

# Q4



Tilinpäätöstiedote 2016

Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja



# Sisältö

- 1 Konsernin kehitys, Q4/2016
- 2 Asuminen Suomi ja CEE
- 3 Asuminen Venäjä
- 4 Toimitilat ja infra
- 5 Rahoitusasema ja tunnusluvut
- 6 Vuosi 2016
- 7 Painopistealueet ja näkymät vuodelle 2017
- 8 Liitteet





# 1

---

## Konsernin kehitys, Q4/2016





# Pääviestit Q4/2016

- Poikkeuksellisen vahva kuluttaja-asuntomyynti uusista hankkeista sekä Suomessa että CEE-maissa
- Toimitilat ja infra -toimialalla käynnissä olevat hankkeet etenivät hyvin, tilauskanta vahva
- Liikevoitto positiivinen Asuminen Venäjä -toimialalla hyvän myynnin ja korkeiden asuntovalmistumisten ansiosta
- Taloudelliset tunnusluvut edelleen heikolla tasolla parantumisesta huolimatta



UPM:n pääkonttori  
Helsinki

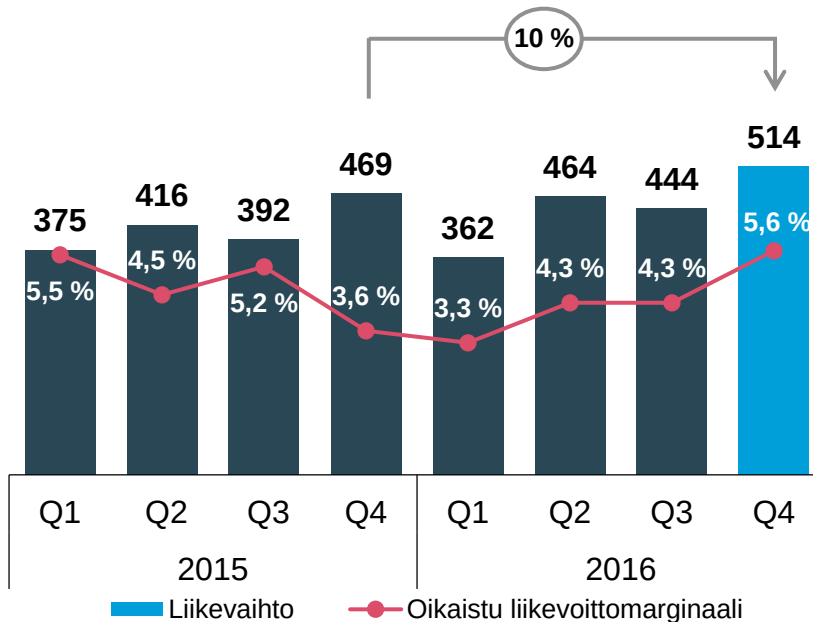
# Konserni: Liikevaihto kasvoi ja kannattavuus parani Q4:llä

- Liikevaihto kasvoi 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, kasvu 9 % vertailukelpoisin valuuttakurssein
- Liikevoittomarginaali parani kaikilla toimialoilla
- Tilauskanta pysyi vakaana syyskuun lopun tasolla, myydyn tilauskannan osuuden kasvu jatkui

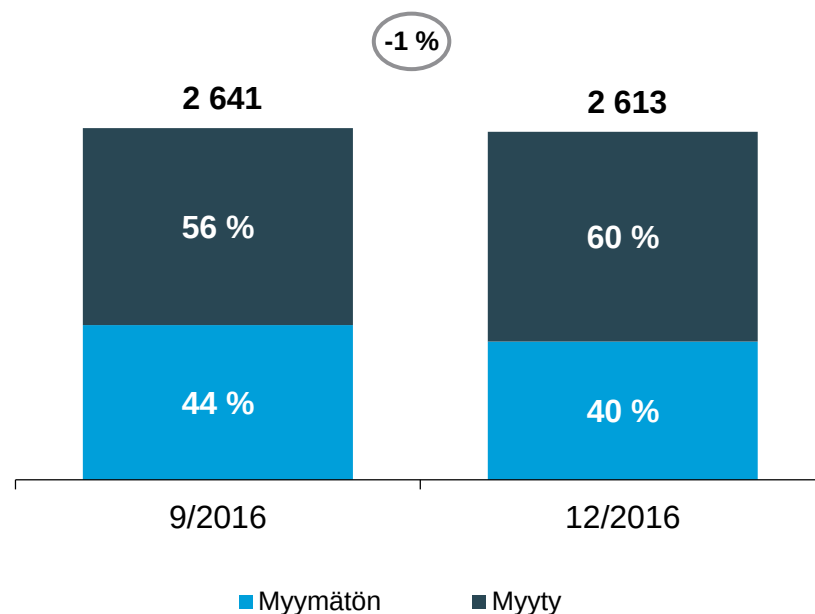
Liikevaihto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2015: 1 651 milj. e, 4,6 %

2016: 1 784 milj. e, 4,5 %



Tilauskanta (milj. e)



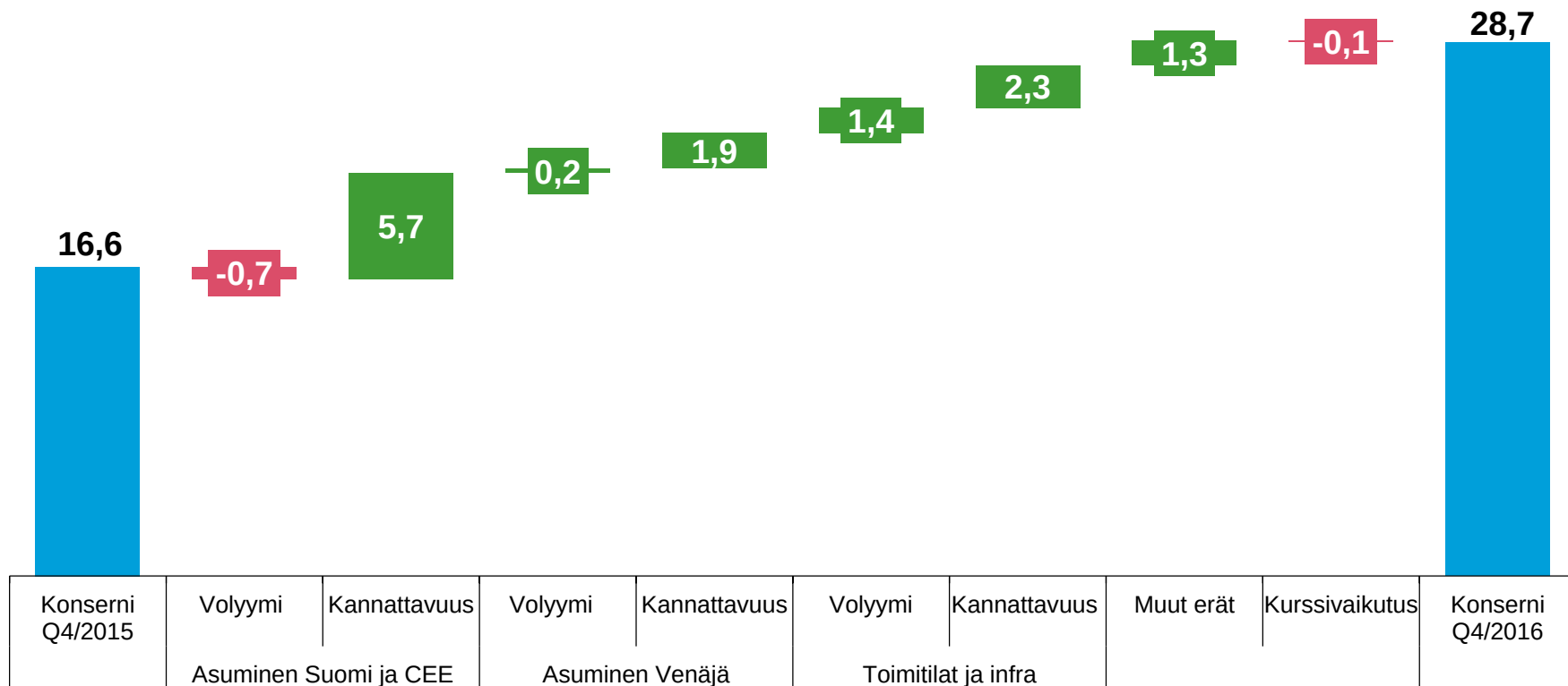
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

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

# Liikevoiton muutos Q4/2015–Q4/2016

- Myönteistä kannattavuuskehitystä Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla pääomanvapautustoimien vähenemisen ja myyntimixin muutoksen myötä

Oikaistu liikevoitto (milj. e), muutos Q4/2015–Q4/2016: 72 %





# 2

## Asuminen Suomi ja CEE

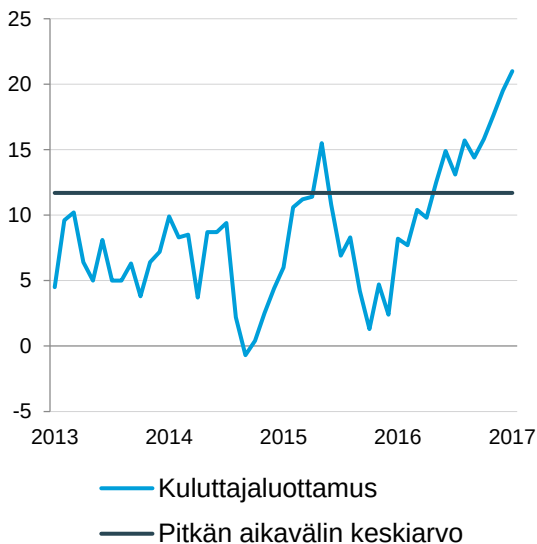


# Asuminen Suomi ja CEE

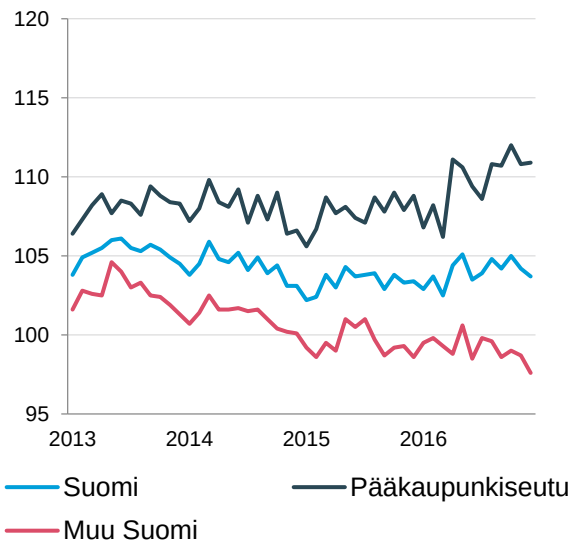
## Toimintaympäristö Suomessa, Q4

- Kuluttajaluottamus parani Q4:llä
- Sijoittajakysyntä pysyi hyvällä tasolla
- Erityisesti kasvukeskuksissa sijaitsevien pienten, kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä hyvällä tasolla
- Pientä piristymistä suurempien asuntojen kysynnässä
- Asuntolainojen korkotaso pysyi matalana, lainojen marginaalit edelleen laskussa
- Uusien asuntolainojen volyymi jatkoi kasvuaan edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta

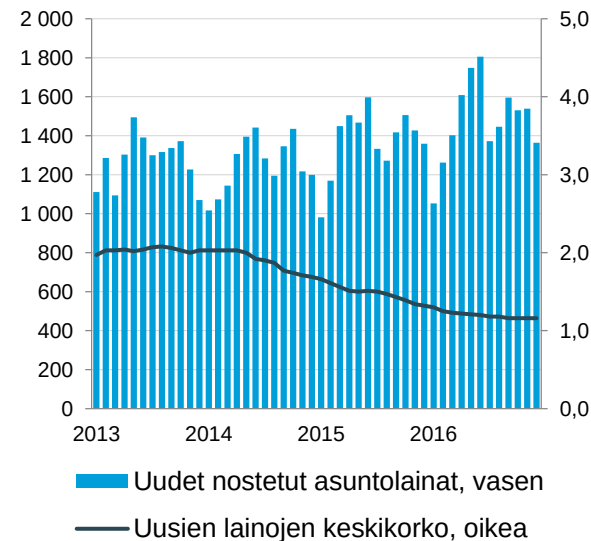
### Kuluttajaluottamus



### Vanhojen asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



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



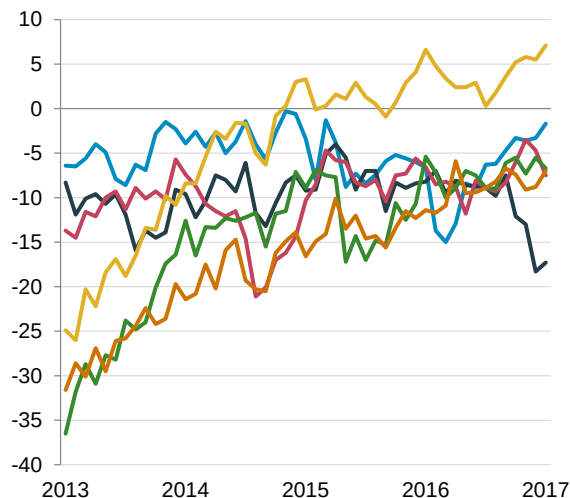


# Asuminen Suomi ja CEE

## Toimintaympäristö CEE-maissa, Q4

- Taloustilanne pysyi hyvänä
- Asuntokysyntä hyvällä tasolla
- Uusien asuntojen hinnat pysyivät suhteellisen vakaina tai nousivat hieman CEE-maissa
- Asuntolainojen korot edelleen alhaalla
- Kuluttajien rahoituksen saatavuus säilyi hyvänä

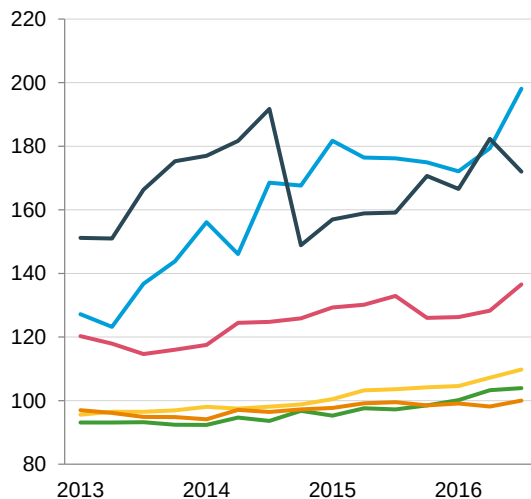
Kuluttajaluottamus



— Viro

— Latvia

Uusien asuntojen hintaindeksi (2010=100)



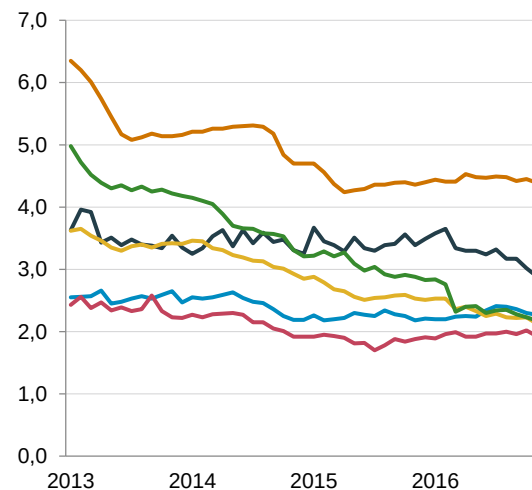
— Liettua

— Tšekki

— Slovakia

— Puola

Asuntolainojen keskiporko (%)



# Asuminen Suomi ja CEE

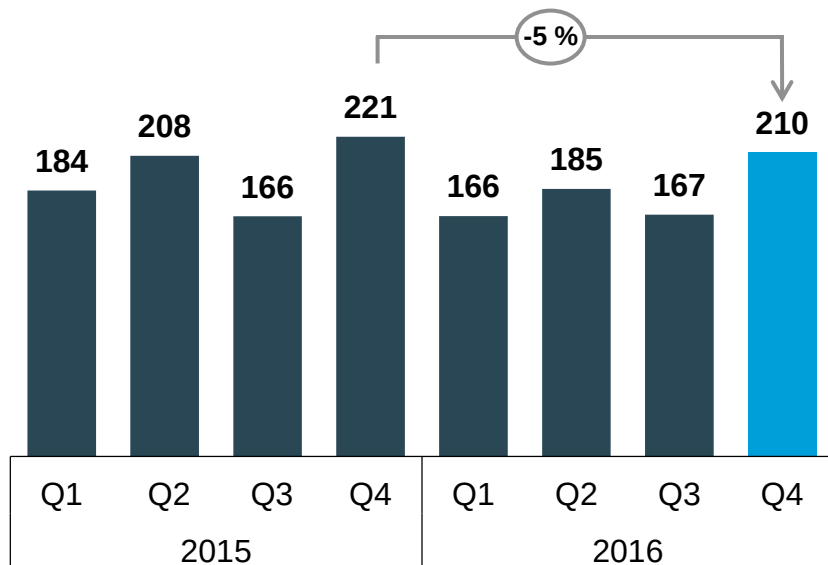
## Liikevaihto laski hieman Q4:llä

- Liikevaihto laski 5 % johtuen pääomanvapautustoimien vähenemisestä Suomessa
- Poikkeuksellisen suuri osuus kuluttajille myydyistä asunnoista hiljattain käynnistyneistä hankkeista
- Tilauskanta laski 5 % syyskuun lopun tasolta korkeiden valmistumisten ja uusien, käynnistettyjen hankkeiden pienemmän keskimääräisen asuntokoon myötä

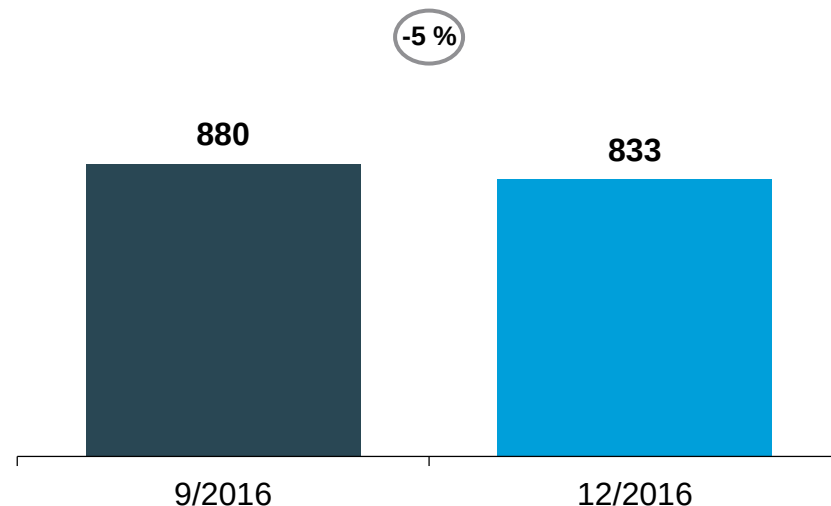
Liikevaihto (milj. e)

2015: 778 milj. e

2016: 728 milj. e



Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)



# Asuminen Suomi ja CEE

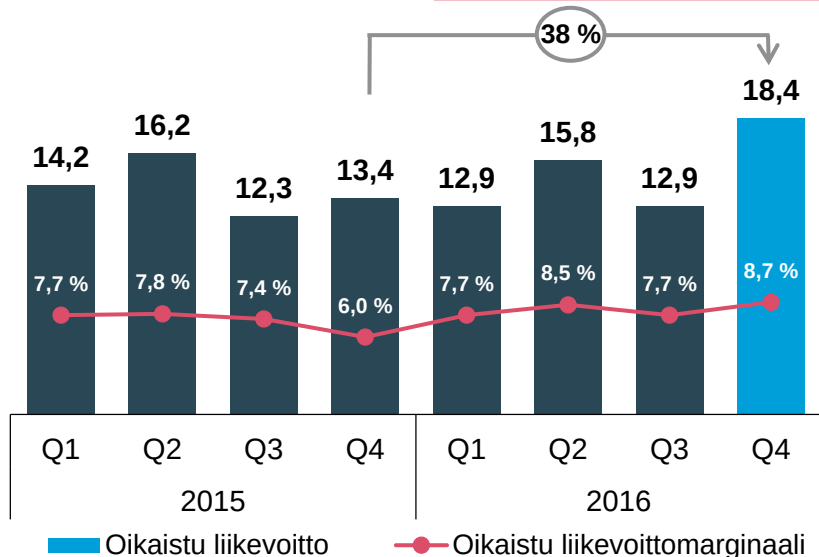
## Kannattavuus parani Q4:llä

- Kannattavuus parani Suomen pääomanvapautustoimien vähenemisen ja myyntimixin myönteisen kehityksen seurauksena
- ROI:n parantuminen jatkui liikevoiton kohentumisen ansiosta

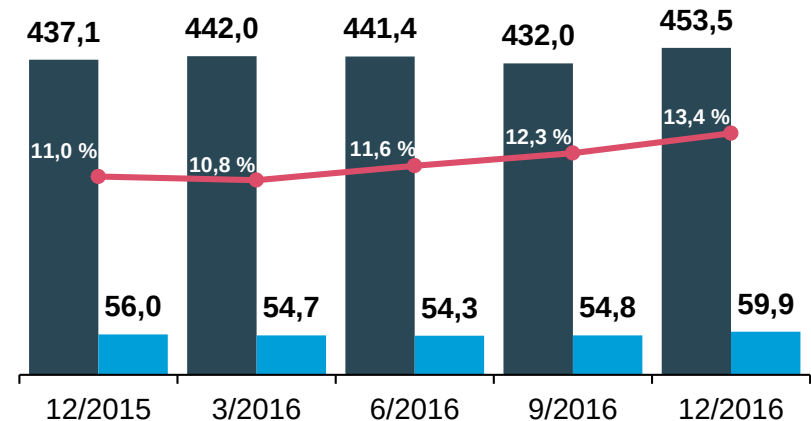
Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2015: 56,0 milj. e, 7,2 %

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



Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (milj. e, %)

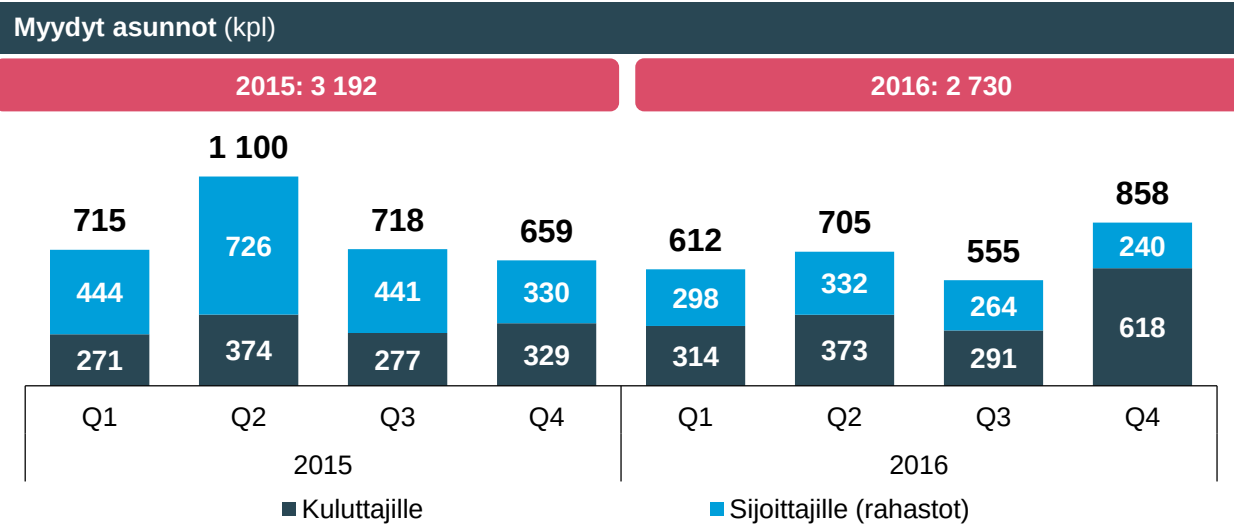


Operatiivinen sijoitettu pääoma  
Liikevoitto, viim. 12 kk  
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto

Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Asuminen Suomi ja CEE

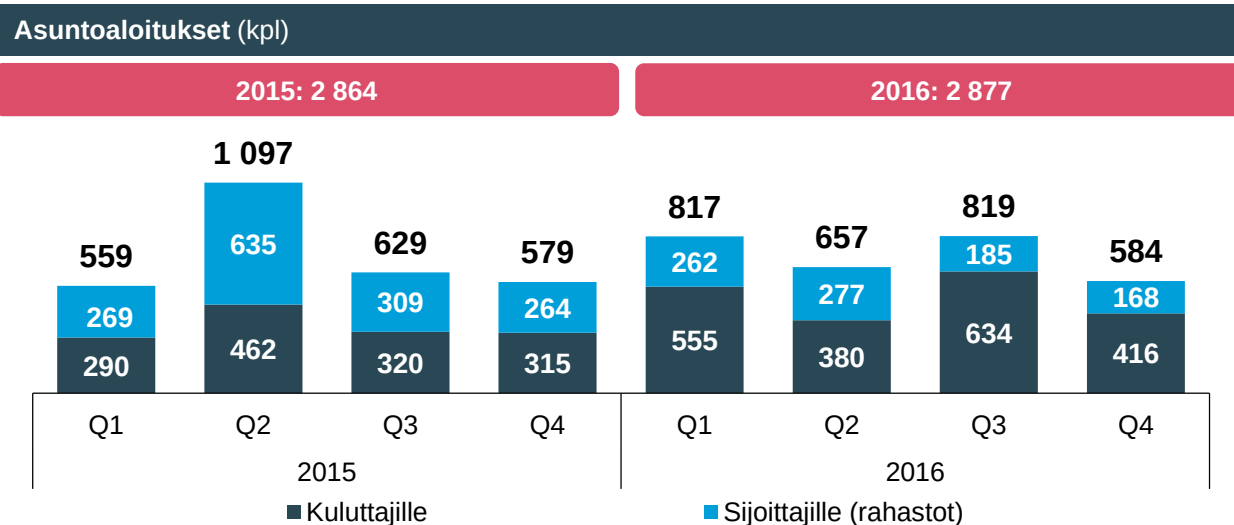
## Myynti ja aloitukset Suomessa Q4:llä



- Vahva kuluttajamyynä, kasvua Q4:llä 88 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta

- Kuluttajille myytyjen asuntojen osuus Q4/2016: 72 % (Q4/2015: 50 %)

- Kuluttajille aloitetuista kohteista myytiin 72 asuntoa sijoittajille (Q4/2015: 66 kpl)



- Vuonna 2016 kuluttajamyynä kasvoi 28 % edellisvuodesta, kuluttajamyynnin osuus 58 % (2015: 39 %)

- Tammikuun kuluttajamyynä noin 150 kpl (1/2016: noin 70 kpl)

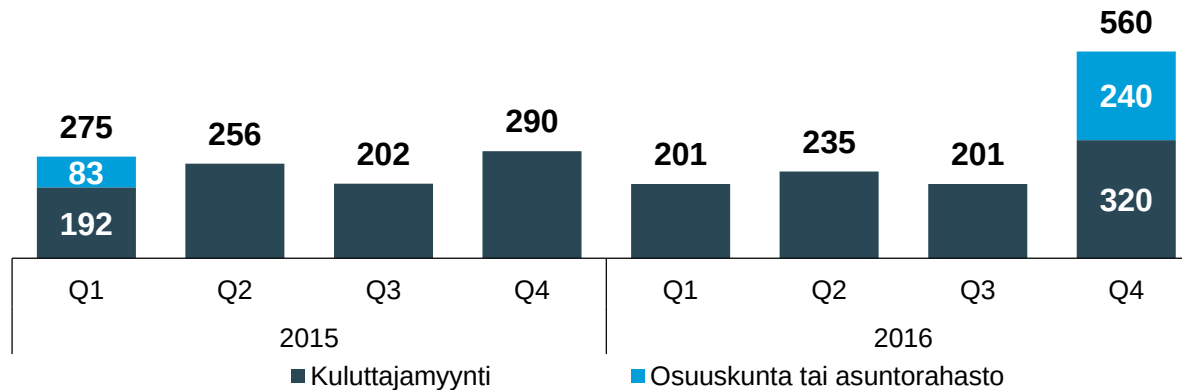
# Asuminen Suomi ja CEE

## Myynti ja aloitukset CEE-maissa Q4:llä

### Myydyt asunnot (kpl)

2015: 1 023

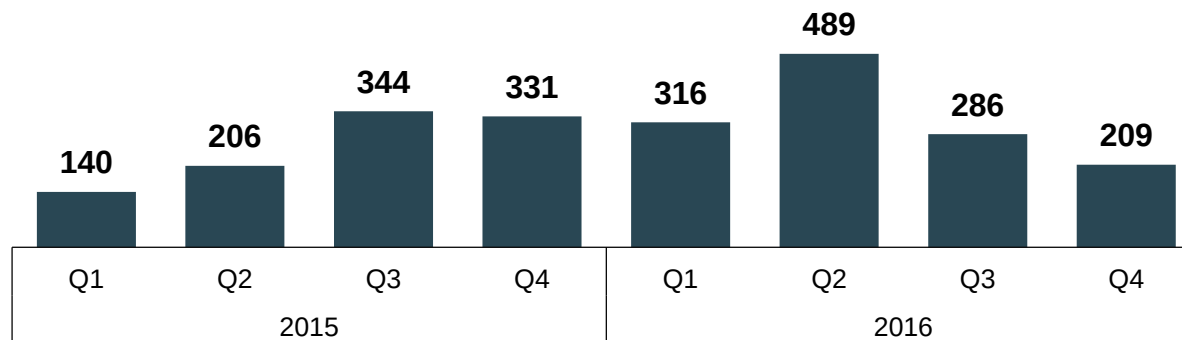
2016: 1 197



### Asuntoaloitukset (kpl)

2015: 1 021

2016: 1 300



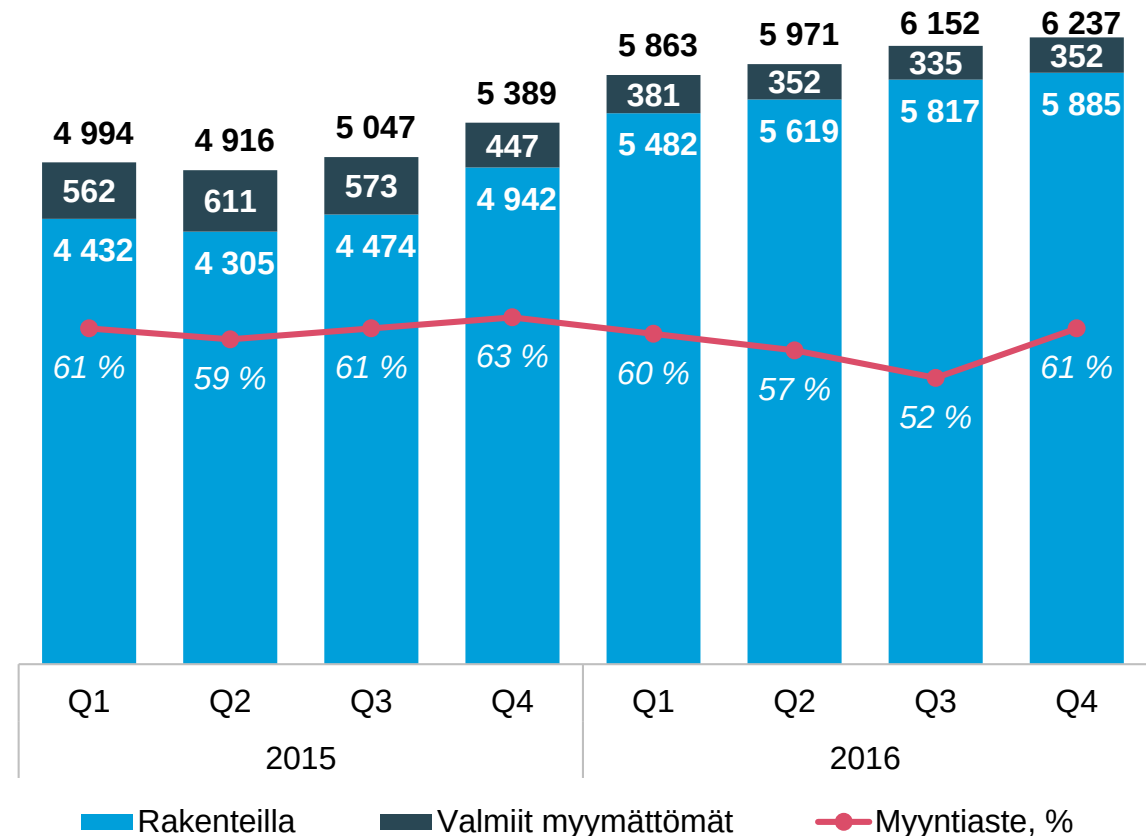
- Kappalemääräinen myynti kuluttajille kasvoi Q4:llä 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta
- 90 asunnon hanke Prahassa myytiin yksityiselle osuuskunnalle
- Kaksi asuntohanketta Tallinnassa ja Prahassa, yhteensä 150 asuntoa, myytiin joulukuussa perustetulle YCE Housing I -asuntorahastolle
- Vuonna 2016 asuntoaloitukset kasvoivat 27 % edellisvuodesta
- Tammikuun asuntomyynti kuluttajille noin 80 kpl (1/2016: noin 50 kpl)



# Kappalemääräinen tuotantovolyyymi jatko kasvua Q4:llä

- Valmiiden myymättömien asuntojen määrä alhainen
- Asuntovarannon myyntiaste nousi johtuen vahvasta myynnistä uusissa hankkeissa
- CEE-maiden osuus myyntivarannosta (kpl) 47 % (12/2015: 45 %)

Asuntovaranto (kpl)



# 3

## Asuminen Venäjä



# Asuminen Venäjä

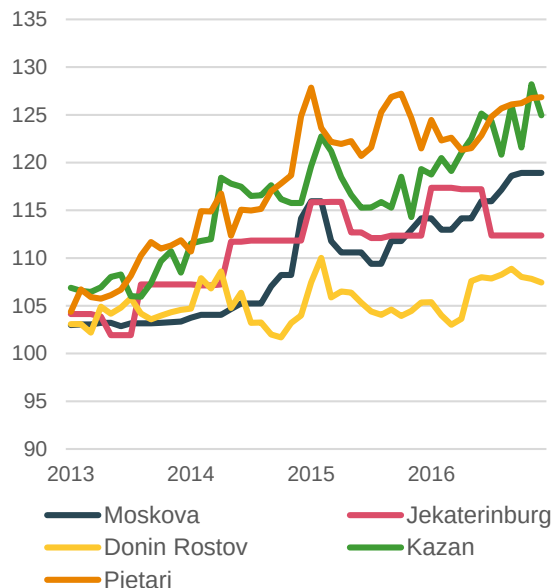
## Toimintaympäristö, Q4

- Ruplan vahvistuminen jatkui Q4:llä
- Kysyntä kohdistui erityisesti pieniin asuntoihin
- Asuntojen hinnat pysyivät vakaina
- Valtion asuntolainojen tukiohjelma oli voimassa vuoden 2016 loppuun
- Uusien asuntolainojen korot noin 12 %:n tasolla

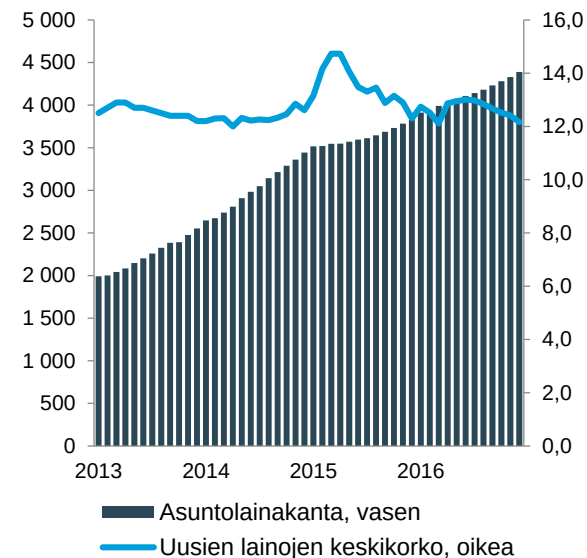
### Euron ruplakurssi



### Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2012=100)



### Asuntolainakanta ja kesikorko, (mrd. ruplaa, %)



Lähteet: Bloomberg, YIT ja Venäjän keskuspankki

# Asuminen Venäjä

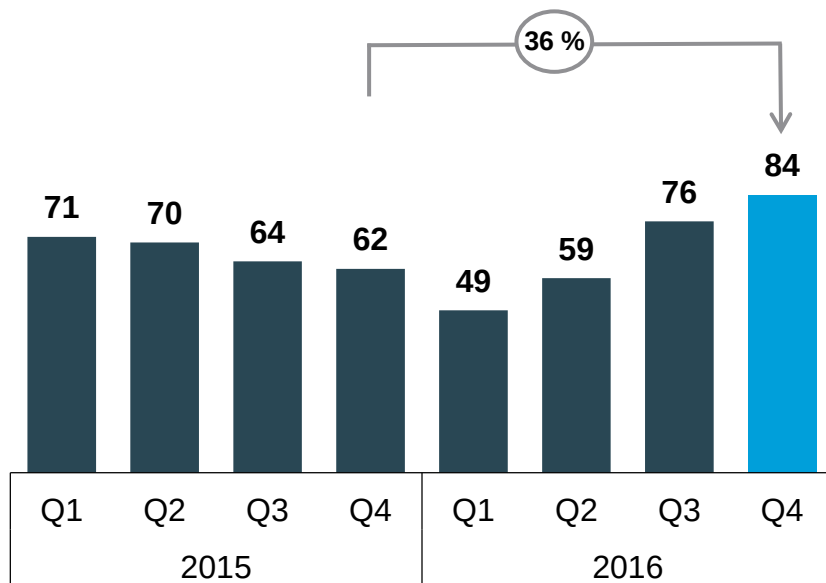
## Liikevaihto kasvoi selkeästi Q4:llä

- Liikevaihto kasvoi 32 % vertailukelpoisin valuuttakurssein vahvan myynnin ja myytyjen asuntojen korkean valmiusasteen myötä
- Tilauskanta kasvoi hieman syyskuun lopun tasolta johtuen ruplan vahvistumisesta, valuuttakurssivaikutus 41 milj. e

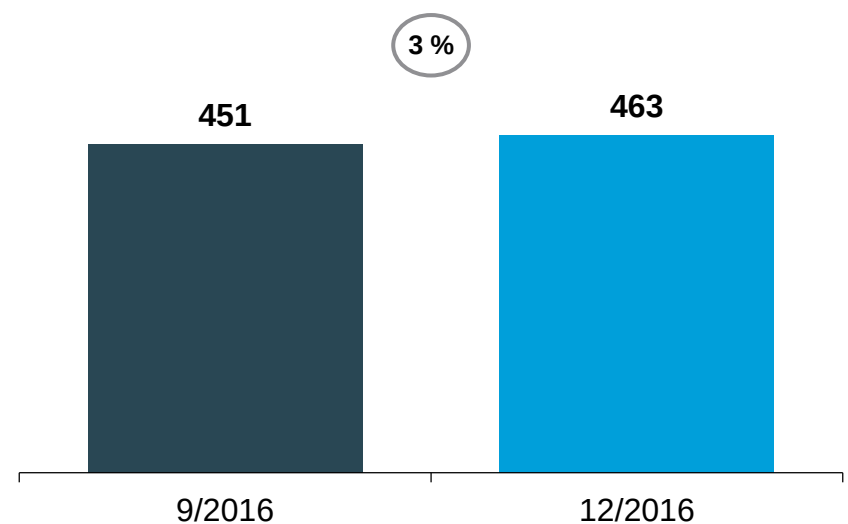
Liikevaihto (milj. e)

2015: 266 milj. e

2016: 268 milj. e



Tilauskanta (milj. e)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)



# Asuminen Venäjä

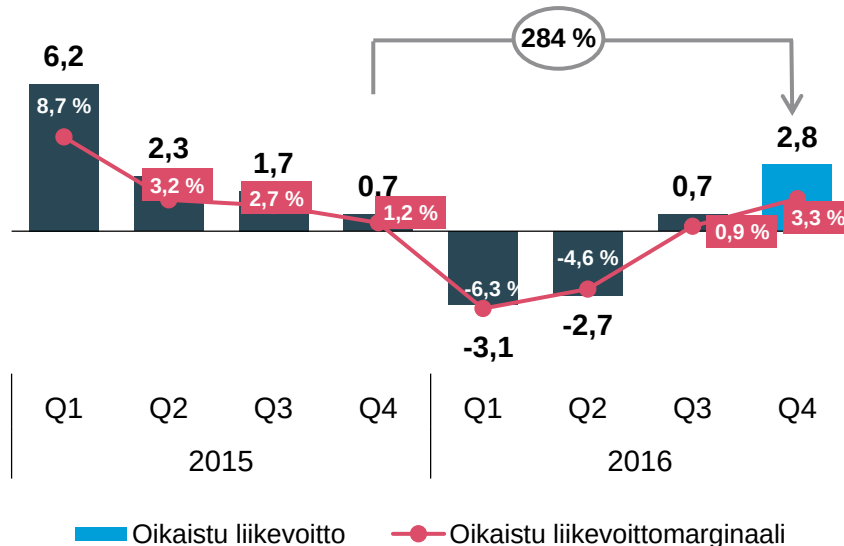
## Kannattavuus parani Q4:llä

- Liikevoitto oli positiivinen ja kannattavuuden parantuminen jatkui hyvän myynnin ja alentuneiden kiinteiden kustannusten ansiosta
- ROI epätyytyttävällä tasolla, tavoitteena vähentää operatiivista sijoitettua pääomaa ja jatkaa liikevoiton parantamista

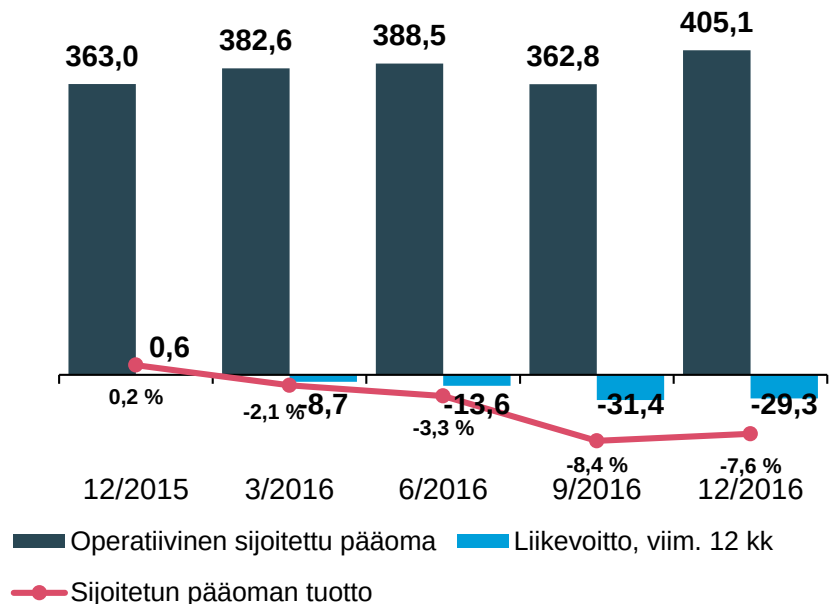
### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2015: 10,9 milj. e, 4,1 %

2016: -2,3 milj. e, -0,9 %



### Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (milj. e, %)



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

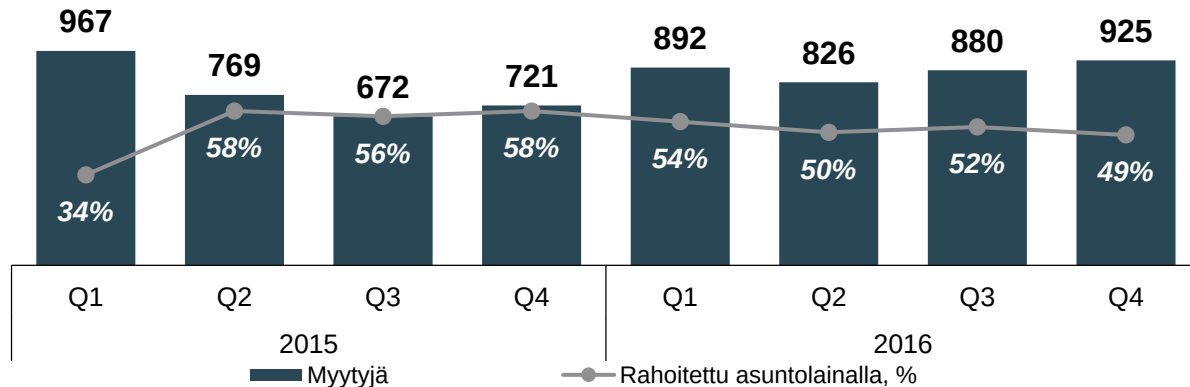
# Asuminen Venäjä

## Myynti ja aloitukset, Q4

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

2015: 3 129 (50 %)

2016: 3 523 (51 %)

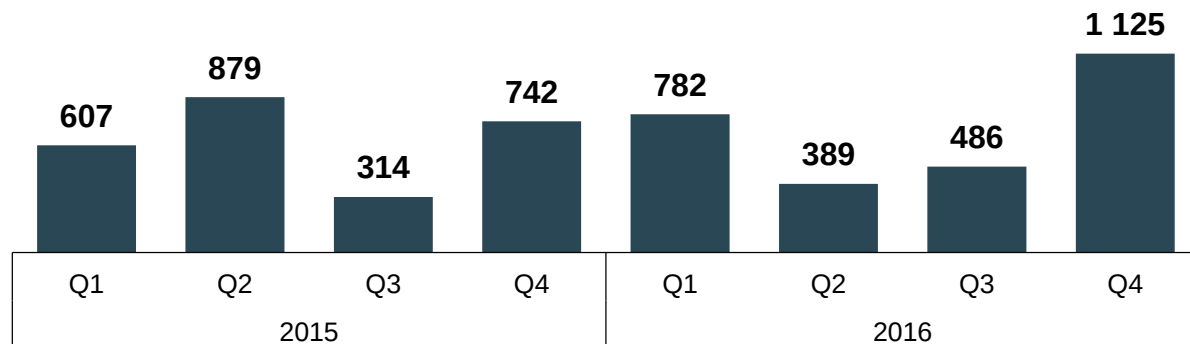


- Kappalemääräinen myynti kasvoi 28 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta
- Koko vuoden aloitukset edellisvuoden tasolla
- Asuntolainalla rahoitettujen kauppajen osuus korkealla tasolla
- Tammikuun kuluttajamyynni noin 150 kpl (1/2016: noin 200 kpl)

### Asuntoaloitukset (kpl)

2015: 2 542

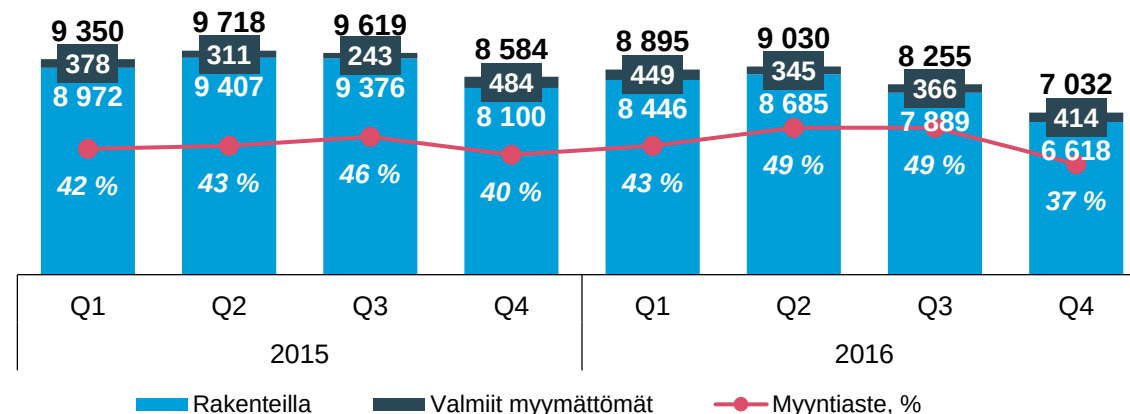
2016: 2 782



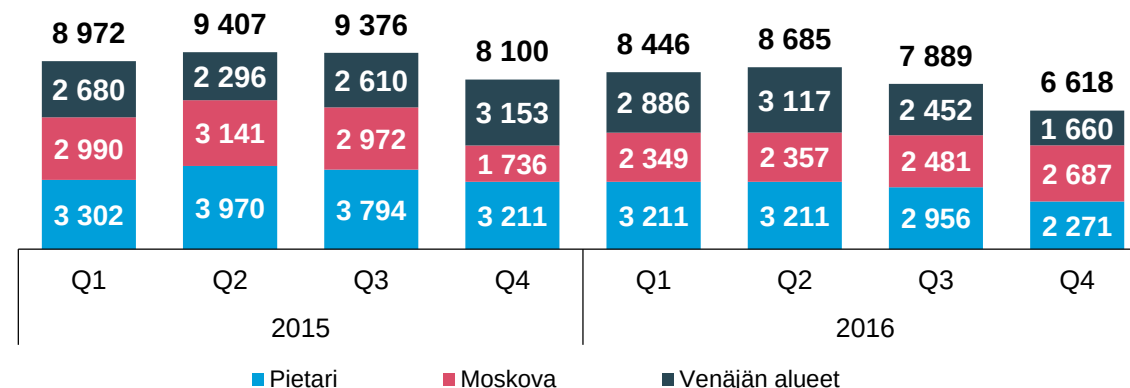
## Asuntovaranto laski korkeista valmistumisista johtuen

- Poikkeuksellisen korkeat asuntovalmistumiset Q4:llä johtivat asuntovarannon pienenemiseen
- Myyntiaste laski korkeiden valmistumisten ja aloitusten myötä
- Joulukuun lopussa YIT Service vastasi yli 26 000 asunnon huollosta ja asumisen aikaisista palveluista (9/2016: yli 24 000)

Asuntovaranto (kpl)



Rakenteilla olevat asunnot alueittain (kpl)



# 4

## Toimitilat ja infra



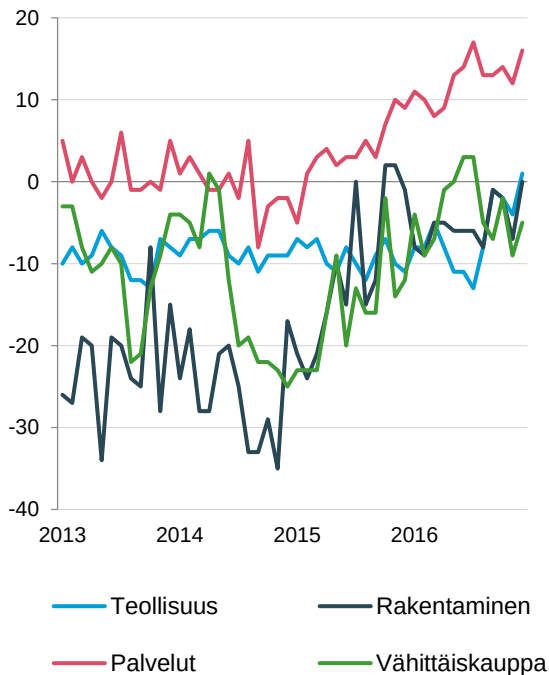


# Toimitilat ja infra

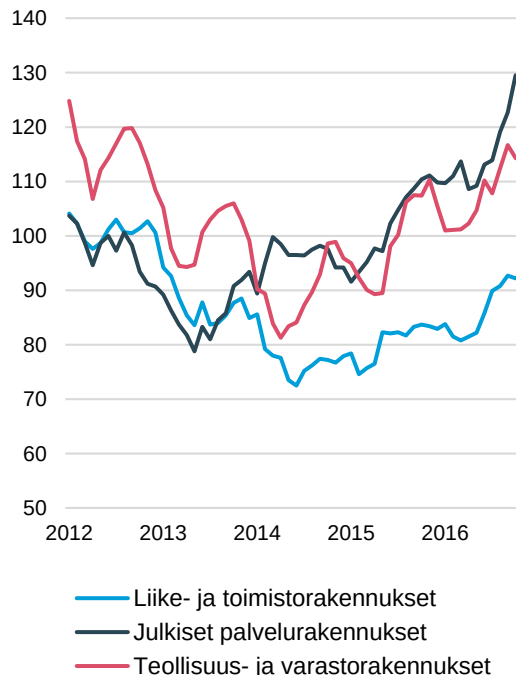
## Toimintaympäristö, Q4

- Sijoittajakysyntä vakaa hyvällä tasolla
- Useat merkittävät vuokralaiset etsivät uusia tiloja Helsingin alueella
- Urakkamarkkina oli aktiivinen ja useita suuria hankkeita oli tarjousvaiheessa
- Rakentamisen volyymi kasvoi
- Makrotalouden myönteiset näkymät tukivat CEE-maiden toimitilamarkkinoita

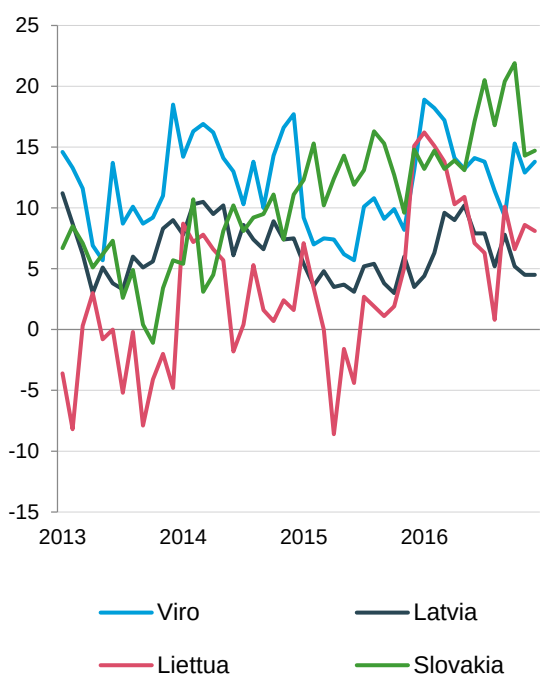
**Luottamusindikaattorit Suomessa**



**Rakentamisen volyymi (indeksi 2010=100)**



**Vähittäiskaupan luottamus Baltian maissa ja Slovakiassa**



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

# Toimitilat ja infra

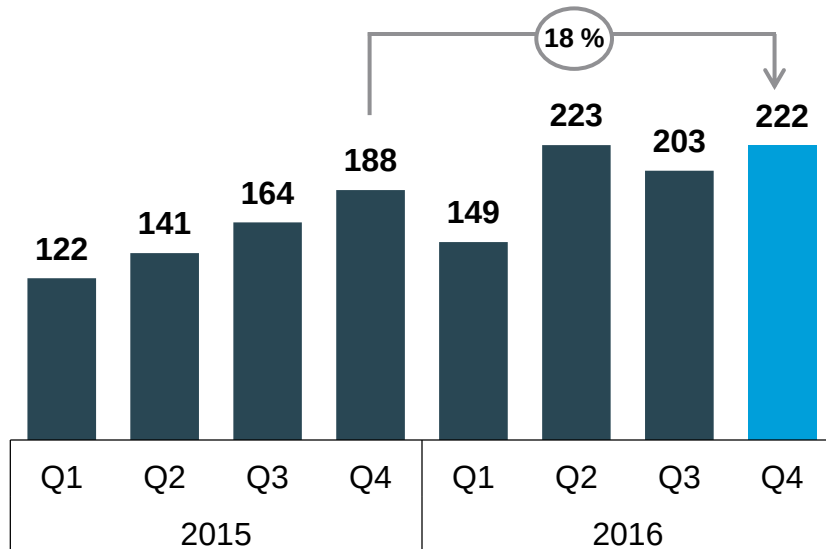
## Liikevaihto kasvoi Q4:llä

- Liikevaihto kasvoi 18 % Mall of Triplan rakentamisen etenemisen sekä Vilnassa sijaitsevan Duetto I -toimistohankkeen myynnin ansiosta
- Tilauskanta pysyi vahvana

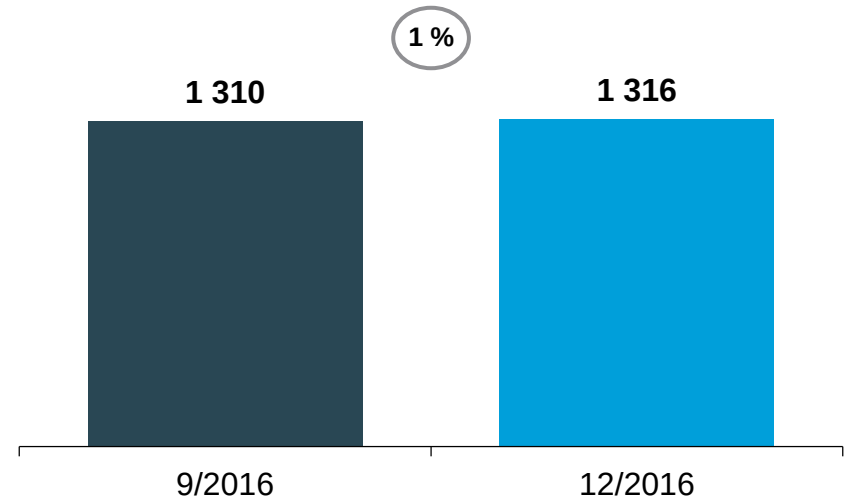
Liikevaihto (milj. e)

2015: 616 milj. e

2016: 797 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

# Toimitilat ja infra

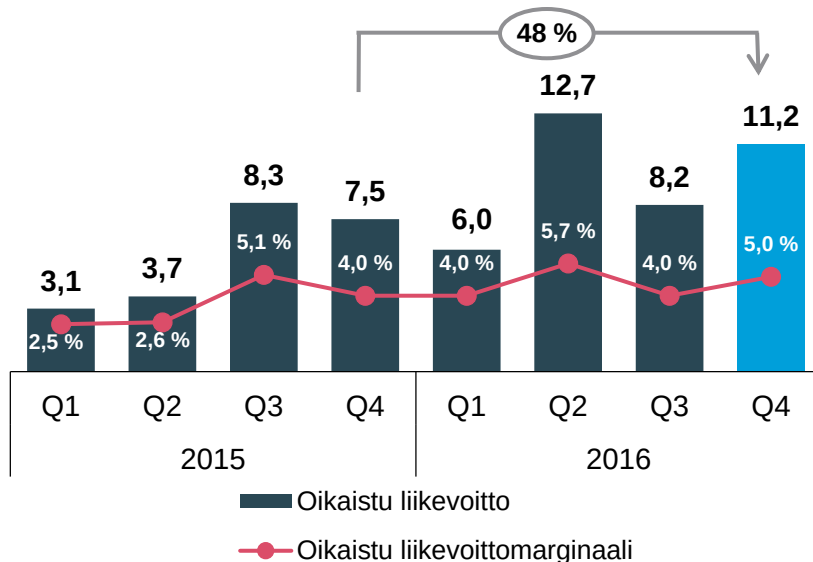
## Hyvä kannattavuus Q4:llä

- Kannattavuus parantui sekä toimitilojen että infrapalveluiden vahvan kehityksen ansiosta
- ROI parani toimialan vahvan liikevoiton seurauksena

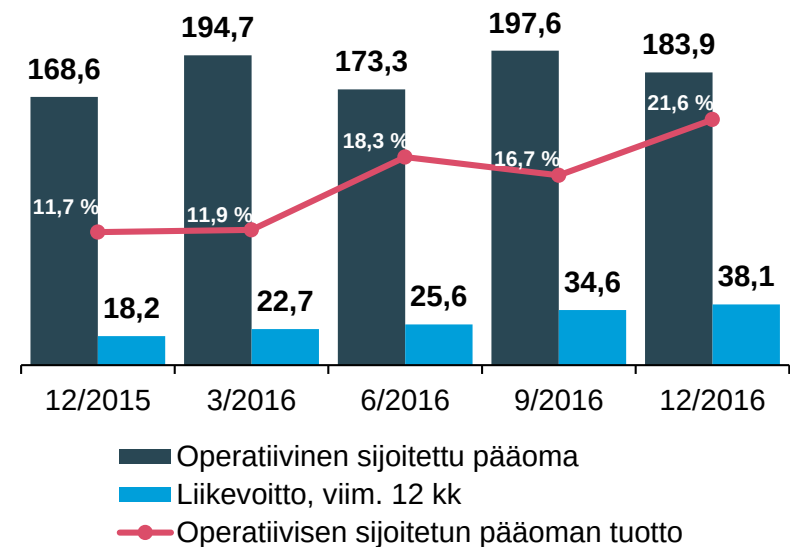
### Oikaistu liikevoitto ja oikaistu liikevoittomarginaali (milj. e, %)

2015: 22,7 milj. e, 3,7 %

2016: 38,1 milj. e, 4,8 %



### Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (milj. e, %)

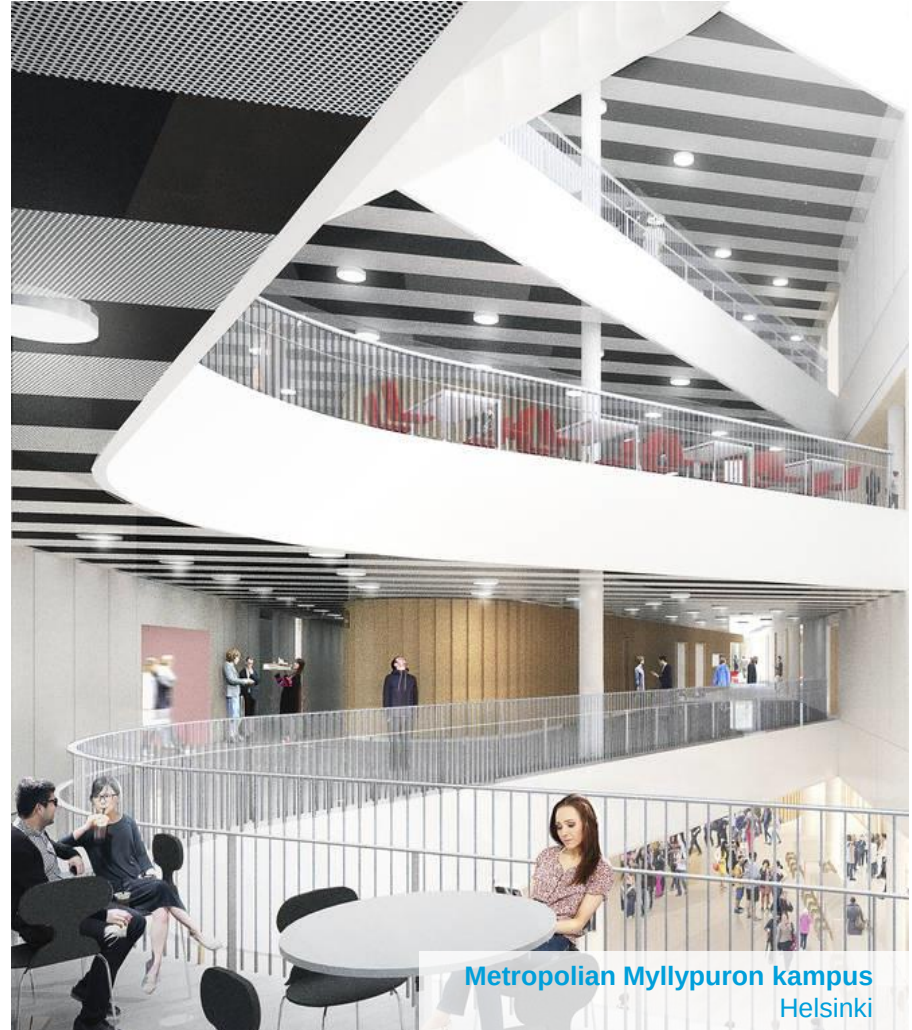


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)  
2015 luvut oikaistu niin, että Kalusto-liiketoiminta raportoidaan jatkossa osana Toimitilat ja infra -toimialaa Muiden erien sijaan

## Toimitilat ja infra

# Useita onnistumisia Q4:llä

- Aiesopimus Triplan hotellihankkeen toteutuksesta allekirjoitettu
- Tampereen raitiotiehankeen toteutussopimus allekirjoitettu, ~110 milj. e kirjattu tilauskantaan
- YIT valittu toteuttamaan Posivan loppusijoituslaitoksen ensimmäinen louhintaurakka, arvo ~20 milj. e
- Uusia hoivahankkeita allekirjoitettu ja aloitettu, arvo ~26 milj. e
- Metropolian Myllypuron kampus -hanke lisätty tilauskantaan, arvo >70 milj. e
- Duetto I toimistohanke Vilnassa, Liettuassa myyty Baltic Horizonin rahastolle, arvo ~15 milj. e
- Regenero, YIT:n ja HGR Property Partnersin yhteisyritys, osti ensimmäisen kiinteistönsä Espoosta kehityshanketta varten tammikuussa



Metropolian Myllypuron kampus  
Helsinki



# 5

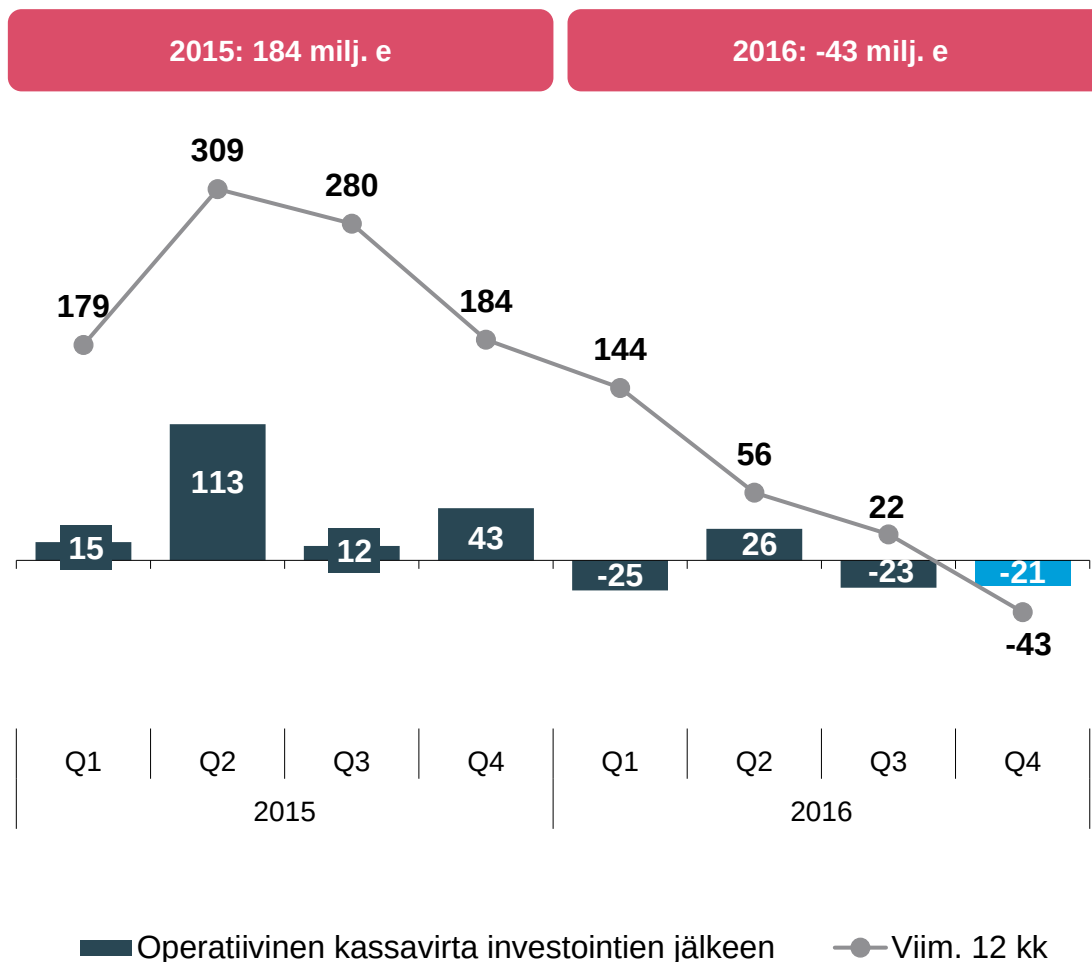
---

## Rahoitusasema ja tunnusluvut



# Kassavirta investointien jälkeen negatiivinen Q4:llä

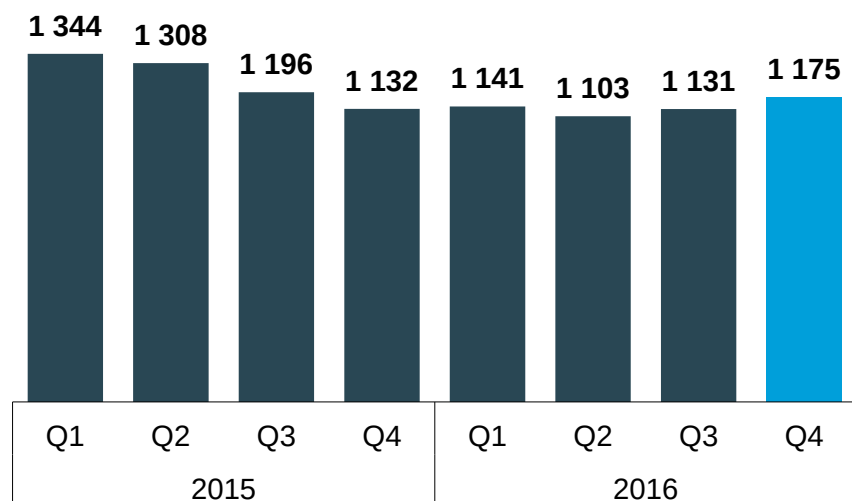
- Negatiivinen kassavirta johtui investoinneista yhteisyrityksiin sekä asuntovarannon kasvusta Asuminen Suomi ja CEE-toimialalla
- Tontti-investointien kassavirta -32,2 miljoonaa euroa (Q4/2015: -53.3 milj. e)
- Pitkän aikavälin taloudellinen tavoite: operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä osingonmaksuun



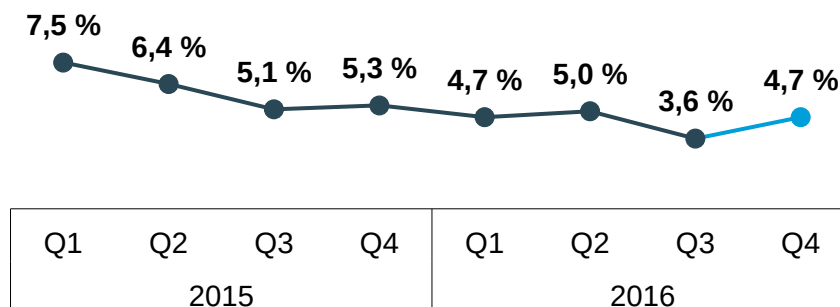
# Sijoitettu pääoma ja ROI Q4:llä

- Sijoitettu pääoma kasvoi hieman
- ROI epätyydyttävällä tasolla, mutta alkoi parantua liikevoiton kasvusta johtuen
- Tavoitteena vähentää Venäjälle sijoitettua pääomaa noin 6 miljardia ruplaa vuoden 2018 loppuun mennessä

Sijoitettu pääoma (milj. e)



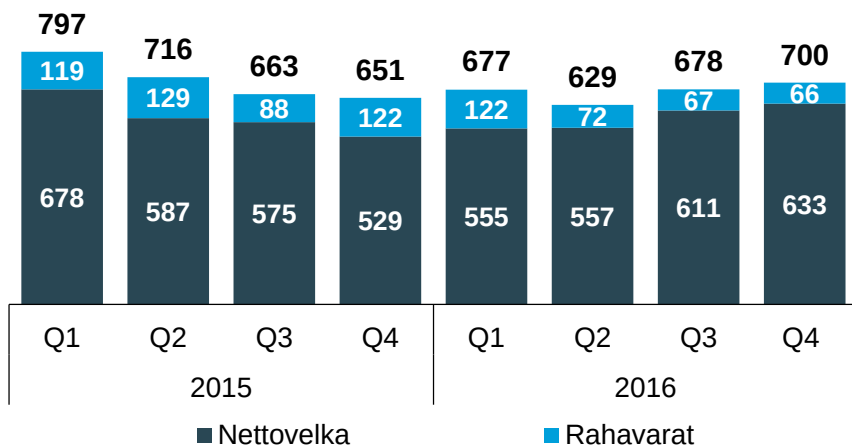
Sijoitetun pääoman tuotto (%), viim. 12 kk



Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

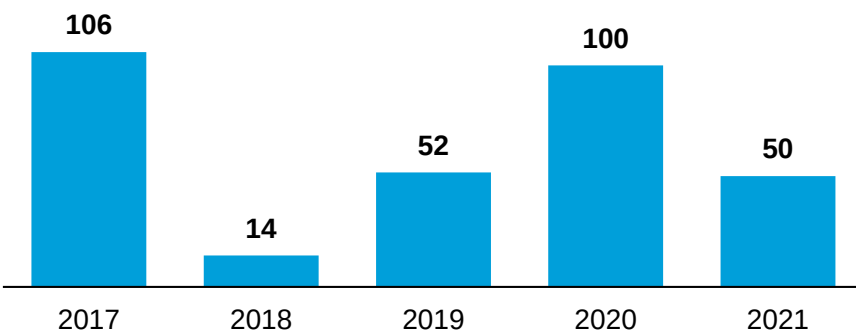
# Negatiivinen kassavirta johti nettovelan kasvuun

Korollinen velka (milj. e), IFRS



- Nettovelka kasvoi negatiivisen kassavirran seurauksena
- Pääomankäytön tehostaminen keskiössä jatkossa
- Vahva likviditeettipuskuri
  - Rahavarat 66,4 milj. e
  - Tililimiitit 74,6 milj. e kokonaan käyttämättä
  - Nostamaton valmiusluotto 200 miljoonaa euroa
- Maltilliset eräntymiset vuonna 2017, selkeä jälleenrahoitussuunnitelma olemassa

Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 12/2016 (milj. e)<sup>1</sup>

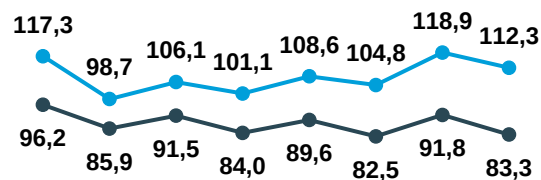


<sup>1</sup>Pois lukien rakennusaikainen rahoitus

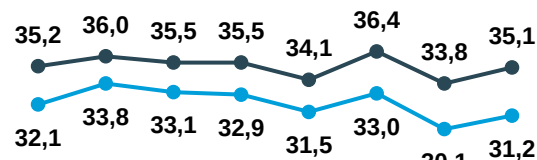
# Taloudelliset tunnusluvut edelleen heikolla tasolla parantumisesta huolimatta

- Tunnusluvut paranivat nettovelan kasvusta huolimatta
- 35 miljoonan euron positiivinen muuntoero omaan pääomaan edelliseen kvartaaliin verrattuna

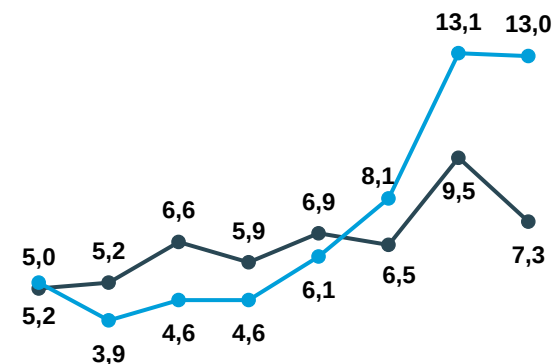
Velkaantumisaste (%)



Omavaraisuusaste (%)



Nettovelka/käyttökate (kerroin, x)



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

— POC — IFRS

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

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

— POC — IFRS

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

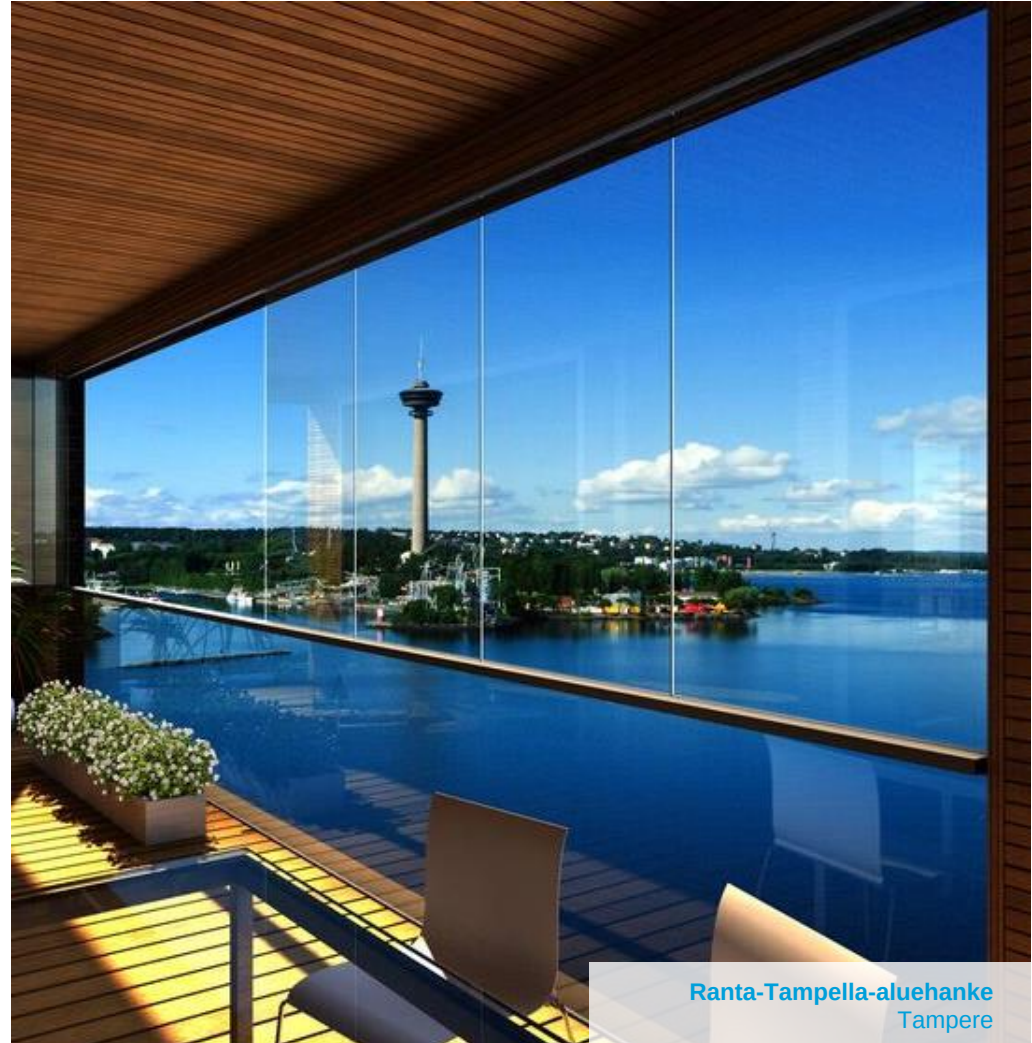
| Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 |
|------|----|----|----|------|----|----|----|
| 2015 |    |    |    | 2016 |    |    |    |

— POC — IFRS



# Yhteenveto talouden tunnusluvuista Q4:llä

- Positiivista kannattavuuskehitystä kaikilla toimialoilla
- Ruplan vahvistumisella oli positiivinen vaikutus Q4-lukuihin
- Taloudelliset tunnusluvut edelleen heikolla tasolla parantumisesta huolimatta
- Uusia keinoja parantaa pääomankäytön tehokkuutta otettu käyttöön
- Kassavirran parantaminen pääomankäyttöä tehostamalla fokuksessa
- Rahoituskustannusten (POC) arvioidaan laskevan vuonna 2017 noin 15 % edellisvuoden tasolta vallitsevissa olosuhteissa



Ranta-Tampella-aluehanke  
Tampere

# 6

---

Vuosi 2016





# Kohokohtia vuonna 2016

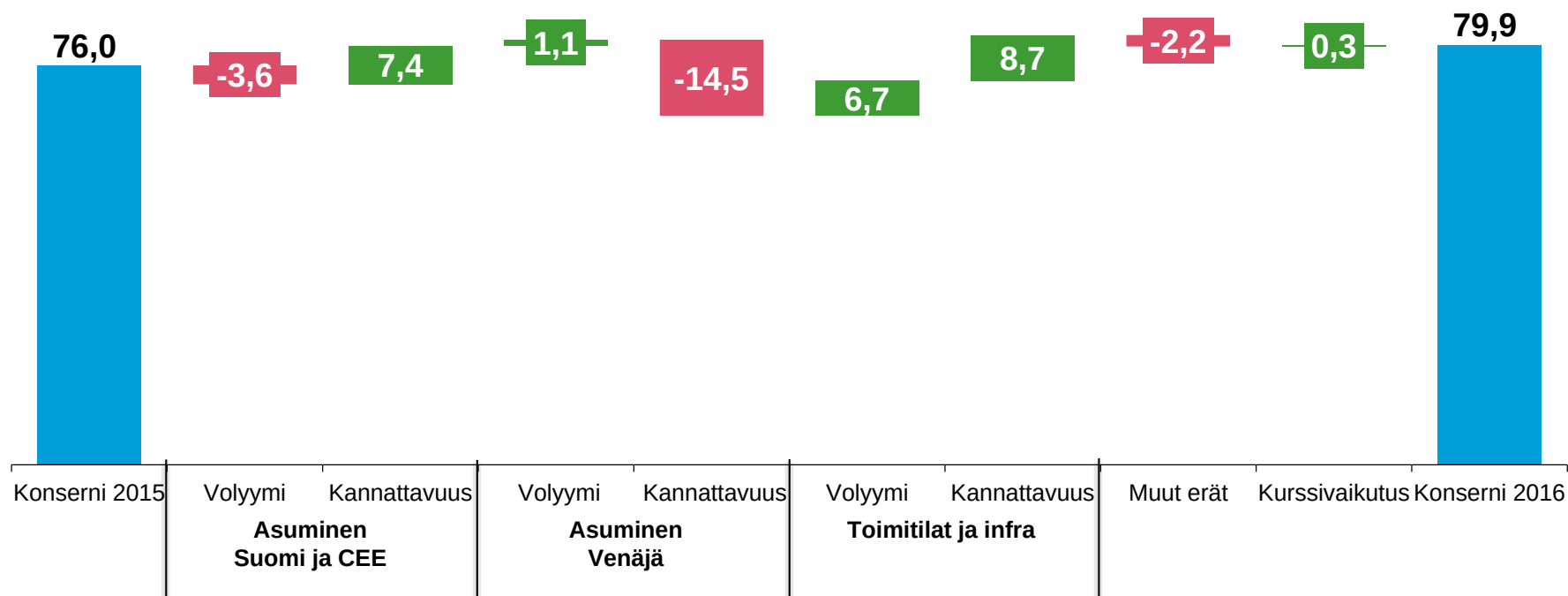
- ✓ Uudistettu strategia julkistettu – fokus takaisin kasvuun kannattavuuden lisäksi
- ✓ Liikevaihto kasvoi ja kannattavuus parani Toimitilat ja infra -toimialalla merkittävien hankkeiden vahvan toteutuksen ansiosta, onnistumisia myös uusien hankkeiden varmistamisessa
- ✓ Tripla eteni suunnitellusti; Mall of Triplan sijoittajakaupat ja aiesopimus Triplan hotellihankkeesta allekirjoitettu
- ✓ Kuluttaja-asuntomyynti alkoi piristyä Suomessa – Smartti-konsepti lanseerattu ja 9 hanketta käynnistetty
- ✓ Laajentuminen CEE-maissa eteni hyvin, asuntorahasto perustettu tukemaan pääomatehokasta kasvua alueella
- ✓ Venäjän toiminnot vakautuivat ja oikaistu liikevoitto oli positiivinen vuoden toisella puoliskolla
- ✓ Pääomanvapautusohjelma loppuunsaatettu onnistuneesti



# Liikevoiton muutos 2015–2016

- Myönteistä kehitystä Toimitilat ja infra -toimialan vetämänä
- Asuminen Suomi ja CEE -toimialan muutos sijoittajamyynnistä takaisin kuluttajamyyntiin sekä pääomanvapautustoimien väheneminen Suomessa vaikuttivat toimialan kannattavuuteen positiivisesti
- Asuminen Venäjä -toimialan kannattavuutta painoivat heikentyneet projektimarginaalit

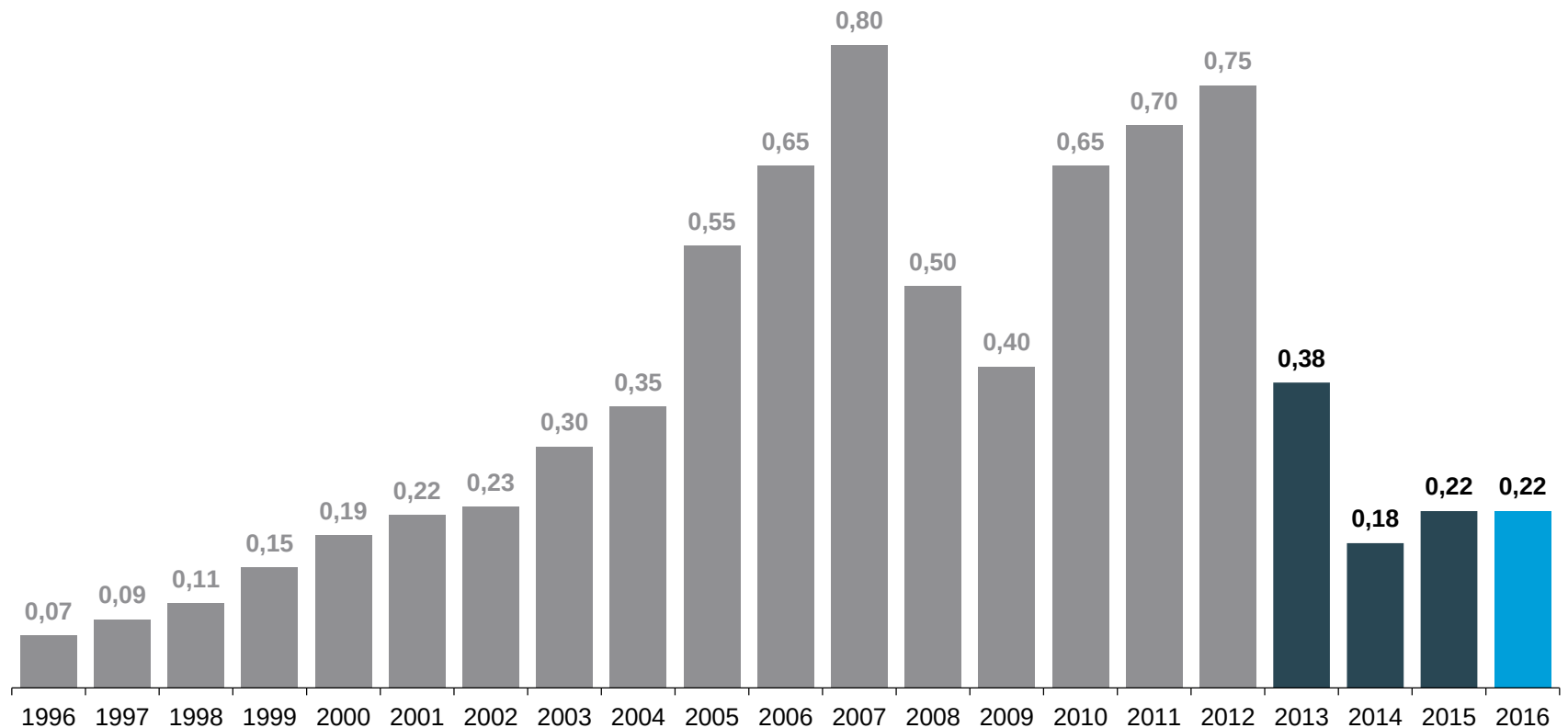
Oikaistu liikevoitto (milj. e), muutos 2015–2016: 5 %



# Ehdotus yhtiökokoukselle: Osinko 0,22 euroa per osake

## Osinko / osake (e)

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





# 7

## Painopistealueet ja näkymät vuodelle 2017



# Painopistealueet vuonna 2017

## 1 Kannattavuuden parantaminen

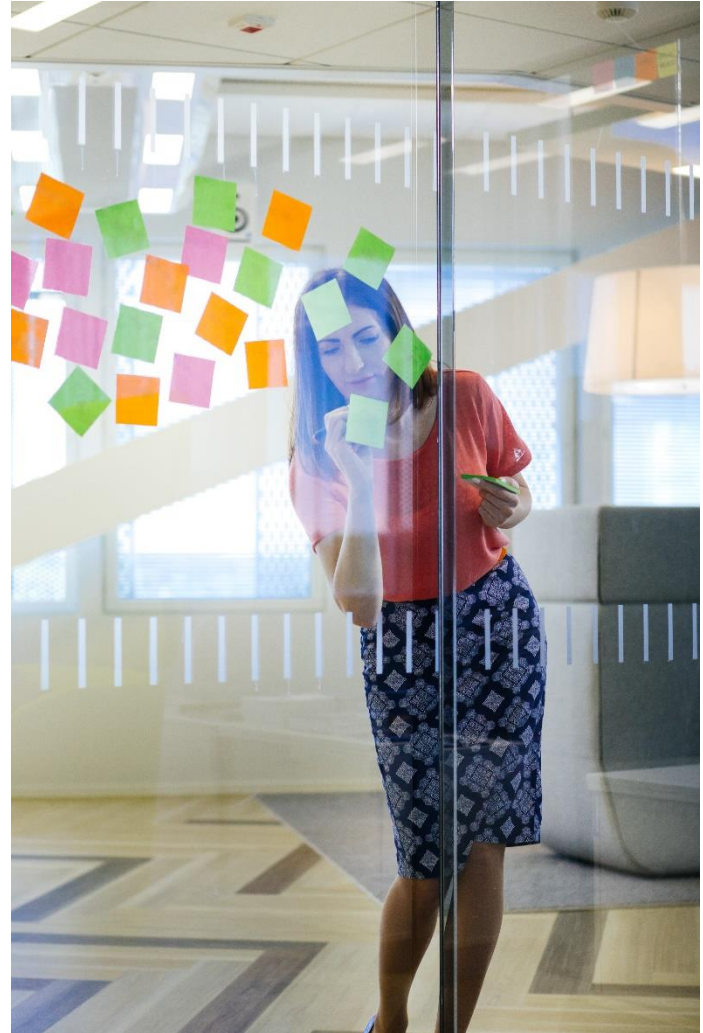
- Liiketoimintamixin parantaminen
- Rakennuskustannusten alentaminen
- Proaktiivinen asiakaslähtöisyys

## 2 Kasvun vahvistaminen

- Vahvemmat resurssit varhaisen vaiheen projektikehityksessä
- Asumisen ja korjausrakentamisen palvelut
- Triplan ja vahvan tilauskannan hallinta

## 3 Pääomankäytön tehostaminen

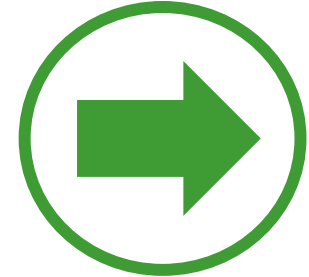
- Kumppanuuksien roolin kehittäminen investoinneissa
- Pääoman vapauttamisen jatkaminen
- Sijoitetun pääoman vähentäminen Venäjällä



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

## Suomi

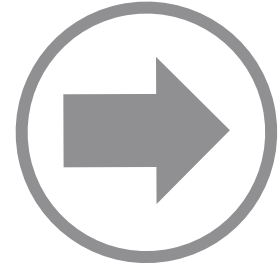
- Kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla ja kohdistuvan pieniin, toimiviin ja kohtuuhintaisiin asuntoihin
- Asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan laskevan hieman, sijainnin merkitys kasvaa entisestään
- Asuntojen hintakehityksen eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun Suomen välillä
- Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä
- Toimitilojen vuokralaiskysynnän odotetaan piristyvän hieman kasvukeskuksissa, kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla kiinnostuksen kohdistuessa keskeisillä paikoilla sijaitseviin kohteisiin pääkaupunkiseudulla
- Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena toimitilarakentamisessa
- Uusien infrahankkeiden arvioidaan piristävän markkinaa
- Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman
- Rakentamisen volyymin kasvun odotetaan hidastuvan
- Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet saattavat vaikuttaa rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen
- Kilpailu osajista jatkuu rakentamisen korkean aktiviteetin seurauksena



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

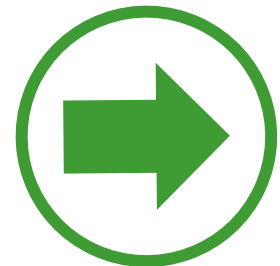
## Venäjä

- Taloustilanteen arvioidaan pysyvän vakaana nykyisellä tasolla, talouden vakautumisen ennustetaan vaikuttavan asuntomarkkinaan varovaisen myönteisesti
- Asuntojen hintojen odotetaan pysyvän vakaina
- Kysynnän odotetaan kohdistuvan pieniin ja kohtuuhintaisiin asuntoihin
- Valtion asuntolainojen korkotukiohjelman päättymisen aiheuttaa epävarmuutta, tosin yleisen korkotason lasku vähensi korkotukiohjelman merkitystä viime vuonna
- Rakennuskustannusinflaation arvioidaan maltillistuvan



## CEE

- Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla
- Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä, alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää
- Asuntojen hintojen arvioidaan pysyvän vakaina tai nousevan hieman
- Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman
- Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan piristyvän suurimmassa osassa CEE-maita





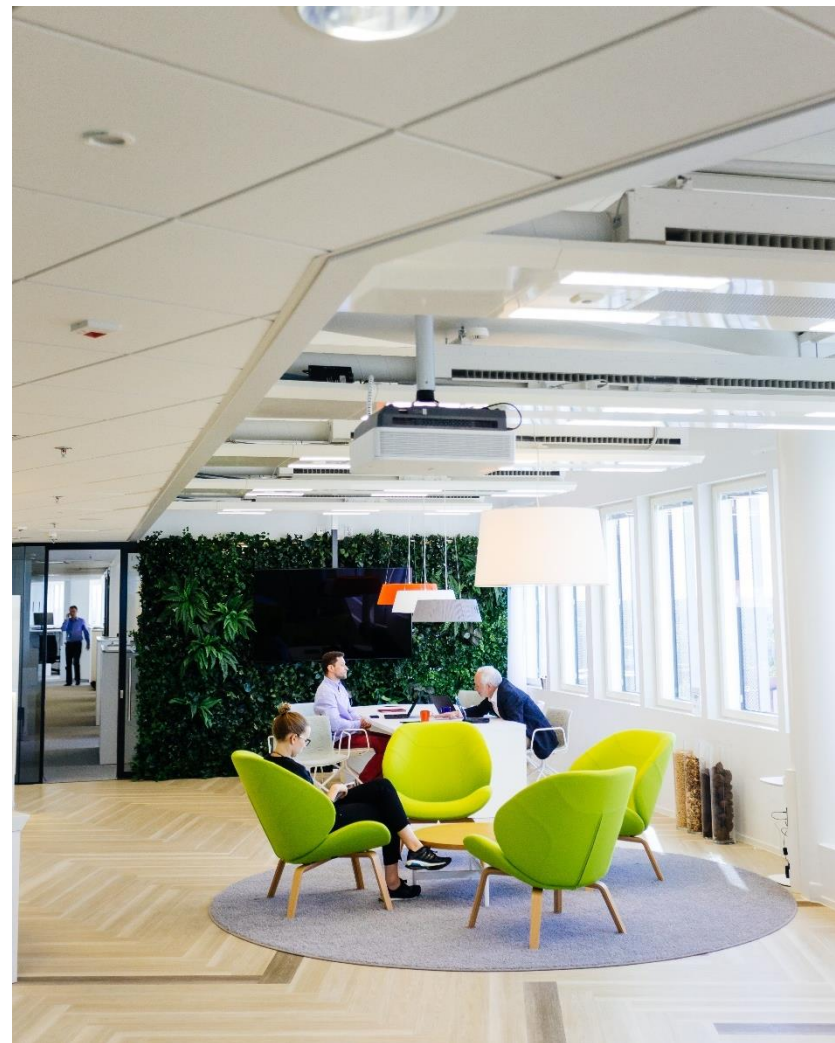
# Tulosohjeistus vuodelle 2017 (toimialaraportointi, POC)

**Konsernin liikevaihdon** arvioidaan **kasvavan 0–10 %**.

**Oikaistun liikevoiton<sup>1</sup>** arvioidaan olevan **90–105 miljoonaa euroa**.

Tulosohjeistus perustuu markkinanäkymien lisäksi seuraaviin tekijöihin:

- Vuoden 2016 lopussa 60 % konsernin tilauskannasta oli myyty.
- Myytyjen ja esisopimusten piiriin kuuluvien projektien arvioidaan tuovan lähes 50 % vuoden 2017 liikevaihdosta.
- Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla kuluttajamyynnin kasvaneella osuudella arvioidaan olevan maltillinen positiivinen vaikutus toimialan oikaistuun liikevoittoon, mutta myyntimixin muutoksen vaikutukset näkyvät viiveellä.
- Asuminen Venäjä -toimialalla oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen, mutta alhaisella tasolla. Lisäksi pääomanvapautustoimilla arvioidaan olevan negatiivinen vaikutus kannattavuuteen Venäjällä.
- Vuoden 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen odotetaan olevan heikoin neljännes oikaistun liikevoiton osalta, mutta paranevan hieman edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta.



<sup>1</sup>Oikaistu liikevoitto ei sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä



# Lisätietoja

## **Esa Neuvonen**

Talousjohtaja

040 5001 003

[esa.neuvonen@yit.fi](mailto:esa.neuvonen@yit.fi)

## **Hanna Jaakkola**

Sijoittajasuhdejohtaja

040 5666 070

[hanna.jaakkola@yit.fi](mailto:hanna.jaakkola@yit.fi)

**Seuraa YIT:tä Twitterissä**

@YITInvestors



# 7

---

Liitteet





---

## Avainlukuja ja lisätietoa rahoitusasemasta



# Avainluvut

| Milj. e                                        | 10–12/2016 | 10–12/2015 | Muutos | 1–12/2016 | 1–12/2015 | Muutos |
|------------------------------------------------|------------|------------|--------|-----------|-----------|--------|
| Liikevaihto                                    | 513,7      | 468,5      | 10 %   | 1 783,6   | 1 651,2   | 8 %    |
| Liikevoitto                                    | 28,7       | 16,6       | 72 %   | 52,9      | 65,7      | -19 %  |
| Liikevoittomarginaali, %                       | 5,6 %      | 3,6 %      |        | 3,0 %     | 4,0 %     |        |
| Oikaistu liikevoitto                           | 28,7       | 16,6       | 72 %   | 79,9      | 76,0      | 5 %    |
| Oikaistu liikevoittomarginaali, %              | 5,6 %      | 3,6 %      |        | 4,5 %     | 4,6 %     |        |
| Tilaukanta                                     | 2 613,1    | 2 172,9    | 20 %   | 2 613,1   | 2 172,9   | 20 %   |
| Tulos ennen veroja                             | 21,3       | 6,1        | 249 %  | 13,8      | 27,0      | -49 %  |
| Katsauskauden tulos <sup>1</sup>               | 16,1       | 4,6        | 253 %  | 7,4       | 20,0      | -63 %  |
| Osakekohtainen tulos, e                        | 0,13       | 0,04       | 253 %  | 0,06      | 0,16      | -63 %  |
| Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen | -21,4      | 43,4       |        | -43,1     | 183,7     |        |
| Sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, %      | 4,7 %      | 5,3 %      |        | 4,7 %     | 5,3 %     |        |
| Omavaraisuusaste, %                            | 35,1 %     | 35,5 %     |        | 35,1 %    | 35,5 %    |        |
| Korollinen nettovelka (IFRS)                   | 633,1      | 529,0      | 20 %   | 633,1     | 529,0     | 20 %   |
| Velkaantumisaste (IFRS), %                     | 112,3 %    | 101,1 %    |        | 112,3 %   | 101,1 %   |        |
| Henkilöstö kauden lopussa                      | 5 261      | 5 340      | -1 %   | 5 261     | 5 340     | -1 %   |

<sup>1</sup>Emoyhtiön omistajille

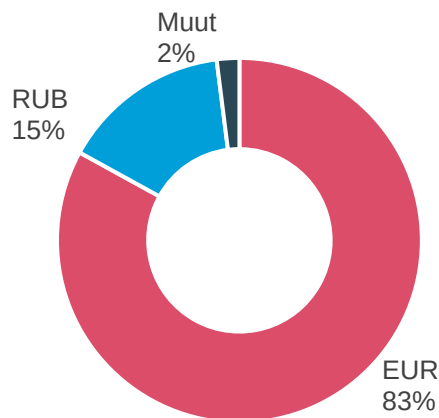
Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC), ellei toisin mainita

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



# Rupla vahvistui Q4:llä

## Liikevaihdon jakauma 1-12/2016 (POC)



## Valuuttakurssimuutosten vaikutukset (milj. e)

|                                        | Q4/2016           | 1-12/2016         |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liikevaihto, POC <sup>1</sup>          | 2,7               | -24,0             |
| Oikaistu liikevoitto, POC <sup>1</sup> | -0,1              | 0,3               |
| Tilaukanta, POC                        | 40,6 <sup>2</sup> | 93,6 <sup>3</sup> |
| Oma pääoma, IFRS (muuntoero)           | 35,2 <sup>2</sup> | 75,2 <sup>3</sup> |

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

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

<sup>3</sup>Verrattuna vuoden 2015 loppuun

## Ruplaurssit:

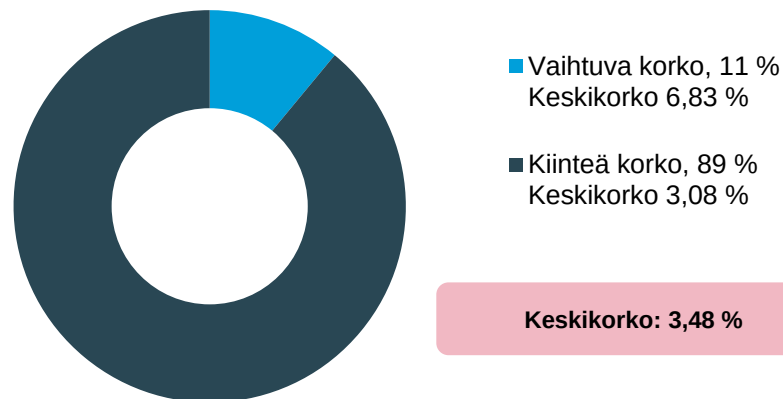
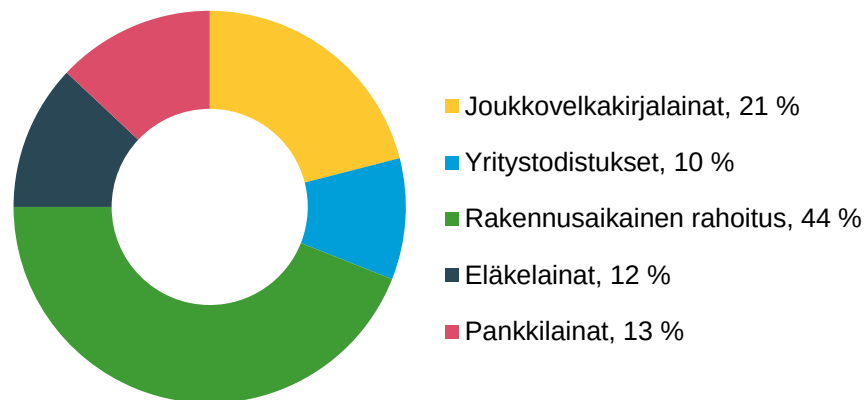
- Keskimääräinen EUR/RUB 1-12/2016: 74,15 (1-12/2015: 67,99)
- Vuoden lopun EUR/RUB: 64,30 (12/2015: 80,68)

## Valuutariskien hallinnan periaatteet:

- Myynti ja projektikulut normaalisti samassa valuutassa, kaikki ulkomaan valuuttamääräiset erät suojattu  
→ ei transaktiovaikutusta
- Tuloslaskelmaan vaikuttavat valuuttapositiot suojataan
  - Lainat tytäryhtiöille paikallisessa valuutassa, 12/2016: 26,2 miljoonaa euroa venäläisille tytäryhtiöille
- Oman pääoman ehtoisia ja sen luonteisia valuuttamääräisiä sijoituksia ei suojata
  - Pidetään pysyväisluonteisina
  - Valuuttakurssimuutokset kirjataan omaan pääomaan muuntoeroina
  - Positio venäläisissä tytäryhtiöissä 12/2016: 362,4 miljoonaa euroa

# Tasapainoinen velkasalkku

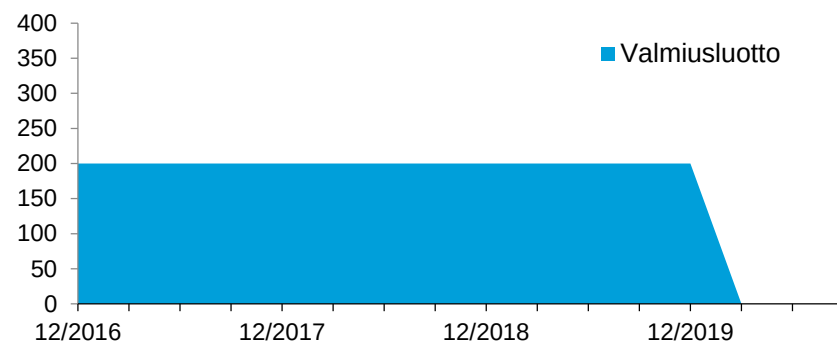
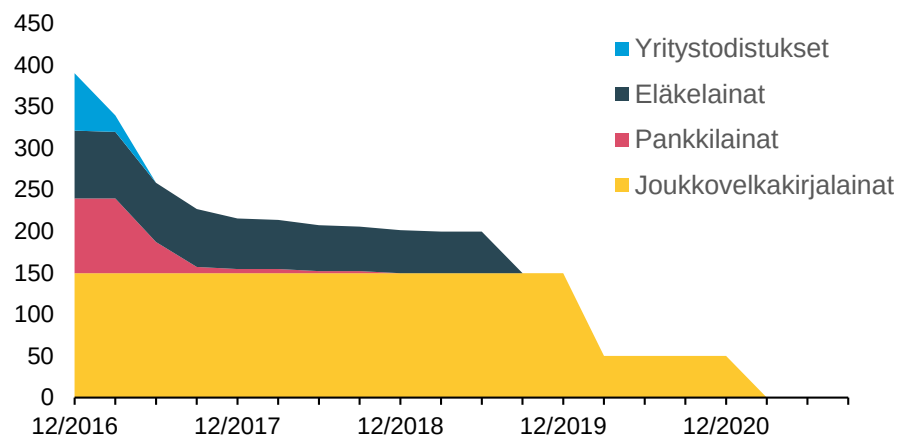
Velat yhteensä kauden lopussa 12/2016, 700 milj. e



**Keskikorko: 3,48 %**

Maturiteettijakauma kauden lopussa 12/2016

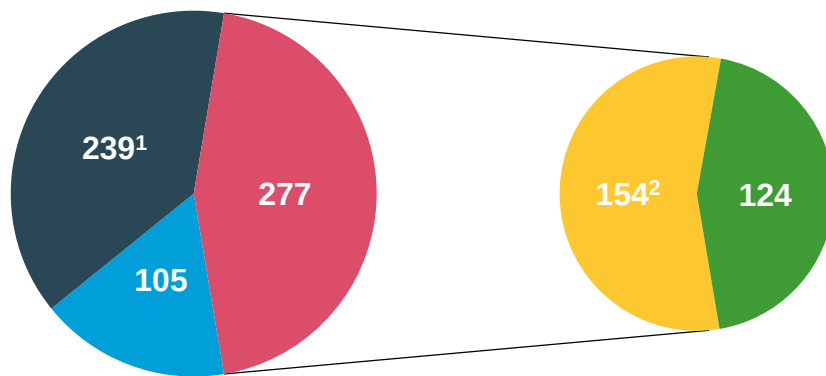
Maturiteettiprofiili ilman rakennusaikaista rahoitusta (milj. e)



# Vahva tonttivaranto kasvun ja taloudellisen liikkumavaran perustana

Taseessa oleva tonttivaranto 12/2016, 621 milj. e

Tonttivarannon käyttöönotto vuonna 2016, 91 milj. e



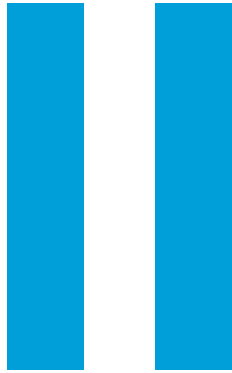
- Toimitilat ja infra
- Asuminen Venäjä
- Asuminen Suomi ja CEE
- Suomi
- CEE-maat

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Asuminen Suomi ja CEE        | 60 |
| Suomi <sup>2</sup>           | 35 |
| CEE-maat                     | 25 |
| Asuminen Venäjä <sup>3</sup> | 21 |
| Toimitilat ja infra          | 11 |

<sup>1</sup>Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston

<sup>2</sup>Suomen asumisessa suuri osa hankkeista rakennetaan vuokratonteille, joten tonttien tasearvo ja tonttivarannon käyttöönotto eivät anna kokonaiskuvaa käytettävissä olevasta tonttikannasta

<sup>3</sup>Laskettu 12/2016 EUR/RUB kurssilla: 64,30



Osakeomistus



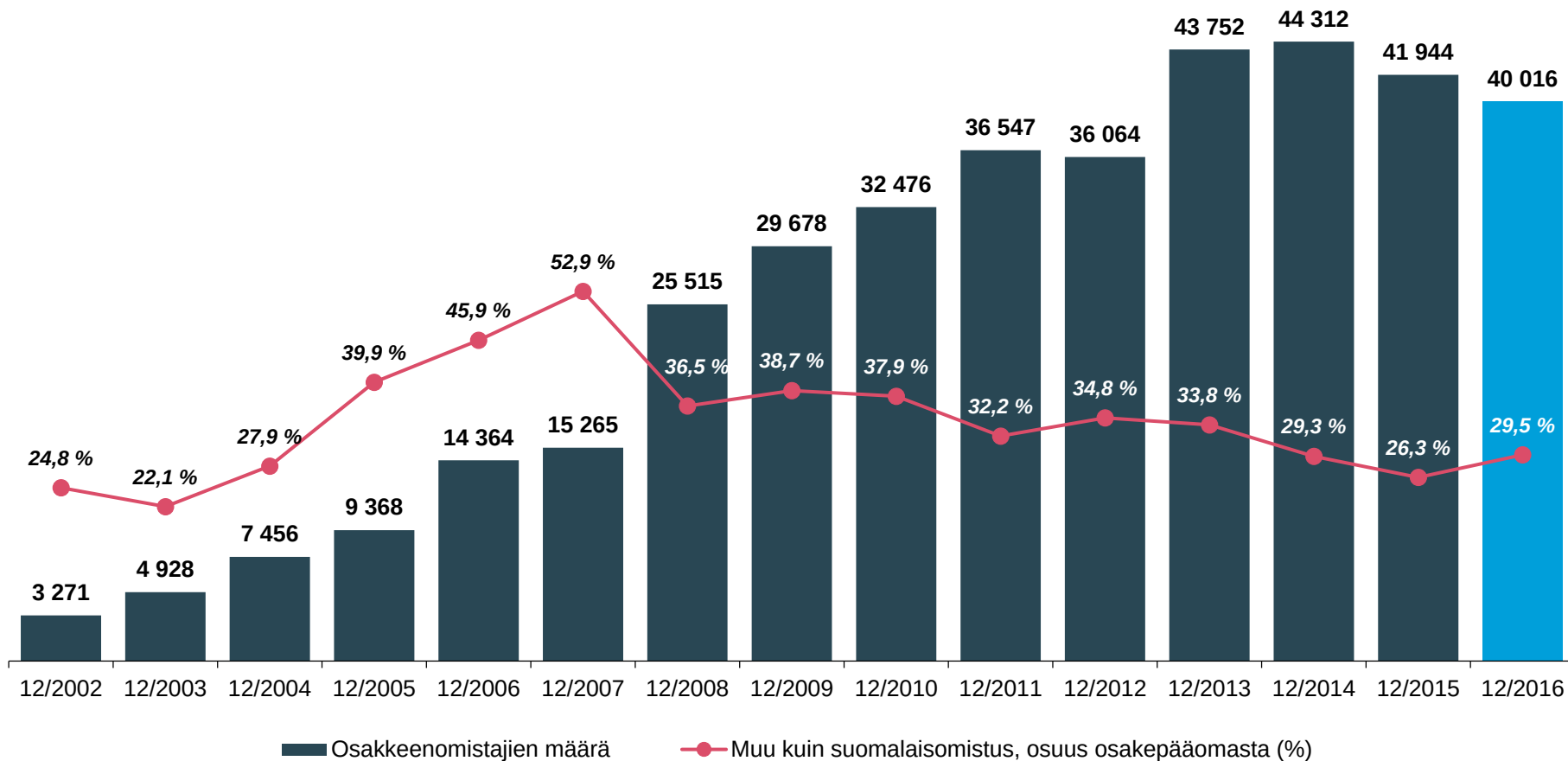
# YIT:n pääomistajat

31.12.2016

| Osakkeenomistaja                           | Osakkeet           | % osakepääomasta |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------|
| 1. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 12 000 000         | 9,43             |
| 2. Herlin Antti                            | 4 710 180          | 3,70             |
| 3. OP rahastot                             | 3 556 859          | 2,80             |
| 4. Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Elo      | 3 335 468          | 2,62             |
| 5. Valtion Eläkerahasto                    | 2 600 000          | 2,04             |
| 6. Danske Invest rahastot                  | 2 583 762          | 2,03             |
| 7. Nordea rahastot                         | 1 894 419          | 1,49             |
| 8. YIT Oyj                                 | 1 646 767          | 1,29             |
| 9. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera    | 1 410 000          | 1,11             |
| 10. Aktia rahastot                         | 1 217 663          | 0,96             |
| Kymmenen suurinta yhteensä                 | 34 955 118         | 27,47            |
| Hallintarekisteröidyt osakkeet             | 36 810 954         | 28,93            |
| Muut osakkeenomistajat                     | 55 457 350         | 43,60            |
| <b>Yhteensä</b>                            | <b>127 223 422</b> | <b>100,00</b>    |

# Yli 40 000 osakkeenomistajaa

Osakkeenomistajien määrä ja muussa kuin suomalaisomistuksessa olevien osakkeiden osuus 31.12.2016



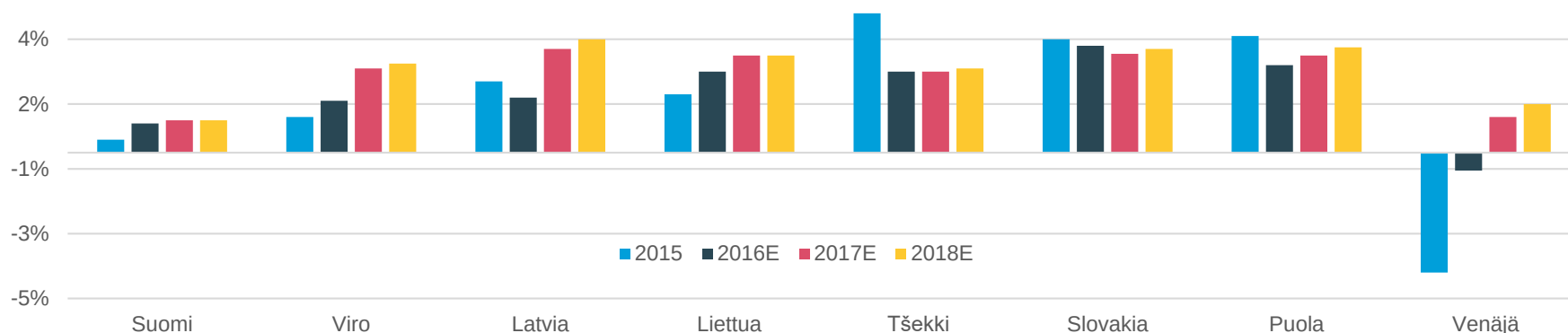


---

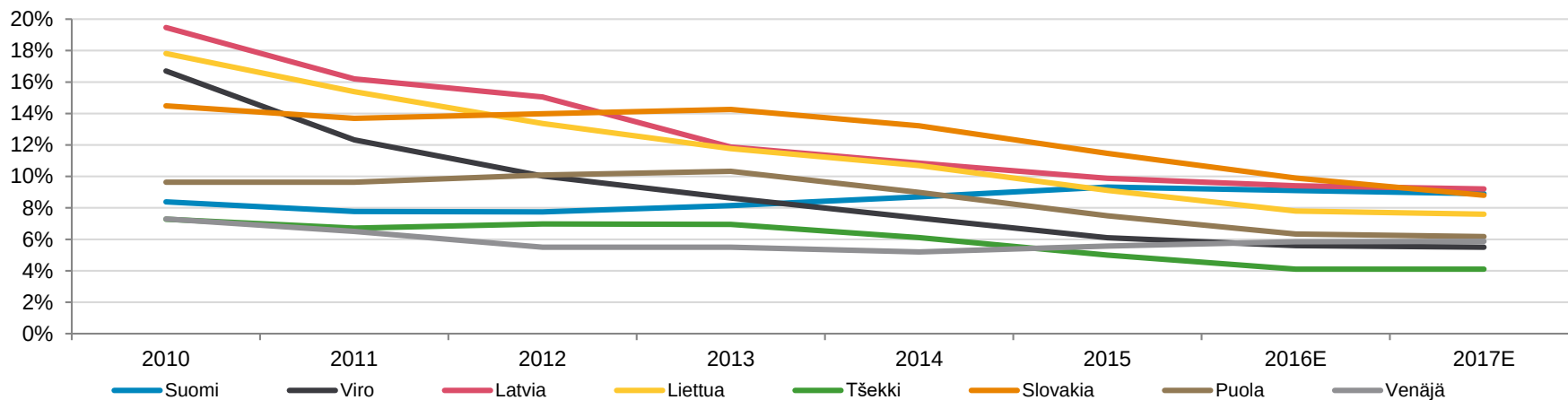
Talouden  
indikaattorit

# CEE-maiden odotetaan kasvavan vahvimmin

BKT:n kasvu YIT:n toimintamaissa, %



Työttömyysaste YIT:n toimintamaissa, %



Sources: GDP growth: Bloomberg consensus, Unemployment: IMF



---

## **Asuntorakentamisen indikaattorit**

Suomi

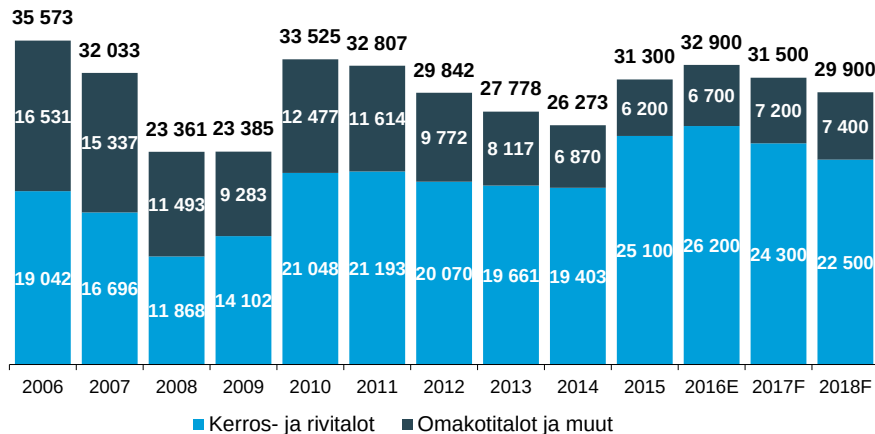
CEE-maat

Venäjä

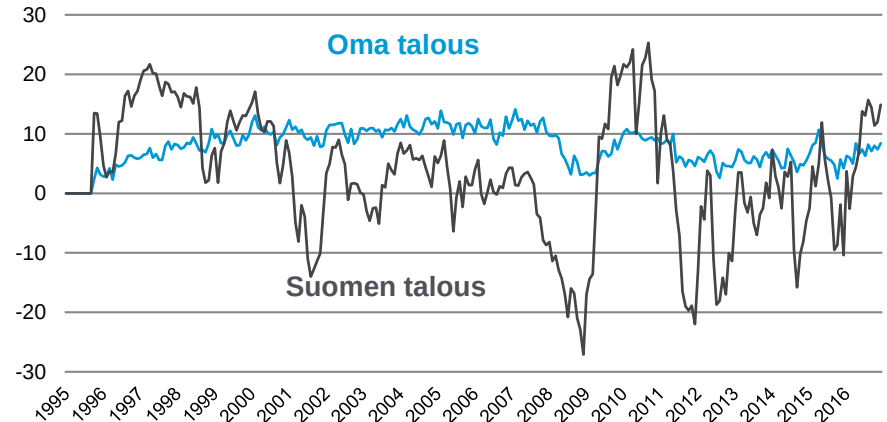


# Asuntoaloitusten odotetaan laskevan hieman vuonna 2017

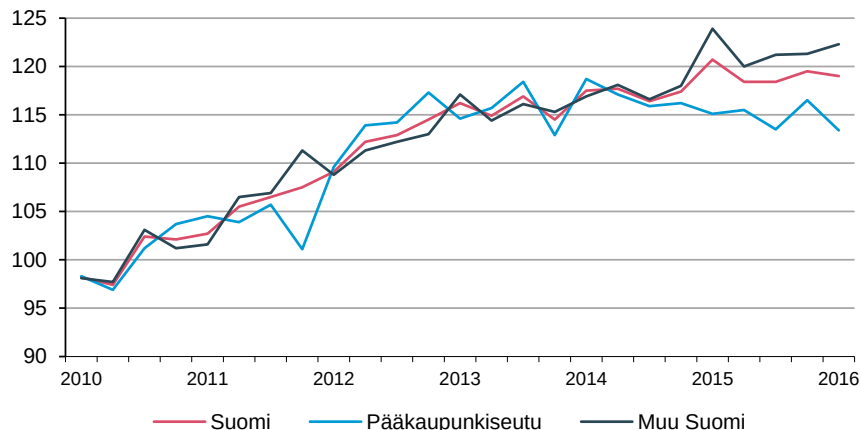
## Asuntoaloitukset (kpl)



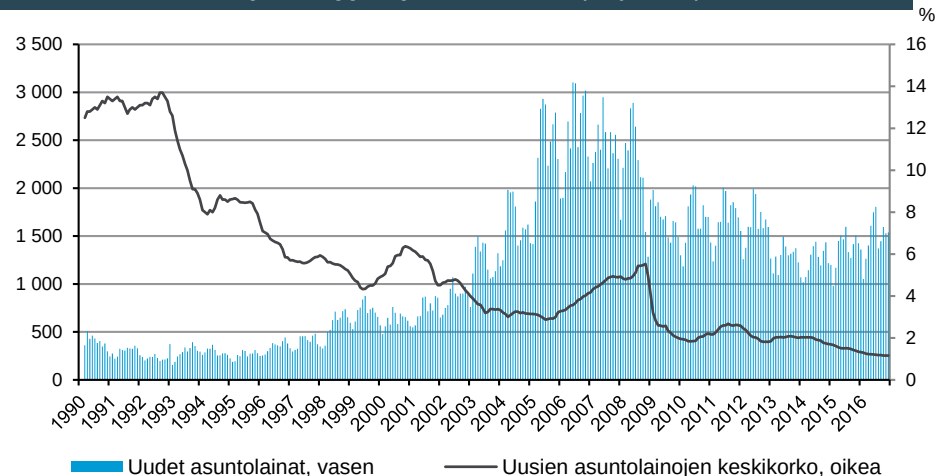
## Kuluttajien luottamus talouteen vuoden kuluttua (saldo)



## Uusien asuntojen hinnat (indeksi 2010=100)



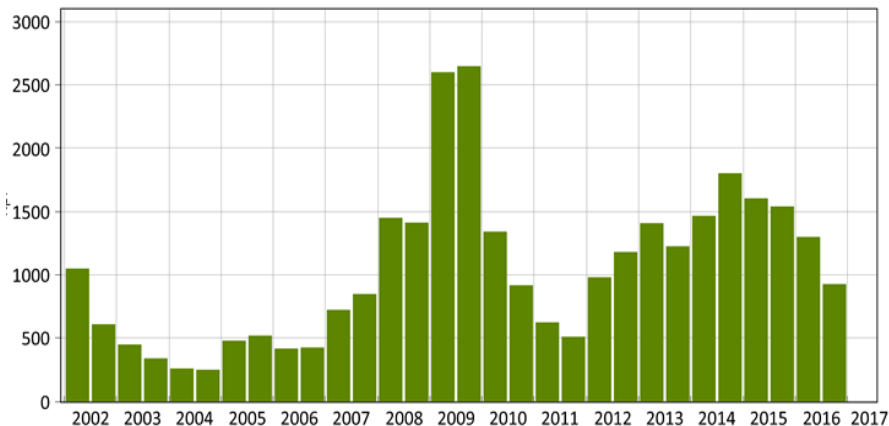
## Uusien asuntolainojen volyyymi ja keskiporko (milj. e, %)



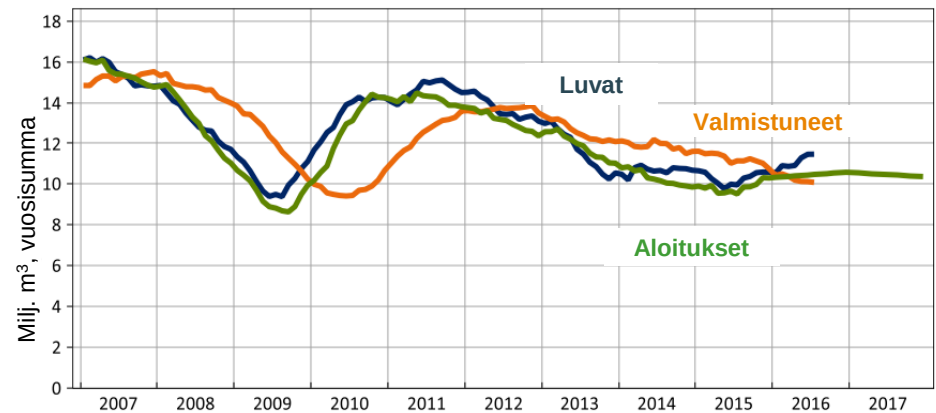
Lähteet: Asuntoaloitukset: 2006-2014 Tilastokeskus; 2015 - 2017E Euroconstruct, joulukuun 2016, kuluttajien luottamus: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat: Tilastokeskus, Uusien asuntolainojen volyyymi ja keskiporko: Suomen Pankki

# Asuntorakentamisen indikaattorit ovat parantuneet hieman

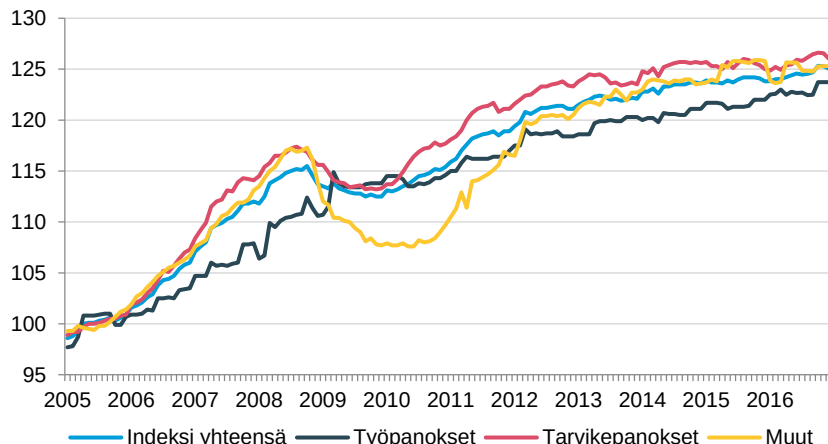
**Mymättömät valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto (kpl)**



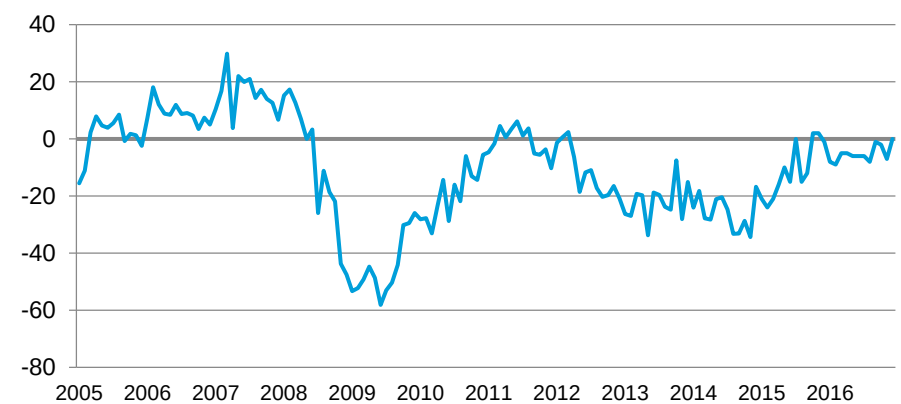
**Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot (milj. m<sup>3</sup>)**



**Rakennuskustannusindeksi (2005=100)**



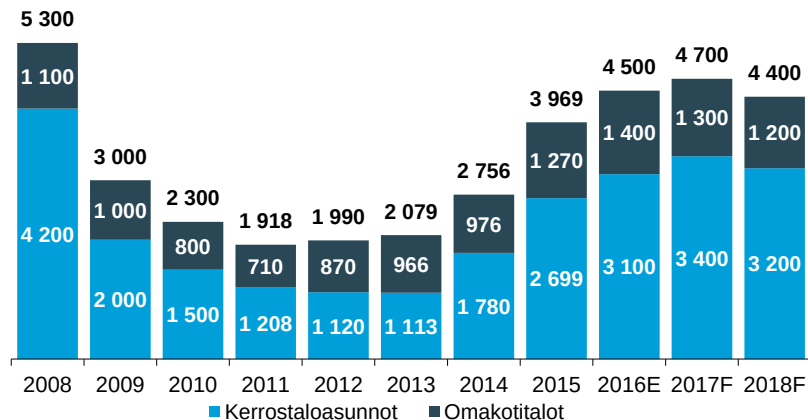
**Rakentamisen luottamusindikaattori (saldo)**



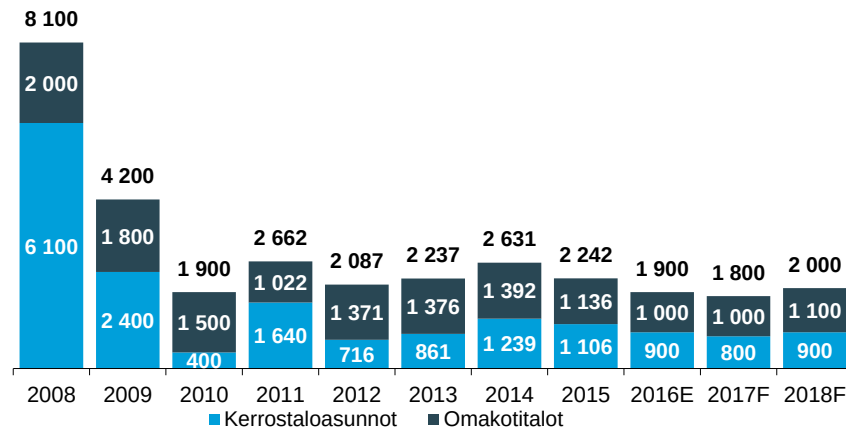
Lähteet: Mymättömät valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennusluvut, asuntoaloitukset ja valmistuneet asunnot: Rakennusteollisuus RT, Rakennuskustannusindeksi: Tilastokeskus, Rakentamisen luottamusindikaattori: Elinkeinoelämän Keskusliitto EK

# Asuntorakentamisen kasvun ennustetaan taittuvan

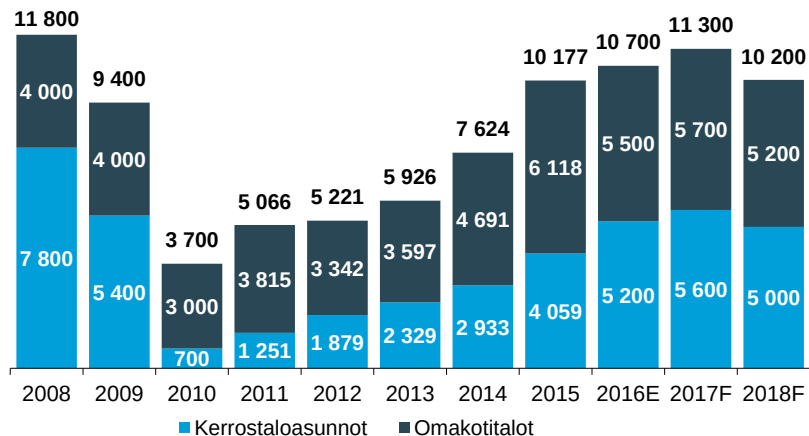
Valmistuneet asunnot Virossa (kpl)



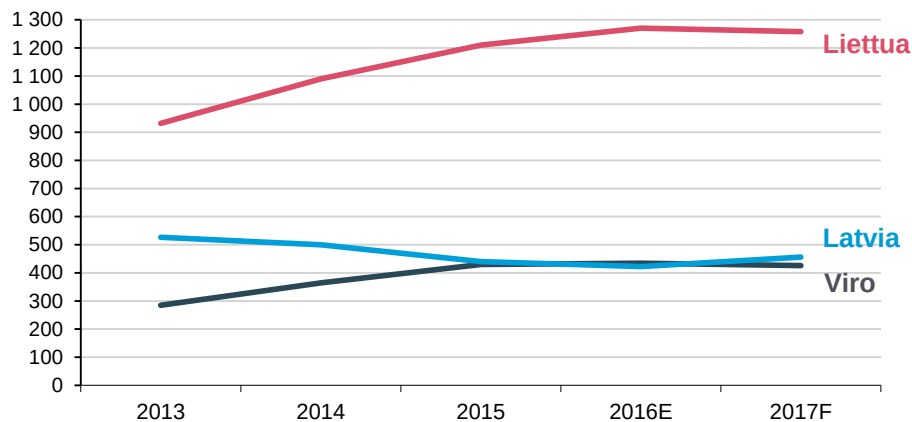
Valmistuneet asunnot Latviassa (kpl)



Valmistuneet asunnot Liettuassa (kpl)

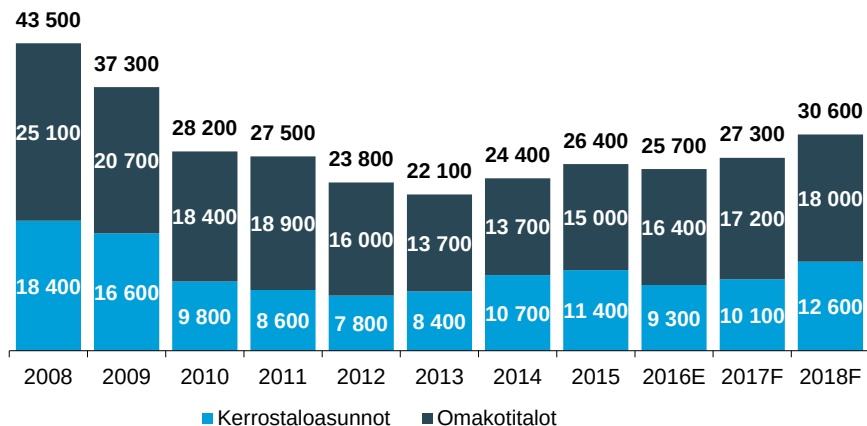


Asuntojen uudisrakentamisen volyymi (milj. e)

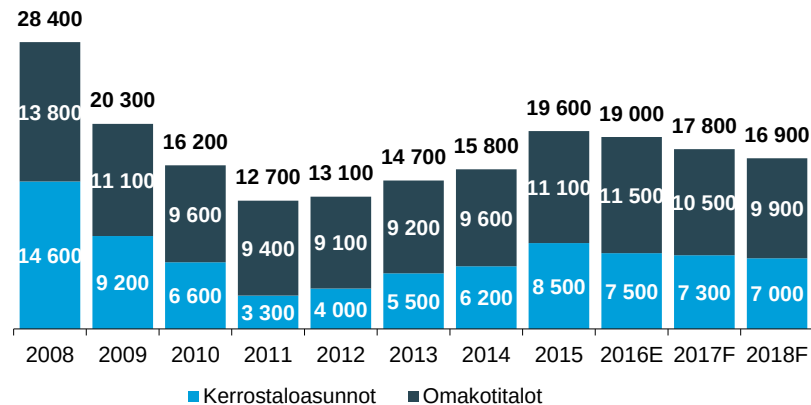


# Asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Tšekissä ja Puolassa

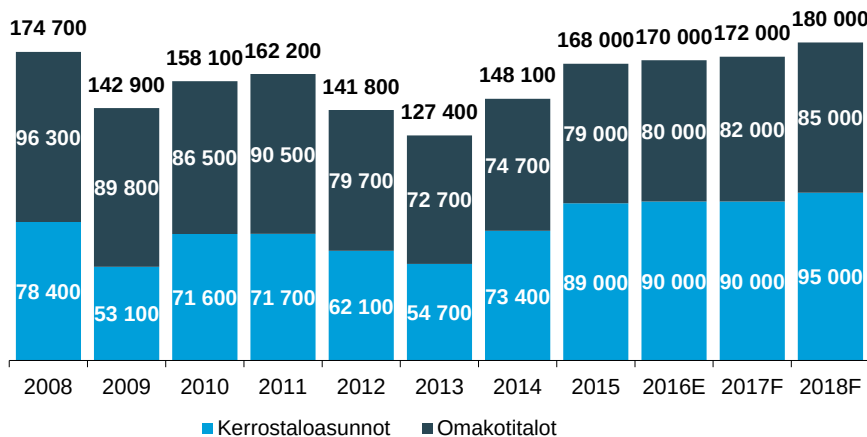
Asuntoaloitukset Tšekissä (kpl)



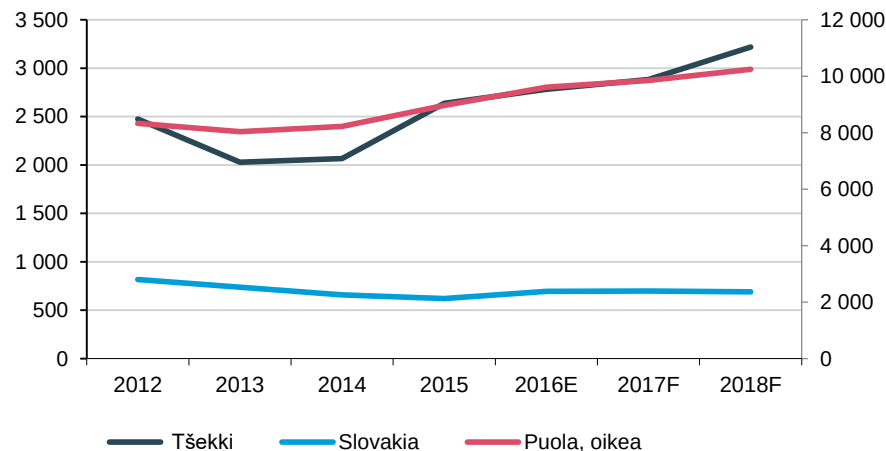
Asuntoaloitukset Slovakiassa (kpl)



Asuntoaloitukset Puolassa (kpl)



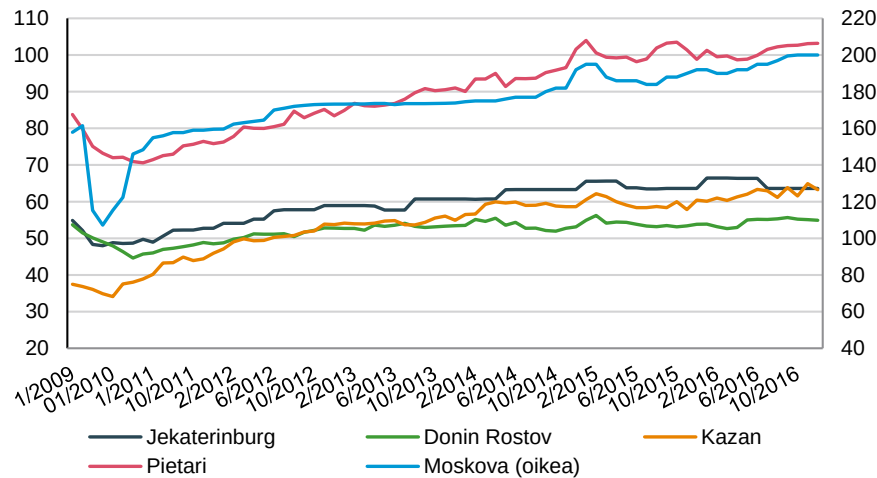
Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi (milj. e)



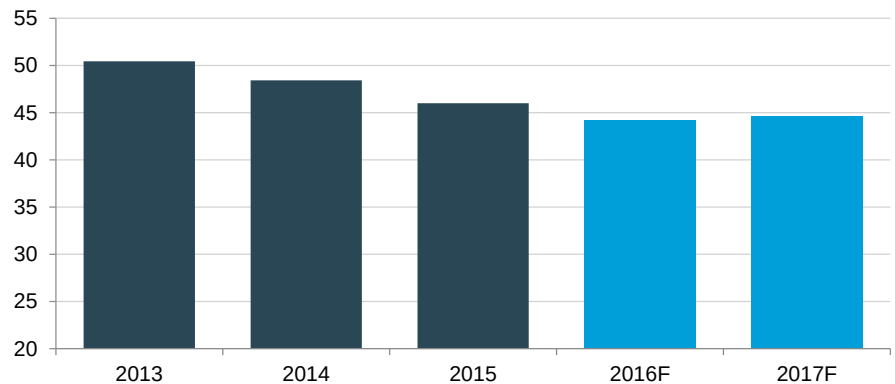
# Venäjä

## Asuntorakentamisen indikaattorit

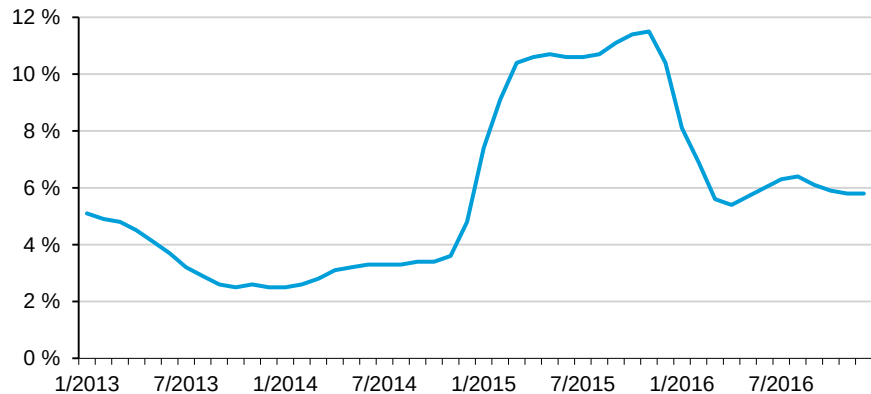
Uusien asuntojen hinnat (tuhatta ruplaa/ neliömetri)



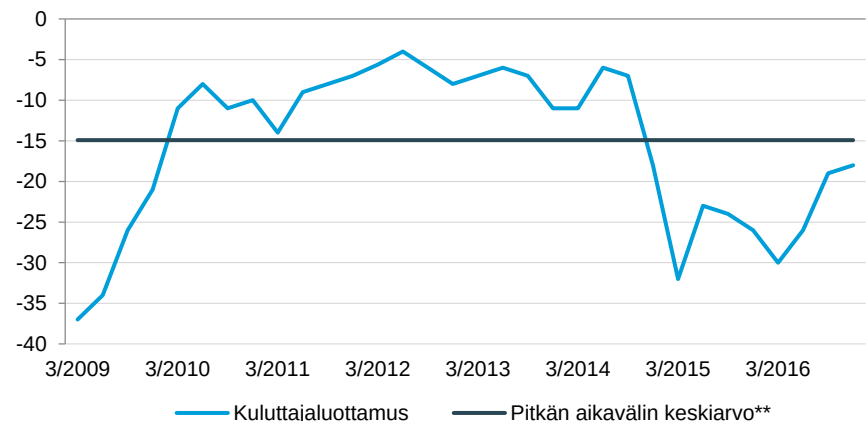
Asuntojen uudisrakentamisen volyymi (mrd. euroa\*)



Rakentamismateriaalien inflaatio (%)



Kuluttajien luottamus



Lähteet: Asuntojen hinnat: YIT, Asuntojen uudisrakentamisen volyymi: Forecon, joulukuu 2016, Inflaatio rakennusmateriaaleissa: PMR Construction review, Kuluttajien luottamus: Bloomberg  
 \*\*Keskiarvo 12/1998-12/2016





---

## **Toimitila- rakentaminen**

Suomi

Baltia

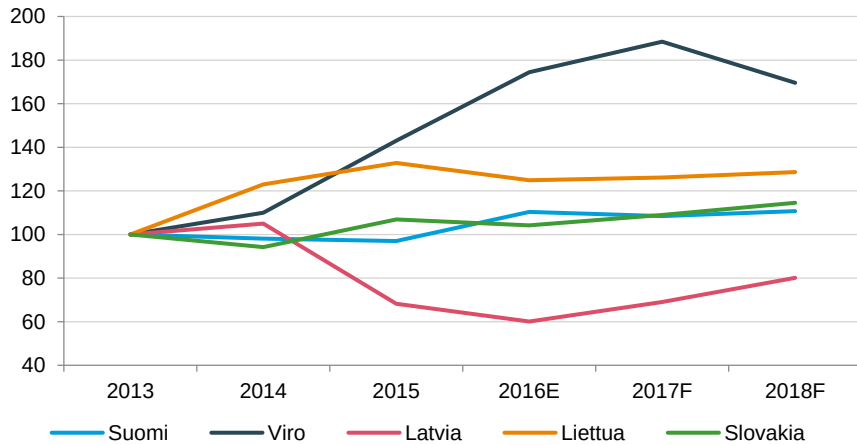
Slovakia

## **Infra-rakentaminen**

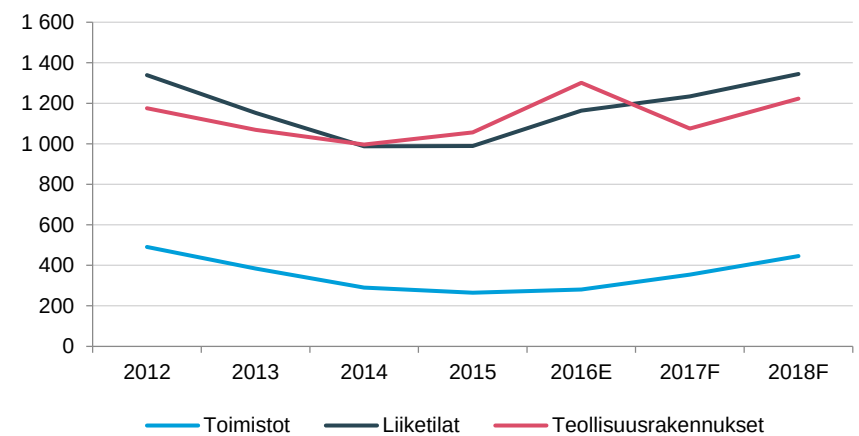
Suomi

# Toimitilojen uudisrakentamisen määrän odotetaan kasvavan hieman Baltiassa vuonna 2017

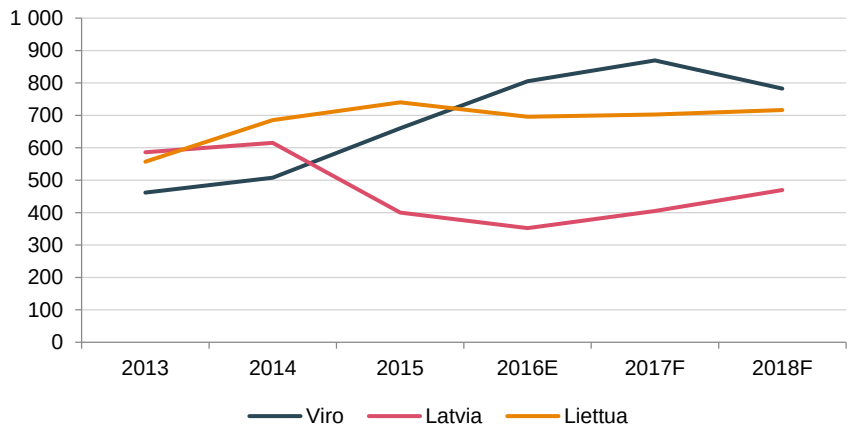
Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi (indeksi 2012=100)



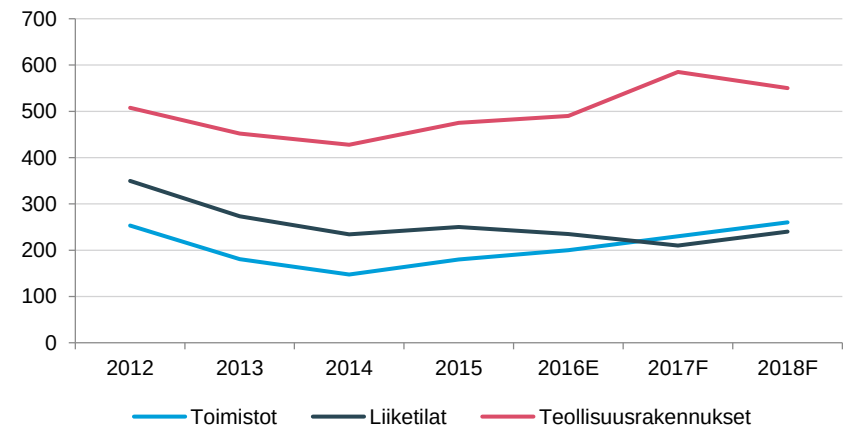
Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi Suomessa (milj. e)



Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi (milj. e)



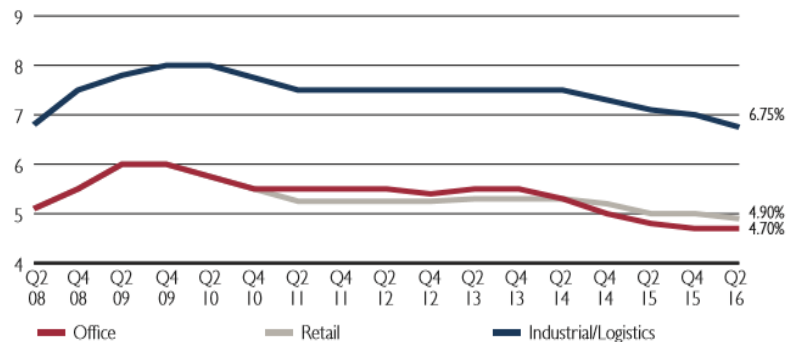
Toimitilojen uudisrakentamisen volyymi Slovakiassa (milj. e)



# Suomi

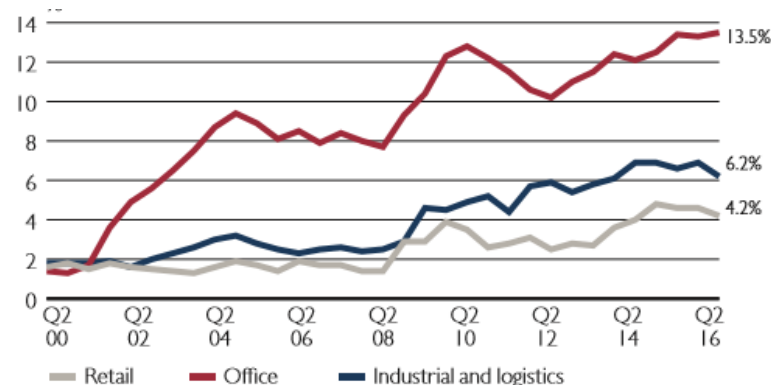
## Prime-kohteiden tuottovaateiden odotetaan laskevan hiukan

Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla, %

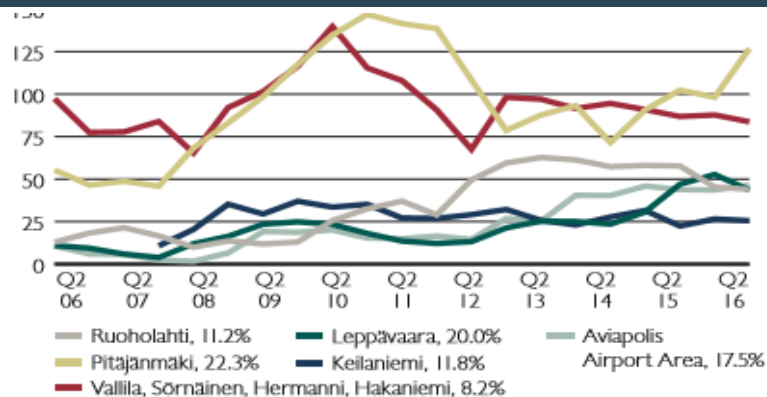


Particularly long lease agreements decrease yields by 0.1–0.5% points.

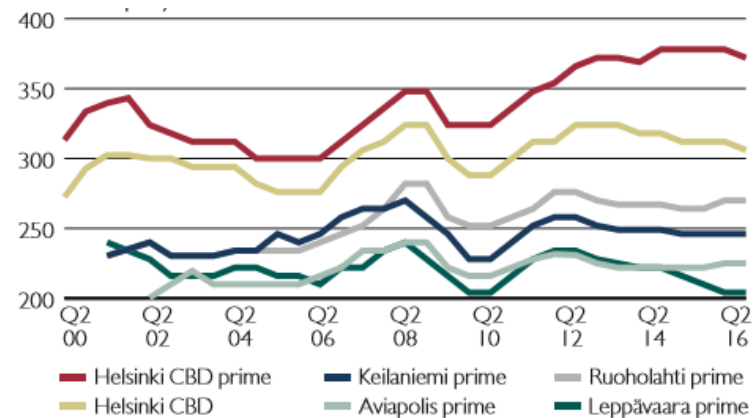
Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla, %



Vapaa toimistotila ja vajaakäyttöasteet Q2/2016 (tuhatta m<sup>2</sup>, %)

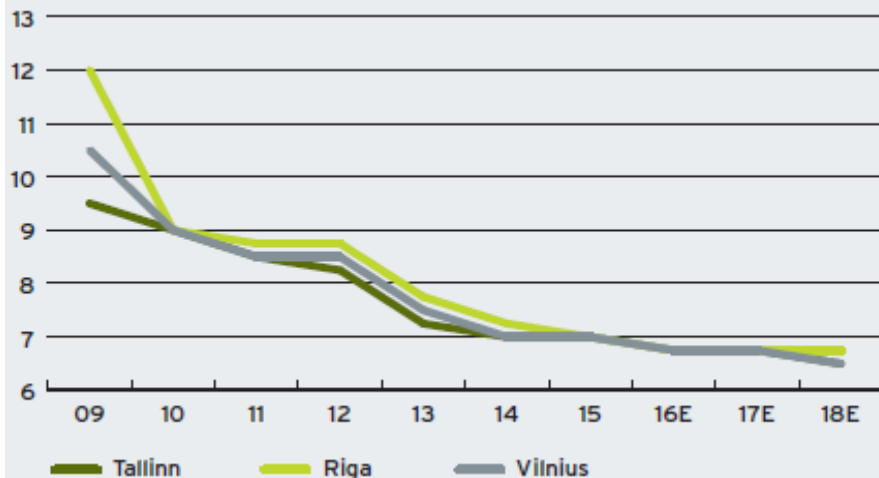


Toimistotilojen vuokratasot (ilman ALV), uudet sopimukset, e / m<sup>2</sup> / vuosi

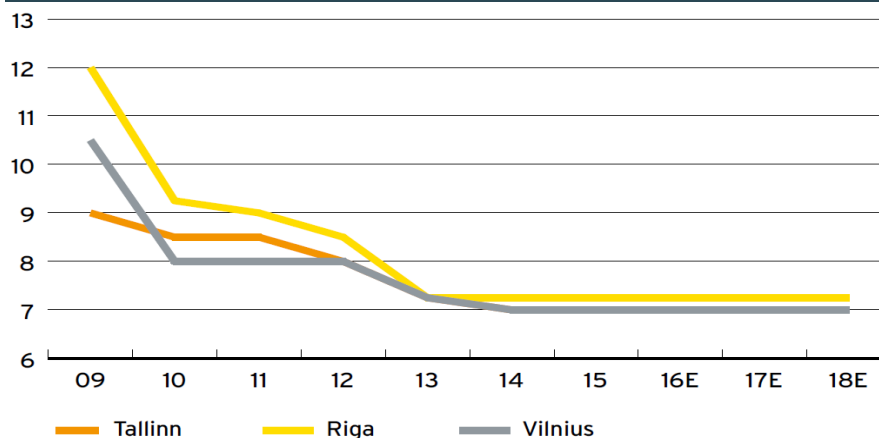


# Tuottovaateiden odotetaan laskevan hieman

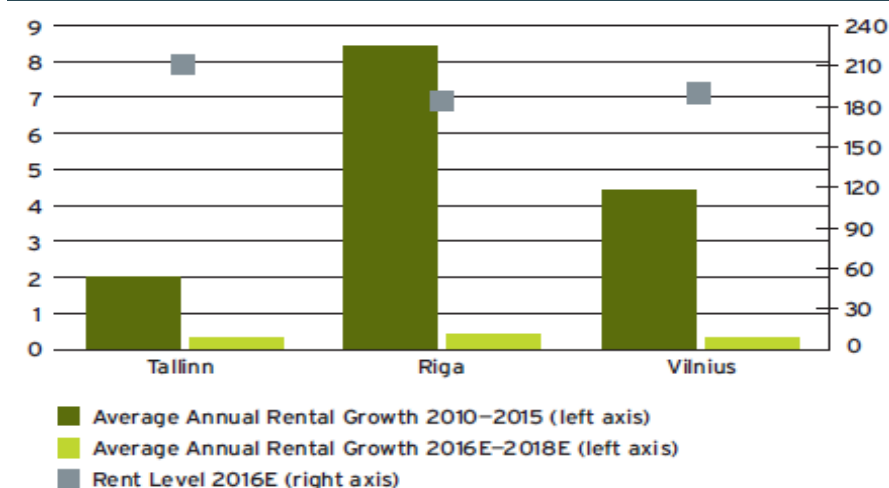
Prime-toimistojen tuottovaateet Baltiassa (%)



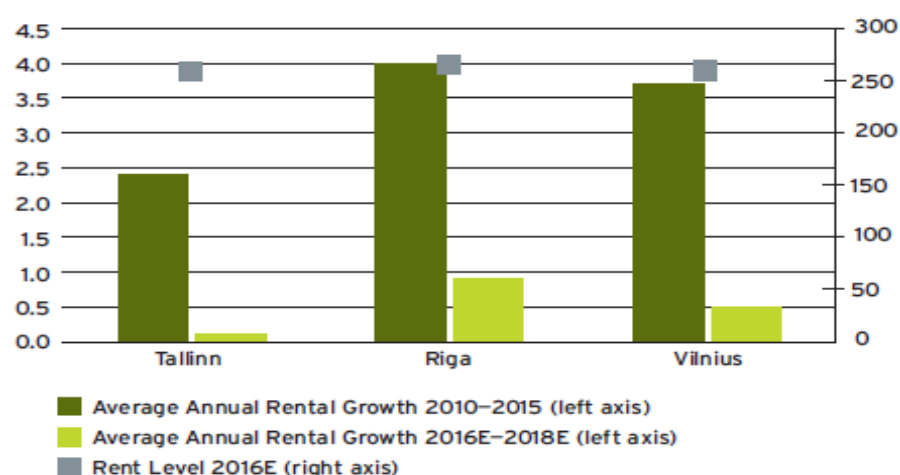
Vähittäiskaupan primekohteiden tuottovaateet Baltiassa (%)



Prime-toimistojen vuokrat Baltiassa (% e/m2/vuosi)



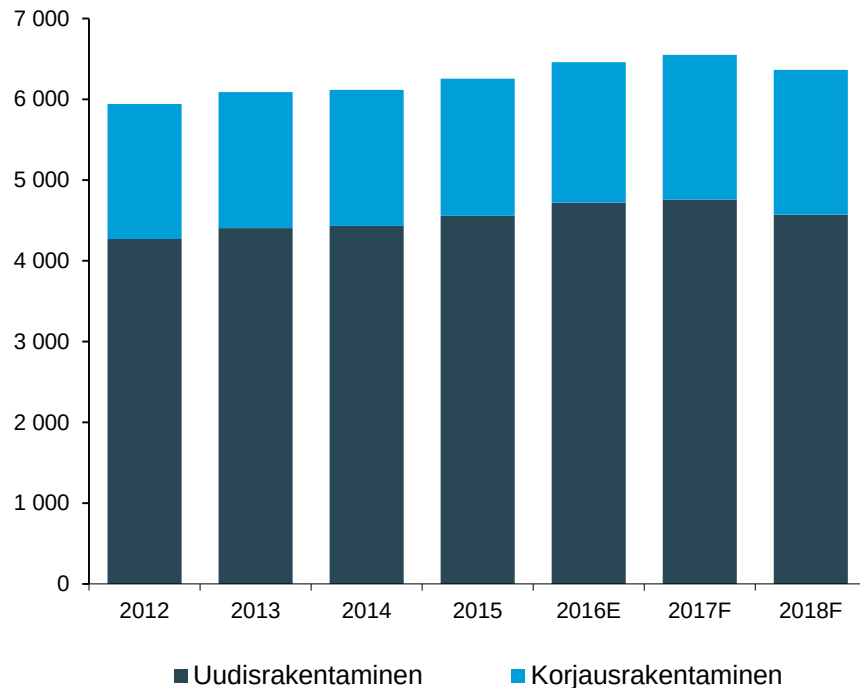
Vähittäiskaupan primekohteiden vuokrat Baltiassa, (% e/ m2/vuosi)



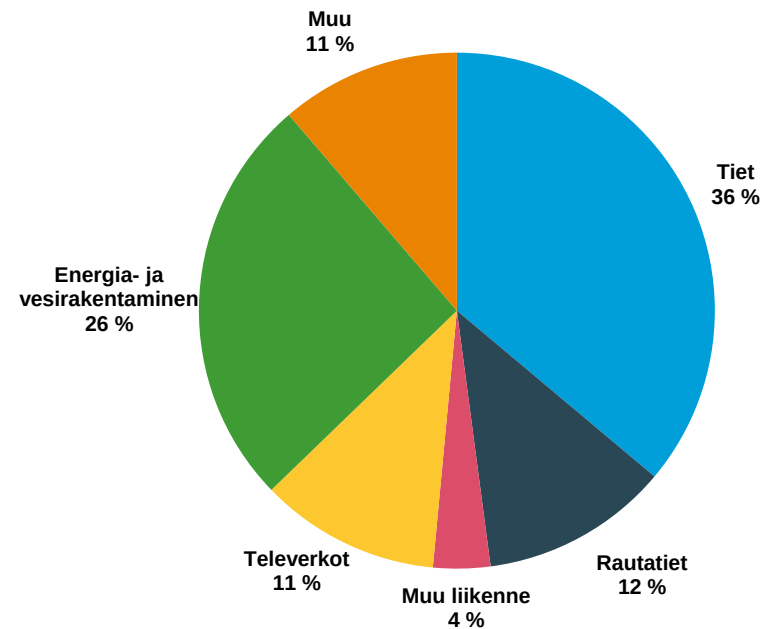
# Infrarakentaminen Suomessa

## Markkinan odotetaan pysyvän vakaana vuonna 2017

Infrarakentaminen Suomessa (milj. e)



Infrarakentamisen sektorit Suomessa (2016)





# 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 analyysinsä 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 esitettyjä tulevaisuutta koskevia lausumia koskevia päivityksiä ja tarkistuksia, jotka heijastaisivat muutoksia Yhtiön näihin lausumiin liittämissä odotuksissa tai muutoksia niissä tapahtumissa, ehtoissa 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.**