

# YIT Q3

Osavuositarkastus 1–9/2017



# Osavuositiedot 1.1.–30.9.2017: Konsernin kannattavuus parantui ja liikevoitto kasvoi

Luvut sulussa viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan ja ovat samaa yksikköä, ellei toisin mainita.

## Toimialaraportointi, POC

Kuluttaja-asuntokehtöiden tuloutus myynnin asteen ja rakentamisen etenemisen mukaisesti<sup>1</sup>

### Heinä–syyskuu

- Liikevaihto laski 6 % 417,3 miljoonaan euroon (443,8).
- Oikaistu liikevoitto oli 24,2 miljoonaa euroa (19,0), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 5,8 % (4,3).
- Kaudella kirjattiin oikaisueriä -3,0 miljoonaa euroa (-27,0) liittyen suunnitteilla olevan yhdistymisen valmisteluun.
- Tilaukset pysyivät vakaana kesäkuun lopun tasolla ja oli 2 527,5 miljoonaa euroa (6/2017: 2 565,7).

### Tammi–syyskuu

- Liikevaihto kasvoi 7 % 1 354,3 miljoonaan euroon (1 269,9).
- Oikaistu liikevoitto oli 65,9 miljoonaa euroa (51,2), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,9 % (4,0).
- Kaudella kirjattiin oikaisueriä -4,0 (-27,0) miljoonaa euroa liittyen suunnitteilla olevan yhdistymisen valmisteluun.

## Konserniraportointi, IFRS

Kuluttaja-asuntokehtöiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä<sup>1</sup>

### Heinä–syyskuu

- Liikevaihto pysyi vakaana ja oli 420,2 miljoonaa euroa (419,3).
- Liikevoitto oli 15,6 miljoonaa euroa (-20,9), ja liikevoittomarginaali oli 3,7 % (-5,0).
- Oikaistu liikevoitto oli 18,6 miljoonaa euroa (6,1) ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,4 % (1,5).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen pois lukien lopetetut toiminnot oli -56,2 miljoonaa euroa (-22,8).

### Tammi–syyskuu

- Liikevaihto kasvoi 20 % 1 381,4 miljoonaan euroon (1 153,2).
- Liikevoitto oli 41,4 miljoonaa euroa (-7,6), ja liikevoittomarginaali oli 3,0% (-0,7).
- Oikaistu liikevoitto oli 45,5 miljoonaa euroa (19,4) ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 3,3 % (1,7).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen pois lukien lopetetut toiminnot oli -6,5 miljoonaa euroa (-21,7).

## Tulosohjeistus vuodelle 2017 ennallaan (toimialaraportointi, POC)

Konsernin liikevaihdon arvioidaan kasvavan 5–12 %.

Oikaistun liikevoiton<sup>2</sup> arvioidaan olevan 105–115 miljoonaa euroa.

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

Tulosohjeistukseen vaikuttavia tekijöitä käsitellään tarkemmin sivulla 23.

<sup>1</sup>Toimialaraportoinnissa tuloutus tapahtuu rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulo perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen, mikä eroaa konsernin IFRS-laadintaperiaatteista. Konsernin IFRS-laadintaperiaatteen mukaan kuluttaja-asuntokehtöiden tuloutus tehdään kohteen valmistuessa. Lisäksi konserniraportoinnissa aktivoidaan IAS 23 -standardin mukaiset korkokulut, mikä aiheuttaa eroa toimialaraportoinnin ja konserniraportoinnin mukaisessa liikeluokassa sekä rahoituskuluissa.

<sup>2</sup>Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuerät on määritelty tarkemmin taulukko-osan liitteessä 3.4.

Selkeyttääkseen käytettävää tunnuslukutermistöä YIT käyttää jatkossa toimialojen osalta termejä "sitoutunut pääoma (Capital Employed)" ja "sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)" aiemmin käytettyjen "toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma" ja "operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (ROI)" -termien sijasta. Tunnuslukujen laskentakaavat eivät ole muuttuneet.

# Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas:

**Kolmas vuosineljännes jatkoi alkuvuoden myönteistä kehitystä.** Heinä–syyskuun tulos parantui ja kannattavuus vahvistui selvästi vuoden takaisesta. Liikevaihto laski vuoden takaisesta, mutta vahvistui vuoden ensimmäisen yhdeksän



kuukauden aikana vertailukauteen verrattuna. Tilauskanta pysyi hyvällä tasolla, ja näkymät ovat edelleen valoisat. Kuluttajakysyntä säilyi vahvana etenkin Suomessa ja CEE-maissa. Venäjällä asuntomyynti jäi edelleen vuoden takaisesta, mutta on kuitenkin piristynyt alkuvuodesta erityisesti Moskovan alueella. Toimitilat ja infra -toimialan suuret hankkeet etenivät ennakkodusti, ja kirjassimme useita uusia hankkeita tilauskantaan.

## **Suomalaisten ennätyskellisen vahva kuluttajaluottamus näkyy**

**asuntomyyntiluvuissamme ympäri maata.** Pääkaupunkiseudun lisäksi asuntokysyntä on ollut hyvää myös muissa kasvukeskuksissa, kuten Turun ja Tampereen seuduilla. Heinä–syyskuussa Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla oikaistu liikevoitto kasvoi 36 prosenttia vuoden takaisesta, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,5 prosenttia. Toimialan liikevaihto ensimmäisen yhdeksän kuukauden osalta kasvoi 21 prosenttia vuoden

takaisesta. CEE-maat jatkavat edelleen vahvaa tuloksen tekoa, ja alueen osuus Asuminen Suomi ja CEE -toimialan tuloksesta on kasvanut.

## **Venäjällä arvioimme taloussyklin pohjan olevan takana, mutta asuntokysyntä on ollut edelleen heikkoa ja**

**asunnoista on ollut ylitarjontaa muun muassa Pietarissa.** Asuntojen myyntihinta on pysynyt vakaana tai lievästi laskevana Comfort- ja Business-luokissa. Sopeutetun kustannustason ja projektien keskimääräisen kannattavuustason paranemisen ansiosta vuoden tammi–syyskuun kannattavuus oli positiivinen. Venäjällä liikevaihto laski, erityisesti Pietarin alhaisen myynnin takia.

## **Toimitilat ja infra -toimialalla suuret hankkeet, kuten Tripla ja E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie, etenivät**

**odotetusti.** Ensimmäisen yhdeksän kuukauden liikevaihto laski hieman edellisvuodesta säilyen kuitenkin korkealla tasolla. Vuosineljänneksen aikana tilauskantaan kirjattiin useita uusia projekteja sekä Suomessa että CEE-maissa, muun muassa elinkaarihankkeina tehtäviä kouluja, teollisuus- ja toimistokiinteistöjä, teiden kunnossapitourakoita sekä vesitornihankkeita.

**Myös YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen valmistelu on edennyt suunnitellusti.** Osakkeenomistajat hyväksyivät yhdistymisen molempien yhtiöiden yhtiökokouksissa syyskuussa. Kilpailuviranomaisprosessit ovat käynnissä, ja olemme jo saaneet positiiviset päätökset muun muassa Virosta, Venäjältä ja Slovakiasta. Suomen kilpailu- ja kuluttajavirasto kertoi käsittelevänsä yhdistymistä lain mahdollistaman jatkettun käsittelyajan puitteissa. Tämän johdosta sulautuminen toteutuu todennäköisimmin 1.1.2018.

## Toimialaraportointi, POC



# Merkittäviä tapahtumia

## YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen

YIT Oyj ja Lemminkäinen Oyj ilmoittivat 19.6.2017 suunnitelmasta yhdistää yhtiöt.

- Yhdistymisen myötä luodaan pohja kasvaa yhdeksi johtavista kaupunkikehittäjistä Pohjois-Euroopan rakentamisen markkinoilla.
- Yhdistymisen odotetaan luovan merkittävää arvoa yhdistyneen yhtiön osakkeenomistajille paremman suhdannekestävyyden ja kilpailukyvyn ansiosta, jotka tarjoavat vahvan alustan kasvulle. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen luo tasapainoisen liiketoimintaportfolion, jonka liiketoiminta-alueita ovat Asuminen, Toimitilat, Infra ja Kiinteistöt (uusi liiketoiminta-alue 1.1.2018 alkaen).
- YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen toteutetaan absorptiosulautumisena, jossa Lemminkäisen osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena YIT:n osakkeita. Lemminkäisen osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden, jolloin yhdistymisen toteuttamisen jälkeen YIT:n osakkeenomistajat omistavat yhdistyneestä yhtiöstä 60 prosenttia ja Lemminkäisen osakkeenomistajat 40 prosenttia.

Finanssivalvonta hyväksyi YIT:n ja Lemminkäisen sulautumista koskevan esitteen 24.8. ja myönsi poikkeusluvan listalleottoesitteen julkistamisesta. YIT julkaisi sulautumisesitteen verkkosivuillaan 25.8. ja pörssitiedotteen sulautumisesitteen täydennyksestä 7.9.

YIT:n ja Lemminkäisen 12.9. pidetyt ylimääräiset yhtiökokoukset hyväksyivät sulautumisen. YIT julkaisi yhtiökokouksutsun pörssitiedotteena 27.7. ja pörssitiedotteet ylimääräisten yhtiökokousten päätöksistä 12.9.

Katsauskauden jälkeen 9.10. PEAB AB tiedotti myyneensä koko omistuksensa Lemminkäinen Oyj:ssä. PEAB oli ainoa osakkeenomistaja, joka vastusti YIT:n ja Lemminkäisen sulautumista ja vaati omistamiensa osakkeiden lunastamista Lemminkäisen ylimääräisessä yhtiökokouksessa 12.9. Kaupan myötä PEABin Lemminkäisen yhtiökokouksessa esittämä osakkeiden lunastusvaatimus raukesi, ja yhtiöiden yhdistyessä koko sulautumisvastike annetaan YIT:n osakkeina.

Sulautumisen toteuttaminen edellyttää vielä muun muassa Suomen kilpailuviranomaisen hyväksyntää. Tähän mennessä Venäjän, Slovakian, Viron ja Liettuan kilpailuviranomaiset ovat hyväksyneet yrityskaupan eikä sulautuminen edellytä (Suomea lukuun ottamatta) viranomaislupia enää muissa maissa. Suomen Kilpailu- ja kuluttajavirasto ("KKV") ilmoitti 28.9. aloittaneensa jatkokäsittelyn YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisessä. KKV:n päätöksen johdosta sulautuminen toteutuu todennäköisimmin 1.1.2018.

Pörssitiedotteet, sulautumisesite ja muut yhdistymistä käsittelevät materiaalit löytyvät osoitteesta [yitgroup.com/yhdistyminen](http://yitgroup.com/yhdistyminen).

## Uusi Kiinteistöt-toimiala

YIT Oyj:n hallitus on päättänyt perustaa uuden Kiinteistöt-toimialan vuoden 2018 alusta. Uusi toimiala keskittyy merkittävien hankekehityskohteiden kehitysvaiheen rahoittamiseen sekä tonttien ja kehitettyjen kiinteistöjen omistamiseen ja edelleen realisointiin sopivalla hetkellä. Strategiansa mukaisesti YIT:n tavoitteena on tehdä pääosa suurista ja pitkäaikaisista investoinneista jatkossa kumppanien kanssa.

Kiinteistöt-toimiala raportoidaan vuoden 2018 alusta lähtien omana toimialanaan, mikä lisää läpinäkyvyyttä YIT:n hankekehityskannan arvoon. Kasarmikatu 21 -projektin toteuttaminen yhdessä kumppaneiden kanssa on hyvä esimerkki omistamisen merkityksestä hankkeiden käynnistämässä ja arvonnluonnista asiakkaille, kumppaneille ja muille sidosryhmille.

YIT julkaisi Kiinteistöt-toimialasta pörssitiedotteen 19.6.2017. Pörssitiedote on luettavissa YIT:n verkkosivuilla [www.yitgroup.com/fi](http://www.yitgroup.com/fi).

# Avainlukuja

## Konserniraportointi, IFRS

Milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
<b>Liikevaihto</b>	<b>420,2</b>	<b>419,3</b>	<b>0 %</b>	<b>1 381,4</b>	<b>1 153,2</b>	<b>20 %</b>	<b>1 678,3</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>15,6</b>	<b>-20,9</b>		<b>41,4</b>	<b>-7,6</b>		<b>17,7</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>3,7 %</b>	<b>-5,0 %</b>		<b>3,0 %</b>	<b>-0,7 %</b>		<b>1,1 %</b>
Tulos ennen veroja	12,2	-24,8		31,4	-24,2		-2,5
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	10,2	-22,6		25,0	-22,1		-7,1
Osakekohtainen tulos, e	0,08	-0,18		0,20	-0,18		-0,06
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	-56,2	-22,8	146 %	-6,5	-21,7	-70 %	-43,1
Korollinen nettovelka kauden lopussa	626,2	577,9	8 %	626,2	577,9	8 %	598,6
Velkaantumisasaste kauden lopussa, %	124,0 %	118,9 %		124,0 %	118,9 %		112,3 %
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	30,6 %	30,1 %		30,6 %	30,1 %		31,2 %

## Toimialaraportointi, POC

Milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
<b>Liikevaihto</b>	<b>417,3</b>	<b>443,8</b>	<b>-6 %</b>	<b>1 354,3</b>	<b>1 269,9</b>	<b>7 %</b>	<b>1 783,6</b>
Asuminen Suomi ja CEE	184,0	167,0	10 %	628,8	517,9	21 %	727,9
Asuminen Venäjä	52,0	76,0	-32 %	172,7	183,9	-6 %	267,9
Toimitilat ja infra	183,7	203,1	-10 %	559,8	575,0	-3 %	797,4
Muut erät	-2,4	-2,3		-7,0	-6,9		-9,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>21,2</b>	<b>-8,0</b>		<b>61,9</b>	<b>24,2</b>	<b>155 %</b>	<b>52,9</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>5,1 %</b>	<b>-1,8 %</b>		<b>4,6 %</b>	<b>1,9 %</b>		<b>3,0 %</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>24,2</b>	<b>19,0</b>	<b>27 %</b>	<b>65,9</b>	<b>51,2</b>	<b>29 %</b>	<b>79,9</b>
Asuminen Suomi ja CEE	17,5	12,9	36 %	56,6	41,5	36 %	59,9
Asuminen Venäjä	0,6	0,7	-10 %	0,2	-5,1		-2,3
Toimitilat ja infra	9,8	8,2	20 %	23,8	26,9	-11 %	38,1
Muut erät	-3,7	-2,7		-14,7	-12,0		-15,7
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>5,8 %</b>	<b>4,3 %</b>		<b>4,9 %</b>	<b>4,0 %</b>		<b>4,5 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	9,5 %	7,7 %		9,0 %	8,0 %		8,2 %
Asuminen Venäjä	1,2 %	0,9 %		0,1 %	-2,8 %		-0,9 %
Toimitilat ja infra	5,3 %	4,0 %		4,3 %	4,7 %		4,8 %
Oikaisuerät	-3,0	-27,0		-4,0	-27,0		-27,0
Tulos ennen veroja	15,4	-17,0		47,5	-7,5		13,8
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	12,3	-15,9		36,7	-8,7		7,4
Osakekohtainen tulos, e	0,10	-0,13		0,29	-0,07		0,06
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	8,0 %	3,6 %		8,0 %	3,6 %		4,7 %
Korollinen nettovelka kauden lopussa	534,4	475,6	12 %	534,4	475,6	12 %	469,3
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	34,3 %	33,8 %		34,3 %	33,8 %		35,1 %
Tilaukanta kauden lopussa	2 527,5	2 640,7	-4 %	2 527,5	2 640,7	-4 %	2 613,1

<sup>1</sup> Emoyhtiön omistajille

# Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

YIT raportoi toiminnastaan IFRS-säännösten mukaisesti, jolloin yhtiö soveltaa muun muassa IFRIC 15 -tulkintaohjetta. IFRS:n mukaisessa raportoinnissa kuluttaja-asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen luovutuksen yhteydessä. Näin ollen konserniraportoinnin mukaisessa tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistusajankohdista riippuen. Edellä mainitun lisäksi konserniraportoinnissa aktivoidaan IAS 23 -standardin mukaiset korkokulut, ja ne raportoidaan osana liikevoittoon sisältyviä projektilukuja kohteen valmistuessa, mikä aiheuttaa eroa toimialaraportoinnin ja konserniraportoinnin mukaisessa liiketuloksessa ja rahoituskuluissa.

YIT Oyj:n johto seuraa yhtiön liiketoiminnan kehitystä osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti. Tämän johdosta Osavuositarkastuksen selostusosassa yhtiön kehitystä kuvataan myös kyseisen raportoinnin mukaisesti. Tulotuseriaatteiden erojen vaikutukset esitetään yksityiskohtaisesti Osavuositarkastuksen taulukko-osassa. Osavuositarkastus ei kuitenkaan sisällä kaikkea sitä informaatiota tai liitetietoja, jotka esitetään Vuositilinpäätöksessä 2016. Näin ollen Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä yhtiön Vuositilinpäätöksen 2016 kanssa.

## Konsernin taloudellinen kehitys, konserniraportointi (IFRS)

Kuluttaja-asuntohankkeiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

IFRS, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Liikevaihto	420,2	419,3	0 %	1 381,4	1 153,2	20 %	1 678,3
Liikevoitto	15,6	-20,9		41,4	-7,6		17,7
Liikevoitto-%	3,7 %	-5,0 %		3,0 %	-0,7 %		1,1 %
Oikaistu liikevoitto	18,6	6,1	205 %	45,5	19,4	135 %	44,7
Oikaistu liikevoitto-%	4,4 %	1,5 %		3,3 %	1,7 %		2,7 %
Tulos ennen veroja	12,2	-24,8		31,4	-24,2		-2,5
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	10,2	-22,6		25,0	-22,1		-7,1
Osakekohtainen tulos, e	0,08	-0,18		0,20	-0,18		-0,06
Tilaukanta kauden lopussa	2 924,2	3 072,0	-5 %	2 924,2	3 072,0	-5 %	3 048,2
Efektiiivinen verokanta, %	16,7 %	8,9 %		20,4 %	8,6 %		-189,8 %

<sup>1</sup> Emoyhtiön omistajille

### Heinä-syyskuu

Konsernin liikevaihto pysyi vakaana edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto pysyi vakaana.

IFRS:n mukainen liikevoitto oli 15,6 miljoonaa euroa, ja konsernin liikevoittomarginaali oli 3,7 % (-5,0). Liikevoitto sisältää -3,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät suunnitteilla olevan yhdistymisen valmisteluun. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarviointiin.

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 18,6 miljoonaa euroa, ja konsernin oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,4 % (1,5). Oikaistu liikevoitto kasvoi kuluttajille suunnattujen asuntojen valmistumisen korkeamman määrän Suomessa ja CEE-maissa sekä valmistuneiden kohteiden vertailukautta paremman katesisällön ansiosta.

### Tammi-syyskuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 20 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 17 %. Liikevaihtoa kasvatti korkea valmistuneiden asuntojen määrä.

IFRS:n mukainen liikevoitto oli 41,4 miljoonaa euroa, ja konsernin liikevoittomarginaali oli 3,0 % (-0,7). Liikevoitto sisältää -4,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät suunnitteilla olevan yhdistymisen valmisteluun. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarviointiin.

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 45,5 miljoonaa euroa, ja konsernin oikaistu liikevoittomarginaali oli 3,3 % (1,7). Oikaistua liikevoittoa kasvattivat valmistuneiden kohteiden vertailukautta parempi katesisältö ja korkea valmistuneiden asuntojen määrä.

## Yrityskaupat ja investoinnit

IFRS, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Bruttoinvestoinnit	20,6	12,9	59 %	49,6	64,0	-22 %	83,5
% liikevaihdosta	4,9 %	3,1 %		3,6 %	5,5 %		5,0 %
Poistot	3,7	3,4	11 %	10,7	9,8	9 %	16,5

YIT ei tehnyt yrityshankintoja tammi-syyskuussa. Bruttoinvestoinnit olivat 49,6 miljoonaa euroa eli 3,6 % liikevaihdosta.

Rakennuskalustoon investoitiin 10,0 miljoonaa euroa (10,9) ja tietotekniikkaan 2,5 miljoonaa euroa (3,4). Muut

investoinnit sisältäen investoinnit osakkeisiin olivat 37,1 miljoonaa euroa (49,7), ja koostuivat pääasiassa investoinneista yhteisyrityksiin.

## Kassavirta ja sijoitettu pääoma

IFRS, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	-56,2	-22,8	146 %	-6,5	-21,7	-70 %	-43,1
Tontti-investointien kassavirta	-22,4	-6,2	263 %	-79,7	-72,5	10 %	-104,7

IFRS, milj. e	9/17	9/16	Muutos	9/17	6/17	Muutos	12/16
Sijoitettu pääoma	1 240,9	1 192,3	4 %	1 240,9	1 181,9	5 %	1 263,4
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	5,7 %	1,8 %		5,7 %	2,7 %		1,6 %

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot oli tammi-syyskuussa -6,5 miljoonaa euroa (-21,7). Kassavirtaa painoivat Asuminen Venäjä -toimialan heikko asuntomyynti ja valmistuneisiin myymättömiin asuntoihin sitoutuneen pääoman kasvu sekä investoinnit Tripla-projektiin. Katsauskaudella maksettiin osinkoa 27,6 miljoonaa euroa.

Tontti-investointien kassavirta kasvoi 10 % -79,7 miljoonaan euroon (-72,5).

Sijoitettu pääoma kasvoi 5 % kesäkuun lopun tasolta, ja sijoitetun pääoman tuotto kohentui liikevoiton kasvun myötä. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarvointiin.



## Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema

IFRS, milj. e	9/17	9/16	Muutos	9/17	6/17	Muutos	12/16
Korollinen nettovelka	626,2	577,9	8 %	626,2	573,3	9 %	598,6
Rahavarat	32,2	66,8	-52 %	32,2	35,3	-9 %	66,4
Korolliset saamiset	42,9	33,5	28 %	42,9	39,9	8 %	34,6
Korolliset velat	701,3	678,1	3 %	701,3	648,5	8 %	699,5
Joukkovelkakirjalainat	149,6	149,5	0 %	149,6	149,6		149,5
Yritystodistukset	190,7	69,8	173 %	190,7	111,8	71 %	68,9
Rakennusaikainen rahoitus <sup>1</sup>	229,3	276,9	-17 %	229,3	255,5	-10 %	309,6
Eläkelainat	64,2	90,4	-29 %	64,2	64,2		81,7
Pankkilainat	67,5	91,5	-26 %	67,5	67,5		89,8
Keskikorko, %	2,75 %	3,65 %		2,75 %	3,01 %		3,48 %
Valmiusluottosopimukset	200,0	300,0	-33 %	200,0	200,0		200,0
Tililimiittisopimukset	74,0	64,8	14 %	74,0	74,0		74,6
Omavaraisuusaste, %	30,6 %	30,1 %		30,6 %	30,7 %		31,2 %
Velkaantumisaste, %	124,0 %	118,9 %		124,0 %	115,0 %		112,3 %

<sup>1</sup>Rakennusaikainen rahoitus sisältää pitkäaikaiset muut lainat sekä lyhytaikaiset perustajaurakoinnin velat ja rahoitusleasingvelat Taulukko-osan liitteen 3.8 mukaisesti

IFRS, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Nettorahoituskulut	-3,3	-3,9	-14 %	-10,0	-16,6	-40 %	-20,1

Syyskuun lopussa YIT:n likviditeettiasema oli vahva. Rahavarat olivat 32,2 miljoonaa euroa, minkä lisäksi YIT:llä oli käyttämättömiä tililimiittisopimuksia 74,0 miljoonaa euroa. Näiden lisäksi YIT:n sitova 200 miljoonan euron suuruinen valmiusluotto oli kokonaan käyttämättä ja kotimaan asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia RS-lainasopimuksia oli noin 381,1 miljoonaa euroa. YIT allekirjoitti kesäkuussa myös kahdenkeskisen pankkilainasopimuksen, jolla jälleerahoitettiin kolmannen vuosineljänneksen aikana erääntynyt vastaava pitkäaikainen laina. Lisäksi katsauskauden jälkeen lokakuussa YIT on nostanut uuden kolmevuotisen, 50 miljoonan euron suuruisen kahdenkeskisen pankkilainan.

Tavanomaisten rahoitustransaktioiden lisäksi YIT on varmistanut siltalainasopimuksen suunnitellun yhdistymisen rahoitustarpeiden kattamiseksi sekä uuden 300 miljoonan euron suuruisen valmiusluoton yhdistymisen jälkeisen yhtiön käyttöön. YIT on saanut olemassa olevilta rahoittajiltaan tarvittavat suostumukset suunniteltuun yhdistymiseen.

YIT:n valmiusluottosopimus, 2015 ja 2016 liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat sekä pankkilainasopimukset sisältävät kovenantin, joka edellyttää, että IFRS-taseen mukainen konsernin omavaraisuusaste on vähintään 25,0 %. Lisäksi valmiusluottosopimus ja pankkilainasopimukset sisältävät kovenantin, joka edellyttää, että IFRS-taseen mukainen konsernin velkaantumisaste on korkeintaan

150,0 %. Syyskuun lopussa konsernin omavaraisuusaste oli 30,6 % ja velkaantumisaste 124,0 %. Tunnuslukujen heikentymiseen kesäkuun lopulta vaikutti nettovelan kasvu, joka aiheutui negatiivisesta kassavirrasta. Kassavirtaa painoivat Asuminen Venäjä -toimialan heikko asuntomyynti ja investoinnit Tripla-projektiin.

Vuoden alusta 2017 alkaen YIT huomioi korollisessa nettovelassa korolliset saamiset. Korolliset saamiset liittyvät YIT:n strategian mukaisiin yhteistyöhankkeisiin, olennaisimpana eränä viime vuoden kolmannella neljänneksellä raportoitu korollinen saaminen Triplan velvoiteautopaikkojen rakentamisesta. Muut korolliset saamiset ovat yhteisyritykselle myönnettyjä lainoja. Yhtiö katsoo uuden raportointitavan kuvaavan paremmin nettovastuiden määrää. Nettovelan muuttunut raportointitapa ei vaikuta velkaantumisaste-tunnuslukuun eikä yhtiön lainasopimusten kovenantteihin. Korollisten velkojen määrä oli syyskuun lopussa 701,3 miljoonaa euroa ja korollinen nettovelka oli 626,2 miljoonaa euroa. Loppuvuonna 2017 pitkäaikaisista lainoista erääntyy yhteensä 11,3 miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettorahoituskulut laskivat edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 10,0 miljoonaan euroon (16,6). Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti 4,4 miljoonaa euroa (15,1). Kuluneen vuoden rahoituskuluja laskivat edellisvuoteen verrattuna korkojohdannaisten arvostusvoitot ja

suojattavan ruplaponen pieneminen. YIT on vuoden alusta tarkentanut IAS 23 aktivointiperiaatteitaan heijastamaan paremmin suoraan rakentamiseen liittyvien korkomenojen osuutta.

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

Yhtiölainaosuusien korot olivat tammi–syyskuussa 1,2 miljoonaa euroa (1,8).

Syyskuun lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 36,7 miljoonaa euroa oli vieraan pääoman ehtoisia sijoituksia (6/17: 34,8) ja 346,0 miljoonaa euroa oman pääoman ehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja (6/17: 349,5). YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset tytäryhtiöihin suojataan valuuttakurssiriskiltä, kun taas oman pääoman ehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

# Konsernin taloudellinen kehitys, toimialaraportointi (POC)

Kuluttaja-asuntokehtöiden tuloutus myynnin asteen ja rakentamisen etenemisen mukaisesti

## Liikevaihto

POC, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	Muutos <sup>1</sup>	1-9/17	1-9/16	Muutos	Muutos <sup>1</sup>	1-12/16
<b>Liikevaihto</b>	<b>417,3</b>	<b>443,8</b>	<b>-6 %</b>	<b>-6 %</b>	<b>1 354,3</b>	<b>1 269,9</b>	<b>7 %</b>	<b>5 %</b>	<b>1 783,6</b>
Asuminen Suomi ja CEE	184,0	167,0	10 %	10 %	628,8	517,9	21 %	21 %	727,9
Asuminen Venäjä	52,0	76,0	-32 %	-34 %	172,7	183,9	-6 %	-20 %	267,9
Toimitilat ja infra	183,7	203,1	-10 %	-10 %	559,8	575,0	-3 %	-3 %	797,4
Muut erät	-2,4	-2,3			-7,0	-6,9			-9,7

<sup>1</sup> Vertailukelpoisin valuuttakurssein

### Heinä-syyskuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto laski 6 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto laski 6 %.

Liikevaihto kasvoi Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla erityisesti CEE-maiden hyvän asuntomyynnin ansiosta. Suomessa muutos myyntimixissä sijoittajamyynnistä kohti suoraa kuluttajamyyntiä vaikutti liikevaihdon tuloutumiseen. Liikevaihto laski Asuminen Venäjä -toimialalla erityisesti Pietarin heikon asuntomyynnin takia, joka johti asuntojen matalampaan keskimääräiseen myyntihintaan. Liikevaihto laski myös Toimitilat ja infra -toimialalla, mitä selittää vertailukaudella tapahtunut hankkeiden isompi tuloutus.

### Tammi-syyskuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto kasvoi 7 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 5 %.

Liikevaihto kasvoi Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla hyvän kuluttaja-asuntomyynnin ja tonttimyynnin vuoksi. Asuminen Venäjä -toimialalla liikevaihto laski alhaisen asuntomyynnin takia. Toimitilat ja infra -toimialalla liikevaihto laski vertailukaudella tapahtuneen suurten hankkeiden isomman tuloutuksen takia.

Liikevaihtoa nostivat ensimmäisellä neljänneksellä muun muassa strategian mukaiset tonttimyynit yhteistyörahastolle. Tonttien myynneillä ei ollut merkittävää tulosvaikutusta, mutta ne tehostivat pääomankäyttöä ja tukevat keskeisten taloudellisten tunnuslukujen kehittymistä oikeaan suuntaan.

Liikevaihdon maantieteellinen jakauma, %, POC	7-9/17	7-9/16	1-9/17	1-9/16	1-12/16
Suomi	73 %	73 %	74 %	75 %	74 %
Venäjä	13 %	17 %	13 %	15 %	15 %
CEE-maat	14 %	10 %	13 %	10 %	11 %

## Tulos

POC, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
<b>Liikevoitto</b>	<b>21,2</b>	<b>-8,0</b>		<b>61,9</b>	<b>24,2</b>	<b>155 %</b>	<b>52,9</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>5,1 %</b>	<b>-1,8 %</b>		<b>4,6 %</b>	<b>1,9 %</b>		<b>3,0 %</b>
<b>Oikaisuerät</b>	<b>-3,0</b>	<b>-27,0</b>		<b>-4,0</b>	<b>-27,0</b>		<b>-27,0</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>24,2</b>	<b>19,0</b>	<b>27 %</b>	<b>65,9</b>	<b>51,2</b>	<b>29 %</b>	<b>79,9</b>
Asuminen Suomi ja CEE	17,5	12,9	36 %	56,6	41,5	36 %	59,9
Asuminen Venäjä	0,6	0,7	-10 %	0,2	-5,1		-2,3
Toimitilat ja infra	9,8	8,2	20 %	23,8	26,9	-11 %	38,1
Muut erät	-3,7	-2,7		-14,7	-12,0		-15,7
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>5,8 %</b>	<b>4,3 %</b>		<b>4,9 %</b>	<b>4,0 %</b>		<b>4,5 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	9,5 %	7,7 %		9,0 %	8,0 %		8,2 %
Asuminen Venäjä	1,2 %	0,9 %		0,1 %	-2,8 %		-0,9 %
Toimitilat ja infra	5,3 %	4,0 %		4,3 %	4,7 %		4,8 %

### Heinä-syyskuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevoitto kasvoi 21,2 miljoonaan euroon ja liikevoittomarginaali oli 5,1 % (-1,8). Liikevoitto sisältää -3,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät suunnitteilla olevan yhdistymisen valmisteluun. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarvointiin.

Oikaistu liikevoitto kasvoi 27 % 24,2 miljoonaan euroon. Oikaistu liikevoittomarginaali oli 5,8 % (4,3).

Asuminen Suomi ja CEE -toimialan liikevoitto kasvoi vahvan kuluttaja-asuntomyynnin ansiosta. Asuminen Venäjä -toimialan liikevoitto oli positiivinen projektien paremman katetason ansiosta. Toimialan tulosta kuitenkin painoi alhainen tuloutunut liikevaihto. Liikevoitto kasvoi myös Toimitilat ja infra -toimialalla.

Valuuttakurssimuutoksilla oli 0,3 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon.

### Tammi-syyskuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevoitto kasvoi 155 % 61,9 miljoonaan euroon ja liikevoittomarginaali oli 4,6 % (1,9). Liikevoitto sisältää -4,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät suunnitteilla olevan yhdistymisen valmisteluun. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarvointiin.

Oikaistu liikevoitto kasvoi 29 % 65,9 miljoonaan euroon. Oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,9 % (4,0).

Asuminen Suomi ja CEE -toimialan liikevoitto kasvoi vahvan asuntomyynnin ansiosta, erityisesti kuluttajamyynni oli hyvää. Asuminen Venäjä -toimialan liikevoitto oli positiivinen. Projektien paremmalla katetasolla oli positiivinen vaikutus toimialan liiketuloksen kehitykseen, mutta tulosta painoi heikko asuntomyynni sekä alhainen tuloutunut liikevaihto. Toimitilat ja infra -toimialan liikevoiton laskuun vaikuttivat alkuvuonna muun muassa CEE-maiden yksittäiset projektiheikennykset ja infrahankkeiden kausivaihtelu sekä vertailukaudella aloitettu Tripla-hankkeen tuloutus.

Valuuttakurssimuutoksilla oli 0,7 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon.

Katsauskauden aikana toteutetuilla tonttien myynneillä ei ollut merkittävää tulosvaikutusta.

POC, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Tulos ennen veroja	15,4	-17,0		47,5	-7,5		13,8
Katsauskauden tulos <sup>1</sup>	12,3	-15,9		36,7	-8,7		7,4
Osakekohtainen tulos, e	0,10	-0,13		0,29	-0,07		0,06
Efektiivinen verokanta, %	19,9 %	5,9 %		22,6 %	-16,3 %		46,3 %

<sup>1</sup> Emoyhtiön omistajille

## Tilaukanta

POC, milj. e	9/17	9/16	Muutos	9/17	6/17	Muutos	12/16
<b>Tilaukanta</b>	<b>2 527,5</b>	<b>2 640,7</b>	<b>-4 %</b>	<b>2 527,5</b>	<b>2 565,7</b>	<b>-1 %</b>	<b>2 613,1</b>
Asuminen Suomi ja CEE	890,0	880,2	1 %	890,0	909,3	-2 %	833,4
Asuminen Venäjä	373,7	451,1	-17 %	373,7	392,3	-5 %	463,4
Toimitilat ja infra	1 263,9	1 309,5	-3 %	1 263,9	1 264,2	0 %	1 316,3

Tilaukanta pysyi vakaana kesäkuun lopun tasolla. Tilaukannasta oli syyskuun lopussa myyty 59 % (6/17: 58).

Valuuttakurssimuutokset laskivat tilaukantaan 3,5 miljoonalla eurolla kesäkuun lopun tilanteesta.

## Sijoitettu pääoma

POC, milj. e	9/17	9/16	Muutos	9/17	6/17	Muutos	1-12/16
Sijoitettu pääoma	1 201,7	1 130,7	6 %	1 201,7	1 127,4	7 %	1 175,3
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	8,0 %	3,6 %		8,0 %	5,6 %		4,7 %

Sijoitettu pääoma kasvoi 7 % kesäkuun lopun tasolta. Sijoitetun pääoman tuotto kohentui 8,0 % tasolle liikevoiton paranemisen myötä. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä - toimialan tonttien arvojen uudelleenarviointiin.

Pääomankäytön tehokkuus on yksi merkittävimmistä strategisista tavoitteista kasvun ja kannattavuuden rinnalla. Tammi-syyskuussa yhtiö tehosti pääoman käyttöä muun muassa myymällä tontteja tonttirahastoille, laajentamalla aiemmin luotujen kumppanuuksien käyttöä sekä luomalla uusia kumppanuuksia rahoitustarpeiden pienentämiseksi.

## Asuminen Suomi ja CEE

### Toimintaympäristö

Kuluttajaluottamus piristyi katsauskaudella Suomessa, mikä näkyi myös hyvänä asuntojen kuluttajakysyntänä. Merkkejä ylikuumenemisesta ei kuitenkaan ollut. Tarjonta on kohonnut vuoden aikana korkealle tasolle. Kohtuuhintaisiin asuntoihin kasvukeskuksissa kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi suurempien asuntojen kysyntä jatkoi parantumista. Asuntosijoittajat olivat aiempaa valikoivampia sijoituskohteissaan, ja kysyntä kohdistui pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle.

CEE-maissa kuluttajien luottamus oli hyvällä tasolla erityisesti Tšekissä ja on parantunut vuoden alusta

alkaen selvästi erityisesti Latviassa. CEE-maiden asuntokysyntä oli pääosin vilkasta.

Uusien asuntojen hinnat nousivat keskimäärin hieman, ja pula resursseista CEE-maissa aiheutti kustannuspainetta erityisesti Tšekissä ja Slovakiassa.

Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli hyvä. Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin katsauskauden aikana noin saman verran edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan.

POC, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Liikevaihto	184,0	167,0	10 %	628,8	517,9	21 %	727,9
Liikevoitto	17,5	12,9	36 %	56,6	41,5	36 %	59,9
Liikevoitto-%	9,5 %	7,7 %		9,0 %	8,0 %		8,2 %
Oikaistu liikevoitto	17,5	12,9	36 %	56,6	41,5	36 %	59,9
Oikaistu liikevoitto-%	9,5 %	7,7 %		9,0 %	8,0 %		8,2 %
Sitoutunut pääoma kauden lopussa	417,7	432,0	-3 %	417,7	432,0	-3 %	453,5
Sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (viim. 12 kk), %	17,7 %	12,3 %		17,7 %	12,3 %		13,4 %
Tilaukanta kauden lopussa	890,0	880,2	1 %	890,0	880,2	1 %	833,4

### Heinä-syyskuu

Toimialan liikevaihto kasvoi 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta hyvän asuntomyynnin ansiosta erityisesti CEE-maissa. Suomessa muutos myyntimixissä sijoittajamyynnistä kohti suoraa kuluttajamyyntiä vaikutti liikevaihdon tuloutumiseen.

Toimialan liikevoitto kasvoi 36 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja liikevoittomarginaali oli 9,5 % (7,7). Toimialan liikevoitto kasvoi vahvan kuluttaja-asuntomyynnin ansiosta.

Heinä-syyskuussa kappalemääräinen kuluttajamyynti oli Suomessa vahva. Kuluttajamyynnin osuus myynnistä oli Suomessa 84 % (52 %). Kolmannella vuosineljänneksellä YIT aloitti pääkaupunkiseudulla muun muassa 90 asunnon kohteen Espoossa. Hämeenlinnan Asemanrannassa käynnistyi uusi aluekehityshanke.

Heinä-syyskuussa YIT myi nippukauppoina 64 asuntoa Suomessa sijoittajille.

CEE-maissa kappalemääräinen myynti heinä-syyskuussa kasvoi 130 %. YIT käynnisti neljänneksellä muun muassa Nappu-aluehankkeen kolmannen vaiheen Slovakiassa, Bratislavassa ja myi YCE Housing fund I -rahastolle yhteensä noin 25 miljoonan euron arvoiset

hankkeet Bratislavassa, Slovakiassa ja Vilnassa, Liettuassa. Lisäksi YIT hankki tontin merkittävää aluekehityshanketta varten Bratislavan keskustasta Slovakiassa.

### Tammi-syyskuu

Toimialan liikevaihto kasvoi 21 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta hyvän kuluttaja-asuntomyynnin ja tonttimyyntien vuoksi. Toimialan liikevoitto kasvoi 36 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja liikevoittomarginaali oli 9,0 % (8,0). Toimialan liikevoitto kasvoi vahvan asuntomyynnin ansiosta, erityisesti kuluttajamyynti oli hyvää.

Vuoden 2016 lopussa YIT oli mukana perustamassa YCE Housing fund I -rahastoa, joka tukee yhtiön kasvustrategiaa CEE-maissa sijoittamalla alueen asuntokehityshankkeisiin. Maaliskuussa YIT myi rahastolle asuntohankkeen Bratislavassa, Slovakiassa. Kaupan arvo YIT:lle oli noin 14 miljoonaa, ja myytyyn kohteeseen valmistuu 106 asuntoa. YIT jatkoi yhteistyötä myymällä syksyllä rahastolle yhteensä noin 25 miljoonan euron arvoiset hankkeet Bratislavassa, Slovakiassa ja Vilnassa, Liettuassa.

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Myytyjä	567	555	2 %	2 182	1 872	17 %	2 730
joista kuluttajille aloitetuista kohteista <sup>1</sup>	539	371	45 %	1 636	1 148	43 %	1 838
Aloitettuja	580	819	-29 %	2 451	2 293	7 %	2 877
joista kuluttajille	552	634	-13 %	1 905	1 569	21 %	1 985
Valmistuneita	729	742	-2 %	2 404	2 046	17 %	2 535
joista kuluttajille	497	304	63 %	1 650	827	100 %	1 087
Rakenteilla kauden lopussa	3 889	3 747	4 %	3 889	3 747	4 %	3 842
joista myytyjä kauden lopussa, %	60 %	61 %		60 %	61 %		69 %
Myynissä kauden lopussa	1 676	1 677	0 %	1 676	1 677	0 %	1 406
joista valmiita asuntoja	122	211	-42 %	122	211	-42 %	201
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	146,9	163,9	-10 %	146,9	163,9	-10 %	154,0
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>2</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	1 459 000	1 596 591	-9 %	1 459 000	1 596 591	-9 %	2 044 160
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	325	273	19 %	325	273	19 %	264

<sup>1</sup> Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 7-9/17: 64 asuntoa; 7-9/16: 80 asuntoa; 1-9/17: 191 asuntoa; 1-9/16: 170 asuntoa; 1-12/16: 242 asuntoa. <sup>2</sup> Sisältää esisopimukset ja omistuksessa olevat tontit.

Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Myytyjä	462	201	130 %	1 070	637	68 %	1 197
Aloitettuja	429	286	50 %	1 181	1 091	8 %	1 300
Valmistuneita	259	171	51 %	541	466	16 %	703
Rakenteilla kauden lopussa	2 684	2 070	30 %	2 684	2 070	30 %	2 043
joista myytyjä kauden lopussa, %	58 %	35 %		58 %	35 %		53 % <sup>1</sup>
Myynissä kauden lopussa	1 233	1 471	-16 %	1 233	1 471	-16 %	1 121 <sup>1</sup>
joista valmiita asuntoja	116	124	-6 %	116	124	-6 %	151
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	128,5	109,8	17 %	128,5	109,8	17 %	123,5
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>	601 000	434 882	38 %	601 000	434 882	38 %	485 000
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	133	102	30 %	133	102	30 %	105

<sup>1</sup> Vuodenvaihteen luvut tarkistettu ja muutettu osavuositarkistuksen 1-3/2017 yhteydessä.

## Asuminen Venäjä

### Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat varovaisia ostopäätöksissään talouden hienoisesta parantumisesta huolimatta. Katsauskauden aikana kuluttajien ostovoiman lasku näyttäisi pysähtyneen ja ostovoiman asettuneen alhaiselle tasolle.

Asuntokysyntä lähti parantumaan katsauskaudella Moskovan alueella ja pysyi heikkona muissa kaupungeissa. Venäjän keskuspankki jatkoi ohjauksen

laskua kolmannen vuosineljänneksen aikana ja ennakoi koronlaskusarjan saavan jatkoa tulevien vuosineljännesten aikana, mikä heijastui osaltaan asuntojen kysyntään. Asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina ja tarjonta yhä korkealla tasolla. Uusien asuntojen asuntolainakorot jatkoivat vuosineljänneksen aikana laskuaan alle 10 prosentin.

POC, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Liikevaihto	52,0	76,0	-32 %	172,7	183,9	-6 %	267,9
Liikevoitto	0,6	-26,3		0,2	-32,1		-29,3
Liikevoitto-%	1,2 %	-34,6 %		0,1 %	-17,5 %		-10,9 %
Oikaistu liikevoitto	0,6	0,7	-10 %	0,2	-5,1		-2,3
Oikaistu liikevoitto-%	1,2 %	0,9 %		0,1 %	-2,8 %		-0,9 %
Sitoutunut pääoma kauden lopussa	416,2	362,8	15 %	416,2	362,8	15 %	405,1
Sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (viim. 12 kk), %	0,8 %	-8,4 %		0,8 %	-8,4 %		-7,6 %
Tilaukanta kauden lopussa	373,7	451,1	-17 %	373,7	451,1	-17 %	463,4

### Heinä-syyskuu

Toimialan liikevaihto laski 32 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta erityisesti Pietarin heikon asuntomyyntin takia, joka johti asuntojen matalampaan keskimääräiseen myyntihintaan. Vertailukelpoinen valuuttakurssein liikevaihto laski 34 %.

Toimialan liikevoitto oli 0,6 miljoonaa euroa ja liikevoittomarginaali oli 1,2 % (-34,6). Toimialan liikevoitto oli positiivinen projektien paremman katetason ansiosta. Toimialan tulosta kuitenkin painoi alhainen tuloutunut liikevaihto. Ruplan vahvistumisella oli 0,2 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarvointiin.

Neljänneksellä YIT aloitti uusia hankkeita Moskovan alueella ja Tjumenissa.

Asuntolainalla rahoitettujen kauppohen osuus oli 48 % (52). Syyskuun lopussa YIT vastasi yli 31 000 asunnon huollosta, ylläpidosta ja asumisen palveluista Venäjällä.

### Tammi-syyskuu

Toimialan liikevaihto laski 6 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta alhaisen asuntomyyntin vuoksi. Vertailukelpoinen valuuttakurssein liikevaihto laski 20 %.

Toimialan liikevoitto oli 0,2 miljoonaa euroa, ja liikevoittomarginaali oli 0,1 % (-17,5). Ruplan vahvistumisella oli 0,6 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarvointiin. Projektien paremmalla katetasolla oli positiivinen vaikutus liiketuloksen kehitykseen, mutta toimialan tulosta painoi heikko asuntomyynti ja alhainen tuloutunut liikevaihto.

Asuntolainalla rahoitettujen kauppohen osuus oli 52 % (52).



<b>Asuntorakentaminen</b>							
<b>Venäjällä, kpl</b>	<b>7-9/17</b>	<b>7-9/16</b>	<b>Muutos</b>	<b>1-9/17</b>	<b>1-9/16</b>	<b>Muutos</b>	<b>1-12/16</b>
Myytyjä	812	880	-8 %	1 942	2 598	-25 %	3 523
Aloitettuja	761	486	57 %	1 992	1 657	20 %	2 782
Valmistuneita <sup>1</sup>	931	1 281	-27 %	3 202	1 886	70 %	4 278
Rakenteilla kauden lopussa	5 416	7 889	-31 %	5 416	7 889	-31 %	6 626
joista myytyjä kauden lopussa, %	30 %	49 %		30 %	49 %		37 %
Myynnissä kauden lopussa	4 648	4 393	6 %	4 648	4 393	6 %	4 599
joista valmiita asuntoja	875	366	139 %	875	366	139 %	414
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa <sup>2</sup> , milj. e	243,7	192,1	27 %	243,7	192,1	27 %	238,7
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>2</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	2 145 000	2 118 000	1 %	2 145 000	2 118 000	1 %	2 115 000
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	131	181	-28 %	131	181	-28 %	195

<sup>1</sup> Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan. <sup>2</sup> Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

<b>Rakenteilla kauden lopussa, kpl</b>	<b>9/17</b>	<b>9/16</b>	<b>Muutos</b>	<b>9/17</b>	<b>6/17</b>	<b>Muutos</b>	<b>12/16</b>
Pietari	1 371	2 956	-54 %	1 371	1 371		2 271
Moskova	1 720	2 481	-31 %	1 720	2 068	-17 %	2 695
Venäjän alueet	2 325	2 452	-5 %	2 325	2 147	8 %	1 660

## Toimitilat ja infra

### Toimintaympäristö

Suomen toimitilamarkkinassa sijoittajien kiinnostus keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Suomessa yleinen positiivinen markkinatilanne tuki yksityisiä investointeja. Toimitilaurakamarkkina ja inframarkkina olivat aktiivisia etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.

Baltian maissa ja Slovakiassa toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää ja vuokratasot ovat pysyneet vakaina. Urakkamarkkina on pysynyt vakaana Baltian maissa.

POC, milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Liikevaihto	183,7	203,1	-10 %	559,8	575,0	-3 %	797,4
Liikevoitto	9,8	8,2	20 %	23,8	26,9	-11 %	38,1
Liikevoitto-%	5,3 %	4,0 %		4,3 %	4,7 %		4,8 %
Oikaistu liikevoitto	9,8	8,2	20 %	23,8	26,9	-11 %	38,1
Oikaistu liikevoitto-%	5,3 %	4,0 %		4,3 %	4,7 %		4,8 %
Sitoutunut pääoma kauden lopussa	248,4	197,6	26 %	248,4	197,6	26 %	183,9
Sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (viim. 12 kk), %	15,7 %	16,7 %		15,7 %	16,7 %		21,6 %
Tilaukanta kauden lopussa	1 263,9	1 309,5	-3 %	1 263,9	1 309,5	-3 %	1 316,3

Toimitilat, milj. e	9/17	9/16	Muutos	9/17	6/17	Muutos	12/16
Taseessa oleva tonttivaranto	84,4	104,9	-20 %	84,4	84,8	-1 %	104,5
Tonttivaranto, kerros-m <sup>2</sup>	539 000	934 000	-42 %	539 000	563 795	-4 %	685 967 <sup>1</sup>
Loppuunsaattamiskustannus	17	30	-43 %	17	14	21 %	25 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vuodenvaihteen luvut tarkistettu ja muutettu osavuosisikatsauksen 1-3/2017 yhteydessä.

### Heinä-syyskuu

Toimialan liikevaihto laski 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Laskua selittää vertailukaudella tapahtunut hankkeiden isompi tuloutus.

Toimialan liikevoitto kasvoi 20 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 9,8 miljoonaan euroon, ja liikevoittomarginaali oli 5,3 % (4,0).

Neljänneksellä tilaukantaan kirjattiin muun muassa osa YIT:n Espoon kaupungin kanssa allekirjoittamista koulu-, lukio- ja päiväkotielinkaarihankkeista, teollisuus- ja toimistokiinteistöjä sekä vesitornihankkeita.

Tilaukantaan kirjattiin lisäksi maanteiden ja kaupunkien kunnossapitourakoita, jotka alkoivat lokakuussa. Viisivuotisten kunnossapitosopimusten yhteenlaskettu summa on yli 100 miljoonaa euroa.

YIT:n, Ahlström Capitalin ja HGR Property Partnersin omistama kiinteistöyhtiö allekirjoitti elokuussa sopimuksen Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myymisestä. Kaupan odotetaan toteutuvan vuoden 2017 loppuun mennessä.

Suuret hankkeet, kuten Tripla-hanke, etenivät suunnitellusti ja Tripla-hankkeen hotellin rakentaminen käynnistyi. Kauden lopussa Triplan kauppakeskuksen vuokrausaste oli noin 57 %. Kauppakeskuksen vuokrausaste on laskettu sitovien vuokrasopimusten perusteella.

### Tammi-syyskuu

Toimialan liikevaihto laski 3 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Laskua selittää vertailukaudella tapahtunut suurten hankkeiden isompi tuloutus.

Toimialan liikevoitto laski 11 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 23,8 miljoonaan euroon, ja liikevoittomarginaali oli 4,3 % (4,7). Liikevoiton laskuun vaikuttivat alkuvuonna muun muassa CEE-maiden yksittäiset projektiheikennykset ja infrahankkeiden kausivaihtelu sekä vertailukaudella aloitettu Tripla-hankkeen tuloutus.

Maaliskuussa YIT allekirjoitti Espoon kaupungin kanssa sopimuksen koulu-, lukio- ja päiväkotielinkaarihankkeiden toteuttamisesta yhteistyössä Caverionin kanssa. YIT:n osuus hankkeista on noin 39 miljoonaa euroa ja osa hankkeista kirjattiin kolmannen neljänneksen tilaukantaan. Huhtikuussa YIT allekirjoitti lopullisen sopimuksen Tripla-hankkeen hotelliin toteuttamisesta. Kaupan toteutuminen on varmistunut ja hankkeen arvo YIT:lle on noin 88 miljoonaa euroa. Tilaukantaan kirjattiin lisäksi maanteiden ja kaupunkien kunnossapitourakoita, jotka alkoivat lokakuussa. Viisivuotisten kunnossapitosopimusten yhteenlaskettu summa on yli 100 miljoonaa.

Kauden aikana Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön viimeisiin vapaana oleviin tiloihin solmittiin

vuokrasopimukset ja vuokrausaste saavutti 100 %:n tason.

### Suurimmat käynnissä olevat omaperusteiset toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/myynnissä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>
Triplan kauppakeskus, Helsinki	~600	Kauppa	38 %	2019	YIT:n omistusosuus 38,75 %	85 000
Kasarmikatu 21, Helsinki	n/a	Toimisto	89 %	12/17	YIT:n omistusosuus 40 %	16 000
K3 Wihuri, Vantaa	n/a	Logistiikka/Toimisto	67 %	4/18	Myyty	25 000
K3 Posti terminaali, Vantaa	~29	Logistiikka	30 %	6/18	Myyty	26 000
Business Park Rantatien laajennus, Helsinki	~25	Toimisto	96 %	11/17	Myyty	6 000

### Suurimmat käynnissä olevat toimitila- ja infraurakkehankkeet

Projekti	Arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen
E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie	~260	Infra	89 %	12/18
Tampereen raitiotie	~110	Infra	14 %	12/21
Myllypuron Kampus, Helsinki	~70	Julkinen tila	20 %	8/19
Helsingin keskustakirjasto	~50	Julkinen tila	36 %	9/18
Naantalin CHP -voimalaitos	~40	Infra	99 %	11/17

# Henkilöstö

Henkilöstö toimialoittain	9/17	9/16	Muutos	9/17	6/17	Muutos	12/16
Asuminen Suomi ja CEE	1 826	1 707	7 %	1 826	1 923	-5 %	1 695
Asuminen Venäjä	1 417	1 428	-1 %	1 417	1 430	-1 %	1 428
Toimitilat ja infra	2 043	1 955	5 %	2 043	2 179	-6 %	1 940
Konsernipalvelut	247	192	29 %	247	244	1 %	198

Henkilöstö maantieteellisellä jaolla	9/17	9/16	Muutos	9/17	6/17	Muutos	12/16
Suomi	3 349	3 134	7 %	3 349	3 600	-7 %	3 120
Venäjä	1 430	1 417	1 %	1 430	1 439	-1 %	1 418
CEE-maat	754	731	3 %	754	737	2 %	723
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>5 533</b>			<b>5 533</b>			<b>5 261</b>

Tammi–syyskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 5 549 henkilöä (5 387). Konsernipalveluiden henkilöstön määrän kasvuun vuodentakaisesta vaikuttivat muun muassa sisäiset siirrot ja harjoittelijoiden rekrytointi. Henkilöstökulut olivat yhteensä 199,1 miljoonaa euroa (174,9). YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 3,5 miljoonaa euroa (2,5).

Tapaturmataajuus (tapaturmat per miljoona työtuntia) nousi tasolle 13 (11). Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.

YIT Oyj:n hallitus päätti 16.3.2017 käynnistää uuden, kolmesta ansaintavuodesta koostuvan avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Järjestelmän keskeisenä mittarina on konsernin sijoitetun pääoman tuotto (ROI). Tämän rinnalle on vuodelle 2017 asetettu konsernin nettosuositteluindeksiin (NPS, Net Promoter Score) liittyvä tavoite.

## Strategiset tavoitteet

YIT:n hallitus vahvisti 26.9.2016 yhtiön uudistetun strategian kolmivuotiskaudelle 2017–2019. YIT:n kasvun ja kannattavuuden parantamisen moottorina toimii kasvukeskusten hankekehitys, jonka lisääminen on mahdollista aiempaa laajemmin kumppaneita osallistaen.

Yhtiön hallitus päätti strategiauudistuksen yhteydessä yhtiön taloudellisista tavoitteista ja täsmensi YIT:n kassavirtatavoitetta. Tavoite jatkossa on riittävä operatiivinen kassavirta investointien jälkeen<sup>1</sup> osinkojen maksuun. Aiemmin yhtiö on ilmaissut, että tavoitteena on riittävä operatiivinen kassavirta investointien jälkeen<sup>1</sup> sekä osingonmaksuun että velkojen vähentämiseen.

Nettovelkaa ei ole tarkoitus kasvattaa ja investointivara käytetään kasvun vauhdittamiseen. Samalla tunnuslukujen paranemisen arvioidaan tapahtuvan ensisijaisesti yhtiön kannattavuutta ja operatiivista tulosta parantamalla. Muut pitkän aikavälin tavoitteet pysyvät muuttumattomina.

YIT:n pääomamarkkinapäivässä 28.9.2017 käsiteltiin strategian ja taloudellisten tavoitteiden toteuttamisen etenemistä. Pääomamarkkinapäivän esitysmateriaali ja tallenteet esityksistä löytyvät YIT:n sijoittajasivulta [www.yitgroup.com/sijoittajat](http://www.yitgroup.com/sijoittajat).

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin 5–10 % vuodessa
Sijoitetun pääoman tuotto	15 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen <sup>1</sup>	Riittävä osingon maksuun
Omavaraisuusaste	40 %
Osingonjako	40–60 % tilikauden tuloksesta

Tavoitetasot perustuvat yhtiön toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti raportoimiin lukuihin. <sup>1</sup>Pois lukien lopetetut toiminnot

# Yhtiökokousten päätökset

## Varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2017. YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 16.3.2017. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla [www.yitgroup.com/fi/](http://www.yitgroup.com/fi/).

## Ylimääräinen yhtiökokous

12.9.2017 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti Lemminkäinen Oyj:n absorptiosulautumisesta YIT:hen.

## Osakkeet ja omistajat

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

## Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina. YIT:n osakepääoma oli vuoden 2017 alussa 149 216 748,22 euroa (2016: 149 216 748,22) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2016: 127 223 422).

## Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2017 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa 31.3.2018 saakka. Osakeantivaltuutus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT:llä oli vuoden 2017 alussa hallussaan 1 646 767 kappaletta yhtiön omia osakkeita. YIT Oyj:n hallitus päätti 26.4.2017 suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jossa 238 554 YIT Oyj:n osaketta luovutettiin vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Yhtiöllä oli hallussaan syyskuun lopussa 1 408 213 omaa osaketta.

Katsauskauden aikana yhtiölle ei palautunut osakkeita.

## Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen avauskurssi oli vuoden 2017 ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 7,60 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä

Sulautumissuunnitelman mukaan Lemminkäinen sulautuu yhtiöön absorptiosulautumisella siten, että Lemminkäisen kaikki varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä YIT:lle, ja Lemminkäinen purkautuu. Pörssitiedotteet ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla [www.yitgroup.com/fi/](http://www.yitgroup.com/fi/).

kaupankäyntipäivänä 29.9.2017 oli 6,92 euroa. Osakekurssi laski katsauskauden aikana noin 9 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 8,09 euroa, alin 6,25 euroa ja keskimurssi 7,11 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 119,2 miljoonaa kappaletta (97,3). Vaihdon arvo oli noin 847,2 miljoonaa euroa (553,1), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 103,3 miljoonaa kappaletta (107,4), mikä vastaa noin 46 %:a (53) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 29.9.2017 oli 870,6 miljoonaa euroa (900,4). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

## Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli syyskuun lopussa 42 436 (41 144). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli syyskuun lopussa 21,6 % osakkeista (24,9 %).

Yhtiö ei vastaanottanut katsauskauden aikana arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisia liputusilmoituksia.

## Johdon liiketoimet

YIT:n johdon liiketoimet katsauskauden ajalta on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla [www.yitgroup.com/fi/](http://www.yitgroup.com/fi/).

# Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

YIT:n toimintamaiden yleinen talouskehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus ja poliittinen ympäristö vaikuttavat merkittävästi yhtiön liiketoimintaan. Negatiivinen kehitys kuluttajien ostovoimassa, kuluttajien tai yritysten luottamuksessa, rahoituksen saatavuudessa kuluttajille tai yrityksille, tai yleisessä korkotasossa heikentäisivät todennäköisesti YIT:n tuotteiden ja palveluiden kysyntää. Asuntojen hintojen lasku tai sijoittajien tuottovaatimusten nousu muodostaisivat toteutuessaan riskin yhtiön kannattavuudelle.

Venäjän talouskehitykseen liittyy edelleen epävarmuustekijöitä, vaikka tilanne vaikuttaa vakiintuneen. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen vaikuttaa myös asuntojen hintojen kehitykseen.

Vuonna 2016 yhtiön liikevaihdosta 75 % tuli Suomesta, mikä korostaa Suomen talouskehityksen merkitystä YIT:n liiketoiminnalle. Suomen talouden elpymisen hidastuminen ja julkisen sektorin velkaantuminen voivat heikentää kuluttajien ostovoimaa ja yleistä luottamusta, millä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Julkisen sektorin velkaantumisen jatkuminen voisi myös vaikeuttaa infrastruktuuri-investointien rahoitusta. Suomen liiketoiminnassa sijoittaja-asiakkaiden rooli on ollut viime vuosina keskeinen. Hintatason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta ja/tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitila- tai asuntomarkkinoilla ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden parempi tuotto voivat vähentää sijoittajakysyntää merkittävästi.

Kilpailukykyisen ja asiakkaiden kysyntää vastaavan tuotteen ja palvelun varmistaminen on kriittistä YIT:n liiketoiminnalle. Asiakkaiden mieltymysten muuttuminen ja muutokset kilpailijoiden tarjonnassa ovat riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle. Uudet kilpailijat ja uudenlaiset liiketoimintamallit ja tuotteet asuntomarkkinoilla voivat muodostaa riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.

Etenkin Suomessa ja CEE-maissa YIT:n lisääntyneen tuotantovolymin toteuttamiseen tarvittavien resurssien

saatavuus voi estää tuotannon kasvattamisen suunnitelmien mukaan. Kilpailijoiden resurssitarve muodostaa myös riskin avainhenkilöiden ja -osaamisen menetyksistä.

Suunnitellun yhdistymisen valmistelu vie aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttaa epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoi kilpailijoita rekrytointiyrityksiin. Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaisesti toimenpiteitä näiden riskien pienentämiseksi. Tarkempia tietoja yhdistymiseen liittyvistä riskeistä on julkaistu sulautumisesitteessä. Sulautumisesite on luettavissa YIT:n verkkosivuilla [www.yitgroup.com/fi](http://www.yitgroup.com/fi).

Suurin osa yhtiön liiketoiminnasta on projektiluontoista, mistä johtuen onnistunut projektinhallinta on keskeisessä roolissa yhtiön tuloksen kannalta. Projektinhallinnassa merkittävät riskit liittyvät muun muassa hinnoitteluun, suunnitteluun, aikataulutukseen, hankintaan, kustannustenhallintaan ja omaperusteisessa liiketoiminnassa lisäksi myyntiriskien hallintaan. Suuret toimitila- ja infrahankkeet, kuten Tripla ja E18 Hamina-Vaalimaa-moottoritie, muodostavat merkittävän osan yhtiön tulevien vuosien liikevaihto-odotuksesta, ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä.

Muutokset lainsäädännössä ja viranomaisprosesseissa voivat hidastaa hankkeiden etenemistä tai estää niiden toteutumisen. Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyy epävarmuustekijöitä erityisesti Venäjällä ja CEE-maissa.

Pääoman kiertonopeuden parantaminen jatkuu osana normaalia liiketoimintaa. Yhtiön tavoitteena on pienentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa kaikkiaan 6 miljardia ruplaa 2018 loppuun mennessä. Pääoman vapauttamistoimiin haastavassa markkinatilanteessa liittyy riski taloudellisista menetyksistä.

Taloudellisista riskeistä merkittävimpiä ovat valuuttakurssikehitykseen ja rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit. Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin, joista on kerrottu tarkemmin osiossa Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema. Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on julkaistu tilinpäätöksen liitetiedossa 28.

# Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

9.10. Muutos YIT:n johtoryhmässä: YIT:n varatoimitusjohtaja Tero Kiviniemi on ilmoittanut eroavansa yhtiön palveluksesta.

YIT Oyj:n hallitus on nimittänyt talousjohtaja Esa Neuvosen toimitusjohtajan sijaiseksi ja Timo Lehmuksen Toimitilat ja infra -toimialan johtajaksi YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanoon saakka. Molemmat nimitykset astuivat voimaan 9.10.2017.

9.10. PEAB myynyt omistuksensa Lemminkäisessä: YIT:llä ei enää osakkeiden lunastusvelvollisuutta: PEAB oli ainoa osakkeenomistaja, joka vastusti YIT:n ja

Lemminkäisen sulautumista ja vaati omistamiensa osakkeiden lunastamista Lemminkäisen ylimääräisessä yhtiökokouksessa 12.9.

Lemminkäisen julkistamien liputustiedotteiden mukaan PEAB myi osakkeensa ja Onvest Sijoitus Oy:n omistus Lemminkäisessä saavutti samana päivänä PEABin myymiä osakkeita vastaavan määrän.

Lokakuussa asuntojen kuluttajamyynnin arvioidaan olevan Suomessa noin 160 asuntoa (10/16: noin 200), CEE-maissa noin 100 asuntoa (10/16: noin 100) ja Venäjällä noin 250 asuntoa (10/16: yli 300).

## Näkymät vuodelle 2017

### Tulosohjeistus vuodelle 2017 ennallaan (toimialaraportointi, POC)

Konsernin liikevaihdon arvioidaan kasvavan 5–12 %. Oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan 105–115 miljoonaa euroa.

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

#### Ohjeistukseen vaikuttavat tekijät

YIT:n tulosohjeistus perustuu yhtiön johdon arvioihin ja oletuksiin yhtiön toimialaraportoinnin (POC) mukaisen liikevaihdon ja oikaistun liikevoiton sekä toimintaympäristön kehityksestä. YIT:n tulosohjeistus perustuu erityisesti YIT:n tilauskantaan, johdon arvion myytyjen ja esisopimusten piiriin kuuluvien projektien osuudesta loppuvuoden 2017 liikevaihdosta ja YIT:n toimialojen kehityksestä sekä markkinanäkymiin.

Keskeisimpiä liikevaihtoon ja liiketulokseen vaikuttavia tekijöitä, joihin YIT voi vaikuttaa, ovat myynti ja hinnoittelu, projektien- ja projektriskienhallinta, tuotekehitys ja -tarjooma, kustannushallinta sekä pääoman käytön tehokkuuteen vaikuttavat toimet.

YIT:n vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat liittyvät pääasiassa globaaliin talouskehitykseen, rahoitusmarkkinoiden toimivuuteen ja korkotasoon, poliittiseen ympäristöön, toiminta-alueiden talouskehitykseen, muutoksiin asuntojen ja toimitilojen kysynnässä, resurssien kuten avainhenkilöiden saatavuuteen, muutoksiin julkisen ja yksityisen sektorin investoinneissa, lainsäädännön muutoksiin ja lupa- ja viranomaishyväksyntäprosesseihin ja niiden kestoon sekä valuuttakurssien kehitykseen.

Rakennus- ja hankekehitysprojektien pitkäkestoisesta luonteesta johtuen kysynnän muutokset voivat olla nopeampia kuin yhtiön kyky sopeuttaa tarjoomaansa.

#### Tulosohjeistuksen nosto heinäkuussa

YIT nosti 13.7.2017 tulosohjeistustaan vuodelle 2017 sekä konsernin liikevaihdon että oikaistun liikevoiton osalta.

Helsingin Kasarmikatu 21- toimistoprojektin myyntiprosessissa potentiaalisilta sijoittajilta saatujen hinta- ja ehtoindikaatioiden sekä käynnissä olevien jatkoneuvottelujen pohjalta YIT arvioi nyt kaupan toteutuvan 2017 loppuun mennessä. Kaupalla on positiivinen vaikutus konsernin oikaistuun liikevoittoon.

Konsernin liikevaihdon ja oikaistun liikevoiton positiivisempaa kehitystä tukee lisäksi hyvä asuntomyynti ja -kysyntä Suomessa ja CEE-maissa. Venäjän asuntomyynti on toteutunut alkuvuonna odotuksia heikommin. Asuminen Venäjä -toimialalla oikaistun liikevoiton arvioidaan edelleen olevan positiivinen ja pysyvän alhaisella tasolla.

#### Ohjeistuksen perusteet

Vuoden 2017 tulosohjeistus perustuu markkinanäkymien lisäksi seuraaviin tekijöihin: syyskuun lopussa yhtiön tilauskanta oli vahva ja siitä oli myyty 59 %. Myytyjen ja esisopimusten piiriin kuuluvien projektien arvioidaan tuovan yli puolet loppuvuoden 2017 liikevaihdosta.

Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla kuluttajamyynnin kasvaneella osuudella arvioidaan olevan maltillinen positiivinen vaikutus toimialan oikaistuun liikevoittoon. Myyntimixin muutoksen vaikutukset näkyvät viiveellä.

Asuminen Venäjä -toimialalla oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen, mutta alhaisella tasolla. Lisäksi pääomanvapautustoimilla arvioidaan olevan negatiivinen vaikutus kannattavuuteen Venäjällä.

Helsingin Kasarmikatu 21 -toimistoprojektin myymisestä allekirjoitettiin elokuussa sopimus kansainvälisen sijoittajan kanssa. YIT arvioi kaupan

toteutuvan 2017 loppuun mennessä. Kaupalla on positiivinen vaikutus konsernin oikaistuun liikevoittoon.

## Markkinanäkymät

### Suomi

Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Isojen asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan pysyvän edellisiä vuosia alemmalla tasolla. Sijainnin ja hintatason merkitys on edelleen keskeinen.

Asuntojen hintakehityksen eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun Suomen välillä. Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä. Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän markkinan ylikuumentumista.

Toimitilojen vuokralaiskysynnän odotetaan piristyvän hieman kasvukeskuksissa. Kiinteistösjoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla kiinnostuksen kohdistuessa erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitseviin kohteisiin pääkaupunkiseudulla. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän toimitilarakentamisessa. Uusien infrahankkeiden arvioidaan piristävän markkinaa.

Rakentamisen korkea aktiviteetti on lisännyt kilpailua osaajista ja sen arvioidaan jatkuvan. Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman. Rakentamisen volyymin kasvun odotetaan hidastuvan.

Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet saattavat vaikuttaa rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen.

### Venäjä

Venäjällä taloussyklin pohjan arvioidaan olevan ohitettu, mutta asuntokysynnän ennakoitaan paranevan vain hitaasti ja hintatason pysyvän vakaana alhaisella tasolla. Taloustilanteen maltillisen elpymisen arvioidaan vaikuttavan asuntomarkkinoihin varovaisen myönteisesti. Ruflan heikentymisen ja koronlaskuodotusten arvioidaan vaikuttavan kuluttajien käytökseen.

Kysynnän odotetaan kohdistuvan myös Venäjällä kohtuuhintaisiin asuntoihin.

Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisena.

### CEE-maat

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan hieman. Tonttien hintataso on noussut ja kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän korkealla tasolla. Rahoituksen saatavuuden ja alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa. Resurssipulan arvioidaan nostavan rakennuskustannusinflaatiota.



# Osavuositiedot 1.1.–30.9.2017: Taulukko-osa

## 1 OSAVUOSIKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

- 1.1 Uudet IFRS-standardit
- 1.2 Osavuositiedon laadinnassa käytetyt valuuttakurssit
- 1.3 Tunnuslukujen laskentakaavat

## 2 TILINPÄÄTÖSLYHENNELMÄ, IFRS

- 2.1 Konsernin tuloslaskelma
- 2.2 Konsernin laaja tuloslaskelma
- 2.3 Konsernitase
- 2.4 Konsernin rahavirtalaskelma
- 2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

## 3 LIITETIEDOT, IFRS

- 3.1 Liiketoimintasegmentit
- 3.2 Maantieteelliset tiedot
- 3.3 Osakekohtainen tulos
- 3.4 Oikaistu liikevoitto
- 3.5 Aineellisten hyödykkeiden muutokset
- 3.6 Vaihto-omaisuus
- 3.7 Rahoitusriskien hallinta
- 3.8 Rahoitusvelat ja käyvät arvot
- 3.9 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset
- 3.10 Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten maksettavat vähimmäisvuokrat
- 3.11 Lähipiiritapahtumat

## 4 LISÄINFORMAATIO

- 4.1 Tiettyjen toimialatietojen täsmäytykset
- 4.2 Tunnuslukuja vuosineljänneksittäin, IFRS
- 4.3 Tunnuslukuja vuosineljänneksittäin, toimialaraportointi POC
- 4.4 Konsernitase, toimialaraportointi

## 1 OSAVUOSIKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n Osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.9.2017 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Osavuositarkastuksessa tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlasketuissa luvuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

Osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu samoja laadintaperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin vuositilinpäätöksessä 2016. Osavuositarkastus ei kuitenkaan sisällä kaikkea sitä informaatiota tai liitetietoja, jotka esitetään vuositilinpäätöksessä. Näin ollen osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä yhtiön vuositilinpäätöksen 2016 kanssa.

### 1.1 Uudet IFRS-standardit

YIT on puolivuositarkastuksessa 2017 kuvannut IFRS 15-standardin käyttöönoton arvioituja vaikutuksia perustuen yhtiön tekemään alustavaan vaikutusanalyysiin. Yhtiö ottaa standardin käyttöön takautuvasti soveltaen 1.1.2018 kaikki käytössä olevia standardin sallimia apukeinoja. Analyysin perusteella YIT on tunnistanut puolivuositarkastuksessa 2017 kuvattuja sopimuselementtejä, joiden käsittely saattaa erota nykyisestä käytännöstä. Katsauskaudella yhtiö on tarkentanut alustavien vaikutusanalyysiensä lopputuloksia sekä aloittanut standardin edellyttämät toimenpiteet. Yhtiö arvioi on edelleen, että uusi standardi ei tule olennaisesti vaikuttamaan konsernitilinpäätöksen muuten kuin lisäämällä liitetietoja. Arviointia tarkennetaan vielä vuoden viimeisellä vuosineljänneksen aikana ja standardin lopulliset vaikutukset esitetään vuoden 2017 tilinpäätöksen yhteydessä.

### 1.2 Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssit			Tasekurssit		
		1–9/17	1–9/16	1–12/16	9/17	9/16	12/16
1 EUR =	CZK	26,5497	27,0360	27,0342	25,9810	27,0210	27,0210
	PLN	4,2646	4,3586	4,3635	4,3042	4,3192	4,4103
	RUB	64,9392	76,2328	74,1466	68,2519	70,5140	64,3000

### 1.3 Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluvut on laskettu samoilla laskentakaavoilla niin toimialaraportoinnin (POC) kuin IFRS:n mukaisissa tuloutustavoissa, ellei toisin ole mainittu.

Oikaistu liikevoitto	=	Liikevoitto – Oikaisuerät
Oikaisuerät	=	Tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavat olennaiset erät, kuten liiketoiminnan tai liiketoiminnan osan myynnistä aiheutuneet voitot ja tappiot, liikearvon sekä tonttien, käyttöomaisuuden ja muiden omaisuuserien arvonalentumistappiot, YT-neuvottelujen ja sopeuttamistoimenpiteiden johdosta syntyvät kulut, yrityskauppoihin liittyvät kustannukset, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden päätösten perusteella riita-asioihin liittyvät olennaiset tulosvaikutteiset erät sekä suunniteltuun sulautumiseen liittyvät transaktiokulut.
Osakekohtainen tulos, euroa	=	$\frac{\text{Kauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus)}}{\text{Kauden keskimäärin ulkona olevien osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	=	Rahavirtalaskelmassa esitetty operatiivinen kassavirta investointien jälkeen – lopetettujen toimintojen liiketoiminnan rahavirta
Bruttoinvestoinnit	=	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä, sekä investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin, osakkuusyhtiöosakkeisiin ja yhteisyrityksiin
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Kauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä (keskimäärin)}} \times 100$
Korolliset velat	=	Pitkäaikaiset rahoitusvelat + Lyhytaikaiset rahoitusvelat
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12kk), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + Rahoituskulut +/- Kurssierot (netto)}}{\text{Oma pääoma yhteensä (keskimäärin) + Korolliset velat (keskimäärin)}} \times 100$

Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma – Saadut ennakot}} \times 100$
Korollinen nettovelka kauden lopussa	=	$\text{Korolliset velat – Rahavarat – Korolliset saamiset}$
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat – Rahavarat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}} \times 100$
Toimialan sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (%)	=	$\frac{\text{Toimialan liikevoitto}}{\text{Sitoutunut pääoma (keskimäärin)}} \times 100$
Toimialan sitoutunut pääoma	=	Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet + liikearvo + osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä + sijoitukset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset + muut korottomat saamiset <sup>1</sup> - varaukset - ostovelat - saadut ennakot – muut korottomat velat <sup>1</sup>
Oma pääoma/osake (e)	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä kauden lopussa}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	(Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain
Osakkeen keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana}}$

<sup>1</sup> Pois lukien veroihin, rahoituseriin ja voitonjakoon liittyvät erät

## 2 TILINPÄÄTÖSLYHENNELMÄ, IFRS

### 2.1 Konsernin tuloslaskelma

Milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Liikevaihto	420,2	419,3	0 %	1 381,4	1 153,2	20 %	1 678,3
Liiketoiminnan muut tuotot	4,3	2,7	60 %	9,3	9,9	-6 %	12,8
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-12,5	-12,2	2 %	-12,5	33,2		13,0
Valmistus omaan käyttöön	0,1	-0,0		0,5	0,3	74 %	0,3
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-29,4	-68,6	-57 %	-187,4	-185,3	1 %	-245,2
Ulkopuoliset palvelut	-237,7	-231,6	3 %	-725,9	-617,8	17 %	-892,4
Henkilöstökulut	-59,0	-56,8	4 %	-199,1	-174,9	14 %	-250,3
Liiketoiminnan muut kulut	-66,6	-70,0	-5 %	-213,8	-215,9	-1 %	-281,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-0,1	-0,3	-65 %	-0,3	-0,5	-33 %	-0,6
Poistot ja arvonalentumiset	-3,7	-3,4	11 %	-10,7	-9,8	9 %	-16,5
<b>Liikevoitto</b>	<b>15,6</b>	<b>-20,9</b>		<b>41,4</b>	<b>-7,6</b>		<b>17,7</b>
Rahoitustuotot	0,5	-0,3		1,7	1,1	62 %	1,7
Kurssierot (netto)	-0,6	-1,5	-56 %	2,3	-9,5		-9,6
Rahoituskulut	-3,2	-2,2	47 %	-14,0	-8,1	73 %	-12,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,3	-3,9	-14 %	-10,0	-16,6	-40 %	-20,1
Tulos ennen veroja	12,2	-24,8		31,4	-24,2		-2,5
Tuloverot	-2,0	2,2		-6,4	2,1		-4,7
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>10,2</b>	<b>-22,6</b>		<b>25,0</b>	<b>-22,1</b>		<b>-7,1</b>
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille	10,2	-22,6		25,0	-22,1		-7,1
Määräysvallattomille omistajille							
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake							
Laimentamaton, e	0,08	-0,18		0,20	-0,18		-0,06
Laimennettu, e	0,08	-0,18		0,20	-0,17		-0,06

### 2.2 Konsernin laaja tuloslaskelma

Milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Katsauskauden tulos	10,2	-22,6		25,0	-22,1		-7,1
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b>							
Rahavirran suojaukset	0,0	0,1	-99 %	0,3	0,4	-19 %	0,5
-Laskennallinen vero	-0,0	-0,0	-99 %	-0,1	-0,1	-19 %	-0,1
Muuntoerot	-4,2	5,2		-24,2	40,0		75,2
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>	<b>-4,2</b>	<b>5,3</b>		<b>-24,0</b>	<b>40,3</b>		<b>75,6</b>
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>							
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos							-1,1
-Laskennallinen vero							0,2
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>							<b>-0,9</b>
<b>Muut konserniin kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>-4,2</b>	<b>5,3</b>		<b>-24,0</b>	<b>40,3</b>		<b>74,7</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>6,0</b>	<b>-17,3</b>		<b>1,1</b>	<b>18,1</b>		<b>67,6</b>
Emoyhtiön omistajille	6,0	-17,3		1,1	18,1		67,6
Määräysvallattomille omistajille		-0,0			-0,0		

## 2.3 Konsernitase

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset hyödykkeet	56,8	50,9	12 %	53,2
Liikearvo	8,1	10,9	-25 %	8,1
Muut aineettomat hyödykkeet	11,4	15,3	-26 %	11,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	97,3	48,2	102 %	63,5
Myytavissä olevat sijoitukset	0,4	0,4		0,4
Korolliset saamiset <sup>1</sup>	42,9	33,5	28 %	34,6
Muut saamiset	2,6	6,9	-62 %	3,2
Laskennalliset verosaamiset	52,0	59,2	-12 %	54,2
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>271,7</b>	<b>225,3</b>	<b>21 %</b>	<b>229,1</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	1 693,0	1 695,0	0 %	1 746,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	218,5	227,2	-4 %	235,4
Tuloverosaamiset	9,6	4,9	97 %	6,5
Rahavarat	32,2	66,8	-52 %	66,4
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>1 953,3</b>	<b>1 993,9</b>	<b>-2 %</b>	<b>2 054,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 225,0</b>	<b>2 219,2</b>	<b>0 %</b>	<b>2 284,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	149,2	149,2	0 %	149,2
Vararahasto	1,5	1,5	0 %	1,5
Muut rahastot	0,6	-0,0		-0,0
Omat osakkeet	-7,2	-8,3	-13 %	-8,3
Muuntoerot	-209,3	-220,3	-5 %	-185,0
Arvonmuutosrahasto	-0,0	-0,4	-91 %	-0,3
Kertyneet voittovarot	604,7	592,4	1 %	606,7
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>539,6</b>	<b>514,2</b>	<b>4 %</b>	<b>563,9</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus				
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>539,6</b>	<b>514,2</b>	<b>4 %</b>	<b>563,9</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	14,7	22,1	-15 %	17,6
Eläkevelvoitteet	2,1	0,9	124 %	2,1
Varaukset	45,2	42,9	6 %	44,8
Rahoitusvelat	298,6	289,9	3 %	249,1
Muut velat	52,9	54,5	-3 %	51,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>417,6</b>	<b>410,3</b>	<b>2 %</b>	<b>364,6</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Saadut ennakot	460,0	513,1	-10 %	473,9
Ostovelat ja muut velat	370,8	359,5	3 %	395,2
Tuloverovelat	8,4	4,3	95 %	4,4
Varaukset	30,1	29,5	2 %	31,7
Rahoitusvelat	402,7	388,2	4 %	450,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 271,9</b>	<b>1 294,6</b>	<b>-2 %</b>	<b>1 355,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>2 225,0</b>	<b>2 219,2</b>	<b>0 %</b>	<b>2 284,0</b>

<sup>1</sup> Tase 31.12.2016 sisältää myös uudelleen luokittelun 1,0 miljoonaa euroa muista saamisista korollisiin saamisiin kuvaten uutta toimintamallia yhteisyritysten kanssa.

## 2.4 Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Katsauskauden tulos	10,2	-22,6		25,0	-22,1		-7,1
Oikaisut	11,8	18,0	-34 %	46,1	45,2	11 %	69,8
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-2,9	-61,6	-95 %	6,3	-77,2		-76,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-1,4	-30,9	-95 %	10,8	-80,4		-83,5
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-43,9	101,6		-17,8	211,6		181,9
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-48,2	9,0		-0,7	54,0		22,0
Rahoituserien rahavirta	-6,5	-12,5	-48 %	-21,5	-34,0	-37 %	-39,5
Maksetut verot	-3,3	-2,7	20 %	-7,5	-3,1	139 %	-9,1
<i>Jatkuvat toiminnot</i>	-36,0	-10,8	232 %	41,4	39,9	4 %	36,1
<i>Lopetetut toiminnot</i>	-0,1	-0,1	50 %	-0,1	-0,1		-0,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-36,1</b>	<b>-10,8</b>	<b>234 %</b>	<b>41,2</b>	<b>39,7</b>	<b>4 %</b>	<b>35,9</b>
Tytär-, Osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-15,5	-6,9		-34,1	-49,1		-64,6
Tytär-, Osakkuusyritysten liiketoimintojen myynti	0,0	0,0		0,0	1,0		1,0
Suoritettujen investointien rahavirrat	-5,1	-6,1	-16 %	-15,6	-15,1	4 %	-19,1
Saadut investointien rahavirrat	0,5	0,8	-36 %	1,9	1,4	32 %	3,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-20,1</b>	<b>-12,1</b>	<b>67 %</b>	<b>-47,9</b>	<b>-61,6</b>	<b>-22 %</b>	<b>-79,2</b>
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	<b>-56,2</b>	<b>-22,9</b>	<b>146 %</b>	<b>-6,6</b>	<b>-21,8</b>	<b>-70 %</b>	<b>-43,3</b>
Lainasaamisten muutos	-0,6	0,3		0,0	-0,1		-0,6
Lyhytaikaisten lainojen muutos	52,9	20,3	160 %	42,4	59,3	-29 %	91,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	30,0			60,0	50,0	20 %	50,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-30,0	-4,5	570 %	-101,4	-120,2	-16 %	-131,4
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,1	0,0		-0,2	-0,0	676 %	-0,0
Maksetut osingot	-0,0	-0,0	36 %	-27,6	-27,6	0 %	-27,6
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>52,2</b>	<b>16,1</b>	<b>224 %</b>	<b>-26,8</b>	<b>-38,7</b>	<b>-31 %</b>	<b>-18,4</b>
Rahavarojen muutos	-4,0	-6,8	-41 %	-33,4	-60,5	-45 %	-61,7
Rahavarat katsauskauden alussa	35,3	70,5	-50 %	66,4	122,2	-46 %	122,2
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	0,9	1,7	-44 %	-0,8	3,8		6,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	32,2	65,4	-51 %	32,2	65,4	-51 %	66,4

## 2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	149,2	1,5	-260,2	-0,7	-8,3	641,4	523,0	0,1	523,1	
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos						-22,1	-22,1	-0,0	-22,1	
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset				0,4			0,4		0,4	
-Laskennallinen vero				-0,1			-0,1		-0,1	
Muuntoerot				40,0			40,0		40,0	
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>40,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-22,1</b>	<b>18,1</b>	<b>-0,0</b>	<b>18,1</b>	
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako						-27,6	-27,6		-27,6	
Osakepalkitseminen						-0,0	1,0	0,9	0,9	
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>						<b>-0,0</b>	<b>-26,7</b>	<b>-26,7</b>	<b>-26,7</b>	
Muutos määräys vallattomien omistajien osuuksissa							-0,2	-0,2	-0,3	
<b>Oma pääoma 30.9.2016</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>-220,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-8,3</b>	<b>592,4</b>	<b>514,2</b>		<b>514,2</b>	
Oman pääoman muutokset 1.10.-31.12.2016				35,3	0,1	14,3	49,7		49,7	
<b>Omaa pääoma 31.12.2016</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>-185,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-8,3</b>	<b>606,7</b>	<b>563,9</b>		<b>563,9</b>	

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomille omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	149,2	1,5	-185,0	-0,3	-8,3	606,7	563,9		563,9	
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos						25,0	25,0		25,0	
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset				0,3			0,3		0,3	
-Laskennallinen vero				-0,1			-0,1		-0,1	
Muuntoerot				-24,2			-24,2		-24,2	
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-24,2</b>	<b>0,2</b>	<b>25,0</b>	<b>1,1</b>		<b>1,1</b>	
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako						-27,6	-27,6		-27,6	
Osakepalkitseminen			0,6			1,1	0,6	2,2	2,2	
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>			<b>0,6</b>			<b>1,1</b>	<b>-27,1</b>	<b>-25,4</b>	<b>-25,4</b>	
<b>Oma pääoma 30.9.2017</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-209,3</b>	<b>-0,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>604,7</b>	<b>539,6</b>	<b>539,6</b>	

### 3 LIITETIEDOT, IFRS

#### 3.1 Liiketoimintasegmentit

Toimialatiedot raportoidaan segmentteinä kuten niitä seurataan konsernin sisäisessä raportoinnissa johtoryhmälle. Johtoryhmä on YIT konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdentamisesta liiketoimintalueille ja niiden tuloksen arvioimisesta. Johtoryhmä arvioi liiketoimintasegmenttien tuloksellisuutta oikaistun liikevoiton perusteella. YIT:n toiminnalliset ja raportoivat segmentit ovat Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä sekä Toimitilat ja Infra. Raportoitavien segmenttien varat ja velat ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille. Muut toiminnot pitävät sisällään konsernierät liittyen konsernin hallintoon.

##### Asuminen Suomi ja CEE

- Asuntojen, kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittäminen ja rakentaminen
- Pääpaino omaperusteisissa hankkeissa

##### Asuminen Venäjä

- Asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittäminen ja rakentaminen, pääpaino omaperusteisissa hankkeissa
- Kiinteistöjen kunnossapito

##### Toimitilat ja infra

- Toimistojen, kauppakeskusten, julkisten tilojen, hoivatilojen ja muiden toimitilojen kehittäminen ja rakentaminen
- Korjausrakentaminen
- Teiden, siltojen, tunneleiden, juna- ja metroasemien, satamien ja voimalaitosten rakentaminen
- Teiden ja katujen kunnossapito
- Kalusto-liiketoiminta

##### Muut toiminnot

Erä Muut toiminnot sisältää konsernin sisäisiä palveluja, vuokratuottoja konsernin ulkopuolisilta asiakkailta ja konsernin jakamattomia kustannuksia.

##### Toimialatietojen laskentaperiaatteet

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

Edellisen lisäksi konserniraportoinnissa aktivoidaan IAS 23 -standardin mukaiset korkokulut, mikä aiheuttaa eroa toimialaraportoinnin ja konserniraportoinnin mukaisessa liiketuloksessa sekä rahoituskuluissa.

YIT-konsernissa seurataan ja raportoidaan toimialojen sitoutunutta pääomaa ja tälle pääomalle laskettavaa toimialan sitoutuneen pääoman tuottoa (%). Tunnuslukuja raportoidaan säännöllisesti konsernin johtoryhmälle. Sitoutunut pääoma on määritetty seuraavasti:

- + Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet
- + Liikearvo
- + Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä
- + Vaihto-omaisuus
- + Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset (pl. veroihin, korkoihin ja voitonjakoon liittyvät erät)

---

= Toimialan varat

- Varaukset
- Ostovelat
- Saadut ennakot
- Muut korottomat velat (pl. veroihin, korkoihin ja voitonjakoon liittyvät erät)

---

= Toimialan velat

Sitoutunut pääoma = Toimialan varat - Toimialan velat

Sitoutuneen pääoman tuotto, %

= Toimialan liikevoitto (12 kk)

Sitoutunut pääoma keskimäärin \*100

Sijoitettu pääoma lasketaan seuraavasti:

Sitoutunut pääoma + Kohdistamattomat varat – Kohdistamattomat velat (pois lukien rahoitusvelat).



## Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot

Milj. e	1-9/17				Konserni, POC	IFRS- Oikaisut <sup>1</sup>	Konserni, IFRS
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit			
<b>Tuotot</b>	<b>628,8</b>	<b>172,7</b>	<b>559,8</b>	<b>-7,0</b>	<b>1 354,3</b>	<b>27,1</b>	<b>1 381,4</b>
Konsernin sisäiset tuotot			7,0	-7,0			
Tuotot ulkoisilta asiakkailta	628,8	172,7	552,8	0,0	1 354,3	27,1	1 381,4
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,2		-0,6		-0,3		-0,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>56,6</b>	<b>0,2</b>	<b>23,8</b>	<b>-18,7</b>	<b>61,9</b>	<b>-20,5</b>	<b>41,4</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,7	-5,4	-3,3	-10,7	0,0	-10,7
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>56,6</b>	<b>0,2</b>	<b>23,8</b>	<b>-14,7</b>	<b>65,9</b>	<b>-20,5</b>	<b>45,5</b>
Oikaisuerät				-4,0	-4,0		-4,0
<b>Kohdistamattomat erät</b>							
Rahoitustuotot ja -kulut				-14,4	-14,4	4,4	-10,0
Tuloverot				-10,7	-10,7	4,3	-6,4
<b>Katsauskauden tulos, konserni</b>	<b>56,6</b>	<b>0,2</b>	<b>23,8</b>	<b>-43,9</b>	<b>36,7</b>	<b>-11,7</b>	<b>25,0</b>
<b>Toimialan varat</b>	<b>729,9</b>	<b>503,9</b>	<b>584,8</b>	<b>21,5</b>	<b>1 840,0</b>	<b>245,2</b>	<b>2 085,2</b>
Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet sekä Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	11,0	5,3	133,6	15,7	165,6		165,6
Liikearvo	8,1				8,1		8,1
Vaihto-omaisuus	577,0	456,2	328,6		1 361,8	331,2	1 693,0
Muut lyhytaikaiset saamiset	133,7	42,4	122,5	5,8	304,4	-85,9	218,5
<b>Kohdistamattomat varat</b>				<b>131,3</b>	<b>131,3</b>	<b>8,5</b>	<b>139,8</b>
Rahavarat				32,2	32,2		32,2
Pitkäaikaiset saamiset				45,1	45,1		45,1
Veroihin liittyvät erät				53,1	53,1	8,5	61,6
Rahoituserien jaksotukset				0,8	0,8		0,8
<b>Varat yhteensä</b>	<b>729,9</b>	<b>503,9</b>	<b>584,8</b>	<b>152,8</b>	<b>1 971,3</b>	<b>253,7</b>	<b>2 225,0</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>6,1</b>	<b>1,6</b>	<b>39,5</b>	<b>2,4</b>	<b>49,6</b>	<b>0,0</b>	<b>49,6</b>
joista investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	5,6		28,5		34,1		34,1
<b>Toimialan velat</b>	<b>312,2</b>	<b>87,7</b>	<b>336,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>735,6</b>	<b>217,4</b>	<b>953,0</b>
Varaukset ja eläkevelvoitteet	47,2	17,7	8,1	4,6	77,6	-0,2	77,4
Ostovelat, muut velat ja siirtyvät erät	208,9	55,6	156,3	-5,4	415,4	0,2	415,6
Saadut ennakot	56,1	14,3	172,1	0,1	242,6	217,4	460,0
<b>Kohdistamattomat velat</b>				<b>643,5</b>	<b>643,5</b>	<b>88,9</b>	<b>732,5</b>
Rahoitusvelat				609,5	609,5	91,8	701,3
Veroihin liittyvät erät				25,9	25,9	-2,9	23,0
Rahoituserien jaksotukset				8,1	8,1		8,1
<b>Velat yhteensä</b>	<b>312,2</b>	<b>87,7</b>	<b>336,4</b>	<b>642,8</b>	<b>1 379,1</b>	<b>306,3</b>	<b>1 685,4</b>

Toimialan sitoutunut pääoma	417,7	416,2	248,4	22,2	1 104,4	27,8	1 132,2
Sitoutuneen pääoman tuotto (viim. 12 kk)	17,7	0,8	15,7		0,0		0,0
<b>Sijoitettu pääoma</b>					<b>1 201,7</b>	<b>39,2</b>	<b>1 240,9</b>

Milj. e	1-9/16						
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, POC	IFRS- Oikaisu <sup>1</sup>	Konserni, IFRS
<b>Tuotot</b>	<b>517,9</b>	<b>183,9</b>	<b>575,0</b>	<b>-6,9</b>	<b>1 269,9</b>	<b>-116,6</b>	<b>1 153,2</b>
Konsernin sisäiset tuotot			6,9	-6,9			
Tuotot ulkoisilta asiakkailta	517,9	183,9	568,1	0,0	1 269,9	-116,6	1 153,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta			-0,5		-0,5		-0,5
<b>Liikevoitto</b>	<b>41,5</b>	<b>-32,1</b>	<b>26,9</b>	<b>-12,0</b>	<b>24,2</b>	<b>-31,9</b>	<b>-7,6</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-1,1	-0,5	-5,2	-2,9	-9,8	0,0	-9,8
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>41,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>26,9</b>	<b>-12,0</b>	<b>51,2</b>	<b>-31,9</b>	<b>19,4</b>
Oikaisuerät		-27,0			-27,0		-27,0
<b>Kohdistamattomat erät</b>							
Rahoitustuotot ja -kulut				-31,7	-31,7	15,1	-16,6
Tuloverot				-1,2	-1,2	3,3	2,1
<b>Katsauskauden tulos, konserni</b>	<b>41,5</b>	<b>-32,1</b>	<b>26,9</b>	<b>-45,0</b>	<b>-8,7</b>	<b>-13,4</b>	<b>-22,1</b>
<b>Toimialan varat</b>	<b>724,2</b>	<b>474,4</b>	<b>514,1</b>	<b>20,6</b>	<b>1 733,4</b>	<b>319,3</b>	<b>2 052,7</b>
Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet sekä Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	7,0	5,1	85,7	16,6	114,4		114,4
Liikearvo	8,1	2,8			10,9		10,9
Vaihto-omaisuus	617,4	428,7	266,6		1 312,7	382,3	1 695,0
Muut lyhytaikaiset saamiset	91,7	38,0	161,8	4,0	295,4	-63,0	232,4
<b>Kohdistamattomat varat</b>				<b>156,9</b>	<b>156,9</b>	<b>9,6</b>	<b>166,5</b>
Rahavarat				66,8	66,8		66,8
Pitkäaikaiset saamiset				35,3	35,3		35,3
Veroihin liittyvät erät				54,6	54,6	9,6	64,1
Rahoituserien jaksotukset				0,3	0,3		0,3
<b>Varat yhteensä</b>	<b>724,2</b>	<b>474,4</b>	<b>514,1</b>	<b>177,5</b>	<b>1 890,3</b>	<b>328,8</b>	<b>2 219,2</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>1,4</b>	<b>0,5</b>	<b>59,0</b>	<b>2,9</b>	<b>64,0</b>		<b>64,0</b>
joista investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin			48,1		48,1		48,1
<b>Toimialan velat</b>	<b>292,3</b>	<b>111,6</b>	<b>316,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>717,0</b>	<b>266,8</b>	<b>983,8</b>
Varaukset ja eläkevelvoitteet	46,1	16,5	7,5	2,9	73,0	0,3	73,2
Ostovelat, muut velat ja siirtyvät erät	190,4	62,4	149,9	-5,8	396,9	0,6	397,4
Saadut ennakot	55,8	32,7	159,3	-0,5	247,2	266,0	513,1
<b>Kohdistamattomat velat</b>				<b>618,5</b>	<b>618,5</b>	<b>102,6</b>	<b>721,1</b>
Rahoitusvelat				575,9	575,9	102,2	678,1

Veroihin liittyvät erät				26,0	26,0	0,4	26,4
Rahoituserien jaksotukset				16,6	16,6		16,6
<b>Velat yhteensä</b>	<b>292,3</b>	<b>111,6</b>	<b>316,6</b>	<b>615,1</b>	<b>1 335,6</b>	<b>369,4</b>	<b>1 705,0</b>
Toimialan sitoutunut pääoma	432,0	362,8	197,6	24,1	1 016,4	52,5	1 068,9
Sitoutuneen pääoman tuotto (viim. 12 kk)	12,3	-8,4	16,7				
<b>Sijoitettu pääoma</b>					<b>1 130,7</b>	<b>61,7</b>	<b>1 192,3</b>

Milj. e	1-12/16				Konserni, POC	IFRS-Oikaisut <sup>1</sup>	Konserni, IFRS
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit			
<b>Tuotot</b>	<b>727,9</b>	<b>267,9</b>	<b>797,4</b>	<b>-9,7</b>	<b>1 783,6</b>	<b>-105,3</b>	<b>1 678,3</b>
Konsernin sisäiset tuotot			9,7	-9,7			
Tuotot ulkoisilta asiakkailta	727,9	267,9	787,7	0,1	1 783,6	-105,3	1 678,3
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0		-0,6	-0,0	-0,6		-0,6
<b>Liikevoitto</b>	<b>59,9</b>	<b>-29,3</b>	<b>38,1</b>	<b>-15,7</b>	<b>52,9</b>	<b>-35,2</b>	<b>17,7</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-2,5	-3,1	-7,0	-3,9	-16,5		-16,5
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>59,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>38,1</b>	<b>-15,7</b>	<b>79,9</b>	<b>-35,2</b>	<b>44,7</b>
Oikaisuerät		-27,0			-27,0		-27,0
<b>Kohdistamattomat erät</b>							
Rahoitustuotot ja -kulut				-39,1	-39,1	19,0	-20,1
Tuloverot				-6,4	-6,4	1,7	-4,7
<b>Katsauskauden tulos, konserni</b>	<b>59,9</b>	<b>-29,3</b>	<b>38,1</b>	<b>-61,2</b>	<b>7,4</b>	<b>-14,5</b>	<b>-7,1</b>
<b>Toimialan varat</b>	<b>741,7</b>	<b>524,3</b>	<b>531,2</b>	<b>19,9</b>	<b>1 817,0</b>	<b>302,9</b>	<b>2 120,0</b>
Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet sekä Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	5,8	5,3	100,9	16,6	128,7		128,7
Liikearvo	8,1	-0,0			8,1		8,1
Vaihto-omaisuus	614,6	467,6	283,3		1 365,5	381,1	1 746,6
Muut lyhytaikaiset saamiset	113,2	51,3	147,0	3,2	314,7	-78,1	236,6
<b>Kohdistamattomat varat</b>				<b>154,9</b>	<b>154,9</b>	<b>9,1</b>	<b>164,0</b>
Rahavarat				66,4	66,4		66,4
Pitkäaikaiset saamiset				35,7	35,7		35,7
Veroihin liittyvät erät				51,5	51,5	9,1	60,7
Rahoituserien jaksotukset				1,3	1,3		1,3
<b>Varat yhteensä</b>	<b>741,7</b>	<b>524,3</b>	<b>531,2</b>	<b>174,8</b>	<b>1 971,9</b>	<b>312,1</b>	<b>2 284,0</b>
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	<b>1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>76,5</b>	<b>4,7</b>	<b>83,5</b>		<b>83,5</b>
joista investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin			63,6		63,6		63,6
<b>Toimialan velat</b>	<b>288,2</b>	<b>119,1</b>	<b>347,3</b>	<b>5,5</b>	<b>760,1</b>	<b>222,0</b>	<b>982,2</b>
Varaukset ja eläkevelvoitteet	45,5	19,8	8,8	4,4	78,5	0,0	78,5
Ostovelat, muut velat ja siirtyvät erät	193,4	72,3	165,4	1,1	432,3	-2,5	429,8
Saadut ennakot	49,3	27,0	173,0	0,0	249,4	224,5	473,9

<b>Kohdistamattomat velat</b>	<b>606,8</b>	<b>606,8</b>	<b>131,2</b>	<b>737,9</b>
Rahoitusvelat	570,3	570,3	129,2	699,5
Veroihin liittyvät erät	20,1	20,1	2,0	22,0
Rahoituserien jaksotukset	16,4	16,4		16,4
<b>Velat yhteensä</b>	<b>288,2</b>	<b>119,1</b>	<b>347,3</b>	<b>612,3</b>
				<b>1 366,9</b>
				<b>353,2</b>
				<b>1 720,1</b>
Toimialan sitoutunut pääoma	453,5	405,1	183,9	14,3
Sitoutuneen pääoman tuotto (viim. 12 kk)	13,4	-7,6	21,6	
<b>Sijoitettu pääoma</b>				<b>1 175,3</b>
				<b>88,1</b>
				<b>1 263,4</b>

<sup>1</sup> IFRS oikaisut sisältävät kaikkien liiketoimintasegmenttien yhteenlasketut IFRS oikaisut. Liikevaihdon IFRS- oikaisut muodostuu IFRS:n ja POC tuloutusajankohdan eroavaisuudesta. Rahoituserien IFRS-oikaisut liittyvät IAS 23 mukaisiin aktivoitaviin korkokuluihin. Tuloverojen IFRS-oikaisut liittyvät IFRS ja POC tuloutustapojen ajoituseroihin.

#### Liikevaihto toimialoittain, vuosineljänneksittäin

Milj. e	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16	10-12/15
Asuminen Suomi ja CEE	184,0	200,0	244,8	210,0	167,0	184,8	166,0	220,8
Asuminen Venäjä	52,0	62,8	57,8	84,0	76,0	58,8	49,1	61,6
Toimitilat ja infra	183,7	197,5	178,7	222,4	203,1	222,5	149,4	188,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,4	-2,5	-2,1	-2,8	-2,3	-2,4	-2,1	-2,4
Liikevaihto yhteensä, POC	417,3	457,8	479,2	513,7	443,8	463,7	362,4	468,5
IFRS-oikaisu	2,9	51,1	-26,9	11,4	-24,5	-67,3	-24,8	43,1
Liikevaihto yhteensä, IFRS	420,2	509,0	452,2	525,0	419,3	396,4	337,6	511,6

#### Oikaistu liikevoitto toimialoittain, vuosineljänneksittäin

Milj. e	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16	10-12/15
Asuminen Suomi ja CEE	17,5	19,8	19,4	18,4	12,9	15,8	12,9	13,4
Asuminen Venäjä	0,6	1,3	-1,8	2,8	0,7	-2,7	-3,1	0,7
Toimitilat ja infra	9,8	9,3	4,7	11,2	8,2	12,7	6,0	7,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,7	-5,4	-5,6	-3,7	-2,7	-5,6	-3,7	-5,0
Oikaistu liikevoitto yhteensä, POC	24,2	25,0	16,7	28,7	19,0	20,2	12,1	16,6
IFRS-oikaisu	-5,7	-2,9	-12,0	-3,3	-12,9	-13,5	-5,4	11,7
Oikaistu liikevoitto yhteensä, IFRS	18,6	22,2	4,7	25,3	6,1	6,6	6,7	28,4
Oikaisuerät	-3,0	-1,1			-27,0			
Liikevoitto yhteensä, IFRS	15,6	21,1	4,7	25,3	-20,9	6,6	6,7	28,4

#### Oikaistu liikevoittomarginaali toimialoittain, vuosineljänneksittäin

%	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16	10-12/15
Asuminen Suomi ja CEE	9,5 %	9,9 %	7,9 %	8,7 %	7,7 %	8,5 %	7,7 %	6,0 %
Asuminen Venäjä	1,2 %	2,1 %	-3,1 %	3,3 %	0,9 %	-4,6 %	-6,3 %	1,2 %
Toimitilat ja infra	5,3 %	4,7 %	2,6 %	5,0 %	4,0 %	5,7 %	4,0 %	4,0 %
Konserni, POC	5,8 %	5,5 %	3,5 %	5,6 %	4,3 %	4,3 %	3,3 %	3,6 %
Konserni, IFRS	4,4 %	4,4 %	1,0 %	4,8 %	1,5 %	1,7 %	2,0 %	5,5 %

### 3.2 Maantieteelliset tiedot

Maantieteellisiä alueita koskevana konserniraportoinnin tietoina on esitetty tuotot ulkopuolisilta asiakkailta sekä pitkäaikaiset varat. Raportoitavat segmentit/maantieteelliset alueet ovat Suomi, Venäjä, Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa.

#### Tuotot ulkoisilta asiakkailta

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
Suomi	1 064,6	925,5	15 %	1 233,3
Venäjä	182,2	123,0	48 %	271,6
Baltian maat	82,8	58,3	42 %	104,8
Keskinen Itä-Eurooppa	51,7	46,3	12 %	68,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>1 381,4</b>	<b>1 153,2</b>	<b>20 %</b>	<b>1 678,3</b>

#### Pitkäaikaiset varat

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
Suomi	157,4	107,5	46 %	121,5
Venäjä	5,3	7,8	-31 %	5,3
Baltian maat	8,9	9,0	-1 %	9,0
Keskinen Itä-Eurooppa	2,4	1,4	73 %	1,4
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>174,1</b>	<b>125,7</b>	<b>39 %</b>	<b>137,2</b>

### 3.3 Osakekohtainen tulos

	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16	10-12/15
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, 1 000 kpl	125 701	125 643	125 577	125 577	125 577	125 577	125 578	125 582
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	127 607	127 549	127 366	127 366	127 366	127 366	127 367	126 773
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, 1 000 kpl	125 815	125 815	125 577	125 577	125 577	125 577	125 577	125 579
Tulos/osake, laimentamaton, e	0,08	0,09	0,03	0,12	-0,18	0,01	-0,01	0,13
Tulos/osake, laimennettu, e	0,08	0,09	0,03	0,12	-0,18	0,01	-0,01	0,13

### 3.4 Oikaistu liikevoitto

YIT konserni esittää oikaistua liikevoittoa kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Oikaistua liikevoittoa ei tule pitää korvaavana mittarina verrattuna IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyihin tunnuslukuihin. Liikevoiton oikaisuerät sisältävät seuraavia eriä: Tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavat olennaiset erät, kuten liiketoiminnan tai liiketoiminnan osan myynnistä aiheutuneet voitot ja tappiot, liikearvon sekä tonttien, käyttöomaisuuden ja muiden omaisuuserien arvonalentumistappiot, YT-neuvottelujen ja sopeuttamistoimenpiteiden johdosta syntyvät kulut, yrityskauppoihin liittyvät kustannukset, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden päätösten perusteella riita-asioihin liittyvät olennaiset tulosvaikutteiset erät sekä suunniteltuun yhdistymiseen liittyvät transaktiokulut.

#### Oikaistun liikevoiton täsmäytys

Milj. e	7-9/17	7-9/16	1-9/17	1-9/16	1-12/16
<b>Liikevoitto, IFRS</b>	<b>15,6</b>	<b>-20,9</b>	<b>41,4</b>	<b>-7,6</b>	<b>17,7</b>
Tonttien arvonalennukset		18,0		18,0	18,0
Suunnitellun yhdistymisen transaktiokulut	3,0		4,0		
Projektikuluvaraus Moskovan tontteihin		6,6		6,6	6,6
Liikearvon alaskirjaus		2,4		2,4	2,4
<b>Oikaistu liikevoitto, IFRS</b>	<b>18,6</b>	<b>6,1</b>	<b>45,5</b>	<b>19,4</b>	<b>44,7</b>
IFRS-oikaisut	5,7	12,9	20,5	31,9	35,2
<b>Oikaistu liikevoitto, POC</b>	<b>24,2</b>	<b>19,0</b>	<b>65,9</b>	<b>51,2</b>	<b>79,9</b>

#### Oikaisuerät toimialoittain

Milj. e	7-9/17	7-9/16	1-9/17	1-9/16	1-12/16
Asuminen Suomi ja CEE					
Asuminen Venäjä		-27,0		-27,0	-27,0
Toimitilat ja infra					
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,0		-4,0		
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-3,0</b>	<b>-27,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-27,0</b>	<b>-27,0</b>

Muihin toimintoihin on vuonna 2017 kolmanteen kvartaaliin mennessä kirjattu 4,0 miljoonaa euron oikaisuerä liittyen Lemminkäisen kanssa suunnitellun yhdistymisen transaktiokuluihin. Asuminen Venäjä -toimialan vuoden 2016 liiketulos sisältää 27,0 miljoonaa euron oikaisuerän liittyen Venäjällä sijaitsevien tonttien arvojen uudelleenarviointiin, josta noin 18,0 miljoonaa euroa on tonttien alaskirjauksia. Lisäksi YIT kirjasi noin 9,0 miljoonaa euron kulun liittyen neljään Moskovan alueella sijaitsevaan tonttiin, jotta niiden arvo on linjassa muuttuneiden viranomaisvaatimusten ja ristiriitaisten investointiehtojen kanssa. Tästä oikaisusta kohdistettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä 2,4 miljoonaa euron suuruinen alaskirjaus liikearvoon.

### 3.5 Aineellisten hyödykkeiden muutokset

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
Kirjanpitoarvo kauden alussa	53,2	47,3	12 %	47,4
Muuntoero	-0,3	0,7		1,1
Lisäykset	12,5	11,7	7 %	13,9
Vähennykset	-1,3	-0,9	39 %	-4,2
Poistot ja arvonalentumiset	-8,3	-7,9	6 %	-10,6
Siirrot tase-erien välillä	0,8	0,0	Yli tuhat %	5,6
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>56,8</b>	<b>50,9</b>	<b>12 %</b>	<b>53,2</b>

### 3.6 Vaihto-omaisuus

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
---------	------	------	--------	-------

Aineet ja tarvikkeet	4,9	5,3	-7 %	6,3
Keskeneräiset työt	874,8	895,0	-2 %	899,9
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	603,5	570,7	6 %	620,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	169,9	165,4	3 %	171,9
Ennakkomaksut	37,9	56,2	-33 %	45,4
Muu vaihto-omaisuus	2,0	2,4	-17 %	2,4
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>1 693,0</b>	<b>1 695,0</b>	<b>0 %</b>	<b>1 746,6</b>

### 3.7 Rahoitusriskien hallinta

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

Konsernin strategiset taloudelliset tavoitetasot ohjaavat konsernin pääoman käyttöä ja hallintaa. Strategisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan pitämällä konsernin pääomarakenne optimaalisena. Pääomarakenteeseen vaikutetaan ensisijaisesti ohjaamalla investointeja ja liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää. Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä sisältyy vuoden 2016 tilinpäätöksen liitetietoihin.

### 3.8 Rahoitusvelat ja käyvät arvot

#### Rahoitusvelkojen käyvät- ja tasearvot

Milj. e	9/17 Tasearvo	9/17 Käypä arvo	12/16 Tasearvo	12/16 Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>				
Joukkovelkakirjalainat	149,6	154,6	149,5	152,4
Lainat rahoituslaitoksilta	62,9	59,2	5,4	4,7
Eläkelainat	51,7	49,4	60,7	56,4
Muut lainat	34,3	34,3	33,5	33,5
Rahoitusleasingvelat	-	-	-	-
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>298,6</b>	<b>297,5</b>	<b>249,1</b>	<b>247,0</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	4,6	4,6	84,4	84,4
Shekkililimiitin käytössä ollut määrä	-	-	0,0	0,0
Eläkelainat	12,5	12,5	21,0	21,0
Yritystodistukset	190,7	190,7	68,9	68,9
Perustajaurakoinnin velka	-	-	-	-
Mydyt saamiset <sup>1</sup>	164,2	164,2	226,0	226,0
Yhtiölainaosuudet <sup>2</sup>	30,7	30,7	50,0	50,0
Muut lainat	-	-	-	-
Rahoitusleasingvelat	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>402,7</b>	<b>402,7</b>	<b>450,4</b>	<b>450,3</b>

<sup>1</sup>Mydyt saamiset ovat pankeille tai rahoitusyhtiöille myytyjä urakkasaamisia, joiden kokonaismäärä kauden lopussa oli 192,6 miljoonaa euroa (258,5 miljoonaa euroa). Niistä 164,2 miljoonaa euroa (226,0 miljoonaa euroa) sisältyy taseen velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia eriä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15-37 sekä soveltamisohjeiden AG 36-52 mukaisesti. Taseen ulkopuolisten erien mahdolliset takaisinostovastuut liittyvät urakkasopimusrikkomuksiin. Mydyistä saamisista maksetut korot 3,0 miljoonaa euroa (3,9 miljoonaa euroa) sisältyvät rahoituskuluihin.

<sup>2</sup>Yhtiölainaosuudet koostuvat valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuuksista. Niiden korot on kirjattu yhtiövastikkeisiin sisältyvinä liiketoiminnan projektikuluihin.

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisten lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorko on laskettu lisäämällä riskittömään markkinakorkoon yritysکوhtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 2,1-3,83 % (30.6.2017: 2,76-3,87 %) p.a.

## Käypien arvojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypien arvojen määrittämismenetelmät seuraavasti:

Taso 1: Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot perustuvat noteerattuihin hintoihin aktiivisesti toimivilla markkinoilla. Markkinaa voidaan pitää aktiivisena, mikäli noteeratut hinnat ovat säännöllisesti saatavilla ja hinnat edustavat instrumentin todellista arvoa likvidissä kaupankäynnissä.

Taso 2: Rahoitusinstrumenteilla ei käydä kauppaa aktiivisilla ja likvideillä markkinoilla. Rahoitusinstrumentin arvo on määriteltävissä markkina-arvoon perustuen sekä mahdollisesti osittain johdetun arvonmäärittämisen avulla. Mikäli instrumentin käypään arvoon vaikuttavat tekijät ovat kuitenkin saatavilla ja todennettavissa, kuuluu instrumentti tasolle 2.

Taso 3: Rahoitusinstrumentin arvostus ei perustu todennettavissa olevaan markkinatietoon, eivätkä muutkaan instrumentin käypään arvoon vaikuttavat tekijät ole saatavilla eivätkä todennettavissa. Seuraavassa taulukossa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat ja näiden arvostusmenetelmien tasot.

Varat, milj. e	9/17 Taso 1	9/17 Taso 2	12/16 Taso 1	12/16 Taso 2
Myytävissä olevat sijoitukset			0,1	
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)	-	0,2		1,2
<b>Varat yhteensä</b>	-	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>

Velat, milj. e	9/17 Taso 1	9/17 Taso 2	12/16 Taso 1	12/16 Taso 2
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)	-	5,3		10,6
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)	-	0,1		0,4
<b>Velat yhteensä</b>	-	<b>5,4</b>		<b>11,0</b>

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

### 3.9 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	5,0	5,0		5,0
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Sijoitussitoumukset	55,8	72,9	-23 %	57,4
Ostositoumukset	274,1	236,5	16 %	285,2
Vuokravastuut	100,9	106,7	-5 %	118,3
Annetut vuokravastuut	4,8	4,8	-1 %	3,9
<b>Johdannaissopimuksista johtuva vastuu</b>				
Kohde-etuuksien arvot				
Korkojohdannaiset	277,5	337,5	-18 %	335,0
Valuuttajohdannaiset	42,5	59,9	-29 %	52,1
Käyvät arvot				
Korkojohdannaiset	-4,4	-8,7	-49 %	-7,1
Valuuttajohdannaiset	-0,8	-3,9	-79 %	-2,7
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 307,6	1 284,5	2 %	1 429,2

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 30.9.2017 enintään 31,8 milj. euroa (30.9.2016: 39,3 milj. e).



### 3.10 Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten maksettavat vähimmäisvuokrat

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
Yhden vuoden kuluessa	26,6	20,1	32 %	27,6
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	63,2	65,8	-4 %	73,2
Yli viiden vuoden kuluttua	11,2	20,8	-46 %	17,5
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>100,9</b>	<b>106,7</b>	<b>-5 %</b>	<b>118,3</b>

### 3.11 Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat johdon avainhenkilöt, osakkuusyhtiöt, yhteisyritykset sekä sellaiset konsernin ulkopuoliset yritykset, joiden toimintaan YIT-konsernissa johtavassa asemassa olevan henkilön voidaan odottaa vaikuttavan. Johdon avainhenkilöihin luetaan hallituksen jäsenet sekä johtoryhmä.

Milj. e	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
<b>Tavaroiden ja palveluiden myynti</b>				
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	117,2	159,2	-26 %	211,1
<b>Tavaroiden ja palveluiden ostot</b>				
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille	13,4	8,4	60 %	11,8
Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
<b>Myyntisaamiset ja muut saamiset</b>				
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	0,8	18,9	-96 %	13,2
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille	0,3	0,3	2 %	0,3
<b>Ostovelat ja muut velat</b>				
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	0,8	1,9	-60 %	0,0
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille	1,0	1,5	-33 %	1,7

Transaktiot lähipiirin kanssa tapahtuu markkinahintaan. Esitettävien kausien osalta ei ole tehty myynti transaktioita avainhenkilöiden määräysvallassa olevien yhtiöiden tai osto transaktioita osakkuus- ja yhteisyrityksien kanssa. Muulle lähipiirille ei ole esitettävien kausien aikana ollut lähipiiritapahtumia.

## 4 LISÄINFORMAATIO

### 4.1 Tiettyjen toimialatietojen täsmätykset

#### Katsauskauden tuloksen täsmäytys

##### Osakekohtaisen tuloksen täsmäytys

Euroa	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake				
Laimentamaton, POC	0,29	-0,07		0,06
IFRS-oikaisu	-0,09	-0,11	-13 %	-0,12
Laimentamaton, IFRS	0,20	-0,18		-0,06
Laimennettu, POC	0,29	-0,07		0,06
IFRS-oikaisu	-0,09	-0,11	-14 %	-0,11
Laimennettu, IFRS	0,20	-0,17		-0,06

##### Käyttökateen täsmäytys

Milj. e	7-9/17	7-9/16	Muutos	1-9/17	1-9/16	Muutos	1-12/16
<b>Liikevoitto, IFRS</b>	<b>15,6</b>	<b>-20,9</b>		<b>41,4</b>	<b>-7,6</b>		<b>17,7</b>
IFRS oikaisu	-5,7	-12,9	-56 %	-20,5	-31,9	-36 %	-35,2
<b>Liikevoitto, POC</b>	<b>21,2</b>	<b>-8,0</b>		<b>61,9</b>	<b>24,2</b>	<b>155 %</b>	<b>52,9</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-3,7	-3,4	11 %	-10,7	-9,8	9 %	-16,5
<b>Käyttökate, POC</b>	<b>25,0</b>	<b>-4,6</b>		<b>72,6</b>	<b>34,0</b>	<b>113 %</b>	<b>69,4</b>

## 4.2 Tunnuslukuja vuosineljänneksittäin, IFRS

	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16	10-12/15
Liikevaihto, milj. e	420,2	509,0	452,2	525,0	419,3	396,4	337,6	511,6
Liikevoitto, milj. e	15,6	21,1	4,7	25,3	-20,9	6,6	6,7	28,4
% liikevaihdosta	3,7 %	4,1 %	1,0 %	4,8 %	-5,0 %	1,7 %	2,0 %	5,5 %
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä netto, milj. e	-3,3	-6,4	-0,3	-3,6	-3,9	-4,9	-7,8	-7,0
Tulos ennen veroja, milj. e	12,2	14,7	4,5	21,8	-24,8	1,8	-1,2	21,4
% liikevaihdosta	2,9 %	2,9 %	1,0 %	4,1 %	-5,9 %	0,4 %	-0,3 %	4,2 %
Katsauskauden tulos, emoyhtiön omistajien osuus, milj. e	10,2	11,4	3,4	15,0	-22,6	1,4	-0,9	16,0
Bruttoinvestoinnit, milj. e	20,6	11,7	17,3	19,5	12,9	48,1	2,9	3,4
% liikevaihdosta	4,9 %	2,3 %	3,8 %	3,7 %	3,1 %	12,1 %	0,9 %	0,7 %

	9/17	6/17	3/17	12/16	9/16	6/16	3/16	12/15
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	5,7 %	2,7 %	1,5 %	1,6 %	1,8 %	3,6 %	4,9 %	6,4 %
Omavaraisuusaste	30,6 %	30,7 %	31,1 %	31,2 %	30,1 %	32,9 %	31,5 %	32,9 %
Korollinen nettovelka, milj. e	626,2	573,3	551,1	598,6	577,9	556,6	554,5	529,0
Velkaantumisasaste	124,0 %	115,0 %	103,6 %	112,3 %	118,9 %	104,8 %	108,6 %	101,1 %
Tulouttamaton tilauskanta, milj. e	2 924,2	2 969,7	3 088,9	3 048,2	3 072,0	3 124,1	2 575,2	2 467,3
- josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus, milj. e	908,6	911,4	1 005,6	972,8	1 051,5	1 072,7	963,1	898,3
Henkilöstö kauden lopussa	5 533	5 776	5 407	5 261	5 282	5 632	5 276	5 340
Henkilöstö keskimäärin vuoden alusta	5 549	5 503	5 367	5 361	5 387	5 388	5 297	5 613
Taseen loppusumma, milj. e	2 225,0	2 214,5	2 335,0	2 284,0	2 219,2	2 108,4	2 035,4	1 966,6
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana <sup>1</sup> , e	7,11	7,05	6,88	6,14	5,68	5,37	4,92	5,60
Osakkeen päätöskurssi, e	6,92	7,32	6,34	7,59	7,17	6,45	4,97	5,24
Osakkeiden markkina-arvo, milj. e	870,6	921,0	796,2	953,1	900,4	810,0	624,1	658,0
Oma pääoma/osake, e	4,29	4,24	4,54	4,49	4,09	4,23	4,07	4,16

<sup>1</sup> Osakkeen keskimääräisen laskentakaavaa muutettiin vuoden 2016 alusta lukien. Käytetty kaava on esitetty kohdassa 1.3 Tunnuslukujen laskentakaavat.

## 4.3 Tunnuslukuja vuosineljänneksittäin, toimialaraportointi POC

	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16	10-12/15
Tulos ennen veroja, milj. e	15,4	19,5	12,6	21,3	-17,0	10,2	-0,8	6,1
Katsauskauden tulos, emoyhtiön omistajille, milj. e	12,3	15,5	8,9	16,1	-15,9	7,9	-0,6	4,6
Tulos/osake, laimentamaton, e	0,10	0,12	0,07	0,13	-0,13	0,06	-0,00	0,04
Tulos/osake, laimennettu, e	0,10	0,12	0,07	0,13	-0,13	0,06	-0,00	0,04

	9/17	6/17	3/17	12/16	9/16	6/16	3/16	12/15
Oma pääoma/osake, e	4,71	4,64	4,91	4,82	4,42	4,50	4,27	4,37
Sijoitettu pääoma, milj. e	1 201,7	1 127,4	1 142,7	1 175,3	1 130,7	1 102,9	1 140,6	1 131,5
Sijoitettu pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	8,0	5,6 %	5,2 %	4,7 %	3,6 %	5,0 %	4,7 %	5,3 %
Omavaraisuusaste	34,3	34,6 %	35,4 %	35,1 %	33,8 %	36,4 %	34,1 %	35,5 %
Korollinen nettovelka, milj. e	534,4	468,0	409,6	469,3	475,6	466,2	481,3	460,8
Velkaantumisasaste	97,5	87,0 %	72,8 %	83,3 %	91,8 %	82,5 %	89,6 %	84,0 %

**Tilaukanta toimialoittain**

Milj. e	9/17	6/17	3/17	12/16	9/16	6/16	3/16	12/15
Asuminen Suomi ja CEE	890,0	909,3	842,8	833,4	880,2	865,7	857,2	802,7
Asuminen Venäjä	373,7	392,3	474,6	463,4	451,1	495,6	508,7	508,5
Toimitilat ja infra	1 263,9	1 264,2	1 300,9	1 316,3	1 309,5	1 352,8	880,9	861,6
Tilaukanta yhteensä, POC	2 527,5	2 565,7	2 618,3	2 613,1	2 640,7	2 714,1	2 246,8	2 172,9
IFRS-oikaisu	396,7	403,9	470,6	435,2	431,3	410,1	328,4	294,4
Tilaukanta yhteensä, IFRS	2 924,2	2 969,7	3 088,9	3 048,2	3 072,0	3 124,1	2 575,2	2 467,3

#### 4.4 Konsernitase, toimialaraportointi

Milj. e	9/17	9/16	Muutos	12/16
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset hyödykkeet	56,8	50,9	12 %	53,2
Liikearvo	8,1	10,9	-25 %	8,1
Muut aineettomat hyödykkeet	11,4	15,3	-26 %	11,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	97,3	48,2	102 %	63,5
Muut sijoitukset	0,4	0,4		0,4
Korolliset saamiset	42,9	33,5	28 %	34,6
Muut saamiset	2,6	6,9	-62 %	3,2
Laskennalliset verosaamiset	43,5	49,7	-12 %	45,1
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	1 361,8	1 312,7	4 %	1 365,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	314,0	295,1	6 %	320,0
Rahavarat	32,2	66,8	-52 %	66,4
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 971,3</b>	<b>1 890,3</b>	<b>4 %</b>	<b>1 971,9</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	149,2	149,2	0 %	149,2
Muu oma pääoma	442,9	405,5	8 %	455,8
Määräysvallattomien omistajien osuus				
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>592,2</b>	<b>554,8</b>	<b>6 %</b>	<b>605,0</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	17,6	21,7	0 %	15,7
Eläkevelvoitteet	2,1	0,9	124 %	2,1
Varaukset	45,2	42,9	6 %	44,8
Rahoitusvelat	298,6	289,9	3 %	249,1
Muut velat	52,9	54,5	-3 %	51,0
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Saadut ennakot	242,6	247,2	-2 %	249,4
Ostovelat ja muut velat	378,9	363,2	4 %	402,1
Varaukset	30,3	29,2	4 %	31,6
Rahoitusvelat	310,9	286,0	9 %	321,2
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 379,1</b>	<b>1 335,6</b>	<b>4 %</b>	<b>1 366,9</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>1 971,3</b>	<b>1 890,3</b>	<b>4 %</b>	<b>1 971,9</b>

# Vastuunrajoituslauseke

## Tietoja Lemminkäisen osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Sulautumisen yhteydessä annettavia YIT:n osakkeita ei ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen, ("Yhdysvaltain arvopaperilaki") mukaisesti, ja osakkeet annetaan Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisen Rule 802 -säännöksessä säädetyn rekisteröintiä koskevan poikkeuksen nojalla.

YIT ja Lemminkäinen ovat suomalaisia yhtiöitä ja YIT:n osakkeiden antamiseen sovelletaan Suomessa sovellettavia menettelyllisiä ja tiedottamista koskevia velvollisuuksia, jotka saattavat erota Yhdysvaltain vastaavista. Mitkä tahansa tässä tiedotteessa olevat tilinpäätöstiedot tai muut taloudelliset tiedot on saatettu laatia muiden kuin Yhdysvaltain kirjanpitostandardien mukaisesti, eivätkä ne välttämättä ole verrattavissa yhdysvaltalaisen yhtiöiden tilinpäätöksiin tai tilinpäätöksiin, jotka on laadittu Yhdysvalloissa yleisesti hyväksytyjen kirjanpitostandardien mukaisesti.

Lemminkäisen yhdysvaltalaisen osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien nojalla sulautumisen yhteydessä voi olla vaikeaa, koska YIT ja Lemminkäinen ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki YIT:n ja Lemminkäisen johtajista ja hallituksen jäsenistä saattavat asua Yhdysvaltain ulkopuolella. Tämän seurauksena Lemminkäisen yhdysvaltalaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä voi haastaa YIT:tä tai Lemminkäistä tai näiden johtajia ja hallituksen jäseniä oikeuteen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien rikkomisesta suomalaisessa tuomioistuimessa. Lisäksi YIT:n ja Lemminkäisen pakottaminen hyväksymään yhdysvaltalaisen tuomioistuimen toimivaltaa tai noudattamaan sen tuomiota voi olla vaikeaa.

Lemminkäisen osakkeenomistajien tulisi olla tietoisia siitä, että YIT voi ostaa Lemminkäisen osakkeita muutoin kuin sulautumisen kautta, kuten vapailta markkinoilta tai yksityisesti neuvotelluin ostoin milloin tahansa esitetyn sulautumisen vireilläoloaikana.

---

# Together we can do it.

**YIT Oyj**

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

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



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

---