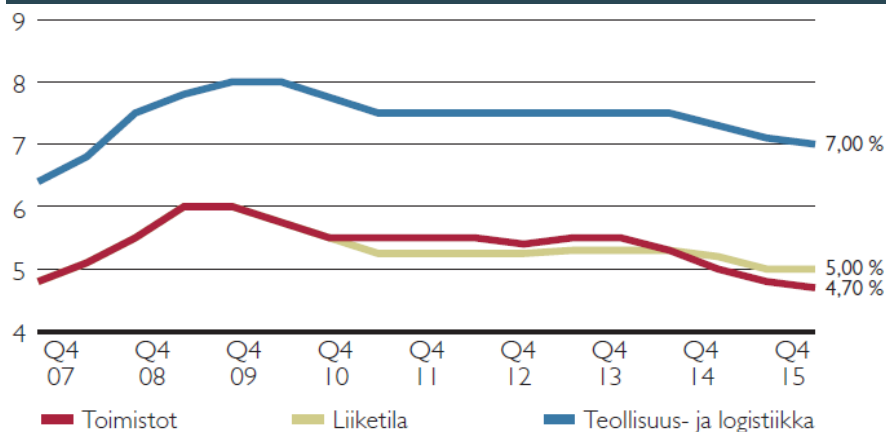
Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi Slovakiassa, miljoonaa euroa



Lähteet: Euroconstruct ja Forecon, joulukuu 2015

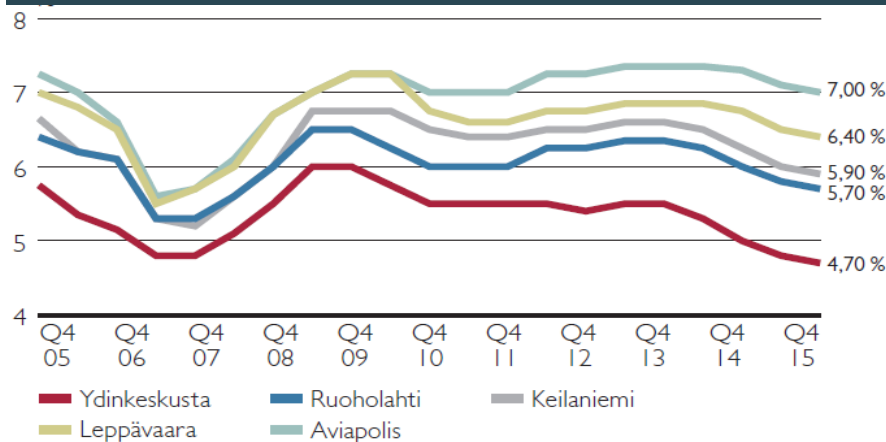
# Suomi – Tuottovaateiden odotetaan laskevan hiukan

Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla, %



Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,3 %-yksikköä.

Toimistojen tuottovaateet pääkaupunkiseudulla, %

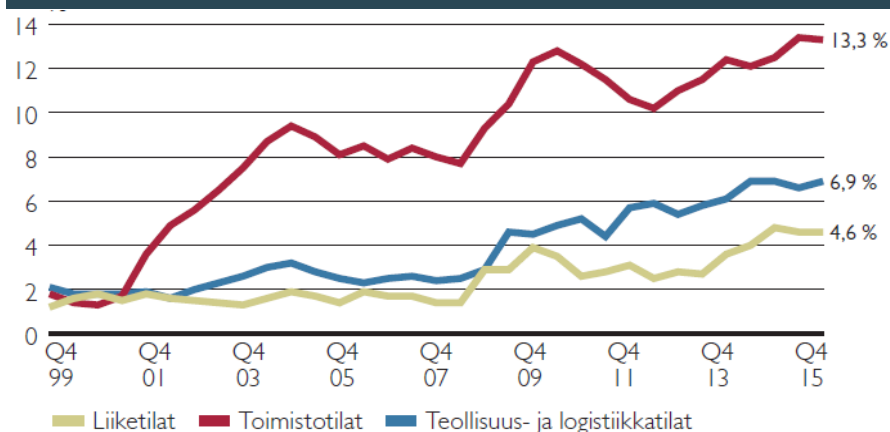


Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,3 %-yksikköä.

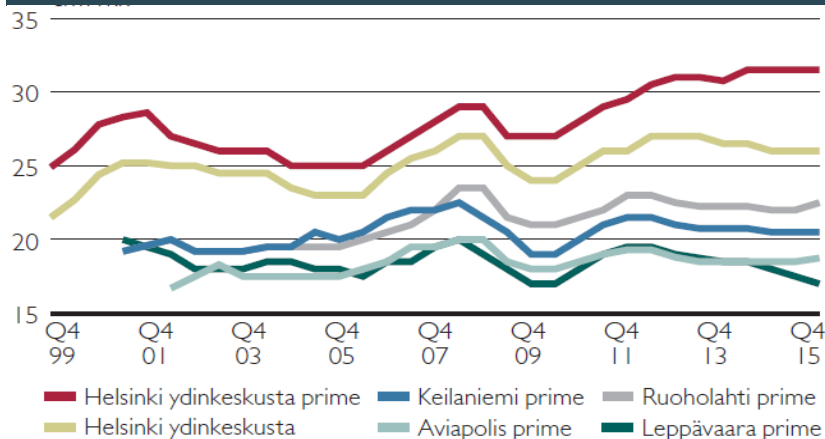
Lähde: Catella, Markkinakatsaus, maaliskuu 2016

YIT | 57 | Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2016

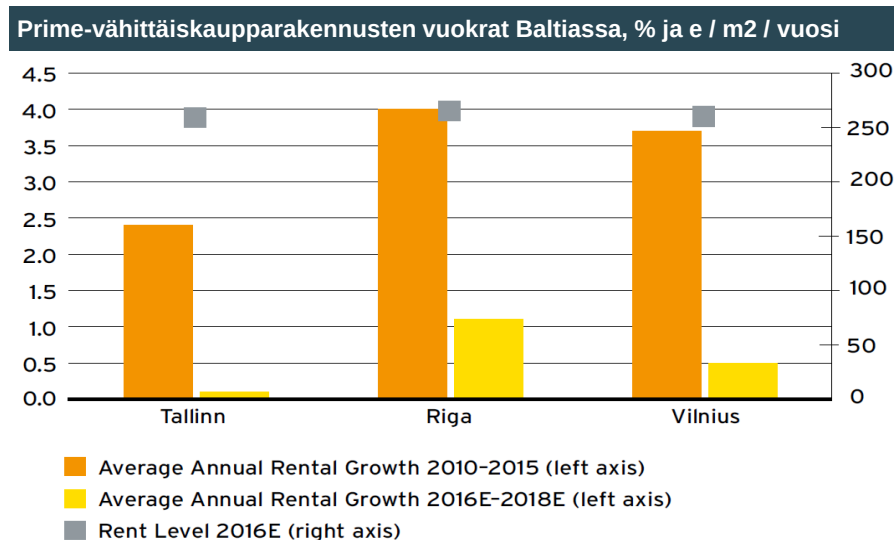
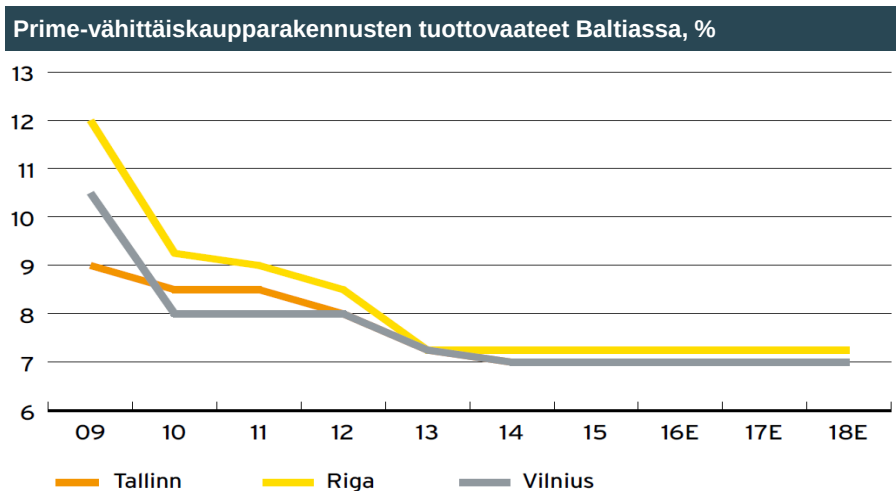
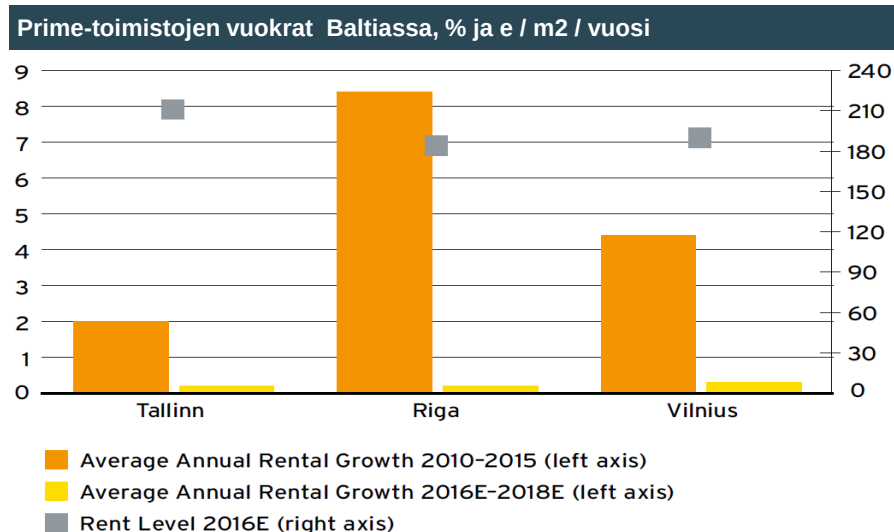
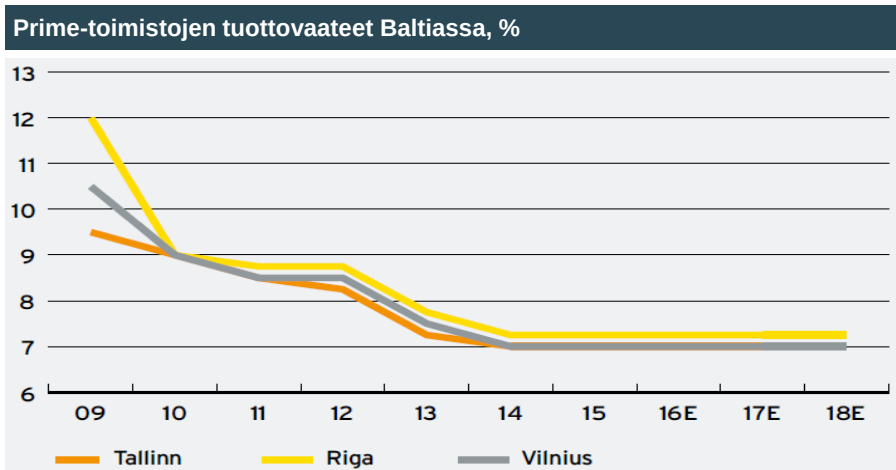
Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla, %



Toimistotilojen vuokratasot (ilman ALV), uudet sopimukset, e / m<sup>2</sup> / kk



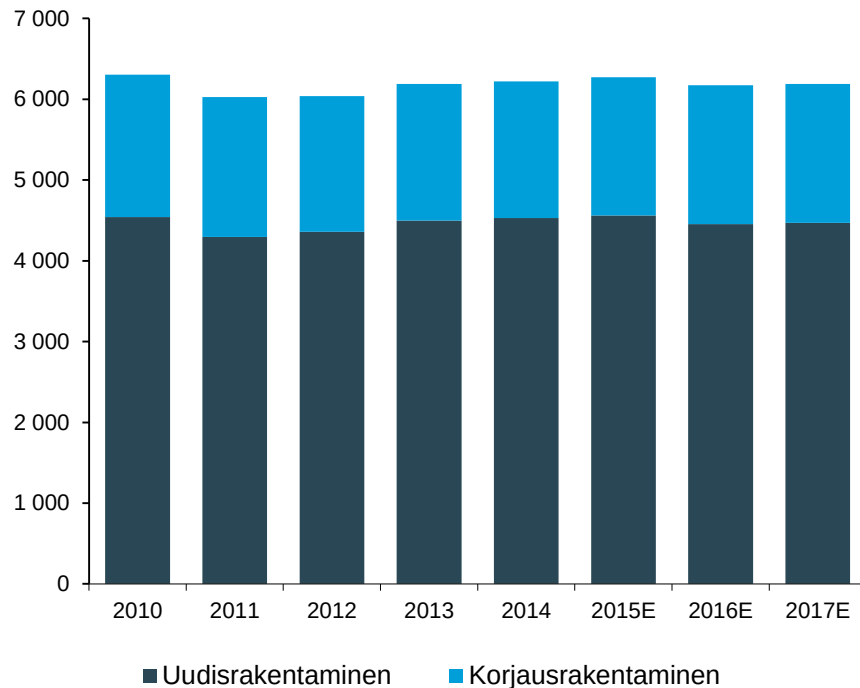
# Baltian maat – Tuottovaateiden odotetaan pysyvän vakaina



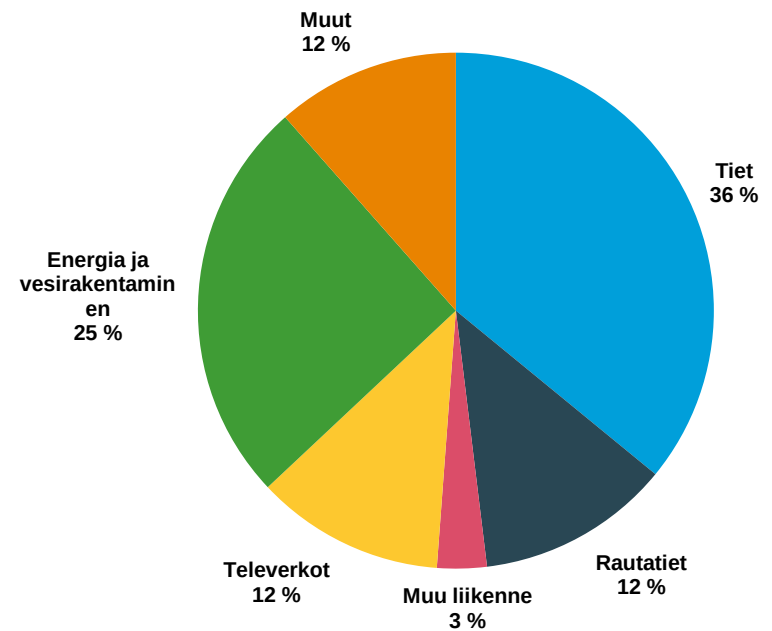
Lähde: Newsec Property Outlook, maaliskuu 2016

# Infrarakentaminen Suomessa – Markkinan odotetaan laskevan hieman vuonna 2016

Infrarakentaminen Suomessa, milj. e.



Infrarakentamisen sektorit (2015E)



Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2015

# Vastuuvapauslauseke

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

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

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

**Together  
we can  
do it.**