

Q1

Osavuositarkastus 1–3/2018



Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2018: Integraatio etenee, tulos vaatimaton

Luvut suluissa viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan ja ovat samaa yksikköä, ellei toisin mainita. YIT raportoi IFRS-sääntöjen mukaisesti.

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä tammi-maaliskuun 2018 osavuositarkastuksessa vertailtavat luvut on esitetty pro forma -lukuina. Havainnollistaakseen sulautumisen vaikutuksia YIT:n toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan sekä parantaakseen yhdistyneen yhtiön taloudellisten tietojen vertailukelpoisuutta YIT on laatinut tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot. Näissä tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa on käytetty uutta segmenttiraportointirakennetta ja raportointikäytäntöjä, jotka YIT otti käyttöön sulautumisen täytäntöönpanopäivänä. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot perustuvat YIT:n ja Lemminkäisen IFRS-standardien mukaisesti esitettyihin historiallisiin taloudellisiin tietoihin, joita on oikaistu sulautumisen vaikutuksilla. YIT:n toteutuvat tulokset saattavat poiketa olennaisesti näitä tilintarkastamattomia pro forma -tietoja laadittaessa käytetyistä oletuksista.

Lisätietoja YIT:n tai Lemminkäisen historiallisista taloudellisista tiedoista on YIT:n ja Lemminkäisen tilintarkastetuissa konsernitilinpäätöksissä ja tilintarkastamattomissa osavuositarkastuksissa, jotka ovat saatavissa YIT:n verkkosivustolla osoitteessa www.yitgroup.com/fi.

Tässä osavuositarkastuksessa vuoden 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen luvut, vertailuluvut ja vuoden 2017 luvut on esitetty pro forma -lukuina. Pro forma -tase esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 31.12.2017 ja YIT kirjjanpidollisena hankkijaosapuolena olisi yhdistellyt Lemminkäisen hankintahetken taseen konsernitilinpäätökseen kyseisenä ajankohtana. Pro forma -tuloslaskelmat 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 1.1.2017 Pro forma -oikaisut, joilla ei ole jatkuvaa vaikutusta YIT:n tulokseen, on esitetty pro forma -tuloslaskelmassa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella. Lisätietoja löytyy 4.4.2018 julkaistusta pro forma -pörssitiedotteesta liitteineen.

Yhdistymisen johdosta osavuositarkastuksen selostusosassa esitetään YIT:n taloudellisia tietoja myös niin, että sulautuneen Lemminkäisen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.1.2018 on mukana pro forma -luvuissa vuodelta 2018, ja luvut on merkitty taulukkoihin sarakkeeseen Pro forma 1-3/18. Selostusosan analyysissä käytetään lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018, vertailuna käytetään pro forma -lukuja 1.1.–31.12.2017. Osavuositarkastuksen taulukoissa sarake Raportoitu 1-3/18 ei sisällä Lemminkäisen lukuja tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Konserniraportointi, IFRS

Kuluttaja-asuntokehteen tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

Tammi–maaliskuu

- Liikevaihto laski 13 % ja oli 602,2 miljoonaa euroa (696,0).
- Liikevoitto oli -51,1 miljoonaa euroa (-52,4) ja liikevoittomarginaali oli -8,5 % (-7,5).
- Oikaistu liikevoitto¹ oli -43,2 miljoonaa euroa (-27,1) ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -7,2 % (-3,9). Kaudella kirjattiin oikaisueroja -7,8 miljoonaa euroa, jotka koostuivat pääsääntöisesti yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista, integraatiokustannuksista sekä uudelleenjärjestelyistä päällystystoiminnoissa Skandinaviassa.
- Osakekohtainen tulos oli -0,25 euroa (-0,23).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen pois lukien lopetetut toiminnot oli -152,7 miljoonaa euroa.
- Tilauskanta kasvoi joulukuun lopun tasolta ja oli 4 640,8 miljoonaa euroa (12/2017: 4 218,3).
- YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistyminen tuli voimaan 1.2.2018.
- Yhtiö arvioi yhdistymiseen liittyvien vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 40-50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien.

Näkymät vuodelle 2018

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen vuoksi YIT ei anna numeerista tulosoheistusta yhtiölle, vaan antaa tämän sijasta tulevaa kehitystä kuvaavia yleisluontoisia näkymiä. YIT:n näkymät perustuvat oletuksiin ja yhtiön johdon arvioihin kysynnän kehityksestä yhtiön toimintaympäristössä ja segmenteissä. Yhtiön hallitus arvioi ja tiedottaa myöhemmin, onko tarkoituksenmukaista antaa yhdistetylle yhtiölle numeerista tulosoheistusta.

Asuminen Suomi ja CEE: Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Isojen asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan olevan edellisiä vuosia alemmalla tasolla.

Asuminen Venäjä: Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2017 jälkimmäisen vuosipuoliskon keskimääräisellä tasolla. Asuntojen hintatason odotetaan pysyvän alhaisella tasolla.

Toimitilat: Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän vuoden 2017 tasolla kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän.

Infraprojektit: Infrarakentamisen odotetaan kasvavan hieman vuoden 2017 tasosta.

Päällystys: YIT:n toiminta-alueella päällystysmarkkinoiden kokonaisvolyymien odotetaan kasvavan hieman.

Kiinteistöt: Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitseissa kohteissa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa.

Oikaistussa liikevoitossa¹ odotetaan merkittävää vaihtelua vuosineljännesten välillä.

YIT tähtää vuosittaisessa kassavirtasuunnittelussa siihen, että kassavirta maksettujen osinkojen jälkeen olisi positiivinen. Tämä koskee myös vuoden 2018 kassavirran suunnittelua.

YIT on täsmentänyt arviotaan yhdistymisen synergiahyötyjen kokonaismäärästä ja aikataulusta. YIT arvioi saavutettavien kokonaissynergioiden olevan suurempia ja saavutettavan nopeammin kuin aiemmin ilmoitettu. Yhtiö arvioi vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 40-50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien. Aiemmin yhtiö arvioi kokonaissynergioiden olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa, ja niiden odotettiin toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä.

YIT arvioi, että vuonna 2018 Suomessa ja CEE:ssä asuntoja valmistuu yhteensä noin 5 000 – 5 500 ja Venäjällä noin 3 000 kappaletta, joista pääosa viimeisellä neljänneksellä. YIT on alkuvuonna allekirjoittanut useita merkittäviä ja pitkäaikaisia vuokrasopimuksia ja arvioi myyvänsä loppuvuonna useampia suuria toimitilakohteita Helsingin alueella loppusijoittajille.

¹Oikaistu 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 liitetiedossa 4.3.

Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas:

Alkuvuoden merkittävin tapahtuma oli YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen, joka toteutui helmikuun alussa.



Yhtiöiden integraatio on edennyt suunnitellusti. Liiketoiminta on jatkunut normaalisti, ja kaikki tärkeät toiminnot ovat jatkuneet katkeamatta yli yhdistymisvaiheen. Ensimmäisen kolmen yhteisen kuukauden päätavoite on luoda uuden yhtiön toimintamalli ja muodostaa toimiva organisaatio yksikkötasot mukaan lukien. Olemme tyytyväisiä integraation etenemiseen.

Tammi-maaliskuun pro forma -liikevaihto, Lemminkäisen tammikuun luvut mukaan lukien, oli 602,2 miljoonaa euroa (696,0 milj. euroa). Oikaistu pro forma -liiketulos oli vaatimaton -43,2 miljoonaa euroa (-27,1 milj. euroa). Tulokseen vaikuttivat erityisesti Päällistyksen ja Infraprojektien normaali kausivaihtelu sekä asuntokohteiden valmistumisten suhteellisen vähäinen määrä Venäjällä. Uuden segmenttirakenteen valmistelun yhteydessä kävimme huolellisesti läpi koko projektikannan. Läpikäynnin

perusteella kirjassimme kauden aikana merkittävän määrän projektiheikennyksiä Venäjän urakointiliiketoiminnassa, Infraprojekteissa ja Toimitiloissa. Oikaisuerissä on pääasiassa yhdistymiseen liittyviä käyvän arvon kohdistuksia, integraatioon liittyviä kustannuksia ja Skandinavian päällistystoimintojen uudelleenjärjestelyihin liittyviä eriä.

Asuminen Suomi ja CEE -segmentin asutokysyntä jatkui kauden aikana hyvänä, ja segmentin kehitys oli positiivista hyvän kuluttaja-asuntomyynnin ansiosta. POC-laskentaperiaatteen mukaan segmentin kannattavuus parani vertailukauteen verrattuna. Segmentin näkymät ovat positiiviset: aloitimme useita kuluttajille suunnattuja kohteita sekä Suomessa että CEE-maissa. Venäjällä asutokysyntä on pysynyt vakaana viime vuoden jälkipuoliskoon verrattuna. Urakointiliiketoiminnan projektiheikennysten lisäksi kannattavuuteen ovat vaikuttaneet negatiivisesti toimet kassavirtatavoitteen toteutumisen varmistamiseksi sekä Moskovan alueelle kohdistuva kasvanut asuntomyynti.

Toimitiloissa teimme kauden aikana merkittäviä pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, joiden ansiosta arvioimme loppuvuoden aikana myyvämmä useita isoja hankekehityskohteita loppusijoittajille. Segmentin tulos oli odotuksiamme matalampi johtuen alussa mainituista projektiheikennyksistä. Tripla etenee suunnitelmien mukaisesti. Perustimme vuoden alussa Kiinteistöt-segmentin lisäämään läpinäkyvyyttä yhteisomisteisten hankekehityskohteiden omistamiseen ja rahoitukseen. Segmentin alla raportoidaan YIT:n osaomistamia kohteita kuten Triplan kauppakeskus, Tietotie 6 ja Hamina-Vaalimaa E18 -hankkeen omistukset. Tällä hetkellä segmentin alla raportoitaviin projekteihin on sijoitettu noin 147 miljoonaa euroa. Kauden aikana otettiin käyttöön E18 Hamina-Vaalimaan moottoritieosuus kokonaisuudessaan.

Olen tyytyväinen maaliskuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n kanssa allekirjoitetusta noin 206 miljoonan euron sopimuksesta uuden maanalaisen jätevedenpuhdistamon rakentamiseksi Espoon Blominmäkeen. Infraprojektien liikevoitto oli heikko sekä liiketoiminnan kausivaihtelun takia, että tehtyjen projektiheikennysten takia. Päällistyksen talvisuunnittelu on kokonaisuutena sujunut edellisvuotta paremmin. Päällistys-segmentin osalta olemme alkuvuoden aikana tehneet mittavia uudistuksia Skandinaviassa parantaaksemme liiketoiminnan kilpailukykyä markkina-alueella. Olemme myös menestyneet päällistysurakoiden kilpailutuksissa toiminta-alueellamme hyvin ja lähtökohdat varsinaiseen päällistyskauteen ovat myönteiset.

Markkinaympäristö on valoisa odotetusti vaatimattomasta ensimmäisestä vuosineljänneksestä riippumatta olettaen, ettei Suomen työmarkkinoilla olevat jännitteet tarpeettomasti kärjisty. Arvioimme, että vuonna 2018 Suomessa ja CEE:ssä valmistuu yhteensä noin 5 000 – 5 500 asuntoa ja Venäjällä noin 3 000 asuntoa, joista pääosa valmistuu viimeisellä neljänneksellä. Alkuvuoden toimitilavuokrauksen onnistumisten seurauksena arvioimme myyvämmä loppuvuonna useampia toimitilakohteita loppusijoittajille. Tähtäämme vuosittaisessa kassavirtasuunnittelussa siihen, että kassavirta maksettujen osinkojen jälkeen olisi positiivinen. Sama periaate koskee myös vuoden 2018 kassavirran suunnittelua. Lisäksi yhtiö arvioi vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 40-50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien.

Merkittävää

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Yhdistyminen luo taloudellisesti vahvan yhtiön, jonka kasvun ja kannattavuuden moottorina toimii kasvukeskusten kehittäminen. Yhdistyneen yhtiön vuoden 2017 pro forma -liikevaihto oli yli 3,8 miljardia euroa. Lemminkäisen osakkeenomistajille annettiin sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden eli yhteensä 83 876 431 YIT:n uutta osaketta. Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin myötä YIT:n osakkeiden lukumäärä nousi yhteensä 211 099 853 osakkeeseen, ja osakepääomaa korotettiin 500 000 eurolla 149 716 748,22 euroon. YIT:n ja Lemminkäisen 12.9.2017 pidetyt ylimääräiset yhtiökokoukset hyväksyivät sulautumisen, ja Suomen Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyi sen 26.1.2018.

YIT:n 16.3.2018 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti muun muassa hallituksen kokoonpanosta. Hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukonen, varapuheenjohtajaksi Eero Heliövaara sekä jäseniksi Erkki Järvinen, Olli-Petteri Lehtinen, Inka Mero, Kristina Pentti-von Walzel ja Tiina Tuomela.

YIT aloitti 12.2.2018 yhteistoimintaneuvottelut yhdistyneen yhtiön organisoitumiseksi. Katsauskauden lopulla yhteistoimintaneuvottelut päättyivät. Päätökset rakennemuutoksista tehtiin huhtikuun alussa. Päällekkäisyyksistä ja tehostamisesta johtuvia irtisanomisia kohdistuu Suomessa korkeintaan 120 henkilöön. Lisäksi henkilöstövähennyksiä toteutuu saman verran luonnollisena poistumana, eläköitymisinä ja määräaikaissuuksia päättämällä. Vähennykset Suomessa eivät kohdistu työmailla tuotantotehtävissä työskenteleviin toimihenkilöihin ja työntekijöihin. Muissa toimintamaissa integraatioon liittyvä organisoituminen vähentää noin 200 henkilöä pääasiassa Venäjällä. Lisäksi Skandinaviassa jo ennen yhdistymistä käynnistynyt uudelleen organisointi on alkuvuoden aikana johtanut noin 150 henkilötyövuoden vähenemiseen.

Muutokset konsernin raportointikäytännössä

Yhdistymisen johdosta YIT:n hallitus vahvisti yhtiön uudet raportointiperiaatteet. YIT raportoi jatkossa IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan. IFRS-laadintaperiaatteen mukaan kuluttaja-asuntokohteiden tuloutus tehdään kohteen valmistuessa. Näin ollen konserniraportoinnin mukaisessa tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistumisajankohdista riippuen.

Asuminen Suomi ja CEE- sekä Asuminen Venäjä -segmenteistä raportoidaan eräitä lukuja, kuten liikevaihto ja liiketulos, myös osatuloutusperiaatteella (POC) IFRS-raportoinnin lisäksi. Osatuloutusperiaatteen mukaan tuloutus tapahtuu rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutukset esitetään yksityiskohtaisesti Osavuositarkastuksen taulukko-osassa.

Aiemmin yhtiön pääasiallinen raportointitapa on ollut osatuloutuksella tapahtuva toimialaraportointi (POC), ja esimerkiksi yhtiön aiemmat taloudelliset tavoitteet ovat olleet toimialaraportointiin pohjautuvat.

Muutoksena YIT:n aiempaan raportointikäytäntöön yhtiö muuttaa IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin soveltamista tammi-maaliskuun sekä tammi-syyskuun osavuositarkastuksissa. Vuoden 2018 tammi-maaliskuun osavuositarkastus on laadittu ja tammi-syyskuun osavuositarkastus laaditaan IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta osavuositarkastuksen laadinnassa ei sovelleta kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia. Muutos vaikuttaa erityisesti taulukko-osassa esitettäviin tietoihin. Muilta osin osavuositarkastukset ovat laajuudeltaan pääosin yhteneviä aikaisempien osavuositarkastusten kanssa. Puolivuositarkastuksen ja tilinpäätöksen laadinnassa sovelletaan kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia.

Pörssitiedotteet, sulautumisesite ja muut yhdistymistä käsittelevät materiaalit löytyvät osoitteesta yitgroup.com/yhdistyminen.

Avainlukuja

Konserniraportointi, IFRS

Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	532,3	602,2	696,0	-13 %	3 862,5
Asuminen Suomi ja CEE	228,5	242,9	258,3	-6 %	1 156,2
Asuminen Venäjä	34,5	38,3	68,5	-44 %	421,0
Toimitilat	162,5	183,0	198,9	-8 %	902,2
Infraprojektit	71,8	93,7	121,9	-23 %	686,0
Päällystys	42,4	52,7	62,7	-16 %	768,9
Kiinteistöt					
Muut erät	-7,4	-8,3	-14,3	42 %	-71,8
Liikevoitto	-34,6	-51,1	-52,4	3 %	77,4
Liikevoitto-%	-6,5 %	-8,5 %	-7,5 %		2,0 %
Oikaistu liikevoitto	-25,3	-43,2	-27,1	-60 %	138,9
Asuminen Suomi ja CEE	21,3	20,5	8,5	141 %	83,0
Asuminen Venäjä	-12,9	-13,8	-5,2	-165 %	4,9
Toimitilat	-1,9	-2,2	1,8		51,5
Infraprojektit	-5,7	-8,6	-1,3	-562 %	17,4
Päällystys	-18,9	-30,8	-25,0	-23 %	4,7
Kiinteistöt	-0,2	-0,2			-0,5
Muut erät	-6,9	-8,1	-5,8	-40 %	-22,0
Oikaistu liikevoitto-%	-4,7 %	-7,2 %	-3,9 %		3,6 %
Asuminen Suomi ja CEE	9,3 %	8,5 %	3,3 %		7,2 %
Asuminen Venäjä	-37,5 %	-36,1 %	-7,6 %		1,2 %
Toimitilat	-1,2 %	-1,2 %	0,9 %		5,7 %
Infraprojektit	-8,0 %	-9,2 %	-1,1 %		2,5 %
Päällystys	-44,6 %	-58,4 %	-39,9 %		0,6 %
Kiinteistöt					
Oikaisuerät	9,4	7,8	25,3	-69%	61,5
Tulos ennen veroja	-42,7	-57,8	-58,1	1 %	50,7
Katsauskauden tulos ²	-35,8	-52,2	-47,3	-10 %	26,3
Osakekohtainen tulos, e	-0,20	-0,25	-0,23	-9 %	0,13
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	-152,7	n/a	n/a		n/a
Korollinen nettovelka kauden lopussa	813,8	813,8	n/a		668,5
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	79,8 %	n/a	n/a		59,9 %
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	39,1 %	n/a	n/a		40,2 %
Tilaukanta kauden lopussa	4 640,8	4 640,8	4 655,7	0 %	4 218,3

¹Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

²Emoyhtiön omistajille.

Liiketoiminnan kehitys

Liikevaihto

Kuluttaja-asuntokohteiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

Milj. e	Raportoitu 1-3/18	Pro forma 1-3/18	Pro forma 1-3/17	Muutos ¹	Valuuttakurssi- vaikutus ²	Pro forma 1-12/17
Liikevaihto	532,3	602,2	696,0	-13 %	1 %	3 862,5
Asuminen Suomi ja CEE	228,5	242,9	258,3	-6 %		1 156,2
Asuminen Venäjä	34,5	38,3	68,5	-44 %	11 %	421,0
Toimitilat	162,5	183,0	198,9	-8 %		902,2
Infraprojektit	71,8	93,7	121,9	-23 %		686,0
Päällystys	42,4	52,7	62,7	-16 %		768,9
Kiinteistöt						
Muut erät	-7,4	-8,3	-14,3	42 %		-71,8

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.1.2018.

² Raportoitu 1-3/18 laskettuna vertailukelpoisin valuuttakurssein.

Tammi-maaliskuu

Konsernin liikevaihto laski 13 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Liikevaihto laski asumisen segmenteissä vähäisten valmistumisten vuoksi erityisesti Venäjällä.

Toimitilat-segmentissä liikevaihdon laskuun vaikutti muun muassa muutaman ison projektin valmistuminen viime vuonna.

Infraprojektien liikevaihtoa laski erityisesti projektikannan korkea valmiusaste ja Suomen vertailukautta pienemmät volyymit. Päällystykseen liikevaihtoa laskivat vertailukautta pienemmät volyymit kiviainesliiketoiminnassa.

Kiinteistöt-segmentin liikevaihto oli toimintamallista johtuen 0 euroa.

Tulos

Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevoitto	-34,6	-51,1	-52,4	3 %	77,4
Liikevoitto-%	-6,5 %	-8,5 %	-7,5 %		2,0 %
Oikaisuerät	9,4	7,8	25,3	-69 %	61,5
Oikaistu liikevoitto	-25,3	-43,2	-27,1	-60 %	138,9
Asuminen Suomi ja CEE	21,3	20,5	8,5	141 %	83,0
Asuminen Venäjä	-12,9	-13,8	-5,2	-165 %	4,9
Toimitilat	-1,9	-2,2	1,8		51,5
Infraprojektit	-5,7	-8,6	-1,3	-562 %	17,4
Päällystys	-18,9	-30,8	-25,0	-23 %	4,7
Kiinteistöt	-0,2	-0,2			-0,5
Muut erät	-6,9	-8,1	-5,8	-40 %	-22,0
Oikaistu liikevoitto-%	-4,7 %	-7,2 %	-3,9 %		3,6 %
Asuminen Suomi ja CEE	9,3 %	8,5 %	3,3 %		7,2 %
Asuminen Venäjä	-37,5 %	-36,1 %	-7,6 %		1,2 %
Toimitilat	-1,2 %	-1,2 %	0,9 %		5,7 %
Infraprojektit	-8,0 %	-9,2 %	-1,1 %		2,5 %
Päällystys	-44,6 %	-58,4 %	-39,9 %		0,6 %
Kiinteistöt					

¹Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Tulos ennen veroja	-42,7	-57,8	-58,1	1 %	50,7
Katsauskauden tulos ²	-35,8	-52,2	-47,3	-10 %	26,3
Osakekohtainen tulos, e	-0,20	-0,25	-0,23	-9 %	0,13
Efektiivinen verokanta, %	16,3 %				

¹Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018

²Emoyhtiön omistajille.

Tammi–maaliskuu

YIT:n liikevoitto oli -51,1 miljoonaa euroa, ja liikevoittomarginaali oli -8,5 %. Liikevoitto sisältää -7,8 miljoonan euron oikaisuerät, jotka koostuivat pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista (lisätietoa liitteessä 4.3). Lisäksi oikaisueriin on kirjattu synergiahyötyjen saavuttamiseen liittyviä integraatiokustannuksia. Oikaisuerät sisältävät myös Skandinavian toimintojen uudelleenjärjestelyihin liittyviä kustannuksia.

Oikaistu liikevoitto oli -43,2 miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -7,2 %. Oikaistun liikevoiton laskuun vaikuttivat erityisesti projektiheikennykset Venäjän urakointiliiketoiminnassa, Infraprojekteissa ja Toimitiloissa.

Tulos ennen veroja oli -57,8 miljoonaa euroa ja katsauskauden tulos -52,2 miljoonaa euroa.

Yhdistymisen vaikutukset raportointiin

Yhdistymisen seurauksena YIT:n taseeseen kirjattiin liikearvoa 298,3 miljoonaa euroa, josta 245,1 miljoonaa euroa muodostui sulautumisessa, ja 53,2 miljoonaa euroa oli Lemminkäisen historiallista liikearvoa.

Yhdistymisessä hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat on kirjattu yhdistymispäivän käypiin arvoihin.

Näistä kirjauksista merkittävimpiä ovat:

- Aineellisiin hyödykkeisiin on tehty käypää arvoa koskeva oikaisu 37,7 miljoonaa euroa (hankintahetken tasearvo 164,4 miljoonaa euroa). Tämä oikaisu liittyy lähinnä teollisiin kiinteistöihin sekä asfalttiasemiin ja -koneisiin ja kiviainesalueisiin.
- Aineettomiin hyödykkeisiin liittyen hankintahetken taseeseen on kirjattu yhteensä 44,7 miljoonaa euron oikaisu (hankintahetken tasearvo 50,9 miljoonaa euroa). Erä sisältää aineettomia hyödykkeitä, jotka liittyvät asiakassuhteisiin, brändeihin ja tilauskantaan.
- Vaihto-omaisuuteen on kirjattu hankintahetken taseessa käypää arvoa koskeva oikaisu 22,6 miljoonaa euroa, joka kuvastaa hankitun vaihto-omaisuuden käypää arvoa 415,5 miljoonaa euroa.

Synergiat ja integraatiokustannukset

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen odotetaan luovan merkittävää arvoa yhdistyneen yhtiön osakkeenomistajille. Kokonaissynergioiden arvioitiin yhdistymistä suunniteltaessa olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa, ja niiden odotettiin toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä. Yhtiöiden yhdistyttyä synergioiden lähteet ja tehdyt suunnitelmat pystyttiin todentamaan ja tarkentamaan. Myös uusia synergialähteitä havaittiin. Nyt yhtiö on täsmentänyt arviotaan yhdistymisen synergiahyötyjen kokonaismäärästä ja aikataulusta. Yhtiö arvioi vuotuisen kokonaissynergioiden olevan 40-50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien.

Säästöt tulevat pääasiassa kiinteiden kustannusten laskusta. Suurimpia yksittäisiä synergialähteitä ovat yhdistyneen yhtiön päällekkäisyyksien poistot, yhteiset ja tehokkaammat toimitilat sekä IT-kustannusten pienentyminen. Lisäksi esimerkiksi toimintatapojen tehostaminen ja harmonisoiminen, rahoituskustannusten

- Lemminkäisen hybridilaina, jonka kirjanpitoarvo on 35,2 miljoonaa euroa, on 31.1.2018 esitetty lyhytaikaisissa rahoitusveloissa.
- Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan käypä arvo 109,1 miljoonaa euroa sisältää käyvän arvon oikaisun 9,7 miljoonaa euroa, jonka jälkeen joukkovelkakirjalaina on kirjattu 31.1.2018 myyntikurssiin.
- YIT on kirjannut 20,0 miljoonan euron suuruisen oikaisun, jolla oikeudenkäynneistä aiheutuvat ehdolliset velat on kirjattu käypiin arvoihin. Oikaisu kuvastaa vastattaviksi otettujen ehdollisten velkojen käypää arvoa, jossa on otettu huomioon tällaisiin velkoihin liittyvä kohtuullinen riskipreemio.

Yhdistymisestä kirjattuja käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa ei ole kohdistettu segmenttien sitoutuneeseen pääomaan vaan ne esitetään segmenttiraportoinnissa kohdassa Mmuut toiminnot ja eliminoinnit. Näin ollen yhdistymisestä johtuvilla kirjauksilla ei ole liiketoiminta-segmenttikohtaista tulosvaikutusta.

pieneneminen, parhaiden käytäntöjen käyttöönotto, hankinnan mittakaavaedut ja tehokkaampi tonttikannan kiertonopeus synnyttävät synergiahyötyjä.

Maaliskuun loppuun mennessä toteutuneiksi kirjatut synergiahyödyt olivat noin 3 miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi saavuttavansa kumulatiivisesti noin 14 - 20 miljoonan euron vuotuiset tulosvaikutteiset synergiahyödyt vuoden 2018 loppuun mennessä, noin 32 - 40 miljoonan euron vuoden 2019 loppuun mennessä ja noin 40 - 50 miljoonan euron vuoden 2020 loppuun mennessä.

Integraatiokustannuksista odotetaan yhteensä noin 40 miljoonan euron kertaluonteista negatiivista kassavirta- ja tulosvaikutusta pääosin vuosille 2017 - 2019. Tammi-maaliskuussa 2018 yhdistymiseen liittyvät oikaisuerät olivat yhteensä noin 1,0 miljoonaa euroa Lemminkäiselle tammikuussa kirjatut kulut mukaan lukien. Yhtiö arvioi, että suurin osa integraatiokustannuksista kohdistuu vuodelle 2018.

Integraatiokustannukset heikentävät liikevoittoa, mutta niillä ei ole vaikutusta oikaistuun liikevoittoon.

	Pro forma 1-3/18	Pro forma 1-12/17
Integraatiokustannukset yhteensä ¹	1,0	3,8

¹Integraatiokustannukset eivät sisällä transaktiokuluja.

Yrityskaupat ja investoinnit

YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistyminen tuli voimaan 1.2.2018. Lemminkäisen osakkeenomistajille annettiin sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden, eli yhteensä 83 876 431 YIT:n uutta osaketta.

Lisäksi YIT osti enemmistön Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:sta.

Bruttoinvestoinnit olivat 24,3 miljoonaa euroa eli 4,6 % liikevaihdosta. Investoinnit koostuivat muun muassa investoinneista rakennuskalustoon, tietotekniikkaan ja yhteisyrityksiin.

Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema

Milj. e	Raportoitu 3/18	Pro forma 12/17	Muutos
Korollinen nettovelka	813,8	668,5	-22 %
Rahavarat	65,2	111,3	-41 %
Korolliset saamiset	53,6	46,0	17 %
Korolliset velat	932,6	825,8	13 %
Joukkovelkakirjalainat	292,9	n/a	
Yritystodistusvelat	228,0	n/a	
Eläkelainat	55,5	n/a	
Pankki- ja rahalaitoslainat	135,8	n/a	
Taloyhtiölainat	166,2	n/a	
Rahoitusleasingvelat	19,8	n/a	
Muut korolliset velat	34,3	n/a	
Sitovat valmiusluottosopimukset, nostettavissa	300,0	n/a	
Tililimiittisopimukset, nostettavissa	73,8	n/a	
Omavaraisuusaste, %	39,1 %	40,2 %	
Velkaantumisaste, % ¹	79,8 %	59,9 %	

¹Vertailuluvut sisältävät perustajaurakoinnin myydyt saatavat.

Milj. e	Raportoitu 1-3/18	Pro forma 1-3/17	Pro forma 1-12/17
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien	-152,7	n/a	n/a
Tontti-investointien kassavirta	-46,1	n/a	n/a
Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-21,2	n/a	n/a
Nettorahoituskulut	-8,1	-6,8	n/a

Maaliskuun lopussa YIT:n rahavarat olivat -65,2 miljoonaa euroa, minkä lisäksi YIT:llä oli käyttämättömiä tililimiittisopimuksia 73,8 miljoonaa euroa. Näiden lisäksi YIT:n sitova 300 miljoonan euron suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä, ja kotimaan asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiölainasopimuksia oli 346,4 miljoonaa euroa.

Katsauskaudella YIT irtisanoi aiemman 200 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiitin sekä Lemminkäisen aiemman 200 miljoonan euron valmiusluottolimiitin samalla kun uusi 300 miljoonan euron luottolimiitti astui voimaan 1.2.2018. YIT on myös irtisanonut

yhdistymiseen liittyvän 240 miljoonan euron siltalainasopimuksen tarpeettomana. Tammikuussa ennen yhdistymistä Lemminkäinen ilmoitti lunastavansa takaisin hybridilainansa jäljellä olevan nimellispääoman, 35,2 miljoonaa euroa, lainaehtojen mukaisesti 30.3.2018, ja sen seurauksena lainan takaisinmaksu tapahtui 3.4.2018.

Maaliskuun lopussa konsernin omavaraisuusaste oli 39,1 % ja velkaantumisaste 79,8 %.

Korollisten velkojen määrä oli maaliskuun lopussa 932,6 miljoonaa euroa, ja korollinen nettovelka oli 813,8 miljoonaa euroa.

Pro forma -nettorahoituskulut olivat 6,8 miljoonaa euroa (5,7).

Nettovelka/oikaistu pro forma -käyttökate -kerroin oli maaliskuun lopussa 4,8 ja vuoden 2017 lopussa 3,6.

Maaliskuun lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 18,0 miljoonaa euroa oli vieraan pääoman ehtoisia nettosijoituksia ja 388,4 miljoonaa euroa oman pääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja.

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot, oli -152,7 miljoonaa euroa. Kassavirtaan vaikuttivat Toimitilat-segmentin investoinnit, tontti-investoinnit ja päällystyksen kausiluonteisuus.

Tontti-investointien kassavirta oli -46,1 miljoonaa euroa. Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin oli -21,2 miljoonaa euroa.

Tilaukanta

Milj. e	Raportoitu 3/18	Pro forma 12/17	Muutos
Tilaukanta	4 640,8	4 218,3	10 %
Asuminen Suomi ja CEE	1 719,9	1 580,1	9 %
Asuminen Venäjä	465,9	448,6	4 %
Toimitilat	1 250,3	1 306,8	-4 %
Infraprojektit	672,0	471,0	43 %
Päällystys	532,7	411,8	29 %
Kiinteistöt			

Tilaukanta kasvoi 10 prosenttia joulukuun 2017 lopun tasolta ja oli 4 640,8 miljoonaa euroa. Tilaukannasta oli maaliskuun lopussa myyty 67 %.

Merkittävin yksittäinen hanke, joka lisättiin tilaukantaan kauden aikana, oli Espoon Blominmäkeen rakennettava jätevedenpuhdistamohanke.

Segmentit

YIT Oyj:n kuusi raportoitavaa toimialaa 1.2.2018 alkaen ovat Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit, Päällystys ja Kiinteistöt.

Asuminen Suomi ja CEE

Asuminen Suomi ja CEE -segmentti muodostuu YIT:n aiemmasta Asuminen Suomi ja CEE -toimialasta sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentaminen -segmentin asuntorakentamisen liiketoiminnoista. Segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämisestä ja rakentamisesta. Segmentin toiminnan pääpaino on omaperusteisissa hankkeissa, ja YIT myy rakentamansa

asunnot pääasiassa itse sekä kuluttajille että sijoittajille. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

Toimintaympäristö

Suomen kuluttajaluottamus oli alkuvuonna vahva, mikä näkyi myös hyvänä asuntojen kuluttajakysyntänä. Tarjonta oli korkealla tasolla ja merkkejä ylikuumenemisesta ei kuitenkaan ollut. Kohtuuhintaisiin asuntoihin kasvukeskuksissa kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi myös suurempien asuntojen kysyntä parani.

Asuntosijoittajien kysyntä kohdistui erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle.

CEE-maissa kuluttajien luottamus oli edelleen hyvällä tasolla erityisesti Tšekissä. CEE-maiden asuntokysyntä oli pääosin vilkasta.

Uusien asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina sekä Suomessa että CEE-maissa ja kasvaneen rakennusvolyymin vuoksi pula resursseista aiheutti kustannuspainetta katsauskaudella.

Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli hyvä.

Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin edelleen ahkerasti.

Asuminen Suomi ja CEE Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	228,5	242,9	258,3	-6 %	1 156,2
Liikevoitto	21,3	20,5	8,5	141 %	78,1
Liikevoitto-%	9,3 %	8,5 %	3,3 %		6,8 %
Oikaistu liikevoitto	21,3	20,5	8,5	141 %	83,0
Oikaistu liikevoitto-%	9,3 %	8,5 %	3,3 %		7,2 %
Tilaukanta kauden lopussa	1 719,9	1 719,9	1 434,1	20 %	1 580,1

¹Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Tammi–maaliskuu, IFRS

Segmentin liikevaihto oli 242,9 miljoonaa euroa (258,3), liikevoitto oli 20,5 miljoonaa euroa (8,5) ja liikevoittomarginaali oli 8,5 % (3,3). Segmentin liikevoitto

vahvistui valmistumisten ansiosta. Kauden aikana Suomessa valmistui 972 asuntoa ja CEE-maissa 162 asuntoa.

Asuminen Suomi ja CEE POC, milj. e	Raportoitu 1–3/2018	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	239,5	261,7	326,2	-20 %	1 185,9
Oikaistu liikevoitto	22,1	22,6	23,4	-3 %	101,5
Oikaistu liikevoitto-%	9,2 %	8,6 %	7,2 %		8,6 %
Oikaisuerät					4,9
Tilaukanta kauden lopussa	1 326,1	1 326,1	1 381,1	-4 %	1 337,4

¹Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Tammi–maaliskuu, POC

Segmentin liikevaihto laski 20 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta vertailukaudella tehtyjen pääoman vapautustoimenpiteiden vuoksi ja oli 261,7 miljoonaa euroa (326,2).

Segmentin oikaistu liikevoitto laski 3 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,6% (7,2). Segmentin kannattavuutta tukivat tehdyt tehostamistoimenpiteet ja hyvä kuluttajamyynä. Kuluttajamyynnin osuus asuntomyynnistä oli 79 %.

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä YIT aloitti 949 asuntoa Suomessa ja 449 asuntoa CEE-maissa. Tammi–maaliskuussa YIT myi kuluttajille nippukauppoina 38 asuntoa Suomessa sijoittajille. CEE-maissa kappalemääräinen myynti tammi–maaliskuussa oli 172 asuntoa. Lisäksi aiemmin YCE Housing I rahastolle myydyistä hankkeista YIT myi edelleen kuluttajille noin 113 asuntoa (Q1/2017: 30).

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	1-3/18 ¹	1-3/17 ¹	Muutos	1-12/17 ¹
Myytyjä	876	1 182	-26 %	4 564
joista kuluttajille aloitetuista kohteista ²	732	925	-21 %	3 500
Aloitettuja	1 093	1 061	3 %	5 036
joista kuluttajille	949	804	18 %	3 972
Valmistuneita	972	888	9 %	4 308
joista kuluttajille	835	503	66 %	2 816
Rakenteilla kauden lopussa	6 140	4 967	24 %	6 019
joista myytyjä kauden lopussa, %	60 %	66 %		62 %
Myyntissä kauden lopussa	2 708	1 901	42 %	2 490
joista valmiita asuntoja	251	320	-22 %	203
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	288	n/a		n/a
Tonttivaranto kauden lopussa ³ , kerros-m ²	1 810 700	n/a		n/a
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	515	n/a		n/a

¹ YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetyt tiedot.

² Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 1-3/18: 38 asuntoa; 1-3/17: 192 asuntoa; 1-12/17: 487 asuntoa.

³ Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl	1-3/18	1-3/17	Muutos	1-12/17
Myytyjä	172	356	-52 %	1 613
joista kuluttajille	172	250	-31 %	919
Rahaston myynnit kuluttajille ¹	113	30	277 %	253
Aloitettuja	449	402	12 %	1 545
Valmistuneita	162	176	-8 %	1 100
Rakenteilla kauden lopussa	2 771	2 269	22 %	2 489
joista myytyjä kauden lopussa, %	53 %	54 %		63 %
Myyntissä kauden lopussa	1 411	1 166	21 %	1 054
joista valmiita asuntoja	113	128	-12 %	140
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	124,1	n/a		n/a
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m ²	633 900	n/a		n/a
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	152	n/a		n/a

¹ Kuluttajille myydyt asunnot kohteista, jotka YIT on myynyt aikaisemmin YCE Housing I -rahastolle ja jo aiemmin raportoinut myyntinä.

Asuminen Venäjä

Asuminen Venäjä -segmenttiin kuuluvat YIT:n aiempi Asuminen Venäjä -toimialan omaperusteinen asuntorakentaminen, asumisen aikaiset palvelut ja Lemminkäisen Venäjän talonrakentamisen urakointiliiketoiminta ja asumisen aikaiset palvelut. Segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittämisestä ja

rakentamisesta Venäjällä. YIT on toiminut Venäjällä yli 55 vuotta. Sillä on sekä omaperusteisia projekteja että urakointia. YIT:llä on pääpaino omaperusteisessa asuntorakentamisessa, mutta huolto- ja ylläpitopalvelujen ja lisäpalvelujen rooli on viime vuosina kasvanut asuinrakentamisprojekteissa. Lisäksi YIT:llä on kaksi teollisuuspuistohanketta.

Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat edelleen varovaisia asunnonostopäätöksissään talouden parantumisesta huolimatta. Kuluttajaluottamus pysyi vakaana alhaisella tasolla. Asuntojen kysyntä pysyi vakaana viime vuoden lopun tasolla; se tosin parani hieman etenkin Moskovan alueella. Asuntojen hintataso oli vakaa tai lievästi laskeva, mikä johtui muun muassa kesällä voimaan

astuvien asuntokauppalakimuutosten aiheuttamasta tarjontapiikistä.

Venäjän keskuspankki laski ohjaukorkkoa alkuvuoden aikana pariin otteeseen. Uusien asuntojen asuntolainakorot pysyivät alle 10 prosentin. Venäjän hallitus tukee edelleen kansalaisten asunnonostoa muun muassa vuoden alussa lanseeratun lapsiperheille suunnatun korkotukiohjelman avulla.

Asuminen Venäjä Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	34,5	38,3	68,5	-44 %	421,0
Liikevoitto	-13,1	-14,0	-5,2	-169 %	1,7
Liikevoitto-%	-37,9 %	-36,5 %	-7,6 %		0,4 %
Oikaistu liikevoitto	-12,9	-13,8	-5,2	-165 %	4,9
Oikaistu liikevoitto-%	-37,5 %	-36,1 %	-7,6 %		1,2 %
Tilaukanta kauden lopussa	465,9	465,9	729,9	-36 %	448,6

¹Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Tammi–maaliskuu, IFRS

Segmentin liikevaihto oli 38,3 miljoonaa euroa (68,5), liikevoitto -14,0 miljoonaa euroa (-5,2) ja liikevoittomarginaali -36,5 % (-7,6). Segmentin tulosta laski urakointiliiketoiminnan projektiheikennykset. Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 38,4 miljoonaa euroa ja raportoitu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli -14,4 miljoonaa euroa.

Kauden aikana asuntovalmistumiset laskivat 61 % vertailukauteen verrattuna. Venäjällä valmistui 233 asuntoa. Asuntolainalla rahoitettujen kauppohen osuus oli 49 % (52). Maaliskuun lopussa YIT vastasi Venäjällä yhteensä lähes 37 000 asunnon, 7 000 pysäköintipaikan ja 2 000 liiketilan huollosta, ylläpidosta ja palveluista, eli yhteensä yli 46 000 asiakkaasta.

Asuminen Venäjä POC, milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	53,2	57,0	65,6	-13 %	320,3
Oikaistu liikevoitto	-9,2	-9,9	-2,0	-395 %	4,6
Oikaistu liikevoitto-%	-17,2 %	-17,4 %	-3,0 %		1,4 %
Oikaisuerät	-0,2	0,2			3,2
Tilaukanta kauden lopussa	396,0	396,0	562,5	-30 %	396,1

¹Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Tammi–maaliskuu, POC

Segmentin liikevaihto laski 13,1 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta myytyjen asuntojen alhaisen keskihinnan vuoksi ja oli 57,0 miljoonaa euroa.

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 59,3 miljoonaa euroa.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli -9,9 miljoonaa euroa (-2,0) ja liikevoittomarginaali oli -17,4 % (-3,0).

Segmentin oikaistu liikevoitto laski vertailukaudesta

urakointiliiketoiminnan projektiheikennysten sekä tehostettujen asuntomyyntitoimien vuoksi. Raportoitu liikevoitto oli -9,2 miljoonaa euroa.

Yhtiö aloitti uusia hankkeita Pietarissa, Moskovan alueella ja Jekaterinburgissa.

Venäjällä kappalemääräinen myynti tammi–maaliskuussa oli 779 asuntoa.

Asuntorakentaminen				
Venäjällä, kpl	1–3/18	1–3/17	Muutos	1–12/17
Myytyjä	779	548	42 %	2 899
Aloitettuja	815	741	10 %	2 525
Valmistuneita ¹	233	604	-61 %	4 523
Rakenteilla kauden lopussa	5 186 ²	6 763	-23 %	4 628
joista myytyjä kauden lopussa, %	34 %	25 %		30 %
Myynnissä kauden lopussa	4 241	4 794	-12 %	4 228
joista valmiita asuntoja	813	278	192 %	974
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa ³ , milj. e	204,9	n/a	n/a	n/a
Tonttivaranto kauden lopussa ² , kerros-m ²	2 131 000	n/a	n/a	n/a
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	116	n/a	n/a	n/a

¹ Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

² 31.12.2017 tilanteeseen verrattuna 24 asuntoa on muutettu liiketiloiksi.

³ Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	3/18	3/17	Muutos	3/18	12/17	Muutos
Pietari	979	2 271	-57 %	979	588	66 %
Moskova	2 310	2 556	-10 %	2 310	2 021	14 %
Venäjän alueet	1 897	1 936	-2 %	1 897	2 019	-6 %

Toimitilat

Toimitilat-segmentti koostuu aiemmin YIT:n Toimitilat ja infra -toimialaan kuuluneista toimitilarakentamisen ja hankekehityksen liiketoiminnoista sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentamisen segmenttiin kuuluneista toimitilarakentamisen, hankekehityksen ja kiinteistöjohtamisen liiketoiminnoista. Pääosa liikevaihdosta tulee Suomesta. Tässä segmentissä YIT:llä on sekä omaperusteisia että urakoituja rakennuskohteita. Omaperusteisissa projekteissa YIT

hankkii toimitiloille käyttäjät ja vuokralaiset sekä kehittää, rakentaa ja realisoi toimitiloja. Omaperusteiset kohteet ovat tyypillisesti toimistoja, liiketiloja tai logistiikka- tai terveydenhoitoalan toimitiloja. Urakointikohteet ovat tyypillisesti julkisia tiloja, teollisuustiloja ja toimitiloja. Uudisrakentamisen lisäksi YIT tekee korjausrakentamista. Segmentin markkina-alueet ovat Suomi, Viro, Latvia, Liettua ja Slovakia.

Toimintaympäristö

Suomen positiivinen markkinatilanne tuki julkisia ja yksityisiä investointeja. Rakentamisen volyymi oli edelleen korkealla tasolla. Toimitilaurakamarkkina oli edelleen aktiivinen Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla, johon myös sijoittajakysyntä pääasiassa kohdistuu. Toimitilojen

vuokratasot pysyivät hyvällä tasolla Suomessa ja Baltiassa.

Baltian maissa ja Slovakiassa toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää. Baltian maissa urakamarkkina on pysynyt vakaana.

Toimitilat Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	162,5	183,0	198,9	-8 %	902,2
Liikevoitto	-1,9	-2,2	1,8		45,6
Liikevoitto-%	-1,2 %	-1,2 %	0,9 %		5,1 %
Oikaistu liikevoitto	-1,9	-2,2	1,8		51,5
Oikaistu liikevoitto-%	-1,2 %	-1,2 %	0,9 %		5,7 %
Tilaukanta kauden lopussa	1 250,3	1 250,3	1 437,2	-13 %	1 306,8

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Toimitilat, milj. e	3/18	12/17 ¹	Muutos
Taseessa oleva tonttivaranto	96,6	n/a	
Tonttivaranto, kerros-m ²	720 200	n/a	
Loppuunsaattamiskustannus	13	n/a	

¹ YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetyt tiedot

Tammi–maaliskuu

Segmentin liikevaihto laski 8 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Liikevaihdon laskuun vaikutti muun muassa muutaman ison projektin valmistuminen viime vuonna.

Segmentin liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta -2,2 miljoonaan euroon, ja liikevoittomarginaali oli -1,2 %. Tulosta heikensivät

yksittäiset projektiheikennykset.

Suuret hankkeet, kuten Tripla-hanke, etenivät suunnitellusti.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonais-arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/myynnissä/urakointi
Triplan kauppakeskus, Helsinki	600	kauppa	52 %	9/19	YIT:n omistus 38,75 %
Finavia terminaalilaajennus, Vantaa	200	lentoasema	47 %	12/19	urakointi
TYL Freeway logistiikkakeskus	148 (YIT:n osuus 74)	logistiikka	97 %	10/18	urakointi
Triplan hotelli, Helsinki	88	hotelli	26 %	3/20	myyty
Myllypuron kampus, Helsinki	73	julkinen tila	40 %	8/19	urakointi

Infraprojektit

Infraprojektit-segmentin muodostavat YIT:n Toimitilat ja infra -toimialan Infrapalvelut-divisioona Kunnossapityksikköä lukuun ottamatta sekä Lemminkäisen Infraprojektit-segmentti. Toiminta kattaa teiden, siltojen, rautateiden ja metroasemien sekä satamien ja pysäköintilaitosten samoin kuin voimalaitosten,

vesilaitosten ja teollisuustilojen rakentamisen. YIT tarjoaa myös tuulivoimaloiden perustamisratkaisuja ja niihin liittyviä palveluja ja ylläpitoa. Lisäksi YIT louhii tunneleita ja kaivoksia ja vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

Toimintaympäristö

Kaupungistuminen, teollisuuden investoinnit sekä investoinnit energia- ja liikenneinfrastruktuuriin pitivät vaativan infrarakentamisen kysynnän hyvällä tasolla. Etenkin Ruotsissa ja Norjassa markkina oli edelleen vahva, ja molemmissa maissa on käynnissä tai suunnitteilla useita suuria infrahankkeita.

Suomessa rakentamista tukivat infrarakentamisen hankkeet kasvukeskuksissa ja rakennusalan yleinen markkinakasvu. Baltian maissa markkinan kasvu on jatkunut.

Infraprojektit Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	71,8	93,7	121,9	-23 %	686,0
Liikevoitto	-5,7	-8,6	-1,3	-562 %	17,4
Liikevoitto-%	-8,0 %	-9,2 %	-1,1 %		2,5 %
Oikaistu liikevoitto	-5,7	-8,6	-1,3	-562 %	17,4
Oikaistu liikevoitto-%	-8,0 %	-9,2 %	-1,1 %		2,5 %
Tilaukanta kauden lopussa	672,0	672,0	549,4	22 %	471,0

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Tammi-maaliskuu

Segmentin liikevaihto laski 23 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 93,7 miljoonaa euroa. Laskua selittää erityisesti projektikannan korkea valmiusaste sekä Suomen vertailukautta pienemmät volyymit.

Segmentin liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta -8,6 miljoonaa euroon (-1,3), ja liikevoittomarginaali oli -9,2 % (-1,1). Liikevoitto laski vertailukaudesta liikevaihdon laskusta johtuvan matalamman katteen ja projektiheikennysten vuoksi, myös hiljainen talvikausi vaikutti tulokseen.

YIT allekirjoitti maaliskuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n kanssa noin 206 miljoonan euron sopimuksen uuden maanalaisen jätevedenpuhdistamon rakentamiseksi Espoon Blominmäkeen. YIT ja Valmieran kaupunki ovat sopineet yleisurheilustadionin ja urheilukentän rakentamisesta Valmieraan, Koillis-Latviaan. Sopimuksen arvo on noin 18 miljoonaa euroa. Suuret hankkeet, kuten Tampereen raitiotiehanke, etenivät suunnitellusti.

Suurimmat käynnissä olevat infraurakkahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen
E 18 Hamina-Vaalimaa - moottoritie	~260	96 %	12/18
Blominmäen jätevedenpuhdistamo, Espoo	~206	0,3 %	2/22
Rantatunnelin allianssiurakka, Tampere	~180	99 %	11/18
Tampereen Raitiotieallianssi, Tampere	~110	29 %	12/21
Blominmäki, louhintaurakka, Espoo	~60	99,7 %	5/18

Päällystys

Päällystys-segmentti koostuu Lemminkäisen Päällystys-segmentistä sekä YIT:n Kunnossapito-yksiköstä. Segmentin toimintoja ovat päällystäminen ja kiviainestuotanto sekä stabilointi, murskaus ja tiivistys. Segmentin toimintoihin kuuluu myös tie- ja katuverkoston ylläpito. Yhtiö toteuttaa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa kulkuväyliä erityisen vaativissa kohteissa kuten lentokenttien kiitoteillä, joihin liittyy

erityisiä laatuvaatimuksia. Noin puolet segmentin liikevaihdosta kertyy valtioiden ja kuntien julkisista hankinnoista. Päällystys ja kiviainestuotanto ovat pääomavaltaisia liiketoimintoja, jotka sitovat pääomaa koneisiin ja laitteisiin, maa-alueisiin ja lyhytaikaisiin varoihin. Päällystys-segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Venäjällä.

Toimintaympäristö

Sääolosuhteiden vuoksi päällystysliiketoiminta on yhtiön toiminta-alueella vähäistä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Suomen valtion päällystysvolyymit laskivat hieman edellisvuoden tasolta. Ruotsissa markkinatilanne oli hyvä, ja Norjassa valtion investoinnit kasvoivat. Tanskassa hintakilpailu pysyi kireänä.

Päällystys Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto	42,4	52,7	62,7	-16 %	768,9
Liikevoitto	-22,3	-36,1	-25,0	-44 %	4,7
Liikevoitto-%	-52,6 %	-68,4 %	-39,9 %		0,6 %
Oikaistu liikevoitto	-18,9	-30,8	-25,0	-23 %	4,7
Oikaistu liikevoitto-%	-44,6 %	-58,4 %	-39,9 %		0,6 %
Tilaukanta kauden lopussa	532,7	532,7	504,9	6 %	411,8

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Tammi–maaliskuu

Segmentin liikevaihto laski 16 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 52,7 miljoonaa euroa. Liikevaihtoa laskivat vertailukautta matalammat volyymit etenkin kiviainesliiketoiminnassa.

Segmentin liikevoitto oli -36,1 miljoonaa euroa. Liikevoittoon sisältyi 5,3 miljoonaa euroa oikaisueriä, jotka liittyvät Skandinavian liiketoimintojen uudelleen järjestelyyn sekä liiketoiminnan tervehdyttämiseen. Ruotsissa ja Norjassa tehtiin mittavia toimenpiteitä operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi ja muun muassa alkuvuoden aikana henkilövähennykset olivat yhteensä noin 150 henkilötyövuotta.

Segmentin oikaistu liikevoitto laski 23 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta -30,8 miljoonaan euroon, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -58,4 % (-39,9). Usealla meillä olevalla uudelleenorganointitoimenpiteellä oli vaikutusta myös segmentin oikaistuun liikevoittoon. Talvikauden seisokki sekä huolto- ja korjaustoimenpiteistä aiheutuneet kustannukset olivat edellisvuoden tasolla.

Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 532,7 milj. (504,9).

Kiinteistöt

Kiinteistöt-segmentti perustettiin 1.1.2018. Segmentin myyntituotot kertyvät sijoitusten omistamisesta eli vuokratuotoista sekä kohteiden valmistumisen jälkeen omaisuuserien arvonnoususta. Lisäksi segmentti saa mahdollisesti tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan. Tuotot tälle segmentille siirrettyistä omaisuuseristä ovat olleet vuoden 2018 alkupuolelle saakka lähellä nollaa. Oikaistu liikevoitto

31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta oli -0,5 miljoonaa euroa.

Segmentin tavoitteena on parantaa yhteisprojektien raportoinnin näkyvyyttä, parantaa kykyä toteuttaa suuria projekteja yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa sekä mahdollistaa vuokratuottorahavirtaa kerryttävän projektiportfolion luominen. Pitkällä aikavälillä YIT pyrkii jatkamaan käytäntöä, jonka mukaan omistukset myydään lopullisille sijoittajille, kun aika on sopiva tähän.

Toimintaympäristö

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitilakohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Toimistojen ja liiketilöiden

tuottovaatimukset laskivat pääkaupunkiseudulla, ja prime-toimistokohteiden vuokratasot kasvoivat Helsingin keskustassa.

Kiinteistöt Milj. e	Raportoitu 1–3/18	Pro forma 1–3/18	Pro forma 1–3/17	Muutos ¹	Pro forma 1–12/17
Liikevaihto					
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-0,2	-0,2			-0,5
Liikevoitto	-0,2	-0,2			-0,5
Oikaistu liikevoitto					

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018

Milj. e	Raportoitu 3/18	Pro forma 12/17	Muutos
Oman pääoman ehtoiset investoinnit ja investointisitoumukset	152	n/a	n/a
joista jo sijoitettu osakkuusyhtiöihin	137	n/a	n/a

Hankkeet

Yhteistyömalli	Omistus- rakenne	YIT:n oman pääoman ehtoiset sijoitus- sitoumukset	Kokonais- sijoitus- kapasiteetti, arvio, milj. euroa	YIT:n omistus- osuus	Lisätietoja
Regenero Oy	Hanke- kehitysyhtiö	12 ¹	n/a	50 %	Omistajina YIT ja HGR Property Partners. Regenero omistaa Espoo Keilaniemessä sijaitsevan pääkonttorikiinteistön ja Otaniemessä sijaitsevan Tietotie 6 - toimistokiinteistön. Keilaniemen kiinteistön vuokrausaste noin 50 % ja Tietotie 6:n yli 40%.
Triplan kauppakeskus	Kauppa- keskuskiin- teistöyhtiö	117	600	38,75 %	Triplan hybridihankkeen kauppakeskus Keski-Pasilassa Helsingissä. Yhteisyrityksen muodostavat YIT, Ilmarinen (38,75 %), Onvest (15%) ja Fennia (7,5 %). Hankkeen vuokrausaste 70 %, vuokrattava pinta-ala 85 000 m ²
E18 Hamina- Vaalimaa - moottoritie	Tieyhtiö	5	235	20 %	Meridiam Infrastructure Finance II S.á.r.l omistaa Tieyhtiö Vaalimaasta 80 % ja YIT:n omistusosuus yhtiössä on 20 %. Kunnossapitosopimus 2034 saakka.
YCE Housing I - rahasto	Hanke- kehitys- rahasto	15	100	40 %	Rahastossa asuntohankkeita Slovakiassa, Tšekissä, Liettuassa ja Virossa. YIT rakentaa rahaston omistamat hankkeet ja vastaa asuntojen myynnistä edelleen kuluttajille. Omistajina YIT:n lisäksi Ilmarinen (30%), ryhmä suomalaisia sijoittajia. Rahaston oma pääoma on noin 37 miljoonaa euroa.

¹YIT:n olemassa oleva pääomasijoitus Regeneroon

Tammi-maaliskuu

Segmentin liikevaihto oli toimintamallista johtuen 0 euroa, sillä yhtään palvelusopimusta ei vielä ollut voimassa. Segmentti saa jatkossa mahdollisesti liikevaihtoa erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuusserien hallintaan tai hankintaan. Sen sijaan yhteisyritysten tai osakkuusyhtiöiden kuten rahastorakenteiden saamat vuokratuotot tai niiden omistamien kiinteistöjen arvomuutokset tai realisoinnista syntyvät myyntivoitot näkyvät segmentin tuloslaskelmassa liikevaihdon

alapuolella rivillä Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta. Tämä rivi muodostaa merkittävimmän osan segmentin tuotoista. Kiinteistöhankeista voi myös tulla korkotuottoja, jos osakkuusyhtiöitä rahoitetaan vieraalla pääomalla.

E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritiehanke otettiin käyttöön alkuvuonna. Hanke toteutettiin elinkaarimallilla (PPP). Meridiam Infrastructure Finance II S.á.r.l omistaa Tieyhtiö Vaalimaasta 80 % ja YIT:n omistusosuus yhtiössä on 20 %. Tieyhtiö Vaalimaa on solminut nyt

valmistuneen rakennushankkeen lisäksi kunnossapittoa koskevat urakkasopimukset YIT:n kanssa. Tiesyhtiö vastaa tien kunnossapidosta vuoteen 2034 saakka.

Suurin Kiinteistöt-toimialan alla raportoitava hanke on Mall of Tripla. Hanke eteni katsauskaudella suunnitellusti, ja sen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 70 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokrausaste on laskettu sitovien vuokrasopimusten perusteella.

YIT:n omistusosuus hankekehitystä varten luodussa Regenero-osakkuusyhtiössä raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä. Maaliskuussa Regenero allekirjoitti Espoon kaupungin kanssa vuokrasopimuksen Tietotie 6 -toimistokiinteistön toimitiloista. Vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 11 000 neliometriä, ja sopimuksen myötä koko kiinteistön vuokrausaste nousee noin 42 prosenttiin.

Regenero allekirjoitti myös Accountor Holding Oy:n kanssa sopimuksen toimistotilojen vuokraamisesta Espoon Keilaniemessä sijaitsevasta, saneerattavasta tornitalosta. Accountor tulee tiloihin ankkurivuokralaiseksi pitkällä vuokrasopimuksella. Accountorille vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 11 000 neliometriä. Sopimuksen myötä tornitalon vuokrausaste nousi noin 50 prosenttiin.

YIT ja suomalaisen sijoittajaryhmän perustama YCE Housing I -rahaston omistusosuus raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä. Rahastossa sijoittajina ovat YIT

(40 %), Ilmarinen (30 %) ja ryhmä suomalaisia yksityisiä sijoitusyhtiöitä, ja se sijoittaa asuntokehityskohteisiin Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Rahaston oma pääoma on noin 37 miljoonaa euroa. Rahaston odotetaan toteuttavan lähivuosina yli kymmenen hanketta ja noin tuhat asuntoa, jotka myydään ensisijaisesti yksityisille asunnonostajille YIT:n toimiessa välittäjänä. YIT tulouttaa rahaston voittoa omistussuhteensa mukaisella osuudella, ja voitto raportoidaan Kiinteistöt-segmentin alla.

Katsauskauden jälkeen huhtikuussa YIT on ollut mukana perustamassa rahastoa, joka sijoittaa asuntotontteihin Suomessa. YIT:n kumppaneita rahastossa ovat Ålandsbanken ja työeläkeyhtiö Varma. Perustettavan tonttirahaston investointikapasiteetti on 100 miljoonaa euroa, josta oman pääoman osuus on 50 miljoonaa euroa. Rahastossa oman pääoman ehtoisina sijoittajina ovat YIT (20 %), Varma (40 %) ja Ålandsbanken (40%); Ålandsbanken vastaa rahaston hallinnoinnista. YIT vastaa sijoituskelpoisten tonttien etsinnästä rahastoon, ja Ålandsbanken hallinnoijana toteuttaa sijoitukset. YIT tulouttaa rahaston voittoa omistussuhteensa mukaisella osuudella. Lisäksi YIT rakentaa asuintaloja omaperusteisesti tonttirahaston omistamille tonteille. Asukkailla on mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa osittain tai kokonaan haluamallaan hetkellä ja näin pystytään tarjoamaan lisää ajallista joustavuutta asuntoinvestointiin.

Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin	3/18	12/17	Muutos, henkilöä
Asuminen Suomi ja CEE	2 203	2 250	-47
Asuminen Venäjä	1 643	1 763	-120
Toimitilat	1 754	1 733	23
Infraprojektit	1 819	1 793	26
Päällystys	1 536	1 822	-286
Kiinteistöt	2		
Konsernipalvelut	339	360	-21
Konserni yhteensä	9 296	9 721	-425

Henkilöstö maantieteellisellä jaolla	3/18	12/17	Muutos, henkilöä
Suomi	5 300	5 398	-98
Venäjä	1 819	2 048	-229
CEE-maat	1 437	1 442	-5
Skandinavia	740	833	-93
Konserni yhteensä	9 296	9 721	-425

Tammi–maaliskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 9 203 henkilöä (9 166). Henkilöstökulut olivat yhteensä 105,4 miljoonaa euroa. YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 1 miljoonaa euroa.

Henkilöstömäärän raportoinnissa käytetään aktiivisten työssäkäyvien lukumääriä.

Helmikuussa YIT tiedotti aloittavansa yhteistoimintaneuvottelut yhdistyneen yhtiön organisoitumiseksi. Yhteistoimintaneuvottelut päättyivät katsauskauden jälkeen. Tapaturmataajuus (työtapaturmat per miljoona työtuntia) laski tasolle 8,4 (3/2017 9,9). Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.

Alustavat strategiset tavoitteet

Yhdistyneen yhtiön taloudelliset tavoitteet tarkentuvat meneillään olevan strategiaproessin yhteydessä ja ne julkaistaan myöhemmin vuoden 2018 aikana.

Alustavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso
Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE)	>12 %
Omavaraisuusaste	>40 %
Kassavirta	Positiivinen osinkojen jälkeen
Osakekohtainen osinko	Vuosittain kasvava

Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2018. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2017 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista, tilintarkastajan valinnasta ja palkkioista sekä hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja osakeantoihin. Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi varsinaista jäsentä toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen

valittiin puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukonen, varapuheenjohtajaksi Eero Heliövaara (uusi) sekä jäseniksi Erkki Järvinen, Olli-Petteri Lehtinen (uusi), Inka Mero, Kristina Pentti-von Walzel ja Tiina Tuomela. Järjestäytymiskokouksessaan 16.3.2018 hallitus valitsi keskuudestaan henkilöstövaliokunnan sekä tarkastusvaliokunnan puheenjohtajat ja jäsenet. YIT julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 16.3.2018. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

Osakkeet ja omistajat

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin myötä 1.2.2018 YIT:n osakkeiden lukumäärä nousi yhteensä 211 099 853 osakkeeseen ja osakepääomaa korotettiin 500 000 eurolla 149 716 748,22 euroon. Lemminkäisen osakkeenomistajille annettiin sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa

Lemminkäisen osaketta kohden, eli yhteensä 83 876 431 YIT:n uutta osaketta.

YIT:n osakepääoma oli vuoden 2018 alussa 149 216 748,22 euroa (2017: 149 216 748,22) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2017: 127 223 422). Kauden lopussa 31.3.2018 osakkeita oli yhteensä 211 099 853.

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2018 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden

hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa 30.6.2019 saakka.

YIT:llä oli vuoden 2018 alussa hallussaan 1 408 213 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Katsauskauden aikana yhtiölle ei palautunut osakkeita.

Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen avauskurssi oli vuoden 2018 ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 6,40 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 29.3.2018 oli 6,80 euroa. Osakekurssi nousi katsauskauden aikana noin 6 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 7,27 euroa, alin 6,32 euroa ja keskimurssi 6,80 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 50,0 miljoonaa kappaletta (42,1). Vaihdon arvo oli noin 339,6 miljoonaa euroa (289,3), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 50,1 miljoonaa kappaletta (41,7), mikä vastaa noin 50 %:a

(50) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 29.3.2018 oli 1 425,9 miljoonaa euroa (796,2). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli maaliskuun lopussa 46 230 (42 206). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli maaliskuun lopussa 19,9 % osakkeista (22,8 %).

YIT Oyj vastaanotti 1.2.2018 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan PNT Group Oy:n omistus YIT:stä on ylittänyt 5 prosentin rajan.

Johdon liiketoimet

YIT:n johdon liiketoimet katsauskauden ajalta on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla 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 parantuneen. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylläpito vaikuttaisivat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.

Maaliskuun lopussa yhtiön liikevaihdosta valtaosa tuli Suomesta, mikä korostaa Suomen talouskehityksen merkitystä YIT:n liiketoiminnalle. Suomen talouskasvun hidastuminen ja julkisen sektorin velkaantuminen voivat heikentää kuluttajien ostovoimaa ja yleistä luottamusta, millä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Julkisen sektorin velkaantumisen kasvu voisi myös vaikeuttaa infrastruktuuri-investointien rahoitusta. Suomen liiketoiminnassa sijoittaja-asiakkaiden rooli on ollut viime vuosina keskeinen. Hinta- ja korkotason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta ja/tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitila- tai asuntomarkkinoilla ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden parempi tuotto voivat vähentää sijoittajakysyntää merkittävästi. Kasvanut tarjonta ja väestönkasvun hidastuminen tai väestökato voivat aiheuttaa paikallisesti riskin asuntokysynnälle. Jännitteet Suomen työmarkkinoilla voisivat kärjistyessään vaikuttaa yleisesti työmarkkinoiden toimivuuteen sekä yhtiön liiketoimintaan ja kannattavuuteen.

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.

Raaka-aineiden hinnanvaihtelulla voi olla tulosvaikutuksia. YIT:n suurin yksittäinen hankittava raaka-aine on bitumi, jonka hinta määräytyy pitkälti öljyn maailmanmarkkinahinnan mukaisesti. Yhtiö hallinnoi bitumin hintariskiä sopimusehdoilla ja johdannaisilla.

Etenkin Suomessa ja CEE-maissa YIT:n lisääntyneen tuotantovolyymien toteuttamiseen tarvittavien resurssien saatavuus voi estää tuotannon kasvattamisen suunnitelmien mukaan. Kilpailijoiden resurssitarve muodostaa myös riskin avainhenkilöiden ja -osaamisen menetyksistä. Markkinan ylikuumentuminen vaikuttaisi toteutuessaan muun muassa resurssien hintatasoon ja saatavuuteen.

Yhdistymisen ja integraation toteuttaminen vie aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttaa epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoi kilpailijoita rekrytointiryhmiin. Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaisesti toimenpiteitä näiden riskien pienentämiseksi. Yhtiö arvioi vuotuisten kokonaisuusenergioiden olevan 40-50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien.

Aiemmin yhtiö arvioi kokonaisuusenergioiden olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa, ja niiden odotettiin toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä.

Arvioituihin synergiahyötyihin ja yhdistymiskustannuksiin liittyvät oletukset ovat luontaisesti epävarmoja ja alttiita lukuisille merkittäville liiketoimintaan, talouteen ja kilpailuun liittyville riskeille ja epävarmuustekijöille. Tarkempia tietoja yhdistymiseen liittyvistä riskeistä on julkaistu sulautumisesitteessä. Sulautumisesite on luettavissa YIT:n verkkosivuilla www.yitgroup.com/fi

Suurin osa yhtiön liiketoiminnasta on projektiluontoista, minkä vuoksi 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, muodostavat merkittävän osan yhtiön tulevien vuosien liikevaihto-odotuksesta, ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä.

Yhtiö on jatkanut muiden toimenpiteiden ohella sen liiketoimintaansa liittyvien riskien ja sitoutuvan pääoman hallintaa hyödyntämällä myös osakkuus- ja yhteisyrityksiä liiketoimintoissaan. Osallisuuteen osakkuus- ja yhteisyrityksissä liittyy kuitenkin niille tyypillisiä riskejä muun muassa päätöksenteossa, rahoittamisessa ja liiketoiminnan harjoittamisessa mahdollisesti ilmenevistä erimielisyyksistä sekä vastuunjaosta osapuolten välillä.

Yleisesti kasvanut aktiivisuus kyberrikollisuudessa saattaa aiheuttaa riskejä yhtiön toiminnoille ja tietoturvallisuudelle. Henkilöstön väärinkäytökset voivat

aiheuttaa yhtiölle menetyksiä tai taloudellisia tappioita tai riskejä muulle henkilöstölle.

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 verrattuna kesäkuun lopun tilanteeseen 2016. Pääoman vapauttamistoimiin

Oikeudenkäynnit

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanon myötä Lemminkäisen varat, velat ja vastuut, mukaan lukien käynnissä olevat oikeudenkäynnit, siirtyivät YIT:lle. Laajemmin oikeudenkäyntejä on käsitelty Lemminkäisen vuoden 2017 tilinpäätöstiedotteessa, joka on saatavilla YIT:n internet-sivuilla www.yitgroup.com/fi.

Asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvaukset

Korkein oikeus ilmoitti 6.9.2017 myöntäneensä rajoitetun valitusluvan Lemminkäiselle ja tietyille kaupungeille asfalttikartelliin liittyvissä vahingonkorvausoikeudenkäynneissä.

Helsingin hovioikeus antoi 20.10.2016 päätökset asfalttikartelliin liittyvistä vahingonkorvauksista. Päätösten mukaan Lemminkäinen oli oikeutettu saamaan (perustuen Lemminkäisen omaan osuuteen ja niiden muiden vastaajien osuuksiin, jotka Lemminkäinen on maksanut) yhteensä noin 19 miljoonaa euroa sisältäen pääomakorvauksia, korkoja ja oikeudenkäyntikulua.

Yhtiö pitää vahingonkorvausvaatimuksia perusteettomina.

Hovioikeudessa käsiteltävien kanteiden lisäksi kärjäoikeuden käsittelyn alkamista odottaa 21 vahingonkorvauskannetta yhtiötä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsitteilyn alkamista odottavien kanteiden pääomamäärä on yhteensä noin 26 miljoonaa euroa, joista yhtiö on tehnyt Helsingin hovioikeuden päätösten ja korkeimman oikeuden valituslupahakemuksiin tekemien päätösten perusteella yhteensä noin 3,2 miljoonan euron kuluvarauksen.

Kierrätysasfaltin käyttömääriin liittyvät kiintiöt

Helsingin hovioikeus antoi 11.4.2017 päätöksensä ympäristörikkomussyytteestä. Päätös liittyy Lemminkäisen Sammonmäen asfalttiaseman ympäristöluvissa määritettyihin kiintiöihin

haastavassa markkinatilanteessa liittyy riski taloudellisista menetyksistä.

Taloudellisista riskeistä merkittävimpiä ovat valuuttakurssikehitykseen ja rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit. Rahoituksen saatavuuteen saattaa vaikuttaa myös negatiivinen kehitys Skandinavian asuntorakentamisen markkinoilla. Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin, joista kerrotaan tarkemmin YIT:n tilinpäätöksen vuodelta 2017 osiossa Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema. Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on julkaistu mainitun tilinpäätöksen liitetiedossa 28.

kierrätysasfaltin käyttömääristä asfalttimassan tuotannossa.

Hovioikeus katsoi kärjäoikeuden tavoin, ettei kierrätysasfaltin käyttäminen asfaltin valmistuksessa ollut omiaan aiheuttamaan ympäristön pilaantumista. Kaksi Lemminkäisen työntekijää tuomittiin kuitenkin Suomen ympäristönsuojelulain rikkomisesta päiväakkoihin koska asfalttiasemalla oli käytetty kierrätysasfalttia enemmän kuin ympäristölupa salli. Lisäksi Lemminkäinen tuomittiin menettämään valtiolle rikoksen tuottamana taloudellisena hyötynä 3,4 miljoonaa euroa

Lemminkäinen piti syytettä perusteettomana. Lemminkäinen ja yksi sen työntekijä hakivat hovioikeuden päätökseen valituslupaa korkeimmasta oikeudesta. Korkeimman oikeuden päätöksessä valituslupaa ei kuitenkaan myönnetty, joten hovioikeuden tuomio jää lainvoimaiseksi.

Valmisbetonin laatuongelmat

Rakennustoiminnassa on käytetty raaka-aineena mm. valmisbetonia. Vuoden 2016 aikana joissakin, etenkin infrahankkeissa, on syntynyt epäily siitä, että Suomessa käytetty valmisbetoni ei kaikilta osin täyttäisi sille asetettuja laatuvaatimuksia.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri on Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeen tilaajana esittänyt korvausvaatimuksia Lemminkäiselle liittyen valmisbetonin laatuun. Näiden vaatimusten pääomamäärä on tällä hetkellä noin 17 miljoonaa euroa.

Yhtiön käsityksen mukaan betonin laadusta on vastuussa betonin toimittanut taho. Yhtiö on tästä syystä jättänyt vahingonkorvausvaatimuksen betonin toimittajaa vastaan liittyen mahdollisista laatupoikkeamista johtuviin kuluihin. Vaatimuksen pääomamäärä on tällä hetkellä noin 20 miljoonaa euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa ennen yhdistymistä Lemminkäinen ilmoitti lunastavansa takaisin hybridilainansa jäljellä olevan nimellispääoman, 35,2 miljoonaa euroa, lainaehtojen mukaisesti 30.3.2018, ja sen seurauksena lainan takaisinmaksu tapahtui 3.4.2018.

YIT on mukana perustamassa rahastoa, joka sijoittaa asuntotontteihin Suomessa. Tonttirahasto on osa Kiinteistöt-segmenttiä. YIT:n kumppaneita rahastossa ovat Ålandsbanken ja työeläkeyhtiö Varma. Perustettavan tonttirahaston investointikapasiteetti on 100 miljoonaa euroa, josta oman pääoman osuus on 50 miljoonaa euroa. Rahastossa oman pääoman ehtoisina sijoittajina ovat YIT (20 %), Varma (40 %) ja Ålandsbanken (40 %); Ålandsbanken vastaa rahaston hallinnoinnista.

YIT päätti yhdistyneen yhtiön organisoitumiseksi käydyt yhteistoimintaneuvottelut Suomessa. Päällekkäisyyksien karsimisessa ja tehostamisesta johtuvia irtisanomisia kohdistuu Suomessa korkeintaan 120 henkilöön. Lisäksi henkilöstövähennyksiä toteutuu saman verran luonnollisena poistumana, eläköitymisinä ja määräaikaisuuksia päättämällä.

Huhtikuussa asuntojen kuluttajamyynnin arvioidaan olevan Suomessa noin 190 asuntoa (4/17: noin 170), CEE-maissa noin 80 asuntoa (4/17: noin 80) ja Venäjällä yli 250 asuntoa (4/17: alle 200). Lisäksi aiemmin YCE Housing I rahastolle myydyistä hankkeista YIT arvioi myyvänsä edelleen kuluttajille noin 40 asuntoa (4/17: 6).

Näkymät vuodelle 2018

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen vuoksi YIT ei anna numeerista tulosohjeistusta yhtiölle, mutta antaa tämän sijasta tulevaa kehitystä kuvaavia yleisluontoisia näkymiä. YIT:n näkymät perustuvat oletuksiin ja yhtiön johdon arvioihin kysynnän kehityksestä yhtiön toimintaympäristössä ja segmenteillä. Yhtiön hallitus arvioi ja tiedottaa myöhemmin, onko tarkoituksenmukaista antaa yhdistetylle yhtiölle numeerista tulosohjeistusta.

Tulevaisuudennäkymät segmenteittäin

Asuminen Suomi ja CEE: Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Isojen asentosijoittajien aktiviteetin odotetaan olevan edellisiä vuosia alemmalla tasolla.

Asuminen Venäjä: Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2017 jälkimmäisen vuosipuoliskon keskimääräisellä tasolla. Asuntojen hintatason odotetaan pysyvän alhaisella tasolla.

Toimitilat: Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän vuoden 2017 tasolla kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän.

Infraprojektit: Infrarakentamisen odotetaan kasvavan hieman vuoden 2017 tasosta.

Päällystys: YIT:n toiminta-alueella päällystysmarkkinoiden kokonaisvolyymien odotetaan kasvavan hieman.

Kiinteistöt: Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevilla kohteilla pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa.

Oikaistussa liikevoitossa odotetaan merkittävää vaihtelua vuosineljännten välillä.

YIT tähtää vuosittaisessa kassavirtasuunnittelussa siihen, että kassavirta maksettujen osinkojen jälkeen olisi positiivinen. Sama periaate koskee myös vuoden 2018 kassavirran suunnittelua.

YIT on täsmentänyt arviotaan yhdistymisen synergiahyötyjen kokonaismäärästä ja aikataulusta. YIT arvioi saavutettavien kokonaissynergioiden olevan suurempia ja saavutettavan nopeammin kuin aiemmin ilmoitettu. Yhtiö arvioi vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 40-50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien. Aiemmin yhtiö arvioi kokonaissynergioiden olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa, ja niiden odotettiin toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä.

YIT arvioi, että vuonna 2018 Suomessa ja CEE:ssä asuntoja valmistuu yhteensä noin 5 000 – 5 500 ja Venäjällä noin 3 000 kappaletta, joista pääosa valmistuu viimeisellä neljänneksellä. YIT on alkuvuonna allekirjoittanut useita merkittäviä ja pitkäaikaisia

vuokrasopimuksia ja arvioi myyvänsä loppuvuonna useampia suuria toimitilakohteita Helsingin alueella loppusijoittajille.

Näkymät alueittain

Suomi

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

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

Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän vuoden 2017 tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevilla kohteilla pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan maltillisesti kaupungistumiskehityksen ja rakennuskannan ikääntymisen myötä.

Rakentamisen korkea aktiviteetti on lisännyt kilpailua osaajista, ja tilanteen arvioidaan jatkuvan. Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman. Rakentamisen volyymin odotetaan säilyvän korkealla tasolla.

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

Infrarakentamisen odotetaan kasvavan hieman vuoden 2017 tasosta. Hallituksen kehysriihen infrahankkeita koskevat päätökset ja suurten kaupunkien infrastruktuuri-investoinnit parantavat sekä päällystykseen että infraprojektien näkymiä. Valtion suunnitteleminen perusväylänpitopanostusten odotetaan pitävän päällystykseen kysynnän suhteellisen vakaana vuonna 2018. Infraprojektien kysyntää ylläpitävät vaativat hankkeet kasvukeskuksissa sekä liikennehankkeet ja teollisuuden investoinnit.

Venäjä

Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2017 jälkimmäisen vuosipuoliskon keskimääräisellä tasolla. Venäjällä taloussyklin pohja on ohitettu, mutta asuntokysynnän ennakoitaan paranevan vain hitaasti ja hintatason pysyvän alhaisella tasolla. Taloustilanteen parantumisen arvioidaan vaikuttavan asuntomarkkinoihin varovaisen myönteisesti.

Koronlaskuodotusten arvioidaan vaikuttavan kuluttajien käytökseen. Asuntokauppaa säätelevien lakimuutosten uskotaan lisäävän volatiliiteettia asuntojen tarjonnassa ja kysynnässä sekä tuovan muutoksia myyntikäytäntöihin.

Kysynnän odotetaan kohdistuvan myös Venäjällä ensisijaisesti kohtuuhintaisiin asuntoihin.

Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisena.

Isojen väylien rakentamis- ja korjaustöiden odotetaan ylläpitävän päällystykseen kysyntää.

Baltia ja CEE-maat

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan edelleen. 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. Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai laskevan hieman Baltian maissa.

Baltian maissa infrarakentamisen määrän kasvun arvioidaan jatkuvan valtioiden investoidessa kaupunki- ja liikenneinfrastruktuuriin kehittämiseen.

Skandinavia

Norjassa ja Ruotsissa infrarakentamista tukevat valtion monivuotiset liikenneinfran kehitysohjelmat. Molemmissa maissa infrarakentamisen ennustetaan kasvavan vuonna 2018. Ruotsissa ja Norjassa on käynnissä tai suunnitteilla mittavia väylä- ja ratahankkeita, mikä lisää sekä infraprojektien että päällystykseen kysyntää. Lisäksi erityisesti Norjassa panostetaan energiantuotannon kehittämiseen ja uusimiseen.

Tanskassa päällystykseen kysynnän ennustetaan laskevan julkisen sektorin vähentäessä investointejaan tieinfrastruktuuriin.

Ohjeistukseen vaikuttavat tekijät

Keskeisimpiä tekijöitä, joilla YIT voi vastata markkinakysyntään, ovat myynti ja hinnoittelu, projektien- ja projektiriskienhallinta, tuotekehitys ja -tarjoama, kustannushallinta, tuotantokustannusten alentamiseen tähtäävät toimet 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, työmarkkinoiden toimivuuteen, muutoksiin julkisen ja yksityisen sektorin investoinneissa, lainsäädännön muutoksiin ja lupa- ja viranomaishyväksyntäprosesseihin ja niiden kestoon sekä valuuttakurssien kehitykseen.

Rakennus- ja hankekehitysprojektien pitkäkestoisen luonteen vuoksi kysynnän muutokset voivat olla nopeampia kuin yhtiön kyky sopeuttaa tarjoomaansa.

Markkinanäkymät, seuraavat 12 kk

- Heikkomat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana.
- Muuttumattomat näkymät viimeisen 12 kuukauden kehitykseen verrattuna.
- Paremmat näkymät kuin kehitys viimeisen 12 kuukauden aikana.

	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Päällystys	Kiinteistöt
Suomi	●		●	●	●	●
Venäjä		●			●	
<i>CEE</i>						
Baltian maat	●		●	●	●	●
Tseki, Slovakia, Puola	●		●			●
<i>Skandinavia</i>						
Ruotsi				●	●	
Norja				●	●	
Tanska					●	

Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2018: Taulukko-osa

1	OSAVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET	31
1.1	Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit.....	31
2	KONSERNITILINPÄÄTÖS	32
2.1	Tuloslaskelma	32
2.2	Laaja tuloslaskelma, IFRS	32
2.3	Konsernitase	33
2.4	Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	34
2.5	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	35
3	LIITETIEDOT	36
3.1	Liiketoimintasegmentit.....	36
3.2	Liiketoimintojen yhdistäminen	39
3.3	Vaihto-omaisuus, IFRS	40
3.4	Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset	40
4	LISÄINFORMAATIO	40
4.1	Uudet standardit.....	40
4.2	Tunnusluvut.....	44
4.3	Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat.....	45
4.4	Tunnuslukujen laskentakaavat.....	48

1 OSAVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tämä osavuositarkastus on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta osavuositarkastuksen laadinnassa ei ole sovellettu kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia. Tätä osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä yhtiön vuositilinpäätöksen 2017 kanssa. Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Tilinpäätöstiedotteessa tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlasketuissa luvuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

1.1.2018 tapahtuneella IFRS 9:n ja IFRS 15:n käyttöönotolla ei ollut olennaista vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen. Lisätietoja IFRS 15:n ja IFRS 9:n käyttöönotosta on esitetty tämän osavuositarkastuksen liitetiedossa 4.1.

Pro forma -tiedot

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli, ja se on käsitellyt sulautumisen kirjanpidossa hankintamenetelmällä. Lemminkäisen yksilöitävissä olevat hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin, ja määrä, jolla hankinnasta suoritettu vastike ylittää hankitun yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden alustavan käyvän arvon, on kirjattu liikearvoksi. Tarkemmat lisätiedot pro forma -taloudellisista tiedoista ja käyvän arvon oikaisuksista löytyvät 4.4.2018 julkaistusta Pro forma-tiedotteesta.

YIT:n historialliset taloudelliset tiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkessä yhdistyneessä yhtiössä. Vertailukelpoisuuden lisäämiseksi esitetään tiettyjä taloudellisia tietoja pro forma –perusteisesti ilmentämään sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut aiempaan ajankohtana. Pro forma – tiedot esitetään vain havainnollistamistarkoituksessa, eivätkä ne edusta konsernin toiminnan toteutunutta historiallista tulosta.

Pro forma -tase esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 31.12.2017. Pro forma -tuloslaskelmat 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta sekä kaudelta 1.1. - 31.3.2018 esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 1.1.2017.

1.1 Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit

		Keskikurssit			Tasekurssit		
		1-3/18	1-3/17	1-12/17	3/18	3/17	12/17
1 EUR =	CZK	25,4030	27,0210	27,0342	25,4250	27,0300	27,0210
	PLN	4,1797	4,3212	4,3635	4,2106	4,2265	4,4103
	RUB	69,9378	62,5321	74,1466	70,8897	60,3130	64,3000
	SEK	9,9742	n/a	n/a	10,2843	n/a	n/a
	NOK	9,6329	n/a	n/a	9,6770	n/a	n/a
	DKK	7,4468	n/a	n/a	7,4530	n/a	n/a

2 KONSERNITILINPÄÄTÖS

2.1 Tuloslaskelma

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu	Pro forma	Pro forma	Pro forma
	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Liikevaihto	532,3	452,2	1 993,8	602,2	696,0	3 862,5
Liiketoiminnan muut tuotot	4,7	1,9	37,4	5,2	4,1	45,7
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	59,5	4,6	-83,1	64,2	21,4	-97,9
Valmistus omaan käyttöön	0,2	0,1	0,7	0,2	0,2	0,9
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-115,0	-55,4	-276,8	-126,9	-116,7	-776,5
Ulkopuoliset palvelut	-309,1	-229,9	-985,9	-359,3	-371,7	-1 815,3
Henkilöstökulut	-105,4	-65,8	-275,7	-124,6	-125,4	-588,5
Liiketoiminnan muut kulut	-93,3	-99,5	-309,7	-102,6	-148,9	-493,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-0,2	0,2	-0,9	-0,7	-0,5	-0,7
Poistot ja arvonalentumiset	-8,3	-3,5	-14,2	-8,9	-11,0	-59,7
Liikevoitto	34,6	4,7	85,5	-51,1	-52,4	77,4
Rahoitustuotot	1,6	0,5	1,9	1,6	0,6	2,3
Kurssierot (netto)	-0,1	2,1	2,6	-0,0	1,9	0,7
Rahoituskulut	-9,5	-2,8	-19,1	-8,3	-8,1	-29,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-8,1	-0,3	-14,6	-6,8	-5,7	-26,7
Tulos ennen veroja	-42,7	4,5	70,9	-57,8	-58,1	50,7
Tuloverot	7,0	-1,0	-14,3	5,7	10,8	-24,3
Katsauskauden tulos	-35,8	3,4	56,6	-52,2	-47,3	26,3
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	-35,8	3,4	56,6	-52,2	-47,3	26,3
Määräysvallattomille omistajille						
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake						
Laimentamaton, e	-0,20	0,03	0,45	-0,25	-0,23	0,13
Laimennettu, e	-0,20	0,03	0,44	n/a	n/a	n/a

2.2 Laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Katsauskauden tulos	-35,8	3,4	56,6
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi:			
Rahavirran suojaukset	0,0	0,1	0,3
Laskennallinen vero edellisestä	-0,0	-0,0	-0,1
Muuntoerot	-9,8	29,4	-31,4
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi yhteensä	-9,8	29,5	-31,1
Katsauskauden laaja tulos	-45,5	33,0	25,5
Emoyhtiön omistajille	-45,5	33,0	25,5
Määräysvallattomille omistajille			

2.3 Konsernitase

Milj. e	Raportoitu 3/2018	Raportoitu 3/2017	Raportoitu 12/2017	Pro forma 12/2017
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	214,2	55,0	54,8	219,2
Liikearvo	311,3	8,1	8,1	306,4
Muut aineettomat hyödykkeet	58,5	12,5	11,3	62,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	142,0	75,1	120,1	124,2
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,3	0,4	0,4	2,3
Korolliset saamiset	38,4	39,1	46,0	46,0
Muut saamiset	1,7	2,9	1,6	1,9
Laskennalliset verosaamiset	72,5	55,4	53,2	61,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	840,8	248,5	295,6	823,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	2 081,0	1 793,2	1 592,5	2 008,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	440,2	206,2	211,8	466,5
Korolliset saamiset	15,2	0,8	1,6	
Tuloverosaamiset	6,2	8,5	2,1	3,1
Rahavarat	65,2	77,7	89,7	111,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 607,8	2 086,5	1 897,8	2 589,0
Varat yhteensä	3 448,6	2 335,0	2 193,3	3 412,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Määräysvallattomien omistajien osuus				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 019,9	569,6	564,7	1 116,6
Oma pääoma yhteensä	1 019,9	569,6	564,7	1 116,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	37,1	15,8	9,9	32,6
Eläkeveloitteet	2,4	2,1	2,1	2,4
Varaukset	82,4	46,6	46,0	83,4
Rahoitusvelat	483,5	247,4	344,5	467,9
Muut velat	56,6	73,9	53,7	53,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	661,9	385,7	456,2	640,1
Lyhytaikaiset velat				
Saadut ennakot	842,5	488,9	494,3	634,2
Ostovelat ja muut velat	424,9	429,6	392,7	611,1
Tuloverovelat	5,0	6,8	13,0	12,9
Varaukset	45,3	33,9	26,3	40,0
Rahoitusvelat	449,0	420,5	246,3	357,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 766,8	1 379,7	1 172,5	1 656,0
Velat yhteensä	2 428,7	1 765,5	1 628,7	2 296,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 448,6	2 335,0	2 193,3	3 412,7

2.4 Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
Milj. e	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Katsauskauden tulos	-35,8	3,4	56,6
Suoriteperusteisten erien oikaisu	21,5	16,9	47,1
Oikaisut			
Lyhytaikaisten saamisten muutos	41,6	27,1	32,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-102,7	-10,5	100,6
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-25,3	35,8	34,9
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-86,4	52,4	167,8
Rahoituserien rahavirta	-12,6	-12,6	-26,7
Maksetut verot	-11,9	-2,6	-9,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	-125,1	57,6	235,2
Tytär-, osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-26,6	-11,4	-60,0
Tytär-, osakkuusyritysten ja liiketoimintojen myynti	1,0	-0,0	4,5
Suoritettujen investointien rahavirrat	-3,5	-6,0	-18,7
Saadut investointien rahavirrat	1,6	0,6	3,3
Investointien nettorahavirta	-27,6	-16,8	-70,9
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-152,7	40,8	164,3
Lainasaamisten muutos	-5,7	1,0	0,1
Lyhytaikaisten lainojen muutos	94,2	-31,6	-109,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20,0		110,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	0,0	-1,8	-112,9
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,9	-0,0	
Maksetut osingot			-27,6
Rahoituksen nettorahavirta	107,6	-32,4	-139,6
Rahavarojen muutos	-45,9	8,4	24,7
Rahavarat katsauskauden alussa	89,7	66,4	66,4
Sulautumisessa tulleet rahavirrat	21,6		
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-0,3	2,9	-1,5
Rahavarat katsauskauden lopussa	65,2	77,7	89,7

2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovar	Yhteensä	Määräys- vallat- tomille omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	149,2	1,5	0,7	-216,5	-0,0	-7,2	636,9	564,7		564,7
IFRS 9:n käyttöönotosta johtuva oikaisu							-0,7	-0,7		-0,7
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	149,2	1,5	0,7	-216,5	-0,0	-7,2	636,3	564,0		564,0
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos							-35,8	-35,8		-35,8
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset					0,0			0,0		0,0
-Laskennallinen vero edellisestä					-0,0			-0,0		-0,0
Muuntoerot				-9,8				-9,8		-9,8
Kauden laaja tulos yhteensä				-9,8	0,0		-35,8	-45,5		-45,5
Liiketoimet omistajien kanssa										
Sulautuminen	0,5		554,8					555,3		555,3
Liikkeellelaskukulut			-1,4					-1,4		-1,4
Osingonjako							-52,4	-52,4		-52,4
Osakepalkitseminen							-0,0	-0,0		-0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,5		553,3				-52,4	501,4		501,4
Oma pääoma 31.3.2018	149,7	1,5	554,1	-226,2	-0,0	-7,2	548,1	1 019,9		1 019,9

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovar	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						3,4	3,4		3,4	
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset				0,1			0,1		0,1	
-Laskennallinen vero edellisestä				-0,0			-0,0		-0,0	
Muuntoerot			29,4				29,4		29,4	
Kauden laaja tulos yhteensä			29,4	0,1		3,4	33,0		33,0	
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako						-27,6	-27,6		-27,6	
Osakepalkitseminen						0,4	0,4		0,4	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-27,3	-27,3		-27,3	
Oma pääoma 31.3.2017	149,2	1,5	-155,6	-0,2	-8,3	582,9	569,6		569,6	

Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat	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							56,6	56,6		56,6
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset					0,3			0,3		0,3
-Laskennallinen vero edellisestä					-0,1			-0,1		-0,1
Muuntoerot				-31,4				-31,4		-31,4
Kauden laaja tulos yhteensä				-31,4	0,3		56,6	25,5		25,5
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-27,6	-27,6		-27,6
Osakepalkitseminen			0,7			1,1	1,2	3,0		3,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			0,7			1,1	-26,4	-24,6		-24,6
Oma pääoma 31.12.2017	149,2	1,5	0,7	-216,5	-0,0	-7,2	636,9	564,7		564,7

3 LIITETIEDOT

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.

Asuminen Suomi ja CEE -segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämisestä ja rakentamisesta. Segmentin toiminnan pääpaino on omaperusteisissa hankkeissa, ja YIT myy rakentamansa asunnot pääasiassa itse sekä kuluttajille että sijoittajille. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

Asuminen Venäjä -segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittämisestä ja rakentamisesta Venäjällä.

Toimitilat-segmentti koostuu toimitilarakentamisen ja hankekehityksen sekä kiinteistöjohtamisen liiketoiminnoista. Maantieteellisesti projektit keskittyvät Suomeen. Tässä segmentissä YIT:llä on sekä omaperusteisia että urakoituja rakennuskohteita. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomi, Viro, Latvia, Liettua ja Slovakia.

Infraprojektit-segmentin toiminta kattaa teiden, siltojen, rautateiden ja metroasemien sekä satamien ja pysäköintilaitosten samoin kuin voimalaitosten, vesilaitosten ja teollisuustilojen rakentamisen. YIT tarjoaa myös tuulivoimaloiden perustamisratkaisuja ja niihin liittyviä palveluja ja ylläpitoa. Lisäksi YIT louhii tunneleita ja kaivoksia ja vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

Päällystys-segmentin toimintoja ovat päällystäminen ja kiviainestuotanto sekä stabilointi, murskaus ja tiivistys. Segmentin toimintoihin kuuluu myös tie- ja katuverkoston ylläpito. Yhtiö toteuttaa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa kulkuväyliä erityisen vaativissa kohteissa kuten lentokenttien kiitoteillä, joihin liittyy erityisiä laatuvaatimuksia. Noin puolet segmentin liikevaihdosta kertyy valtioiden ja kuntien julkisista hankinnoista. Päällystys ja kiviainestuotanto ovat pääomavaltaisia liiketoimintoja, jotka sitovat paljon pääomaan koneisiin ja laitteisiin, maa-alueisiin ja lyhytaikaisiin varoihin. Päällystys-segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Venäjällä.

Kiinteistöt-segmentin myyntituotot kertyvät omaisuuserien omistamisesta, ts. vuokratuotoista (vuokrista syntyvä rahavirta) sekä omaisuuserien arvonnoususta. Lisäksi segmentti saa mahdollisesti tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan.

Muut toiminnot

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

Toimialatietojen laskentaperiaatteet

YIT raportoi IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan. Asuminen Suomi ja CEE sekä Asuminen Venäjä -segmenteistä raportoidaan eräitä lukuja, kuten liikevaihto ja liikeulos, myös osatuloutusperiaatteella (POC) IFRS-raportoinnin lisäksi. Osatuloutusperiaatteen mukaan tuloutus tapahtuu rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella.

YIT raportoi johdolle säännöllisesti toimialakohtaisen liikevaihdon, poistot ja arvonalentumiset sekä liikevoiton. Lisäksi raportoidaan toimialakohtainen sitoutunut pääoma.

YIT:n historialliset toimialatiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkessä yhdistyneessä yhtiössä. Vertailukelpoisuuden lisäämiseksi vertailutiedot esitetään pro forma -lukuina, joka ilmentää sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut 1.1.2017.

Toiminnan kausiluonteisuus

Yhtiön tiettyjen liiketoimintojen kausiluonteisuus vaikuttaa yhtiön tulokseen ja sen ajoittumiseen. IFRS-laatimisperiaatteen mukaan kuluttaja-asuntokohteiden tuloutus tehdään kohteen valmistuessa. Näin ollen tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistumisajankohdista riippuen.

Päällystys-segmentin työkausien pituuteen vaikuttavat sääolosuhteet, mikä vaikuttaa yhtiön tulokseen sekä sen ajoittumiseen. Lisäksi infraprojektit-segmenttiin kuuluvassa pohjarakentamisessa saattaa esiintyä pientä kausivaihtelua johtuen talonrakentamisen ajoituksesta.

Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot

1-3/2018 raportoitu								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
Liikevaihto	228,5	34,5	162,5	71,8	42,4		-7,4	532,3
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	228,5	34,3	162,1	65,9	42,3		-0,8	532,3
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,0	0,1	0,4	5,9	0,1		-6,5	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,1	-2,9	-1,0		-3,9	-8,3
Liikevoitto	21,3	-13,1	-1,9	-5,7	-22,3	-0,2	-12,7	-34,6
Liikevoitto-%	9,3 %	-37,9 %	-1,2 %	-8,0 %	-52,6 %			-6,5 %
Oikaisuerät		0,2			3,4		5,9	9,4
Oikaistu liikevoitto	21,3	-12,9	-1,9	-5,7	-18,9	-0,2	-6,9	-25,3
Oikaistu liikevoitto- %	9,3 %	-37,5 %	-1,2 %	-8,0 %	-44,6 %			-4,7 %
Sitoutunut pääoma	571,4	393,2	122,3	97,5	143,3	137,0	389,5	1 854,2

1-3/2018 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
Liikevaihto	242,9	38,3	183,0	93,7	52,7		-8,3	602,2
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	242,9	38,2	182,3	87,5	52,2		-0,8	602,2
Konsernin sisäinen liikevaihto		0,1	0,7	6,2	0,5		-7,2	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,1	-3,3	-1,6		-3,5	-8,9
Liikevoitto	20,5	-14,0	-2,2	-8,6	-36,1	-0,2	-10,5	-51,1
Liikevoitto-%	8,5 %	-36,5 %	-1,2 %	-9,2 %	-68,4 %			-8,5 %
Oikaisuerät		0,2			5,3		2,4	7,8
Oikaistu liikevoitto	20,5	-13,8	-2,2	-8,6	-30,8	-0,2	-8,1	-43,2
Oikaistu liikevoitto- %	8,5 %	-36,1 %	-1,2 %	-9,2 %	-58,4 %			-7,2 %
Sitoutunut pääoma	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

1-3/2017 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
Liikevaihto	258,3	68,5	198,9	121,9	62,7		-14,3	696,0
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	258,2	68,5	196,8	114,7	57,7		-0,0	696,0
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,0		2,1	7,2	5,0		-14,3	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,4	-0,2	-0,0	-3,3	-2,0		-7,1	-11,0
Liikevoitto	8,5	-5,2	1,8	-1,3	-25,0		-31,1	-52,4
Liikevoitto-%	3,3 %	-7,6 %	0,9 %	-1,1 %	-39,9 %			-7,5 %
Oikaisuerät							25,3	25,3
Oikaistu liikevoitto	8,5	-5,2	1,8	-1,3	-25,0		-5,8	-27,1
Oikaistu liikevoitto- %	3,3 %	-7,6 %	0,9 %	-1,1 %	-39,9 %			-3,9 %
Sitoutunut pääoma	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

1-12/2017 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
Liikevaihto	1 156,2	421,0	902,2	686,0	768,9		-71,8	3 862,5
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 156,1	421,0	894,2	651,2	740,3		-0,3	3 862,5
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,1		8,0	34,8	28,6		-71,5	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,6	-1,1	-0,2	-13,3	-22,1		-21,5	-59,7
Liikevoitto	78,1	1,7	45,6	17,4	4,7	-0,5	-69,6	77,4
Liikevoitto-%	6,8 %	0,4 %	5,1 %	2,5 %	0,6 %			2,0 %
Oikaisuerät	4,9	3,2	5,9				47,6	61,5
Oikaistu liikevoitto	83,0	4,9	51,5	17,4	4,7	-0,5	-22,0	138,9
Oikaistu liikevoitto- %	7,2 %	1,2 %	5,7 %	2,5 %	0,6 %			3,6 %
Sitoutunut pääoma	526,0	417,9	82,6	99,2	148,2	116,6	382,8	1 773,3

Tilauskanta kauden lopussa

Milj. e	Raportoitu	Pro forma	
	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Asuminen Suomi ja CEE	1 719,9	1 434,1	1 580,1
Asuminen Venäjä	465,9	729,9	448,6
Toimitilat	1 250,3	1 437,2	1 306,8
Infraprojektit	672,0	549,4	471,0
Päällystys	532,7	504,9	411,8
Kiinteistöt			
Tilauskanta yhteensä	4 640,8	4 655,7	4 218,3

3.2 Liiketoimintojen yhdistäminen

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. Lemminkäisen osakkeenomistajille sulautumisvastikkeena liikkeeseen lasketut osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pörssilistalla 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli, ja se on käsitelty sulautumisen kirjanpidossa hankintamenetelmällä. Lemminkäisen yksilöitävissä olevat hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin, ja määrä, jolla hankinnasta suoritettu vastike ylittää hankitun yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden alustavan käyvän arvon, on kirjattu liikearvoksi.

Milj. e	Hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat käypiin arvoihin
Aineelliset hyödykkeet	164,4
Liikearvo	
Muut aineettomat hyödykkeet	50,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	4,1
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	1,8
Korolliset saamiset	
Muut saamiset	0,3
Laskennalliset verosaamiset	8,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	229,7
Vaihto-omaisuus	415,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	255,8
Tuloverosaamiset	1,1
Rahavarat	21,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	694,0
Varat yhteensä	923,7
Laskennalliset verovelat	22,7
Eläkeveloitteet	0,3
Varaukset	37,5
Rahoitusvelat	123,5
Muut velat	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	183,9
Saadut ennakot	139,9
Ostovelat ja muut velat	215,7
Tuloverovelat	0,5
Varaukset	13,7
Rahoitusvelat	111,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	481,4
Velat yhteensä	665,4
Hankittu nettovarallisuus	258,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0
Liikearvo	298,3
Hankinnasta suoritettu vastike	556,7

Yhtiöllä ei ole muita olennaisia liiketoimintojen yhdistämiä.

3.3 Vaihto-omaisuus, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu
	3/2018	3/2017
Aineet ja tarvikkeet	62,4	5,8
Keskeneräiset työt	1 012,0	945,9
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	713,7	644,5
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	227,6	157,9
Ennakkomaksut	36,1	37,6
Muu vaihto-omaisuus	29,2	1,6
Vaihto-omaisuus yhteensä	2 081,0	1 793,2

3.4 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	3/2018	3/2017	12/2017
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	5,0	5,0	5,0
Muut vastuusitoumukset			
Sijoitussitoumukset	8,3	51,0	22,4
Ostositoumukset	306,4	265,0	265,2
Vuokravastuut	157,8	115,4	97,8
Annetut vuokravastuut	4,2	5,8	4,4
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu			
Kohde-etuksien arvot			
Korkojohdannaiset	295,0	335,0	275,0
Valuuttajohdannaiset	131,5	76,8	22,4
Hyödykejohdannaiset	9,3		
Käyvät arvot			
Korkojohdannaiset	-3,6	-5,6	-3,8
Valuuttajohdannaiset	0,9	0,6	
Hyödykejohdannaiset	0,1		
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 475,6	1 464,5	1 023,7

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.3.2018 enintään 18,0 milj. euroa.

Oikeudenkäynnit

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanon myötä Lemminkäisen varat, velat ja vastuut, mukaan lukien käynnissä olevat oikeudenkäynnit, siirtyivät YIT:lle. Oikeudenkäyntejä käsitellään tarkemmin osavuositarkastuksen osiossa Lemminkäisen oikeudenkäynnit.

4 LISÄINFORMAATIO

4.1 Uudet standardit

IFRS 15

IFRS 15 standardin käyttöönotto

YIT otti käyttöön IFRS 15 standardin 1.1.2018 takautuvasti hyödyntäen kaikkia käytössä olevia apukeinoja. Takautuvan soveltamisen johdosta yhtiö oikaisi myös vertailukauden tiedot IFRS 15 mukaisiksi, mutta IFRS 15 käyttöönotto ei aiheuttanut oikaisuja vertailukauteen eikä vertailukauden avaavan taseen voittovaroihin.

Yhtiö ei oikaissut tilikauden 2017 aikana kokonaan toteutettuja sopimuksia. Lisäksi, yhtiö ei oikaissut soveltamisen aloittamisajankohtana kokonaan toteutettuja sopimuksia, päättyvien sopimusten muuttuvaa vastiketta vertailukaudelta eikä uudelleen arvioinut ennen siirtymäkauden alkua tehtyjä sopimusmuutoksia. Yhtiö huomioi sopimusmuutosten yhteenlasketun vaikutuksen määrittellessään transaktiohintaa, täyttämättömiä ja täytettyjä suoritevelvoitteita sekä transaktiohinnan allokoiduista suoritevelvoitteille. Yhtiö ei esitä täyttämättömille suoritevelvoitteille allokoitua transaktiohinnan määrää vertailukaudelta eli 31.12.2017 eikä tarkempaa kuvausta niiden täyttämisestä.

Asiakassopimuksista johtuvien myyntituottojen tuloutus

YIT esittää liikevaihdossa asiakassopimuksista saadut myyntituotot välillisillä veroilla ja alennuksilla vähennettynä. Asiakkaalta saatavaksi odotettu transaktiohintaa, sisältäen muuttuvat osuudet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot arvioidaan hankkeen alkaessa. Muuttuvan transaktiohinnan määrä tai osa siitä huomioidaan myyntituottojen tuloutuksessa kuitenkin vain siihen asti, kun on todennäköistä, ettei kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta, kun muuttuvaan transaktiohintaan liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin poistuu. Arvioitu transaktiohintaa päivitetään jokaisen raportointikauden lopussa. YIT:llä ei ole sopimuksen saamisesta aiheutuvia lisäkuluja. Kaikki kulut, jotka syntyvät ennen sopimuksen saamista, kirjataan kuluksi. YIT aktivoi sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot, jotka täyttävät aktivoimiskelpoisuuden kriteerit, ja jaksottaa ne kuluksi hankkeen täyttämistason mukaisesti. Sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot ovat YIT:llä tyypillisesti tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen. Sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot esitetään taseen vaihto-omaisuus -erässä. Joissakin asiakassopimuksissa asiakkaan suorittaman maksun ja yhtiön työsuorituksen luovuttamisen välissä on ajallisesti merkittävä ero. YIT soveltaa käytännön apukeinoa eikä oikaise luvattua vastikemäärää rahoituskomponentin vaikutuksilla, kun työsuorituksen luovutuksen ja maksun välissä odotetaan olevan enintään vuoden pituinen aika. Merkittävä rahoituskomponentti kirjataan, mikäli 12 kuukauden rahoituspositio ylittyy ja vuoden keskimääräinen rahoituskorko on sopimuksen kannalta merkittävä. Muilta osin maksupostit seuraavat pääosin hankkeen etenemää.

Myyntituottojen tuloutus tapahtuu pääosin suoritevelvoitteittain olennaisuuteen perustuen ja transaktiohintaa kohdennetaan suoritevelvoitteille erillismyyntihintoihin perustuen, mikäli sopimukseen liittyy enemmän kuin yksi suoritevelvoite. Useita sopimukseen liittyviä suoritevelvoitteita on lähinnä Asuminen Suomi ja CEE sekä Toimitilat – segmenteissä, jossa asiakassopimus voi kattaa usean erillisen rakennuksen rakentamispalvelun. Lisäksi Toimitilat ja Infraprojektit -segmenttien elinkaarihankkeissa rakentamispalvelut ja ylläpitopalvelut ovat erillisiä suoritevelvoitteita. Mikäli YIT on sitoutunut lakia tai yleisiä ehtoja pidempiin takuuajoihin, tavanomaisen takuun ylittävää osuus erotetaan tuloutuksessa omaksi suoritevelvoitteeksi, ja siihen liittyvä osuus transaktiohinnasta tuloutetaan vasta palvelun toteutuessa. YIT:llä on yksittäisiä yleiset ehdot ylittäviä arvoltaan vähäisiä takuuajkoja, joita yhtiö ei olennaisuusarvioon perustuen ole käsitellyt erillisinä suoritevelvoitteina. Normaali lakisääteiset takuut käsitellään varauksena, jotka on kuvattu tarkemmin Tilinpäätöksen laatusperiaatteiden kappaleessa Varaukset. Sopimusmuutokset ovat lisä- ja muutosprojekteja, jotka käsitellään osana alkuperäistä sopimusta, jolloin pääsääntöisesti niistä ei tule erillistä suoritevelvoitetta. YIT:n olennaisuusrajan perusteella määräytyy, muodostuuko erillistä suoritevelvoitetta lisä- tai muutostyöstä.

Myyntituottojen tuloutushetki perustuu tavaran tai palvelun määräysvallan siirtymiseen asiakkaalle. YIT:llä on sekä ajan kuluessa että yhtenä ajankohtana tuloutettavia myyntituottoja. Ajan kuluessa tuloutettavien myyntituottojen määrittäminen perustuu täyttämistaseeseen, joka on panokseen tai tuotokseen perustuva. Jos täyttämistaseen määrittäminen ei jossain tilanteessa ole mahdollista ja menot odotetaan saatavan katetuiksi, kirjataan myyntituottoja vain siihen määrään asti kuin on syntyneitä menoja. Mikäli on todennäköistä, että tilauskantaan sisältyvän hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät hankkeesta saatavan transaktiohinnan, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan varauksena kuluksi. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin hankkeen täyttämistaseen perusteella kirjattavat myyntituotot, esitetään erotus sopimukseen perustuvana omaisuuseränä taseen myyntisaamiset ja muut saamiset -erässä. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin hankkeen täyttämistaseen perusteella kirjattavat myyntituotot, esitetään erotus sopimukseen perustuvana velkana taseen lyhytaikaisissa veloissa saadut ennakot tai ostovelat ja muut velat -erissä.

Asuminen Suomi ja CEE sekä Asuminen Venäjä

Tuloutus ajan kuluessa

Rakentamispalvelu tuloutetaan ajan kuluessa, mikäli asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon rakentamispalvelu suoritetaan, tai rakentamispalvelusta ei synny omaisuuserää, jolle YIT:llä olisi vaihtoehtoisia käyttöä ja YIT:llä on täytäntöön pantavissa oleva oikeus saada maksu tarkasteluhetken mennessä tuotetusta suoritteesta. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää rakentamispalveluiden täyttämistaseen mittaamisessa. Täyttämistase määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arvioituihin kokonaiskustannuksiin.

Asuminen Venäjä -segmentillä on lisäksi huoltosopimuksia, jotka tuloutetaan ajan kuluessa asiakkaan saadessa ja kuluttaessa saman tien hyödyn suoritetusta palvelusta. Tuloutus perustuu huoltosopimukseen, joka laskutetaan kuukausittain sopimuksen mukaisesti.

Tuloutus yhtenä ajankohtana

Omaperusteiset asuinrakennushankkeet, joissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit eivät täyty, tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä asiakkaalle eli kohteen valmistuttua asiakkaalle luovuttamisen hetkellä.

Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiastetta vastaava osuus. Omaperusteiset asuinrakennushankkeet ovat yhtiön itse kehittämiä hankkeita, joita ei ole myyty rakentamisen alkaessa ja joista myydään yksittäisiä asuntoja kokonaisen rakennuksen sijaan.

Mikäli tontti myydään ilman rakentamispalvelua, myyntituotot tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä ostajalle.

Toimitilat ja Infraprojektit

Tuloutus ajan kuluessa

Toimitilat ja Infraprojektit -segmentteihin kuuluvat rakentamispalvelut tuloutetaan ajan kuluessa, mikäli asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon rakentamispalvelu suoritetaan, tai rakentamispalvelusta ei synny omaisuuserää, jolle YIT:llä olisi vaihtoehtoista käyttöä ja YIT:llä on täytäntöön pantavissa oleva oikeus saada maksu tarkasteluhetkeen mennessä tuotetusta suoritteesta. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerien täytyminen arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankkekohtaisesti. Ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit täyttyvät pääosassa YIT:n Toimitilat ja Infraprojektit -segmenttien rakentamispalveluissa. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistasteen mittaamisessa. Täyttämistaste määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetkeen mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Toimitilat-segmentin rakennettavien liikekohteiden mahdolliset vuokravastuuvaihtoehdot huomioidaan muuttuvana vastikkeena osana transaktiohintaa ja vuokravastuuvaihtoehtojen määrää sekä todennäköisyyttä arvioidaan hankkeen edetessä.

Elinkaarihankkeissa YIT rakentaa tai perusparantaa palvelujen tuottamisessa käytettävän kohteen, kuten koulun tai tiestön, ja ylläpitää sitä sopimuskauden ajan. Ylläpidon sopimuskausi on tyypillisesti 25 vuotta. Rakentamis- tai perusparantamispalveluista ja ylläpitovaiheista saamansa myyntituotot yhtiö tulouttaa ajan kuluessa erillisinä suoritevaihtoehtoina.

Tuloutus yhtenä ajankohtana

Omaperusteiset toimitilahankkeet, joissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit eivät täyty, tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä asiakkaalle eli kohteen valmistuttua asiakkaalle luovuttamisen hetkellä. Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiastetta vastaava osuus.

YIT harjoittaa asfalttimassan tuotantoa ja myyntiä Infraprojektit -segmentissä Baltian maissa. Yhtiö tulouttaa valmisteiden myynnin yhtenä ajankohtana, kun tuotteen määräysvalta siirtyy asiakkaalle eli tuotteen luovutushetkellä.

Päällysty

Tuloutus ajan kuluessa

Päällystyöissä ajan kuluessa tuloutuksen kriteeri toteutuu aina, koska palvelu toteutetaan asiakkaan omistamalle maa-alueelle, toisin sanoen asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon päällystyö suoritetaan. Pitkäaikaisten päällystyöhankkeiden tuloutus ajan kuluessa tapahtuu joko panokseen tai tuotokseen perustuen. Panokseen perustuva täyttämistasteen määrittäminen perustuu toteutuneisiin kustannuksiin suhteessa arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Tuotokseen perustuva täyttämistasteen määrittäminen perustuu toteutuneisiin yksiköihin, esimerkiksi tuotettuihin asfalttimassatonneihin suhteessa arvioituihin kokonaistonneihin, tai vaiheperusteisesti toteutuneiden vaiheiden suhteessa koko päällystyöhankkeen vaiheisiin. Lyhytaikaiset päällystyöt tuloutetaan ajan kuluessa vaiheperusteisesti eli tuotokseen perustuen. Yksittäisiä pitkäaikaisia hankkeita lukuun ottamatta päällystyöt ovat lyhytaikaista työtä.

Asiakkaan maa-alueella tehtävä kiviainesten louhinta- ja murskauspalvelu tuloutetaan ajan kuluessa asiakkaan saadessa ja kuluttaessa saman tien hyödyn suoritetusta louhinnasta ja murskauksesta. Palvelu tuloutetaan tuotokseen perustuvalla menetelmällä. Louhinta- ja murskauspalvelun elinkaari on suhteellisen lyhyt.

Tuloutus yhtenä ajankohtana

YIT harjoittaa kiviainesten ja asfalttimassan tuotantoa ja myyntiä. Yhtiö tulouttaa valmisteiden myynnin yhtenä ajankohtana, kun tuotteen määräysvalta siirtyy asiakkaalle eli tuotteen luovutushetkellä.

Kiinteistöt

Tuloutus ajan kuluessa

Segmentin saamat tuotot erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan, tuloutetaan ajan kuluessa asiakkaan saadessa ja kuluttaessa saman tien hyödyn suoritetusta palvelusta.

Tuloutus yhtenä ajankohtana

Mahdollisissa kiinteistöjen myynneissä myyntituotot tuloutetaan, kun YIT siirtää kiinteistön määräysvallan ostajalle.

Johdon harkinta ja arviot

Rakennushankkeiden tuloutus

Tulouttaminen ajan kuluessa perustuu arvioihin hankkeen transaktiohinnasta eli toteutuvista myyntituotoista ja kuluista samoin kuin hankkeen täyttämistason luotettavaan määrittämiseen. Luotettavan arvion tekemiseksi hankkeen kustannukset määritellään ja yksilöidään mahdollisimman tarkasti. Myyntituottojen määrittämiseksi johto joutuu arvioimaan asiakkaalta saatavaksi odotettuun transaktiohintaan, sisältäen muuttuvat osuudet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, vaikuttavia tekijöitä. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita myös hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten kehittymisestä. Rakentamispalveluiden ja palvelusopimusten ajan kuluessa tulouttamiseen sisältyvistä arvioista johtuen, tilikausittain esitetty täyttämistason mukaisesti kirjattu liikevaihto ja tulos vain harvoin vastaavat lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista hankkeen ajalle.

Hankkeiden tulouttamiseen liittyviä arvioita päivitetään säännöllisesti ja luotettavasti. Mikäli arviot ajan kuluessa tuloutettavan hankkeen lopputulemasta muuttuvat, tuloutettua myyntiä ja voittoa muutetaan sillä raportointikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

IFRS 9

Rahoitusvarat

Konserni on soveltanut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia 1.1.2018 alkaen takautuvasti. Siirtymäsääntöjen mukaisesti vertailulukuja ei ole oikaistu ja vertailutiedot ovat konsernin aiemmin noudattamien tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisia.

Rahoitusvarat kirjataan kirjanpitoon selvityspäivänä. Konserni luokittelee rahoitusvarat alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä seuraaviin arvostusryhmiin: jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat, käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja muiden laajan tuloksen erien kautta käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat. Luokittelu riippuu rahoitusvarojen hallinnoinnissa käytettävästä liiketoimintamallista sekä rahavirtoja koskevista sopimusehdoista. IFRS 9:n mukainen luokittelu ei aiheuttanut olennaisia muutoksia kyseisten erien käsittelyssä. Olennaisimmat erät ovat jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat konsernin myyntisaamiset, muut saamiset ja rahavarat, sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat johdannaisvarat. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeus sopimusperusteisiin rahavirtoihin on lakannut ja kun rahoitusvaraan liittyvät olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet konsernin ulkopuolelle.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menettelyä sovelletaan myyntisaamisiin ja IFRS 15:n mukaisiin asiakassopimuksiin perustuviin omaisuuseriin, jolloin odotetut luottotappiot näistä omaisuuseristä kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkyvillä.

Lisäksi konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko objektiivista näyttöä jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvonalentumisesta. Mikäli arvonalentumisesta on perusteltua näyttöä, arvioidaan rahoitusvarasta kerrytettävissä oleva rahamäärä, joka on erän käypä arvo, ja kirjataan arvonalentumistappio siltä osin kuin kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän. Arvonalentumistappiot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä rahoitusvaran mahdollisesta arvonalentumisesta.

IFRS 9 standardin käyttöönoton vaikutus YIT:n avaavaan taseeseen 1.1.2018 oli 0,7 miljoonaa euroa.

Avaavan taseen 1.1.2018 täsmäytyslaskelma

k Milj. e	IFRS 9:n käyttöön- otosta johtuva oikaisu		
	31.12.2017		1.1.2018
Laskennalliset verosaamiset	53,2	0,1	53,4
Myyntisaamiset	114,3	-0,7	113,6
IFRS 15:n mukaiset asiakassopimukset	21,2	-0,1	21,2
Varat yhteensä	2 193,3	-0,7	2 192,7
Kertyneet voittovarot	580,3	-0,7	636,3
Tilikauden tulos	56,6		
Oma pääoma yhteensä	564,7	-0,7	564,0

4.2 Tunnusluvut

	Raportoitu 3/2018	Raportoitu 12/2017	Raportoitu 3/2017	Pro forma 3/2018	Pro forma 12/2017	Pro forma 3/2017
Omavaraisuusaste	39,1 %	33,2 %	31,1 %	n/a	40,2 %	n/a
Korollinen nettovelka, milj. e ¹	813,8	453,4	550,2	813,8	668,5	n/a
Nettovelka/ oikaistu pro forma ebitda	n/a	n/a	n/a	4,8	3,6	n/a
Velkaantumisaste ¹	79,8 %	80,3 %	96,6 %	n/a	59,9 %	n/a
Tulouttamaton tilauskanta, milj. e	4 640,8	2 912,7	3 088,9	4 640,8	4 218,3	n/a
- josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus, milj. e	1 124,8	803,1	1 005,6	1 124,8	n/a	n/a
Henkilöstö kauden lopussa	9 296	5 427	5 407	9 296	9 721	n/a
Bruttoinvestoinnit, milj. e	24,3	30,5	17,3	n/a	n/a	n/a
% liikevaihdosta	4,6 %	5,0 %	3,8 %	n/a	n/a	n/a
Osakkeen keskiarvo kauden aikana, e	6,80	6,94	6,88	n/a	n/a	n/a
Osakkeen päätöskurssi, e	6,80	6,37	6,34	n/a	n/a	n/a
Osakkeiden markkina-arvo, milj. e	1 425,9	801,4	796,2	n/a	n/a	n/a
Oma pääoma/osake, e	4,86	4,49	4,54	n/a	n/a	n/a
Oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos, eur	n/a	n/a	n/a	-0,22	0,35	-0,12
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, 1 000 kpl	180 801	125 730	125 577	209 692	209 606	209 453
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	180 801	127 656	127 366	n/a	n/a	n/a
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, 1 000 kpl	209 692	125 815	125 577	n/a	n/a	n/a

¹ Nettovelan ja velkaantumisasteen laskenta muuttunut vuoden 2018 alusta. Vertailukauden luvut ovat oikaistu.

4.3 Tiettyjen tunnuslukujen täsmätyslaskelmat

Oikaistun liikevoiton täsmäytys

Milj. e	Raportoitu			Pro forma		
	1-3/2018	1-12/2017	1-3/2017	1-3/2018	1-12/2017	1-3/2017
Liikevoitto (IFRS)	-34,6	85,5	4,7	-51,1	77,4	-52,4
Oikaisuerät						
Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset		14,0			14,0	
Liikearvon arvonalentuminen						
Restrukturoinnit ja divestoinnit ¹	2,0			3,9		
Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut	1,4	6,1			15,1	15,1
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut	1,0			1,0	3,8	
Oikeudenkäynteihin liittyvät kulut, korvaukset ja palautukset					1,4	3,4
Ydinliiketoimintoihin liittymättömät arvonalentumiset						
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu ²	2,4			0,9	13,7	3,4
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot ²	2,5			1,9	13,7	3,4
Oikaisuerät, yhteensä	9,4	20,1		7,8	61,5	25,3
Oikaistu liikevoitto	-25,3	105,6	4,7	-43,2	138,9	-27,1

¹ Restrukturoinnit ja divestoinnit koskevat Norjan ja Ruotsin päälystys-liiketoimintojen uudelleenjärjestelyjä. Oikaisuerä kohdistuu päälystys-segmentille sekä muihin toimintoihin ja konsernieliminoiteihin.

² PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

Oikaistun pro forma liikevoiton ennen poistoja ja arvonalentumisia täsmäytys

Milj. e	1-3/2018	1-12/2017
Oikaistu liikevoitto	-43,2	138,9
Poistot ja arvonalentumiset	8,9	59,7
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot	-1,9	-13,7
Oikaistu pro forma liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia	-36,3	185,3

Oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos

Milj. e , ellei toisin mainita	1-3/2018	1-12/2017	1-3/2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva kauden pro forma -tulos, milj. euroa	-52,2	26,3	-47,3
Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät)¹	7,8	61,5	25,3
Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät			
Joukkovelkakirjalainoihin liittyvät suostumuspalkkiot tuloslaskelmassa		0,9	0,9
Siltalainasopimuksesta aiheutuneet palkkiot ja maksut		1,4	1,4
Vanhaan valmiusluottolimiittiin liittyvä järjestelypalkkio		0,7	0,7
Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan käyvän arvon oikaisusta aiheutuva rahoituskulujen vähennys	-1,1	-4,7	-1,2
Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät, yhteensä	-1,1	-1,8	1,7
Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät)¹ ja Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät, yhteensä	6,7	59,7	27,0
Verovaikutus	-0,6	-11,8	-4,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva kauden oikaistu pro forma -tulos, milj. euroa	-46,0	74,3	-25,0
Ulkona olevan pro forma - osakemäärän painotettu keskiarvo – laimentamaton, 1 000 kpl	209 692	209 606	209 453
Emoyhtiön omistajille kuuluva oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos – laimentamaton, euroa	-0,22	0,35	-0,12

¹Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät) on esitetty taulukossa Oikaistun pro forma -liikevoiton täsmäytys.

Pro forma -liikevaihdon (osatuloutukseen perustuvan, POC) ja oikaistun liikevoiton täsmäytys (POC)

Asuminen Suomi ja CEE, milj. e	Pro forma 1-3/2018	Pro forma 1-12/2017	Pro forma 1-3/2017
Liikevaihto (IFRS)	242,9	1 156,2	258,3
POC-oikaisu	18,8	29,7	67,9
Liikevaihto (POC)	261,7	1 185,9	326,2
Liikevoitto (IFRS)	20,5	78,1	8,5
Oikaisuerät		4,9	
Oikaistu liikevoitto (IFRS)	20,5	83,0	8,5
POC-oikaisu	2,1	18,5	14,9
Oikaistu liikevoitto (POC)	22,6	101,5	23,4

Asuminen Venäjä, milj. e	Pro forma 1-3/2018	Pro forma 1-12/2017	Pro forma 1-3/2017
Liikevaihto (IFRS)	38,3	421,0	68,5
POC-oikaisu	18,7	-100,7	-2,9
Liikevaihto (POC)	57,0	320,3	65,6
Liikevoitto (IFRS)	-14,0	1,7	-5,2
Oikaisuerät	0,2	3,2	
Oikaistu liikevoitto (IFRS)	-13,8	4,9	-5,2
POC-oikaisu	3,9	-0,3	3,3
Oikaistu liikevoitto (POC)	-9,9	4,6	-2,0

4.4 Tunnuslukujen laskentakaavat

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
Liikevoitto	Kauden tulos ennen veroja ja rahoituskuluja ja -tuottoja, joka vastaa konsernin tuloslaskelmassa esitettyä välisummaa.	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen ilman rahoitukseen ja verotukseen liittyviä eriä.
Oikaistu liikevoitto	Liikevoitto ilman oikaisueriä.	
Oikaisuerät	Oikaisuerät ovat olennaisia tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten vaihtomaisuuden arvonalentumiset, liikearvon arvonalentumiset, sulautumiseen liittyvät integraatio- ja transaktiokulut, oikeudenkäynteihin liittyvät menot, korvaukset ja hyvitykset, ydinliiketoimintoihin kuulumattomiin toimintoihin liittyvät arvonalentumiset, liiketoimintojen tai niiden osien luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot, lakisääteisiin henkilöstön kanssa käytäviin neuvotteluihin ja sopeuttamistoimiin perustuvat menot, hankintahinnan kohdistamisesta johtuvien käypää arvoa koskevien oikaisujen kustannusvaikutukset, kuten hankitun vaihtomaisuuden käypää arvoa koskevat oikaisut ja poistot hankittujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden käypiä arvoja koskevista oikaisuista, jotka liittyvät IFRS 3:n mukaiseen liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyyn, jota nimitetään hankintahinnan kohdistamiseksi ("PPA").	Oikaistu liikevoitto esitetään liikevoiton lisäksi tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva tavanomaisen liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
Korolliset velat	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat	Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.
Korollinen nettovelka	Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla	Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettyinä saaduilla ennakoilla	Omavaraisuusaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
Velkaantumisaste, %	Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä (YIT on muuttanut velkaantumisasteen määritelmää 1.1.2018 alkaen siten, että sen laskennassa huomioidaan myös korolliset saamiset.)	Velkaantumisaste auttaa ymmärtämään kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.
Liikevaihto (POC)	Liikevaihdossa (POC) asumisen segmenttien liikevaihto määritetään kertomalla valmistumisasteella ja myyntiasteella, ts. soveltamalla valmistumisasteen mukaista menetelmää.	Johto käyttää liikevaihtoa (POC) ja oikaistua liikevoittoa (POC) lisäinformaationa asumisen segmenteissä. Johto katsoo, että liikevaihto (POC) ja oikaistu liikevoitto (POC) antavat merkittävää lisätietoa IFRS-standardien mukaisesti laadituissa segmenttiedoissa esitettävien lukujen lisäksi.
Oikaistu liikevoitto (POC)	Oikaistu liikevaihto (POC) määritetään valmistumisasteen mukaista menetelmää soveltaen. Oikaistussa liikevoitossa (POC) ei ole myöskään aktivoitu korkomenoja, mistä aiheutuu ero oikaistun liikevoiton (POC) ja oikaistun liikevoiton (IFRS) välille.	

Oikaistu osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos ilman liikevoittoon sisältyviä oikaisueriä ja rahoituskuluihin sisältyviä sulautumiseen liittyviä oikaisueriä verovaikutukset huomioiden.	Oikaistu osakekohtainen tulos esitetään osakekohtaisen tuloksen lisäksi tarkoituksena parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään YIT:n tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	Rahavirtalaskelmassa esitetty operatiivinen kassavirta investointien jälkeen huomioiden lopetettujen toimintojen liiketoiminnan rahavirta	
Bruttoinvestoinnit	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä sekä investoinnit osakkuusyhtiöihin.	
Oma pääoma/osake (e)	Oma pääoma jaettuna osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.	
Nettovelka / oikaistu pro forma liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia, rullaava 12 kk	Nettovelka jaettuna rullaavalla oikaistulla pro forma liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia	Nettovelan suhde oikaistuun pro forma liikevoittoon ennen poistoja ja arvonalentumisia kertoo sijoittajille yhtiön velanhoitokyvystä.
Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä vähennettynä omilla osakkeilla kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikurssilla osakelajeittain.	
Osakkeen keskikurssi	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana	

