

A photograph of a modern urban plaza at dusk. The scene is dominated by tall, modern buildings with grid-like facades. In the foreground, there is a paved plaza with several people walking and sitting at tables. A prominent feature is a large, illuminated, geometric glass structure in the center. The sky is a deep blue, and the buildings are lit up, creating a vibrant urban atmosphere.

**YIT**

**Q3**

Osavuositiedot 1–9/2018

# Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2018:

Luvut suluissa viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan ja ovat samaa yksikköä, ellei toisin mainita. YIT raportoi IFRS-säännösten mukaisesti. YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä tammi–syyskuun 2018 osavuositarkastuksessa vertailtavat luvut on esitetty pro forma -lukuina. Taloudellisten tietojen esittämisestä osavuositarkastuksessa kerrotaan tarkemmin selostusosan lopussa.

## Konserniraportointi, IFRS

**Operatiivinen kehitys ennakoidun mukainen, liikevoitto jäi viime vuodesta. Vahva tilauskanta antaa hyvän näkymän kuluvaan ja ensi vuoteen. Koko vuoden tulohajotus pysyy ennallaan.**

### Heinä–syyskuu

- Tilauskanta nousi 14 % vuoden takaisesta (9/2017: 4 378,9).
- Liikevaihto laski 8 % ja oli 979,2 miljoonaa euroa (1 059,5).
- Oikaistu liikevoitto<sup>1</sup> oli 53,8 miljoonaa euroa (66,1), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 5,5 % (6,2). Kaudella kirjattiin oikaisueriä 5,2 miljoonaa euroa (6,0), jotka koostuivat pääsääntöisesti yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista ja integraatiokustannuksista.
- Liikevoitto oli 48,6 miljoonaa euroa (60,1), ja liikevoittomarginaali oli 5,0 % (5,7).
- Osakekohtainen tulos oli 0,17 euroa (0,21).
- Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -33,0 miljoonaa euroa.

### Tammi–syyskuu

- YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistyminen tuli voimaan 1.2.2018.
- Liikevaihto laski 9 % ja oli 2 490,3 miljoonaa euroa (2 738,9).
- Oikaistu liikevoitto<sup>1</sup> oli 34,9 miljoonaa euroa (78,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 1,4 % (2,9). Kaudella kirjattiin oikaisueriä 26,2 miljoonaa euroa (38,2), jotka koostuivat pääsääntöisesti yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista, integraatiokustannuksista, uudelleenjärjestelyistä päällystystoiminnoissa Skandinaviassa sekä pääomanvapautukseen liittyvästä myyntitappiosta Venäjällä.
- Liikevoitto oli 8,7 miljoonaa euroa (40,3), ja liikevoittomarginaali oli 0,3 % (1,5).
- Osakekohtainen tulos oli -0,10 euroa (0,07).
- Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -55,8 miljoonaa euroa.
- Tilauskanta nousi 14 % vuoden takaisesta (9/2017: 4 378,9).
- 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.

## Tulosohjeistus vuodelle 2018 (IFRS)

YIT:n hallitus päätti 27.6.2018 antaa numeerisen tulosohjeistuksen vuodelle 2018 koskien sekä konsernin pro forma -liikevaihdon että oikaistun pro forma -liikevoiton kehitystä. Ohjeistus on muuttumaton.

Konsernin pro forma -liikevaihdon vuonna 2018 arvioidaan laskevan -2% – -6% verrattuna pro forma 2017 -liikevaihtoon (pro forma 2017: 3 862,5 milj. euroa).

Vuonna 2018 oikaistun pro forma -liikevoiton<sup>1</sup> arvioidaan olevan 130–160 miljoonaa euroa (pro forma 2017: 138,9 milj. euroa).

### Ohjeistuksen perusteet

Vuoden 2018 tulosohjeistus perustuu muun muassa rakenteilla olevan asuntokannan arvioituun valmistumisajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Syyskuun lopussa tilauskannasta oli myyty 62 %. YIT arvioi, että vuonna 2018 Suomessa ja CEE:ssä<sup>1</sup> valmistuu kuluttajille aloitettuja asuntoja yhteensä noin 5 100 ja Venäjällä noin 3 000 kappaletta.

YIT on vuoden aikana allekirjoittanut useita merkittäviä, pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, ja oikaistu liikevoittoarvio<sup>2</sup> sisältää useiden toimitilakohteiden myynnin viimeisellä neljänneksellä Helsingin alueella. Viimeisen neljänneksen oikaistun pro forma -liikevoiton<sup>2</sup> odotetaan olevan selvästi viime vuotta parempi.

<sup>1</sup>CEE-luvut sisältävät YCE Housing I -rahastolle myydyt kohteet.

<sup>2</sup>Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuerät on määritelty tarkemmin taulukko-osan liitetiedossa 4.4.

## Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas:

**Segmenttien operatiivinen kehitys oli ennakoimamme mukainen.** Asuntoluovutusten siirtymisten vuoksi noin 6,5



miljoonaa euroa liikevoittoa siirtyi kuluvalle vuosineljännekselle. Päällystys- sekä Asuminen Suomi ja CEE -segmenttien kannattavuus oli lähes 10 prosenttia. Yhtiön tilauskanta on erittäin vahva, mikä antaa hyvät näkymät loppuvuodelle ja koko ensi vuodelle. Toistamme kesäkuussa annetun koko vuoden tulosohjeistuksen.

**Solmimme kauden aikana useita merkittäviä vuokrasopimuksia, joista tärkeimpänä YIT:n kaikkien aikojen suurin yksittäinen vuokrasopimus Telia Finlandin kanssa.**

Onnistumiset vuokrauksessa tukevat käynnissä olevia kiinteistömyyntejä. Saamiemme tarjoustun ja käynnissä olevien neuvottelujen perusteella arvioimme usean merkittävän toimitilakohteen myynnin toteutuvan suunnitellusti.

**Oikaistu liikevoitto Asuminen Venäjä -segmentissä oli huono luovutusten siirtymisen, annettujen alennusten ja urakkahankkeiden kateheikennysten vuoksi.** Yhtiö on strategiansa mukaisesti jatkanut vahvaa asuntomyyntiä sidotun pääoman vapauttamiseksi Venäjältä osin kannattavuuden kustannuksella. Pietarissa käyttöön otettavaksi ennakoitun tulokseltaan merkittävän kohteen käyttöönottoluvan saanti siirtyi vuoden viimeiselle neljännekselle. Asuminen Suomi ja CEE -segmentin liikevaihto ja oikaistu liikevoitto olivat viime vuotta matalampia, vaikka asuntoja valmistui vertailukautta enemmän. Tämä johtuu vähäisistä valmistumisista Helsingin seudulla sekä valmistuneiden asuntojen selvästi pienemmästä keskipinta-alasta. Kuluttajakysyntä on Suomessa edelleen hyvällä tasolla, mutta sijoitusasuntojen kysyntä on kääntynyt laskuun vuoden aikana. CEE-maissa asuntojen kysyntä on jatkunut hyvänä kaikissa maissa. Asuntokohteiden luovutusten siirtymiset aiemmin arvioidusta sekä Venäjällä että Suomessa siirtävät liikevoiton tuloutumista noin 6,5 miljoonalla eurolla neljännele vuosineljännekselle.

**Päällystys-segmentti teki hyvän ja edellistä vuotta paremman tuloksen kolmannella neljänneksellä.** Infraprojektisegmentin liikevoitto jäi vuoden takaisesta. Segmentin liikevoittoa heikensi hovi oikeuden päätöksen perusteella kirjatut lisäkustannukset Niittykummun metrotunnelien rakentamiseen liittyvässä kiistassa. Olemme käynnistäneet toimenpideohjelman Infraprojektisegmentin myyntimixin ja kilpailukyvyyn parantamiseksi. Lisäksi resursseja allokoidaan sellaisille alueille, joissa kysyntä on hyvä.

**Julkistimme syyskuussa yhtiön uuden strategian vuosille 2019–2021.** YIT:n strategian tavoitteena on kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden vahvistaminen. Yhtiön strategia painopisteitä, kasvun ja rakenteellisen kannattavuuden lähteitä, ovat kaupunkikehitys ja talouden suhdanteita kestävä liiketoimintot. Yhtiön hallitus vahvisti pitkän aikavälin taloudelliseksi tavoitteiksi yli 12 % sidotun pääoman tuoton (ROCE) ja 30–50 % velkaantumisasasteen (gearing). Lisäksi yhtiö tavoittelee vuosittain kasvavaa osinkoa.

# 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.

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

### 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.

# Avainlukuja

## Konserniraportointi, IFRS

| Milj. e  | Raportoitu<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/17 | Muutos       | Raportoitu<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1–12/17 |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                       | <b>979,2</b>         | <b>979,2</b>        | <b>1 059,5</b>      | <b>-8 %</b>  | <b>2 420,4</b>       | <b>2 490,3</b>      | <b>2 738,9</b>      | <b>-9 %</b>         | <b>3 862,5</b>       |
| Asuminen Suomi ja CEE                                    | 244,2                | 244,2               | 329,1               | -26 %        | 789,5                | 803,9               | 885,5               | -9 %                | 1 156,2              |
| Asuminen Venäjä  | 55,8                 | 55,8                | 45,1                | 24 %         | 143,5                | 147,4               | 220,6               | -33 %               | 421,0                |
| Toimitilat   | 211,4                | 211,4               | 203,5               | 4 %          | 586,0                | 606,5               | 622,4               | -3 %                | 902,2                |
| Infraprojektit   | 188,5                | 188,5               | 186,2               | 1 %          | 414,2                | 436,0               | 483,3               | -10 %               | 686,0                |
| Päällystys   | 297,5                | 297,5               | 312,7               | -5 %         | 523,3                | 533,6               | 577,7               | -8 %                | 768,9                |
| Kiinteistöt  | 0,0                  | 0,0                 |                     |              | 0,0                  | 0,0                 |                     |                     |                      |
| Muut erät  | -18,2                | -18,2               | -17,0               | -7 %         | -36,1                | -37,1               | -50,7               | 27 %                | -71,8                |
| <b>Liikevoitto</b>                                       | <b>44,1</b>          | <b>48,6</b>         | <b>60,1</b>         | <b>-19 %</b> | <b>16,1</b>          | <b>8,7</b>          | <b>40,3</b>         | <b>-78 %</b>        | <b>77,4</b>          |
| <b>Liikevoitto-%</b>                                     | <b>4,5 %</b>         | <b>5,0%</b>         | <b>5,7 %</b>        |              | <b>0,7 %</b>         | <b>0,3%</b>         | <b>1,5 %</b>        |                     | <b>2,0 %</b>         |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>                              | <b>53,8</b>          | <b>53,8</b>         | <b>66,1</b>         | <b>-19 %</b> | <b>52,9</b>          | <b>34,9</b>         | <b>78,5</b>         | <b>-56 %</b>        | <b>138,9</b>         |
| Asuminen Suomi ja CEE                                    | 23,9                 | 23,9                | 33,2                | -28 %        | 75,6                 | 74,8                | 67,7                | 11 %                | 83,0                 |
| Asuminen Venäjä  | -7,8                 | -7,8                | -6,9                | -14 %        | -28,0                | -28,9               | -13,6               | -113 %              | 4,9                  |
| Toimitilat   | 8,7                  | 8,7                 | 8,0                 | 8 %          | 12,0                 | 11,7                | 16,7                | -30 %               | 51,5                 |
| Infraprojektit   | 3,9                  | 3,9                 | 7,6                 | -48 %        | -3,3                 | -6,2                | 11,5                | -154 %              | 17,4                 |
| Päällystys   | 29,3                 | 29,3                | 27,4                | 7 %          | 15,2                 | 3,3                 | 11,5                | -71 %               | 4,7                  |
| Kiinteistöt  | -0,2                 | -0,2                | -0,3                | -173 %       | -1,0                 | -1,0                | -0,7                | -47 %               | -0,5                 |
| Muut erät  | -4,0                 | -4,0                | -3,3                | -20 %        | -17,6                | -18,8               | -15,4               | -22 %               | -22,0                |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b>                            | <b>5,5 %</b>         | <b>5,5 %</b>        | <b>6,2 %</b>        |              | <b>2,2 %</b>         | <b>1,4 %</b>        | <b>2,9 %</b>        |                     | <b>3,6 %</b>         |
| Asuminen Suomi ja CEE                                    | 9,8 %                | 9,8 %               | 10,1 %              |              | 9,6 %                | 9,3 %               | 7,6 %               |                     | 7,2 %                |
| Asuminen Venäjä  | -14,0 %              | -14,0 %             | -15,2 %             |              | -19,5 %              | -19,6 %             | -6,2 %              |                     | 1,2 %                |
| Toimitilat   | 4,1 %                | 4,1 %               | 4,0 %               |              | 2,1 %                | 1,9 %               | 2,7 %               |                     | 5,7 %                |
| Infraprojektit   | 2,1 %                | 2,1 %               | 4,1 %               |              | -0,8 %               | -1,4 %              | 2,4 %               |                     | 2,5 %                |
| Päällystys   | 9,8 %                | 9,8 %               | 8,8 %               |              | 2,9 %                | 0,6 %               | 2,0 %               |                     | 0,6 %                |
| Kiinteistöt  |                      |                     |                     |              |                      |                     |                     |                     |                      |
| Oikaisuerät  | 9,7                  | 5,2                 | 6,0                 | -14 %        | 36,8                 | 26,2                | 38,2                | -31 %               | 61,5                 |
| Tulos ennen veroja                                       | 37,1                 | 41,6                | 54,7                | -24 %        | -11,5                | -17,5               | 19,8                |                     | 50,7                 |
| Katsauskauden tulos <sup>2</sup>                         | 32,4                 | 36,0                | 44,5                | -19 %        | -11,2                | -20,4               | 15,5                |                     | 26,3                 |
| Osakekohtainen tulos, e                                  | 0,16                 | 0,17                | 0,21                | -18 %        | -0,06                | -0,10               | 0,07                |                     | 0,13                 |
| Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen           | -33,0                | n/a                 | n/a                 |              | -55,8                | n/a                 | n/a                 |                     | n/a                  |
| Korollinen nettovelka kauden lopussa                     | 767,8                | 767,8               | n/a                 |              | 767,8                | 767,8               | n/a                 |                     | 668,5                |
| Velkaantumisaste kauden lopussa, %                       | 75,5 %               | n/a                 | n/a                 |              | 75,5 %               | n/a                 | n/a                 |                     | 59,9 %               |
| Omavaraisuusaste kauden lopussa, %                       | 34,8 %               | n/a                 | n/a                 |              | 34,8 %               | n/a                 | n/a                 |                     | 40,2 %               |
| Pro forma, sidotun pääoman tuotto (ROCE, viim. 12 kk), % | n/a                  | n/a                 | n/a                 |              | n/a                  | n/a                 | n/a                 |                     | n/a                  |
| Tilaukanta kauden lopussa                                | 4 990,8              | 4 990,8             | 4 378,9             | 14 %         | 4 990,8              | 4 990,8             | 4 378,9             | 14 %                | 4 218,3              |

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

<sup>2</sup>Emoyhtiön omistajille.

# Liiketoiminnan kehitys

## Liikevaihto

Kuluttaja-asuntokohteiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

| Milj. e               | Raportoitu<br>7-9/18 | Pro<br>forma<br>7-9/18 | Pro<br>forma<br>7-9/17 | Muutos      | Valuutta-<br>kurssi-<br>vaikutus <sup>2</sup> | Raportoitu<br>1-9/18 | Pro<br>forma<br>1-9/18 | Pro<br>forma<br>1-9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro<br>forma<br>1-12/17 |
|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-------------|---|----------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Liikevaihto</b>    | <b>979,2</b>         | <b>979,2</b>           | <b>1 059,5</b>         | <b>-8 %</b> | <b>1 %</b>                                    | <b>2 420,4</b>       | <b>2 490,3</b>         | <b>2 738,9</b>         | <b>-9 %</b>         | <b>3 862,5</b>          |
| Asuminen Suomi ja CEE | 244,2                | 244,2                  | 329,1                  | -26 %       |   | 789,5                | 803,9                  | 885,5                  | -9 %                | 1 156,2                 |
| Asuminen Venäjä       | 55,8                 | 55,8                   | 45,1                   | 24 %        | 10 %  | 143,5                | 147,4                  | 220,6                  | -33 %               | 421,0                   |
| Toimitilat            | 211,4                | 211,4                  | 203,5                  | 4 %         |   | 586,0                | 606,5                  | 622,4                  | -3 %                | 902,2                   |
| Infraprojektit        | 188,5                | 188,5                  | 186,2                  | 1 %         |   | 414,2                | 436,0                  | 483,3                  | -10 %               | 686,0                   |
| Päällystys            | 297,5                | 297,5                  | 312,7                  | -5 %        |   | 523,3                | 533,6                  | 577,7                  | -8 %                | 768,9                   |
| Kiinteistöt           | 0,0                  | 0,0                    |                        |             |   | 0,0                  | 0,0                    |                        |                     |                         |
| Muut erät             | -18,2                | -18,2                  | -17,0                  | -7 %        |   | -36,1                | -37,1                  | -50,7                  | 27 %                | -71,8                   |

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

<sup>2</sup> Raportoitu 7-9/18 laskettuna vertailukelpoisin valuuttakursssein.

### Heinä-syyskuu

Konsernin liikevaihto laski 8 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 979,2 miljoonaa euroa (1 059,5). Liikevaihdon laskuun vaikutti erityisesti Asuminen Suomi ja CEE -segmentissä vähäiset valmistumiset Helsingin seudulla ja valmistuneiden asuntojen vertailukautta keskimäärin pienempi pinta-ala.

Päällystyksen liikevaihto laski vertailukaudesta, sillä yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia Etelä-Ruotsissa ja Norjassa, mikä pienensi volyymeja.

### Tammi-syyskuu

Konsernin liikevaihto laski 9 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 2 490,3 miljoonaa euroa (2 738,9). Liikevaihdon laskuun vaikutti etenkin vähäinen asuntokohteiden valmistumisten määrä Asuminen Venäjä -segmentissä.

Infraprojektien liikevaihtoa laskivat erityisesti projektikannan valmiusaste ja Suomen vertailukautta pienemmät volyymit. Asuminen Suomi ja CEE-segmentin liikevaihtoa laski valmistuneiden asuntojen vertailukautta pienempi keskipinta-ala. Päällystyksen liikevaihto laski vertailukaudesta, sillä yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia Etelä-Ruotsissa ja Norjassa, mikä pienensi volyymeja. Kiinteistöt-segmentin liikevaihto oli toimintamallista johtuen vähäinen.

## Tulos

| Milj. e                       | Raportoitu<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/17 | Muutos | Raportoitu<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1-12/17 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Liikevoitto</b>            | 44,1                 | 48,6                | 60,1                | -19 %  | 16,1                 | 8,7                 | 40,3                | -78 %               | 77,4                 |
| <b>Liikevoitto-%</b>          | 4,5 %                | 5,0 %               | 5,7 %               |        | 0,7 %                | 0,3 %               | 1,5 %               |                     | 2,0 %                |
| <b>Oikaisuerät</b>            | 9,7                  | 5,2                 | 6,0                 | -14 %  | 36,8                 | 26,2                | 38,2                | -31 %               | 61,5                 |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>   | 53,8                 | 53,8                | 66,1                | -19 %  | 52,9                 | 34,9                | 78,5                | -56 %               | 138,9                |
| Asuminen Suomi ja CEE         | 23,9                 | 23,9                | 33,2                | -28 %  | 75,6                 | 74,8                | 67,7                | 11 %                | 83,0                 |
| Asuminen Venäjä               | -7,8                 | -7,8                | -6,9                | -14 %  | -28,0                | -28,9               | -13,6               | -113 %              | 4,9                  |
| Toimitilat                    | 8,7                  | 8,7                 | 8,0                 | 8 %    | 12,0                 | 11,7                | 16,7                | -30 %               | 51,5                 |
| Infraprojektit                | 3,9                  | 3,9                 | 7,6                 | -48 %  | -3,3                 | -6,2                | 11,5                |                     | 17,4                 |
| Päällystys                    | 29,2                 | 29,3                | 27,4                | 7 %    | 15,2                 | 3,3                 | 11,5                | -71 %               | 4,7                  |
| Kiinteistöt                   | -0,2                 | -0,2                | -0,3                | 27 %   | -1,0                 | -1,0                | -0,7                | -47 %               | -0,5                 |
| Muut erät                     | -4,0                 | -4,0                | -3,3                | -20 %  | -17,6                | -18,8               | -15,4               | -22 %               | -22,0                |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b> | 5,5 %                | 5,5 %               | 6,2 %               |        | 2,2 %                | 1,4 %               | 2,9 %               |                     | 3,6 %                |
| Asuminen Suomi ja CEE         | 9,8 %                | 9,8 %               | 10,1 %              |        | 9,6 %                | 9,3 %               | 7,6 %               |                     | 7,2 %                |
| Asuminen Venäjä               | -14,0 %              | -14,0 %             | -15,2 %             |        | -19,5 %              | -19,6 %             | -6,2 %              |                     | 1,2 %                |
| Toimitilat                    | 4,1 %                | 4,1 %               | 4,0 %               |        | 2,1 %                | 1,9 %               | 2,7 %               |                     | 5,7 %                |
| Infraprojektit                | 2,1 %                | 2,1 %               | 4,1 %               |        | -0,8 %               | -1,4 %              | 2,4 %               |                     | 2,5 %                |
| Päällystys                    | 9,8 %                | 9,8 %               | 8,8 %               |        | 2,9 %                | 0,6 %               | 2,0 %               |                     | 0,6 %                |
| Kiinteistöt                   |                      |                     |                     |        |                      |                     |                     |                     |                      |

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

| Milj. e                          | Raportoitu<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/17 | Muutos | Raportoitu<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1-12/17 |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Tulos ennen veroja               | 37,1                 | 41,6                | 54,7                | -24 %  | -11,5                | -17,5               | 19,8                |                     | 50,7                 |
| Katsauskauden tulos <sup>2</sup> | 32,4                 | 36,0                | 44,5                | -19 %  | -11,2                | -20,4               | 15,5                |                     | 26,3                 |
| Osakekohtainen tulos, e          | 0,16                 | 0,17                | 0,21                | -18 %  | -0,06                | -0,10               | 0,07                |                     | 0,13                 |

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

<sup>2</sup>Emoyhtiön omistajille.



## Heinä–syyskuu

YIT:n liikevoitto oli 48,6 miljoonaa euroa (60,1), ja liikevoittomarginaali oli 5,0 % (5,7). Liikevoitto sisältää 5,2 miljoonan euron (6,0) oikaisuerät, jotka koostuivat pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista (lisätietoa liitteessä 4.4) sekä synergiahöytyjen saavuttamiseen liittyvistä integraatiokustannuksista.

Oikaistu liikevoitto oli 53,8 miljoonaa euroa (66,1), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 5,5 % (6,2). Oikaistun liikevoiton laskuun vaikutti Asuminen Suomi ja CEE-segmentin vähäiset valmistumiset Helsingin seudulla ja valmistuneiden asuntojen vertailukautta keskimäärin pienempi pinta-ala. Asuminen Venäjä -segmentissä oikaistua liikevoittoa heikensivät asuntokohteiden luovutusten siirtyminen, annetut alennukset ja urakkahankkeiden kateheikennykset. Infraprojektsegmentin tulosta laskivat Suomen vertailukautta pienemmät volyymit. Lisäksi segmentin oikaistua liikevoittoa heikensi hovioikeuden päätöksen perusteella kirjatut lisäkustannukset Niittykummun metrotunnelien rakentamiseen liittyvässä kiistassa. Yhtiö on käynnistänyt toimenpideohjelman segmentin myyntimixin ja kilpailukyvyyn parantamiseksi. Lisäksi resursseja allokoidaan sellaisille alueille, jossa kysyntä on hyvä.

Tulos ennen veroja oli 41,6 miljoonaa euroa (54,7), ja katsauskauden tulos oli 36,0 miljoonaa euroa (44,5).

## Yhdistymisen vaikutukset raportointiin

Yhdistymisen seurauksena YIT:n taseeseen kirjattiin liikearvoa 298,3 miljoonaa euroa, josta 245,1 miljoonaa euroa muodostui sulautumisesta, 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 44,7 miljoonaa euron oikaisu (hankintahetken tasearvo oli 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.

## Tammi–syyskuu

Konsernin liikevoitto oli 8,7 miljoonaa euroa (40,3), ja liikevoittomarginaali oli 0,3 % (1,5). Liikevoitto sisältää 26,2 miljoonan euron (38,2) oikaisuerät, jotka koostuivat pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista (lisätietoa liitteessä 4.4). Lisäksi oikaisueriin on kirjattu synergiahöytyjen saavuttamiseen liittyviä integraatiokustannuksia. Oikaisuerät sisältävät myös Skandinavian toimintojen uudelleenjärjestelyihin liittyviä kustannuksia ja Venäjän pääomanvapautukseen liittyvän myyntitappion.

Oikaistu liikevoitto oli 34,9 miljoonaa euroa (78,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 1,4 % (2,9). Oikaistun liikevoiton laskuun vaikuttivat projektiheikennykset Venäjän urakointiliiketoiminnassa, Infraprojekteissa ja Toimitiloissa.

Tulos ennen veroja oli -17,5 miljoonaa euroa (19,8) ja katsauskauden tulos oli -20,4 miljoonaa euroa (15,5).

- Lemminkäisen hybridilaina, jonka kirjanpitoarvo oli 35,2 miljoonaa euroa, oli 31.1.2018 esitetty lyhytaikaisissa rahoitusveloissa.
- Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan käypä arvo 109,1 miljoonaa euroa sisältää käyvän arvon oikaisun 9,7 miljoonaa euroa, jolloin joukkovelkakirjalaina kirjattiin 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 Muut toiminnot ja eliminoinnit. Näin ollen yhdistymisestä johtuvilla kirjauksilla ei ole liiketoiminta-segmenttikohtaista tulosvaikutusta.

## 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. Tammi–maaliskuun 2018 osavuositarkastuksen yhteydessä yhtiö täsmensi arviotaan yhdistymisen synergiahyötyjen kokonaismäärästä ja aikataulusta. Yhtiö arvioi vuotuisten 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 pieneminen, parhaiden käytäntöjen käyttöönotto,

hankinnan mittakaavaedut ja tehokkaampi tonttikannan kiertonopeus synnyttävät synergiahyötyjä.

Syyskuun loppuun mennessä toteutuneiksi kirjatut synergiahyödyt olivat noin 9 miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi saavuttavansa kumulatiivisesti noin 16–20 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–syyskuussa 2018 yhdistymiseen liittyvät integraatiokustannukset olivat yhteensä noin 6,8 miljoonaa euroa Lemminkäiselle tammikuussa kirjatut kulut mukaan lukien. Vuosien 2017 ja 2018 kumulatiiviset integraatiokustannukset ovat yhteensä noin 11 miljoonaa euroa syyskuun lopussa. Yhtiö arvioi, että suurin osa integraatiokustannuksista kohdistuu vuosille 2018–2019.

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

|   | Pro forma<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–12/17 |
|---|---------------------|----------------------|
| Integraatiokustannukset yhteensä <sup>1</sup> | 6,8                 | 3,8                  |

<sup>1</sup> Integraatiokustannukset 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.

YIT osti enemmistön Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:sta ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Huhtikuussa YIT hankki määräysvallan Udobnyje reshenija -yhtiöstä. Udobnyje reshenija -yhtiö tarjoaa Dispatcher 24 -palvelualustalla toimivia monipuolisia kontaktipalveluita isännöinti- ja huoltoyhtiöille.

Bruttoinvestoinnit olivat 50,2 miljoonaa euroa eli 2,1 % liikevaihdosta. Investoinnit koostuivat investoinneista muun muassa yhteisyrityksiin, rakennuskalustoon ja tietotekniikkaan.

## Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema

| Milj. e  | Raportoitu<br>9/18 | Raportoitu<br>6/18 | Muutos | Raportoitu<br>12/17 | Pro forma<br>12/17 |
|--|--------------------|--------------------|--------|---------------------|--------------------|
| Korollinen nettovelka                          | 767,8              | 734,0              | 5 %    | 455,0               | 668,5              |
| Rahavarat                                      | 204,7              | 285,6              | -28 %  | 89,7                | 111,3              |
| Korolliset saamiset                            | 48,9               | 48,1               | 2 %    | 46,0                | 46,0               |
| Korolliset velat                               | 1021,4             | 1067,6             | -4 %   | 590,7               | 825,8              |
| Joukkovelkakirjalainat                         | 354,1              | 355,7              | 0 %    | 149,7               | n/a                |
| Yritystodistusvelat                            | 192,0              | 267,8              | -28 %  | 150,6               | n/a                |
| Eläkelainat                                    | 51,7               | 51,7               | 0 %    | 55,4                | n/a                |
| Pankki- ja rahalaitoslainat                    | 132,6              | 132,7              | 0 %    | 115,0               | n/a                |
| Taloyhtiölainat                                | 237,8              | 206,2              | 15 %   | 85,6                | n/a                |
| Rahoitusleasingvelat                           | 17,9               | 18,5               | -3 %   | 0,1                 | n/a                |
| Muut korolliset velat                          | 35,2               | 35,2               | 0 %    | 34,3                | n/a                |
| Sitovat valmiusluottosopimukset, nostettavissa | 300,0              | 300,0              | 0 %    | 200,0               | n/a                |
| Tililiimitissopimukset, nostettavissa          | 73,7               | 74,1               | -1 %   | 73,7                | n/a                |
| Omavaraisuusaste, %                            | 34,8 %             | 33,9 %             |        | 33,2 %              | 40,2 %             |
| Velkaantumisaste, %                            | 75,5 %             | 73,4 %             |        | 88,7 %              | 59,9 %             |

| Milj. e  | Raportoitu<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/17 | Raportoitu<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/17 | Pro forma<br>1-12/17 |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen         | -33,0                | n/a                 | n/a                 | -55,8                | n/a                 | n/a                 | n/a                  |
| Tontti-investointien kassavirta                        | -15,9                | n/a                 | n/a                 | -68,1                | n/a                 | n/a                 | n/a                  |
| Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin | -6,6                 | n/a                 | n/a                 | -35,0                | n/a                 | n/a                 | n/a                  |
| Nettorahoituskulut                                     | -7,0                 | -7,0                | -5,4                | -27,5                | -26,2               | -20,5               | -26,7                |

Syyskuun lopussa YIT:n rahavarat olivat 204,7 miljoonaa euroa, minkä lisäksi YIT:llä oli käyttämättömiä tililiimitissopimuksia 73,7 miljoonaa euroa. Näiden lisäksi YIT:n sitova 300 miljoonan euron suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä, ja kotimaan asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiölainasopimuksia oli 317,1 miljoonaa euroa.

Syyskuun lopussa konsernin omavaraisuusaste oli 34,8 % ja velkaantumisaste 75,5 %.

Korollisten velkojen määrä oli syyskuun lopussa 1 021,4 miljoonaa euroa, ja korollinen nettovelka oli 767,8 miljoonaa euroa.

YIT on järjestellyt velkasalkkuaan ja rahoituslähteitään kuluvan vuoden aikana seuraavasti:

Vuoden kolmannella neljänneksellä yhtiö sopi 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimitissopimuksensa yhden vuoden jatkooption käyttämisestä ja pidensi sopimuksen voimassaoloaikaa elokuuhun 2021 asti.

Vuoden toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen kaksi uutta vakuudetonta kiinteäkorkoista

joukkovelkakirjalainaa: kolmevuotisen 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja viisivuotisen 150 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan. Uusien lainojen puolivuositain maksettavat vuotuiset kuponkikorot ovat 3,15 % ja 4,25 %, ja niiden ehtoihin sisältyy neljännesvuositain tarkasteltava omavaraisuusaste-tunnuslukumukovenantti. Samalla yhtiö lunasti takaisin kaksi vanhaa joukkovelkakirjalainansa takaisinostotarjouksen ja vapaaehtoisen lunastamisen mukaisesti: 2020 erääntyvän 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja 2021 erääntyvän 50 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan. Järjestelyillä yhtiö varautui tuleviin velkojensa takaisinmaksuihin, yleisiin rahoitustarpeisiin ja pidensi velkojensa keskimääräistä maturiteettia.

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä YIT irtisanoi aiemman 200 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimitin sekä Lemminkäisen aiemman 200 miljoonan euron valmiusluottolimitin 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.

Pro forma -nettorahoituskulut vuoden ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana olivat 26,2 miljoonaa euroa (20,5). Rahoituskuluja kasvattivat pääasiassa joukkovelkakirjalainojen takaisinlunastuksiin liittyvät kulut.

Nettovelka/oikaistu pro forma -käyttökate -kerroin oli 5,6 syyskuun lopussa ja vuoden 2017 lopussa 3,6 (kesäkuun lopussa 4,8).

Syyskuun lopussa Venäjälle sidottu pääoma oli 341,0 miljoonaa euroa.

Raportoitu heinä–syyskuun operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -33,0 miljoonaa euroa käyttöpääoman muutosten vuoksi. Tontti-investointien kassavirta oli -15,9 miljoonaa euroa. Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin oli -6,6 miljoonaa euroa.

## Tilaukanta

| Milj. e               | Raportoitu 9/18 | Pro forma 9/17 | Muutos      | Pro forma 12/17 |
|-----------------------|-----------------|----------------|-------------|-----------------|
| <b>Tilaukanta</b>     | <b>4 990,8</b>  | <b>4 378,9</b> | <b>14 %</b> | <b>4 218,3</b>  |
| Asuminen Suomi ja CEE | 1 767,1         | 1 438,8        | 23 %        | 1 580,1         |
| Asuminen Venäjä       | 428,2           | 576,2          | -26 %       | 448,6           |
| Toimitilat            | 1 630,6         | 1 380,5        | 18 %        | 1 306,8         |
| Infraprojektit        | 643,3           | 471,7          | 36 %        | 471,0           |
| Päällystys            | 521,7           | 511,8          | 2 %         | 411,8           |
| Kiinteistöt           |                 |                |             |                 |

Tilaukanta nousi 14 % vuoden takaisesta ja oli 4 990,8 miljoonaa euroa (4 378,9). Tilaukannasta oli syyskuun lopussa myyty 62 %.

## Segmentit

YIT Oyj:n kuusi raportoitavaa segmenttiä 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 katsauskaudella vahva, mikä näkyi myös hyvänä asuntojen kuluttajakysyntänä. Tarjonta oli korkealla tasolla. Kohtuuhintaisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi myös suurempien asuntojen kysyntä parani vertailukauteen verrattuna.

Yksityisten asentosijoittajien kysyntä lähti vuoden aikana laskuun.

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

Uusien asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina sekä Suomessa että CEE-maissa. Kasvaneen rakennusvolyymin vuoksi pula resurssista aiheutti kustannuspainetta katsauskaudella koko toiminta-alueella.

Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli hyvä. Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin edelleen ahkerasti, mutta julkinen keskustelu ylivelkaantumisesta on aiheuttanut epävarmuutta. Katsauskaudella Suomessa on ollut nähtävissä pankkien luotonannon kiristymistä.

| Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE<br>Milj. e | Rapor-<br>toitu<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/17 | Muutos | Rapor-<br>toitu<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1–12/17 |
|--|---------------------------|---------------------|---------------------|--------|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Liikevaihto                            | 244,2                     | 244,2               | 329,1               | -26 %  | 789,5                     | 803,9               | 885,5               | -9 %                | 1 156,2              |
| Liikevoitto                            | 23,9                      | 23,9                | 33,2                | -28 %  | 74,9                      | 74,1                | 67,7                | 9 %                 | 78,1                 |
| Liikevoitto-%                          | 9,8 %                     | 9,8 %               | 10,1 %              |        | 9,5 %                     | 9,2 %               | 7,6 %               |                     | 6,8 %                |
| Oikaistu<br>liikevoitto                | 23,9                      | 23,9                | 33,2                | -28 %  | 75,6                      | 74,8                | 67,7                | 11 %                | 83,0                 |
| Oikaistu<br>liikevoitto-%              | 9,8 %                     | 9,8 %               | 10,1 %              |        | 9,6 %                     | 9,3 %               | 7,6 %               |                     | 7,2 %                |
| Tilau-<br>kanta<br>kauden<br>lopussa   | 1 767,1                   | 1 767,1             | 1 438,8             | 23 %   | 1 767,1                   | 1 767,1             | 1 438,8             | 23 %                | 1 580,1              |

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

## Heinä–syyskuu, IFRS

Segmentin liikevaihto laski 26 % ja oli 244,2 miljoonaa euroa (329,1), liikevoitto oli 23,9 miljoonaa euroa (33,2) ja liikevoittomarginaali oli 9,8 % (10,1). Kauden aikana Suomessa valmistui 1 327 asuntoa (1 165) ja CEE-maissa 123 asuntoa (259). Toisen vuosineljänneksen yhteydessä annettu arvio kolmannen vuosineljänneksen asuntovalmistumisista Suomessa oli 1 519, ero toteutuneisiin valmistumisiin johtuu asuntokohteiden luovutusten siirtymisestä viimeiselle neljännekselle.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli 23,9 miljoonaa euroa (33,2), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,8 % (10,1). Liikevaihto ja liikevoitto laskivat johtuen vähäisistä valmistumisista Helsingin seudulla sekä valmistuneiden asuntojen selvästi pienemmästä keskipinta-alasta.

## Tammi–syyskuu, IFRS

Segmentin liikevaihto oli 803,9 miljoonaa euroa (885,5), liikevoitto oli 74,1 miljoonaa euroa (67,7) ja liikevoittomarginaali oli 9,2 % (7,6). Segmentin oikaistu liikevoitto oli 74,8 miljoonaa euroa (67,7), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,3 % (7,6). Liikevaihto laski johtuen vähäisistä valmistumisista Helsingin seudulla sekä valmistuneiden asuntojen selvästi pienemmästä keskipinta-alasta. Kauden aikana perustettuihin yhteisyritykseen ja tonttirahastoon myydyt tontit vahvistivat liikevaihtoa ja liikevoittoa toisella vuosineljänneksellä.

| Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE<br>POC, milj. e | Rapor-<br>toitu<br>7–9/18 | Pro<br>forma<br>7–9/18 | Pro<br>forma<br>7–9/17 | Muutos | Rapor-<br>toitu<br>1–9/18 | Pro<br>forma<br>1–9/18 | Pro<br>forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1–12/17 |
|---|---------------------------|------------------------|------------------------|--------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| Liikevaihto                                 | 239,9                     | 239,9                  | 278,8                  | -14 %  | 779,2                     | 801,5                  | 886,7                  | -10 %               | 1 185,9              |
| Oikaistu<br>liikevoitto                     | 20,3                      | 20,3                   | 27,3                   | -26 %  | 68,1                      | 68,6                   | 76,5                   | -10 %               | 101,5                |
| Oikaistu<br>liikevoitto-%                   | 8,5 %                     | 8,5 %                  | 9,8 %                  |        | 8,7 %                     | 8,6 %                  | 8,6 %                  |                     | 8,6 %                |
| Oikaisuerät                                 | 0,0                       | 0,0                    |                        |        | 0,7                       | 0,7                    |                        |                     | 4,9                  |
| Tilaukanta<br>kauden                        | 1 508,1                   | 1 508,1                | 1 245,6                | 21 %   | 1 508,1                   | 1 508,1                | 1 245,6                | 21 %                | 1 337,4              |

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

### Heinä–syyskuu, POC

Segmentin liikevaihto laski 14 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 239,9 miljoonaa euroa (278,8).

Segmentin oikaistu liikevoitto laski 26 % ja oli 20,3 miljoonaa euroa (27,3), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,5 % (9,8). Liikevaihtoon ja oikaistuun liikevoittoon vaikutti yksityisten sijoittajien sijoitusasuntokysynnän lasku viime vuoteen verrattuna.

Segmentin kannattavuuteen vaikutti sijoittajakauppojen vertailukautta suurempi määrä. Kuluttajamyynnin osuus asuntomyynnistä Suomessa oli 60 %.

Kolmannella vuosineljänneksellä YIT aloitti 690 asuntoa Suomessa (945) ja 150 asuntoa CEE-maissa (429). Heinä–syyskuussa YIT myi kuluttajille suunnatuista kohteista nippukauppoina 70 asuntoa Suomessa sijoittajille (130). CEE-maissa kappalemääräinen myynti heinä–syyskuussa oli 241 asuntoa (462). Lisäksi aiemmin YCE Housing I -rahastolle myydyistä hankkeista rahasto myi edelleen kuluttajille 61 asuntoa (50).

### Tammi–syyskuu, POC

Segmentin liikevaihto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 10 % vertailukaudella tehtyjen pääoman vapautustoimenpiteiden sekä vähentyneen sijoitusasuntokysynnän vuoksi ja oli 801,5 miljoonaa euroa (886,7).

Segmentin oikaistu liikevoitto laski 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja oli 68,6 miljoonaa euroa (76,5). Oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,6 % (8,6). Kauden aikana perustettuihin yhteisyritykseen ja tonttirahastoon myydyt tontit vahvistivat liikevaihtoa ja liikevoittoa toisella vuosineljänneksellä.

Kuluttajamyynnin osuus asuntomyynnistä oli 60 %.

| Asuntorakentaminen Suomessa, kpl                                  | 7-9/18    | 7-9/17 <sup>1</sup> | Muutos | 1-9/18 <sup>1</sup> | 1-9/17 <sup>1</sup> | Muutos | 1-12/17 <sup>1</sup> |
|---|-----------|---------------------|--------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Myytyjä   | 793       | 1 006               | -21 %  | 2 687               | 3 315               | -19 %  | 4 564                |
| joista kuluttajille aloitetuista kohteista <sup>2</sup>           | 550       | 901                 | -39 %  | 1 896               | 2 577               | -26 %  | 3 500                |
| Aloitettuja   | 690       | 945                 | -27 %  | 3 001               | 3 587               | -16 %  | 5 036                |
| joista kuluttajille   | 447       | 840                 | -47 %  | 2 210               | 2 849               | -22 %  | 3 972                |
| Valmistuneita   | 1 327     | 1 165               | 14 %   | 3 215               | 3 267               | -2 %   | 4 308                |
| joista kuluttajille   | 960       | 830                 | 16 %   | 2 526               | 2 197               | 15 %   | 2 816                |
| Rakenteilla kauden lopussa  | 5 920     | 5 612               | 5 %    | 5 920               | 5 612               | 5 %    | 6 019                |
| joista myytyjä kauden lopussa, %                                  | 58 %      | 64 %                |        | 58 %                | 64 %                |        | 62 %                 |
| Myyntissä kauden lopussa  | 2 800     | 2 294               | 22 %   | 2 800               | 2 294               | 22 %   | 2 490                |
| joista valmiita asuntoja  | 337       | 273                 | 23 %   | 337                 | 273                 | 23 %   | 203                  |
| Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e              | 255       | n/a                 |        | 255                 | n/a                 |        | n/a                  |
| Tonttivaranto kauden lopussa <sup>3</sup> , kerros-m <sup>2</sup> | 2 346 000 | n/a                 |        | 2 346 000           | n/a                 |        | n/a                  |
| Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e                 | 539       | n/a                 |        | 539                 | n/a                 |        | n/a                  |

<sup>1</sup> YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetyt tiedot.

<sup>2</sup> Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 7-9/18: 70 asuntoa; 7-9/17: 130 asuntoa; 1-9/18: 180 asuntoa; 1-9/17: 375 asuntoa; 1-12/17: 487 asuntoa.

<sup>3</sup> Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

| Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl                   | 7-9/18  | 7-9/17 | Muutos | 1-9/18  | 1-9/17 | Muutos | 1-12/17 |
|--|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|
| Myytyjä  | 241     | 462    | -48 %  | 771     | 1 070  | -28 %  | 1 613   |
| joista kuluttajille                                  | 241     | 216    | 12 %   | 658     | 718    | -8 %   | 919     |
| Rahaston myynnit kuluttajille <sup>1</sup>           | 61      | 50     | 22 %   | 315     | 146    | 116 %  | 253     |
| Aloitettuja  | 150     | 429    | -65 %  | 994     | 1 181  | -16 %  | 1 545   |
| Valmistuneita  | 123     | 259    | -53 %  | 784     | 541    | 45 %   | 1 100   |
| Rakenteilla kauden lopussa                           | 2 650   | 2 684  | -1 %   | 2 650   | 2 684  | -1 %   | 2 489   |
| joista myytyjä kauden lopussa, %                     | 56 %    | 58 %   |        | 56 %    | 58 %   |        | 63 %    |
| Myyntissä kauden lopussa                             | 1 301   | 1 233  | 6 %    | 1 301   | 1 233  | 6 %    | 1 054   |
| joista valmiita asuntoja                             | 122     | 116    | 5 %    | 122     | 116    | 5 %    | 140     |
| Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e | 119     | n/a    |        | 119     | n/a    |        | n/a     |
| Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>  | 348 000 | n/a    |        | 348 000 | n/a    |        | n/a     |
| Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e    | 98      | n/a    |        | 98      | n/a    |        | n/a     |

<sup>1</sup> Kuluttajille myydyt asunnot kohteista, jotka YIT on myynyt aikaisemmin YCE Housing I -rahastolle ja on 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. Lisäksi YIT:llä on kaksi teollisuuspuistohanketta.

### Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat edelleen varovaisia asunnonostopäätöksissään talouden parantumisesta huolimatta. Kuluttajaluottamus pysyi alhaisella tasolla. Asuntojen kysyntä pysyi vakaana viime vuoden lopun tasolla. Asuntojen hintataso oli vakaa tai lievästi laskeva, mikä johtui muun muassa kesällä voimaan astuvien asuntokauppalakimuutosten aiheuttamasta tarjontapiikistä.

Venäjän keskuspankki nosti syyskuussa ohjaukorkoa. Uusien asuntojen asuntolainakorot pysyivät alle 10 prosentissa. Keskuspankin taannoksen ohjaukoston noston arvioidaan nostavan asuntolainakorkoja maltillisesti. Venäjän hallitus tukee edelleen kansalaisten asunnonostoa muun muassa vuoden alussa lanseeratun lapsiperheille suunnatun korkotukiohjelman avulla.

| Asuminen Venäjä<br>Milj. e | Raportoitu<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/17 | Muutos | Raportoitu<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1–12/17 |
|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Liikevaihto                | 55,8                 | 55,8                | 45,1                | 24 %   | 143,5                | 147,4               | 220,6               | -33 %               | 421,0                |
| Liikevoitto                | -8,4                 | -8,4                | -6,9                | -23 %  | -32,5                | -33,4               | -13,6               | -146 %              | 1,7                  |
| Liikevoitto-%              | -15,1 %              | -15,1 %             | -15,2 %             |        | -22,6 %              | -22,7 %             | -6,2 %              |                     | 0,4 %                |
| Oikaistu liikevoitto       | -7,8                 | -7,8                | -6,9                | -14 %  | -28,0                | -28,9               | -13,6               | -113 %              | 4,9                  |
| Oikaistu liikevoitto-%     | -14,0 %              | -14,0 %             | -15,2 %             |        | -19,5 %              | -19,6 %             | -6,2 %              |                     | 1,2 %                |
| Tilaukanta kauden lopussa  | 428,2                | 428,2               | 576,2               | -26 %  | 428,2                | 428,2               | 576,2               | -26 %               | 448,6                |

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

### Heinä–syyskuu, IFRS

Segmentin liikevaihto oli 55,8 miljoonaa euroa (45,1), liikevoitto -8,4 miljoonaa euroa (-6,9) ja liikevoittomarginaali oli -15,1 % (-15,2). Segmentin liikevoittoa heikensivät asuntokohteiden luovutusten siirtyminen, pääoman vapauttamiseksi annetut alennukset valmiista asunnoista ja urakkahankkeiden kateheikennykset.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli -7,8 miljoonaa euroa (-6,9), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -14,0 % (-15,2).

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 61,7 miljoonaa euroa, ja raportoitu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli -8,4 miljoonaa euroa.

Kauden aikana Venäjällä valmistui 699 asuntoa (931). Asuntolainalla rahoitettujen kauppohen osuus oli 47 % (48). Syyskuun lopussa YIT vastasi Venäjällä yhteensä lähes 37 000 asunnon, 7 200 pysäköintipaikan ja 2 300 liiketilan huollosta, ylläpidosta ja palveluista, eli yhteensä yli 46 500 asiakkaasta.

### Tammi–syyskuu, IFRS

Segmentin liikevaihto laski 33 % ja oli 147,4 miljoonaa euroa (220,6), liikevoitto oli -33,4 miljoonaa euroa (-13,6) ja liikevoittomarginaali -22,7 % (-6,2). Segmentin liikevaihtoa heikensi vähäinen valmistuneiden hankkeiden määrä. Segmentin tulosta heikensivät urakointiliiketoiminnan projektiheikennykset, kesäkuussa kirjattu tontinmyyntitappio ja asuntokohteiden luovutusten siirtyminen neljännelle vuosineljännekselle.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli -28,9 miljoonaa euroa (-13,6), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -19,6 % (-6,2).

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 162,2 miljoonaa euroa, ja raportoitu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli -31,2 miljoonaa euroa.

YIT hankki määräysvallan Udobnyje reshenija -yhtiöstä. Udobnyje reshenija -yhtiö tarjoaa Dispatcher 24 -palvelualustalla toimivia kontaktipalveluita isännöinti- ja huoltoyhtiöille. Udobnyje reshenija -palvelujen piirissä on



yli 300 000 asiakasta. Kaupan myötä YIT kehittää asumisen palvelujaan kohti digitaalista alustaliiketoimintaa.

| Asuminen Venäjä<br>POC, milj. e | Raportoitu<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/17 | Muutos | Raportoitu<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1–12/17 |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Liikevaihto                     | 62,4                 | 62,4                | 66,2                | -6 %   | 198,5                | 202,4               | 205,1               | -1 %                | 320,3                |
| Oikaistu liikevoitto            | -4,5                 | -4,5                | 0,1                 |        | -16,5                | -17,4               | -0,8                |                     | 4,6                  |
| Oikaistu liikevoitto-%          | -7,3 %               | -7,3 %              | 0,2 %               |        | -8,3 %               | -8,6 %              | -0,4 %              |                     | 1,4 %                |
| Oikaisuerät                     | 0,6                  | 0,6                 |                     |        | 4,5                  | 4,5                 |                     |                     | 3,2                  |
| Tilaukanta kauden lopussa       | 327,3                | 327,3               | 440,4               | -26 %  | 327,3                | 327,3               | 440,4               | -26 %               | 396,1                |

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

### Heinä–syyskuu, POC

Segmentin liikevaihto laski 6 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 62,4 miljoonaa euroa (66,2). Segmentin oikaistu liikevoitto oli -4,5 miljoonaa euroa (0,1), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -7,3 % (0,2). Segmentin oikaistu liikevoitto laski vertailukaudesta urakkahankkeiden kateheikkennysten ja pääoman vapauttamiseksi valmiista asunnoista annettujen alennusten vuoksi.

Venäjällä kappalemääräinen myynti heinä–syyskuussa oli 892 asuntoa (814).

### Tammi–syyskuu, POC

Segmentin liikevaihto oli viime vuoden tasolla ja oli 202,4 miljoonaa euroa (205,1) hyvän asuntomyynnin ansiosta.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli -17,4 miljoonaa euroa (-0,8), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -8,6 % (-0,4). Oikaistua liikevoittoa painoivat urakointiliiketoiminnan projektiheikkennykset ja pääoman vapauttamiseksi annetut alennukset valmiista asunnoista ja kesäkuussa kirjattu tontinmyyntitappio.

| Asuntorakentaminen<br>Venäjällä, kpl                 | 7–9/18             | 7–9/17 | Muutos | 1–9/18    | 1–9/17 | Muutos | 1–12/17 |
|--|--------------------|--------|--------|-----------|--------|--------|---------|
| Myytyjä  | 892                | 813    | 10 %   | 2 498     | 1 947  | 28 %   | 2 899   |
| Aloitettuja  | 923                | 761    | 21 %   | 2 462     | 1 992  | 24 %   | 2 525   |
| Valmistuneita <sup>1</sup>                           | 699                | 931    | -25 %  | 979       | 3 202  | -69 %  | 4 523   |
| Rakenteilla kauden lopussa                           | 6 096 <sup>2</sup> | 5 416  | 13 %   | 6 096     | 5 416  | 13 %   | 4 628   |
| joista myytyjä kauden lopussa, %                     | 43 %               | 30 %   |        | 43 %      | 30 %   |        | 30 %    |
| Myynnissä kauden lopussa                             | 4 178              | 4 649  | -10 %  | 4 178     | 4 649  | -10 %  | 4 228   |
| joista valmiita asuntoja                             | 722                | 876    | -18 %  | 722       | 876    | -18 %  | 974     |
| Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e | 156                | n/a    |        | 156       | n/a    |        | n/a     |
| Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>  | 1 278 000          | n/a    |        | 1 278 000 | n/a    |        | n/a     |
| Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e    | 110                | n/a    |        | 110       | n/a    |        | n/a     |

<sup>1</sup> Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

<sup>2</sup> 31.12.2017 tilanteeseen verrattuna 24 asuntoa on muutettu liiketiloiksi.

| Rakenteilla kauden lopussa, kpl | 9/18  | 9/17  | Muutos | 9/18  | 6/18  | Muutos | 12/17 |
|---------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|
| Pietari                         | 732   | 1 371 | -47 %  | 732   | 978   | -25 %  | 588   |
| Moskova                         | 3 069 | 2 481 | 24 %   | 3 069 | 2 835 | 8 %    | 2 021 |
| Venäjän alueet                  | 2 263 | 2 452 | -8 %   | 2 263 | 2 074 | 9 %    | 2 019 |

## 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. Toimitilaurakkamarkkina oli edelleen aktiivinen Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokralaiskysyntä on hyvällä tasolla Helsingin seudulla, johon myös sijoittajakysyntä pääasiassa kohdistuu. Toimitilojen vuokratasot pysyivät hyvällä tasolla Suomessa ja Baltiassa.

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

| Toimitilat<br>Milj. e     | Rapor-<br>toitu<br>7–9/18 | Pro<br>forma<br>7–9/18 | Pro<br>forma<br>7–9/17 | Muutos | Rapor-<br>toitu<br>1–9/18 | Pro<br>forma<br>1–9/18 | Pro<br>forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro<br>forma<br>1–12/17 |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|--------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| Liikevaihto               | 211,4                     | 211,4                  | 203,5                  | 4 %    | 586,0                     | 606,5                  | 622,4                  | -3 %                | 902,2                   |
| Liikevoitto               | 8,7                       | 8,7                    | 8,0                    | 8 %    | 11,6                      | 11,3                   | 16,7                   | -32 %               | 45,6                    |
| Liikevoitto-%             | 0,4 %                     | 4,1 %                  | 4,0 %                  |        | 2,0 %                     | 1,9 %                  | 2,7 %                  |                     | 5,1 %                   |
| Oikaistu liikevoitto      | 8,7                       | 8,7                    | 8,0                    | 8 %    | 12,0                      | 11,7                   | 16,7                   | -30 %               | 51,5                    |
| Oikaistu liikevoitto-%    | 4,1 %                     | 4,1 %                  | 4,0 %                  |        | 2,1 %                     | 1,9 %                  | 2,7 %                  |                     | 5,7 %                   |
| Tilaukanta kauden lopussa | 1 630,6                   | 1 630,6                | 1 380,5                | 18 %   | 1 630,6                   | 1 630,6                | 1 380,5                | 18 %                | 1 306,8                 |

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

| Toimitilat, milj. e                  | 9/18    | 6/18    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Taseessa oleva tonttivaranto         | 101,2   | 97,5    |
| Tonttivaranto, kerros-m <sup>2</sup> | 629 260 | 718 900 |
| Loppuunsaattamiskustannus            | 100     | 11      |

## Heinä–syyskuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 4 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 211,4 miljoonaa euroa (203,5). Segmentin liikevoitto kasvoi 8 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 8,7 miljoonaa euroon (8,0), ja liikevoittomarginaali oli 4,1 % (4,0). Työmaiden hyvä suoritus vahvisti liikevoittoa katsauskaudella.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli 8,7 (8,0) miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,1 % (4,0).

Kauden aikana YIT allekirjoitti sopimuksia muun muassa koulu-urakoista, hotellihankkeesta, varasto- ja toimistotiloista ja lentokenttälääjennuksesta Suomessa.

Yhtiön osittain tai kokonaan omistamat rakennushankkeet eivät tulouta rakennusurakasta liikevaihtoa eivätkä tulosta YIT:n omistuksen osalta rakennusaikana. Tällä hetkellä on rakenteilla useita isoja, YIT:n osittain tai kokonaan omistamia kohteita, ja tämä vaikuttaa sekä tuloutuvaan liikevaihtoon että tulokseen.

Suuret hankkeet, kuten Tripla-hanke, etenivät suunnitellusti. YIT ja Telia Finland allekirjoittivat kauden aikana sopimuksen Pasilan kaupunkikeskukseen Triplaan valmistuvien Workery East -toimistotilojen

vuokraamisesta pitkällä vuokrasopimuksella. Sopimuskokonaisuuteen sisältyy Telia Finlandin nykyisten Helsingin Vallilassa sijaitsevien pääkonttori kiinteistöjen myyminen YIT:lle. Lisäksi YIT ja Telia Finland neuvottelevat mahdollisuudesta perustaa yhteisyritys kiinteistön kehityshanketta varten. Ostettavien kiinteistöjen laajuus on noin 50 000 neliometriä ja niihin on tarkoitus kehittää moderneja tiloja monipuolisesti uusiin käyttötarkoituksiin.

## Tammi-syyskuu

Segmentin liikevaihto laski 3 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 606,5 miljoonaa euroa (622,4). Segmentin liikevoitto laski 11,3 miljoonaa euroon (16,7). Tulosta heikensivät yksittäiset projektiheikennykset vuoden alkupuolella.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli 11,7 miljoonaa euroa (16,7), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 1,9 % (2,7).

Yhtiön osittain tai kokonaan omistamat rakennushankkeet eivät tulouta rakennusurakasta liikevaihtoa eivätkä tulosta YIT:n omistuksen osalta rakennusaikana. Tällä hetkellä on rakenteilla useita isoja YIT:n osittain tai kokonaan omistamia kohteita, ja tämä vaikuttaa sekä tuloutuvaan liikevaihtoon että tulokseen.

## Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

| Projekti, sijainti                             | Hankkeen kokonaisarvo, milj. e | Projektin tyyppi | Valmiusaste, % | Arvioitu valmistuminen | Myyty/ myynnissä/ urakointi  |
|--|--------------------------------|------------------|----------------|------------------------|------------------------------|
| Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla, Helsinki | 600                            | kauppa           | 64 %           | 9/19                   | YIT:n omistus<br>38,75 %     |
| Triplan toimitilat West ja East, Helsinki      | n/a                            | toimisto         | 37 %, 64 %     | Q1/20                  | omaperusteinen,<br>myynnissä |
| Finavian terminaalilaajennus, Vantaa           | 200                            | lentoasema       | 69 %           | 12/19                  | urakointi                    |
| Triplan hotelli, Helsinki                      | 88                             | hotelli          | 55 %           | 3/20                   | myyty                        |
| Myllypuron kampus, Helsinki                    | 73                             | julkinen tila    | 71 %           | 8/19                   | urakointi                    |

## Infraprojektit

Infraprojektit-segmentin muodostavat YIT:n Toimitilat ja infra -toimialan Infrapalvelut-divisioona Kunnossapitoyksikköä 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 sekä vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

## Toimintaympäristö

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

Suomessa infrarakentamisen kasvu on alkanut taittua uusien rakennushankkeiden aloitusten vähentymisen myötä etenkin katsauskauden loppupuolella. Valtion budjettiehdotuksessa investointeja infrastruktuuriin ollaan pienentämässä 500 miljoonalla eurolla verrattuna tähän vuoteen. Baltian maissa markkinan kasvu on jatkunut.

| Infraprojektit<br>Milj. e | Raportoitu<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/17 | Muutos | Raportoitu<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1–12/17 |
|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Liikevaihto               | 188,5                | 188,5               | 186,2               | 1 %    | 414,2                | 436,0               | 483,3               | -10 %               | 686,0                |
| Liikevoitto               | 3,9                  | 3,9                 | 7,6                 | -48 %  | -3,6                 | -6,5                | 11,5                |                     | 17,4                 |
| Liikevoitto-%             | 2,1 %                | 2,1 %               | 4,1 %               |        | -0,9 %               | -1,5 %              | 2,4 %               |                     | 2,5 %                |
| Oikaistu liikevoitto      | 3,9                  | 3,9                 | 7,6                 | -48 %  | -3,3                 | -6,2                | 11,5                |                     | 17,4                 |
| Oikaistu liikevoitto-%    | 2,1 %                | 2,1 %               | 4,1 %               |        | -0,8 %               | -1,4 %              | 2,4 %               |                     | 2,5 %                |
| Tilaukanta kauden lopussa | 643,3                | 643,3               | 471,7               | 36 %   | 643,3                | 643,3               | 471,7               | 36 %                | 471,0                |

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

### Heinä–syyskuu

Segmentin liikevaihto oli 188,5 miljoonaa euroa (186,2). Segmentin liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 48 % ja oli 3,9 miljoonaa euroa (7,6), ja liikevoittomarginaali oli 2,1 % (4,1). Liikevoittoa heikensi hovi oikeuden päätöksen perusteella kirjatut lisäkustannukset Niittykummun metrotunnelien rakentamiseen liittyvässä kiistassa. Yhtiö on käynnistänyt toimenpideohjelman segmentin myyntimixin ja kilpailukyvyyn parantamiseksi. Lisäksi resursseja allokoidaan sellaisille alueille, jossa kysyntä on hyvä.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli 3,9 miljoonaa euroa (7,6), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 2,1 % (4,1).

Kauden aikana YIT:n ja Aren muodostama työyhteisö liittymä allekirjoitti Länsimetro Oy:n kanssa sopimuksen Länsimetron tulevan Kaitaan aseman rakennusurakasta Espoossa. Sopimuksen arvo YIT:lle on noin 33 miljoonaa euroa. Lisäksi YIT ja norjalainen energiayhtiö Sunnhordaland Kraftlag AS allekirjoittivat sopimuksen uuden vesivoimalaitoksen rakentamisesta Hordalandin läänin Länsi-Norjaan. Sopimuksen arvo noin 33 miljoonaa euroa.

### Tammi–syyskuu

Segmentin liikevaihto laski 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 436,0 miljoonaa euroa (483,3). Laskua selittävät erityisesti projektikannan valmiusaste ja vertailukautta alhaisemmat volyymit Suomessa. Osa hankkeista on lähes valmiita, osa vasta aivan alussa.

Segmentin liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli -6,5 miljoonaa euroa (11,5), ja liikevoittomarginaali oli -1,5 % (2,4). Segmentin oikaistu liikevoitto oli -6,2 miljoonaa euroa (11,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -1,4 % (2,4).

Liikevoitto laski vertailukaudesta alhaisemman liikevaihdon ja projektiheikennysten vuoksi sekä tilaukannan keskimäärin alhaisen projektikannattavuuden takia. Vuoden alusta alkaen saatujen uusien tilausten kannattavuus on hyvällä tasolla vahvistaen vähitellen tilaukannan keskikannattavuutta. Liikevoittoa heikensi myös hovi oikeuden päätöksen perusteella kirjatut lisäkustannukset Niittykummun metrotunnelien rakentamiseen liittyvässä kiistassa. Projektien toteutusvaiheiden vuoksi myös hiljainen talvikausi vaikutti tulokseen alkuvuonna.

### Suurimmat käynnissä olevat infraurakkahankkeet

| Projekti, sijainti                      | Hankkeen kokonaisarvo,<br>milj. e | Valmiusaste, % | Arvioitu valmistuminen |
|---|-----------------------------------|----------------|------------------------|
| E 18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie       | ~260                              | 99 %           | 12/18                  |
| Blominmäen jätevedenpuhdistamo, Espoo   | ~206                              | 5 %            | 2/22                   |
| Rantatunnelin allianssiurakka, Tampere  | ~180                              | 99 %           | 11/18                  |
| Tampereen Raitiotieallianssi, Tampere   | ~110                              | 46 %           | 12/21                  |
| Kultakaivos, Rimpin kaivosalue, Kittilä | ~35                               | 26 %           | 12/21                  |

## 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. Päällystyskesäkuun ajoittuu kesäkuun ja lokakuun välille.

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

| Päällystys<br>Milj. e     | Raportoitu<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/18 | Pro forma<br>7–9/17 | Muutos | Raportoitu<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/18 | Pro forma<br>1–9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1–12/17 |
|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Liikevaihto               | 297,5                | 297,5               | 312,7               | -5 %   | 523,3                | 533,6               | 577,7               | -8 %                | 768,9                |
| Liikevoitto               | 29,1                 | 29,1                | 27,4                | 6 %    | 7,8                  | -6,0                | 11,5                |                     | 4,7                  |
| Liikevoitto-%             | 9,8 %                | 9,8 %               | 8,8 %               |        | 1,5 %                | -1,1 %              | 2,0 %               |                     | 0,6 %                |
| Oikaistu liikevoitto      | 29,3                 | 29,3                | 27,4                | 7 %    | 15,2                 | 3,3                 | 11,5                | -71 %               | 4,7                  |
| Oikaistu liikevoitto-%    | 9,8 %                | 9,8 %               | 8,8 %               |        | 2,9 %                | 0,6 %               | 2,0 %               |                     | 0,6 %                |
| Tilaukanta kauden lopussa | 521,7                | 521,7               | 511,8               | 2 %    | 521,7                | 521,7               | 511,8               | 2 %                 | 411,8                |

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

## Heinä–syyskuu

Segmentin liikevaihto laski 5 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 297,5 miljoonaa euroa (312,7). Liikevaihto laski vertailukaudesta, sillä yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia Etelä-Ruotsissa ja Norjassa, mikä pienensi volyymeja.

Segmentin liikevoitto oli 29,1 miljoonaa euroa (27,4).

Segmentin oikaistu liikevoitto oli 29,3 miljoonaa euroa (27,4), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,8 % (8,8). Liikevoittoa ja kannattavuutta tuki hyvä suoritus kaikilla markkina-alueilla.

Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 521,7 miljoonaa euroa (511,8).

## Tammi–syyskuu

Segmentin liikevaihto laski 8 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 533,6 miljoonaa euroa (577,7). Liikevaihto laski vertailukaudesta, sillä yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia Etelä-Ruotsissa ja Norjassa, mikä pienensi volyymeja.

Segmentin liikevoitto oli -6,0 miljoonaa euroa (11,5).

Segmentin oikaistu liikevoitto oli 3,3 miljoonaa euroa (11,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 0,6 % (2,0).

Liikevoittoon sisältyi 9,3 miljoonaa euroa oikaisueriä, jotka liittyvät Skandinavian liiketoimintojen uudelleen järjestelyyn sekä liiketoiminnan tervehdyttämiseen. Ruotsissa ja Norjassa tehtiin mittavia toimenpiteitä operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi, ja alkuvuoden aikana muun muassa henkilövähennykset olivat yhteensä noin 150 henkilötyövuotta.

## Kiinteistöt

Kiinteistöt-segmentti perustettiin 1.1.2018. 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 tähän sopiva.

Segmentin myyntituotot kertyvät sijoitusten omistamisesta eli vuokratuotoista sekä kohteiden valmistumisen jälkeen omaisuususerien arvonnoususta sekä myynnistä. Lisäksi segmentti saa mahdollisesti

tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuususerien hallintaan tai hankintaan. Segmentin liikevaihto oli vähäinen. Sen sijaan yhteisyritysten tai osakkuusyhtiöiden kuten rahastorakenteiden saamat vuokratuotot tai niiden omistamien kiinteistöjen arvonnousut tai realisoinnista syntyvät myyntivoitot näkyvät segmentin tuloslaskelmassa liikevaihdon alapuolella rivillä Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta. Nämä toiminnot muodostavat merkittävimmän osan segmentin tuotoista. Kiinteistöhankeista voi myös tulla korkotuottoja, jos osakkuusyhtiötä rahoitetaan vieraalla pääomalla.

## Toimintaympäristö

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitilakohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Asuntosijoittajien kiinnostus pysyi vakaana. Toimistojen ja liiketilöiden tuottovaatimukset

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

| Kiinteistöt<br>Milj. e | Raportoitu<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/18 | Pro forma<br>7-9/17 | Muutos | Raportoitu<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/18 | Pro forma<br>1-9/17 | Muutos <sup>1</sup> | Pro forma<br>1-12/17 |
|------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Liikevaihto            | 0,0                  | 0,0                 |                     |        | 0,0                  | 0,0                 |                     |                     |                      |
| Liikevoitto            | -0,2                 | -0,2                | -0,3                | 27 %   | -1,0                 | -1,0                | -0,7                | -47 %               | -0,5                 |
| Liikevoitto-%          |                      |                     |                     |        |                      |                     |                     |                     |                      |

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

| Milj. e  | Raportoitu<br>9/18 | Raportoitu<br>6/18 | Muutos | Pro forma<br>12/17 |
|--|--------------------|--------------------|--------|--------------------|
| Oman pääoman ehtoiset investoinnit ja investointisitoumukset | 167                | 167                | 0%     | n/a                |
| joista jo sijoitettu osakkuus- ja yhteisyrityksiin           | 151                | 143                | 6 %    | n/a                |

## Hankkeet

| Kumppanuus                           | Yhteistyömalli                | YIT:n oman pääoman ehtoiset sijoitus-sitoumukset | Kokonais-sijoitus-kapasiteetti, arvio, milj. euroa | YIT:n omistus-osuus | Lisätietoja  |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|--|---------------------|--|
| Regenero Oy                          | Hanke-kehitys-yhtiö           | 20 <sup>1</sup>                                  | 800 <sup>2</sup>                                   | 50 %                | Omistajina YIT ja HGR Property Partners. Regenero omistaa Espoon Keilaniemessä sijaitsevan pääkonttorikiinteistön ja Otaniemessä sijaitsevan Tietotie 6 -toimistokiinteistön. Keilaniemen kiinteistön vuokrausaste on yli 60 % ja Tietotie 6:n 100 %. Pääomasijoitukset Regeneroon tehdään kunkin hankkeen tarpeen mukaan. |
| Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla | Kauppakeskus-kiinteistö-yhtiö | 117  | 600  | 38,75 %             | Triplan hybridihankkeen kauppakeskus Keski-Pasilassa Helsingissä. Yhteisyrityksen muodostavat YIT, Ilmarinen (38,75 %), Onvest (15 %) ja Fennia (7,5 %). Hankkeen vuokrausaste noin 82 %, vuokrattava pinta-ala 85 000 m <sup>2</sup> .  |
| 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               | Hankekehitys-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 %) sekä ryhmä suomalaisia sijoittajia. Rahaston oma pääoma on noin 37 miljoonaa euroa.                       |
| ÄB Lunastustontti I Tonttirahasto Ky |                               | 10   | 100  | 20 %                | Asuntotonttirahasto Suomessa. YIT vastaa tonttien etsinnästä rahastoon. YIT kehittää, rakentaa ja myy asuntoja, jotka rakennetaan rahaston omistamille tonteille. YIT omistaa 20 % rahastosta, muut sijoittajat ovat Varma (40%) ja Ålandsbanken (40%). Rahaston oman pääoman osuus on 50 miljoonaa euroa.                 |

<sup>1</sup>YIT:n olemassa oleva pääomasijoitus Regeneroon ja YIT:n suora sijoitus Tietotie 6:een.

<sup>2</sup>Sisältää Keilaniemenrannan aluekehityshankkeen kokonaisuudessaan.

## Heinä-syyskuu

Suurin Kiinteistöt-toimialan alla raportoitava hanke on Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla. Hanke eteni suunnitellusti. Kauden aikana Kiinteistöt-segmentin alla raportoitavien kohteiden vuokraus eteni hyvin. Triplan kauppakeskus oli kauden lopussa noin 82 %:sti vuokrattu.

## Tammi-syyskuu

E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritiehankke 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. Tieyhtiö vastaa tien kunnossapidosta vuoteen 2034 saakka.

YIT:n omistusosuus hankekehitystä varten luodussa Regenero-osakkuusyhtiössä raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä. Regenero kehittää Espoon Keilaniemessä sijaitsevaa pääkonttorikiinteistöä ja

Otaniemessä sijaitsevaa Tietotie 6 -toimistokiinteistöä. Keilaniemen kiinteistökehitys Oy, Regeneron kokonaan omistama tytäryhtiö, laski toukokuussa liikkeeseen kolmevuotisen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku on ensimmäinen suuren kiinteistökehityshankkeen joukkovelkakirjalaina Suomessa, ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien lainojen uudelleenrahoittamiseen, kiinteistökehitykseen sekä Keilaniemen alueen kaupalliseen kehittämiseen.

YIT:n omistusosuus YIT:n ja suomalaisen sijoittajaryhmän perustamasta YCE Housing I -rahastosta raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä. Rahasto sijoittaa asuntokehityskohteisiin Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Rahaston odotetaan toteuttavan toimintakautensa aikana yli kymmenen hanketta ja noin tuhat asuntoa, jotka myydään ensisijaisesti yksityisille asunnonostajille

YIT:n toimiessa välittäjänä. YIT tulouttaa rahaston voittoa omistussuhteensa mukaisella osuudella omien tilinpäätöksenlaadintaperiaatteidensa mukaisesti oikaistuna, ja voitto raportoidaan Kiinteistöt-segmentin alla.

Huhtikuussa perustettu asuntotontteihin Suomessa sijoittava tonttirahasto jatkoi tontti-investointejaan suunnitellusti. 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 omien tilinpäätöksenlaadintaperiaatteidensa mukaisesti oikaistuna. YIT rakentaa asuintaloja omaperusteisesti tonttirahaston omistamille tonteille ja asukkailla on mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa osittain tai kokonaan haluamallaan ajanhetkellä.

Katsauskaudella viimeinen erä omaa pääomaa sijoitettiin Mall of Tripla-hankkeeseen, johon oman pääoman osuus on nyt kokonaisuudessaan sijoitettu.

## Henkilöstö

| Henkilöstö segmentteittäin | 9/18          | 6/18          | Muutos, henkilöä | 12/17        |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------|--------------|
| Asuminen Suomi ja CEE      | 2 812         | 2 964         | -152             | 2 250        |
| Asuminen Venäjä            | 1 451         | 1 546         | -95              | 1 763        |
| Toimitilat                 | 1 109         | 1 295         | -186             | 1 733        |
| Infraprojektit             | 1 954         | 2 068         | -114             | 1 793        |
| Päällystys                 | 2 512         | 2 571         | -59              | 1 822        |
| Kiinteistöt                | 2             | 2             | 0                |              |
| Konsernipalvelut           | 365           | 369           | -4               | 360          |
| <b>Konserni yhteensä</b>   | <b>10 205</b> | <b>10 815</b> | <b>-610</b>      | <b>9 721</b> |

| Henkilöstö maantieteellisellä jaolla | 9/18          | 6/18          | Muutos, henkilöä | 12/17        |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------|--------------|
| Suomi                                | 5 855         | 6 369         | -514             | 5 398        |
| Venäjä                               | 1 800         | 1 863         | -63              | 2 048        |
| CEE-maat                             | 1 638         | 1 670         | -32              | 1 442        |
| Skandinavia                          | 912           | 913           | -1               | 833          |
| <b>Konserni yhteensä</b>             | <b>10 205</b> | <b>10 815</b> | <b>-610</b>      | <b>9 721</b> |

Tammi–syyskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 10 000 henkilöä (10 567).

Henkilöstömäärän raportoinnissa käytetään työsuhteessa olevien henkilöiden lukumääriä.

Helmikuussa YIT tiedotti aloittavansa yhteistoimintaneuvottelut yhdistyneen yhtiön organisoitumiseksi. Yhteistoimintaneuvottelut päättyivät maaliskuun lopussa, ja päätökset rakennemuutoksista tehtiin huhtikuun alussa. Päällekkäisyyksistä ja tehostamisesta johtuvia irtisanomisia kohdistui Suomessa korkeintaan 120 henkilöön. Lisäksi henkilöstövähennyksiä toteutui saman verran luonnollisena poistumana, eläköitymisinä ja määräaikaisuuksia päättämällä. Muissa toimintamaissa integraatioon liittyvä organisoituminen vähensi noin 200 henkilöä pääasiassa Venäjällä.

Konsernin henkilöstömäärän lasku kesäkuun lopusta johtuu pääsääntöisesti harjoittelijoiden ja

kausityöntekijöiden määrän laskusta, työsuhteiden päättymisestä sekä Venäjän organisaatiomuutoksesta. Lisäksi yhteistoimintaneuvotteluiden vuoksi irtisanottujen henkilöiden työsuhteet ovat suurimmalta osalta päättyneet, eivätkä nämä henkilöt ole enää mukana syyskuun henkilöstömäärässä.

Asuminen Suomi ja CEE ja Toimitilat -segmenteissä on tapahtunut sisäistä siirtymää segmenttien välillä ja myös vaihtuvuutta on ollut tavallista enemmän. Toimintamallin muutoksista johtuen segmenteistä on siirtynyt henkilöstöä konsernipalveluihin. Henkilöstökulut olivat yhteensä 379,9 miljoonaa euroa. YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 2,0 miljoonaa euroa.

Tapaturmataajuus (työtaturmat per miljoona työtuntia) oli 9,6 (9/2017:9,4). Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.



# Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa yhtiön uuden strategian vuosille 2019–2021.

| Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet | Tavoitetaso        |
|---|--------------------|
| Sidotun pääoman tuotto (ROCE)             | >12 %              |
| Velkaantumisaste (gearing)                | 30–50 %            |
| Osakekohtainen osinko                     | Vuosittain kasvava |

## Strategia

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa yhtiön uuden strategian vuosille 2019–2021. YIT:n strategian tavoitteena on kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden vahvistaminen. Yhtiön kasvun ja rakenteellisen kannattavuuden lähteet ovat kaupunkikehitys sekä suhdanteita kestävä liiketoimintot. Näitä painopisteitä tukevia menestyksen kulmakiviä ovat (1) huippusuoritus, (2) pääomatehokkuus, (3) menestyminen asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa sekä (4) onnelliset ihmiset.

Strategia rakentuu vahvojen megatrendien, kaupungistumisen, kestävän kehityksen sekä

digitalisaation, varaan. YIT:n ja Lemminkäisen integraation onnistuminen, yhteisten toimintatapojen ja yhteisen kulttuurin luominen sekä synergiahyötyjen saavuttaminen muodostavat tärkeän osan yhtiön menestyksen kulmakivistä.

Yhtiön strategia lähtee siitä, että jokainen segmentti on kilpailukykyinen omassa liiketoiminnassaan markkina-alueellaan segmenteissä tehtävän kehitystyön avulla. Lisäksi YIT toteuttaa strategiaansa kolmella yhteisellä kehitysohjelmalla: Performance, Customer focus ja Green growth.

## Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2018. YIT julkaisi pörsstitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 16.3.2018.

Pörsstitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

## Osakkeet ja omistajat

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

osakkeiden lukumäärä oli 127 223 422 kappaletta (2017: 127 223 422). Kauden lopussa 30.9.2018 osakkeita oli yhteensä 211 099 853.

### 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

### 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. YIT Oyj:n hallitus päätti 26.4.2018 suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jossa 306 159 YIT Oyj:n osaketta luovutettiin vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään 2014–2019 kuuluville avainhenkilöille sen ehtojen mukaisesti. Yhtiön hallitus päätti 18.9.2018 suunnatusta

maksuttomasta osakeannista, jossa luovutettiin enintään 50 911 YIT Oyj:n osaketta, Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion maksamista varten. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä yhtiöt sopivat maksavansa Lemminkäisen pitkäaikaisen kannustinjärjestelmän perusteella ansaitut maksamattomat osakepalkkiot YIT:n osakkeina. Maksuttomien osakeantien jälkeen yhtiöllä oli syyskuun lopussa hallussaan 1 051 143 omaa osaketta.

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 28.9.2018 oli 6,03 euroa. Osakekurssi laski katsauskauden aikana noin 6 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 7,27 euroa, alin 4,76 euroa ja keskimurssi 5,77 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 194,9 miljoonaa kappaletta (119,2). Vaihdon arvo oli noin 1 123 miljoonaa euroa (847,2), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 175,4 miljoonaa kappaletta (103,3), mikä vastaa noin 47 prosenttia (46) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 28.9.2018 oli 1 266,6 miljoonaa euroa (870,6). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

## Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli syyskuun lopussa 48 347 (42 436). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli syyskuun lopussa 12,2 % osakkeista (21,6).

YIT Oyj vastaanotti katsauskaudella kolme arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaista liputusilmoitusta: 1.2.2018 ilmoituksen, jonka mukaan PNT Group Oy:n omistus YIT:stä on ylittänyt 5 prosentin rajan, sekä 26.6.2018 ilmoituksen, jonka mukaan Virala Oy Ab:n omistus YIT:stä on ylittänyt 5 prosentin rajan. YIT Oyj vastaanotti 17.8.2018 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Virala Oy Ab:n omistus YIT:stä on ylittänyt 10 prosentin rajan. Tiedotteen mukaan Virala Oy Ab:n omistus on välillinen ja tiedotteessa mainitut osakkeet olivat ilmoituksen mukaan Tercero AB:n hallinnassa.

## Johdon liiketoimet

YIT:n johdon liiketoimet katsauskauden ajalta on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

# 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. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylläpitoa vaikuttaisivat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.

Syyskuun 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.

Kilpailukykyisen ja asiakkaiden kysyntää vastaavien tuotteiden ja palveluiden 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 suunnitelmien mukaisen tuotannon. Kilpailijoiden resurssitarve muodostaa myös riskin

avainhenkilöiden ja -osaamisen menetyksistä.

Markkinan ylikuumentuminen vaikuttaisi toteutuessaan muun muassa resurssien hintatasoon ja saatavuuteen.

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

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

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 liikevoitto-odotuksesta, ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä. Kuluvaan vuoden tulosoheistukseen sisältyy arvio usean toimitilahankkeen myynnistä vuoden loppuun mennessä. Myyntiprosessin pitkittyminen voi vaikuttaa merkittävästi kuluvan vuoden tulokseen.

Yhtiö on jatkanut muiden toimenpiteiden ohella 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. EU:n, USA:n ja Venäjän poliittiset jännitteet näkyvät esimerkiksi sanktioina, joilla voi olla merkittävä vaikutus yhtiön liiketoimintaan.

Pääoman kiertonopeuden parantaminen jatkuu osana normaalia liiketoimintaa. Yhtiön tavoitteena on pienentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa kaikkiaan 6 miljardia ruplaa vuoden 2018 loppuun mennessä verrattuna kesäkuun lopun tilanteeseen 2016. Uuden strategian julkistuksen yhteydessä yhtiö ilmoitti, että sen tavoitteena on vähentää Venäjälle sijoitettua pääomaa aiemmasta tavoitetasosta edelleen noin 100 miljoonalla eurolla (8 miljardilla ruplalla). Pääoman

## 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](http://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 oikeudenkäyntikuluja.

Yhtiö pitää vahingonkorvausvaatimuksia perusteettomina.

Hovioikeudessa käsiteltyjen kanteiden lisäksi käräjäoikeuden 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

vapauttamistoimiin 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 käräjäoikeuden tavoin, ettei kierrätysasfaltin käyttäminen asfaltin valmistuksessa ollut omiaan aiheuttamaan ympäristön pilaantumista. Kaksi Lemminkäisen työntekijää tuomittiin kuitenkin Suomen ympäristönsuojelulain rikkomisesta päiväsakkoihin, 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 muun muassa valmisbetonia. Vuoden 2016 aikana joissakin, etenkin infrahankkeissa, on syntynyt epäilyksiä 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 20 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.

# Lähiajan näkymät alueittain

## Suomi

Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Asuntosijoittajien 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. Asunto- ja taloyhtiölainojen saatavuus on heikentynyt vuoden aikana. Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän asuntojen hintojen nousua.

Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistösjoitajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevilla kohteissa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän edelleen aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan maltillisesti kaupungistumiskehityksen ja rakennuskannan ikääntymisen myötä.

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

Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet vaikuttavat rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen.

Infrarakentamisen odotetaan pysyvän vuoden 2017 tasolla. Valtion perusväylänpitopanostusten odotetaan pitävän päällystyksen kysynnän suhteellisen vakaana vuonna 2018. Hallitus on vähentämässä infrahankkeisiin suunnattuja määrärahoja tulevina vuosia, mikä heikentää sekä päällystyksen että infraprojektien näkyviä. Vaativat hankkeet kasvukeskuksissa, liikennehankkeet ja teollisuuden investoinnit ylläpitävät osaltaan infraprojektien kysyntää.

## Venäjä

Venäjällä taloussyklin pohja on ohitettu, mutta geopoliittiset jännitteet vaikuttavat yleiseen markkinatilanteeseen. Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2017 jälkimmäisen vuosipuoliskon keskimääräisellä tasolla. Asuntokysynnän ennakoidaan paranevan hitaasti ja hintatason pysyvän alhaisella tasolla.

Asuntokauppaa säätelevien lakimuutosten uskotaan lisäävän volatilitteettia asuntojen tarjonnassa ja kysynnässä sekä tuovan muutoksia myyntikäytäntöihin. Kysynnän odotetaan kohdistuvan ensisijaisesti kohtuuhintaisiin asuntoihin.

Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisena.

Isojen väylien rakentamis- ja korjaustöiden odotetaan ylläpitävän päällystyksen 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 sekä rajoittavan volyymikasvua. Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai laskevan hieman Baltian maissa.

Baltian maissa infrarakentamisen määrän kasvun arvioidaan jatkuvan valtioiden investoidessa kaupunki- ja liikenneinfrastruktuurin 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 päällystyksen kysyntää. Lisäksi erityisesti Norjassa panostetaan energiantuotannon kehittämiseen ja uusimiseen.

Tanskassa päällystyksen kysyntä laski vuonna 2018 valtion vähentäessä investointeja tieverkostoon, ja sen arvioidaan pysyvän jatkossa vakaana.

# Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Lokakuussa asuntojen kuluttajamyynnin arvioidaan olevan Suomessa noin 140 asuntoa (10/17: noin 260), CEE-maissa noin 120 asuntoa (10/17: noin 100) ja Venäjällä noin 350 asuntoa (10/17: 250). Lisäksi aiemmin YCE Housing I -rahastolle myydyistä hankkeista rahaston arvioidaan myyvän edelleen kuluttajille noin 28 asuntoa (10/17:28).

Katsauskauden jälkeen 4. lokakuuta YIT:n Trigonisuunnitelmaa ehdotettiin Pasilan tornialueen kehittämistä ja ensimmäisen vaiheen (ns. aloitusalue) toteutusta koskevan Helsinki High-rise -arkkitehtuuri- ja

toteutuskilpailun voittajaksi. Aloitusalueen toteuttamiseen sisältyy kahden tornin ja jalustan rakentaminen. Voittajan valinnasta ja aloitusalueen toteutussopimuksesta päätetään lopullisesti Helsingin kaupunginvaltuustossa ja eduskunnassa. Aloitusalueen rakentaminen voi käynnistyä asemakaavoituksen vahvistuttua, arviolta 2020–2021, ja sen arvo on noin 500 miljoonaa euroa.

Katsauskauden jälkeen lokakuun alussa YIT:n hanke, Keski-Pasilan keskus Tripla voitti Vuoden työmaa 2018 -kilpailun.

## Tulosohjeistus vuodelle 2018 (IFRS)

YIT:n hallitus päätti 27.6.2018 antaa numeerisen tulosohjeistuksen vuodelle 2018 koskien sekä konsernin pro forma -liikevaihdon että oikaistun pro forma -liikevoiton kehitystä. Ohjeistus on muuttumaton.

Konsernin pro forma -liikevaihdon vuonna 2018 arvioidaan laskevan -2% – -6% verrattuna pro forma 2017 -liikevaihtoon (pro forma 2017: 3 862,5 milj. euroa).

Vuonna 2018 oikaistun pro forma -liikevoiton arvioidaan olevan 130–160 miljoonaa euroa (pro forma 2017: 138,9 milj. euroa).

### Ohjeistuksen perusteet

Vuoden 2018 tulosohjeistus perustuu muun muassa rakenteilla olevan asuntokannan arvioituun valmistumisajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Syyskuun lopussa tilauskannasta oli myyty 62 %. YIT arvioi, että vuonna 2018 Suomessa ja CEE:ssä valmistuu kuluttajille aloitettuja asuntoja yhteensä noin 5 100 ja Venäjällä noin 3 000 kappaletta.

YIT on vuoden aikana allekirjoittanut useita merkittäviä, pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, ja oikaistu liikevoittoarvio sisältää useiden toimitilakohteiden myynnin viimeisellä neljänneksellä Helsingin alueella. Viimeisen neljänneksen oikaistun pro forma -liikevoiton odotetaan olevan selvästi viime vuotta parempi.

## Arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta

Yhtiöllä oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 14 666 asuntoa (6/2018: 14 938). Alla olevassa taulukossa esitetään yhtiön tämän hetkinen arvio rakenteilla olevien yhteensä 13 250 kuluttaja-asuntokohteen valmistumisesta. Lisäksi yhtiöllä on rakenteilla 1 416 tasaisesti tuloutuvaa asuntokohdetta, muun muassa sijoittajakohteita. Aiemmin yhtiö on antanut arvion koko

rakenteilla olevan asuntokannan valmistumisesta. Käyttöönottoluvan myöntämisaikajankohdasta saattaa poiketa rakennuksen teknisestä valmistumisesta, eikä yhtiö pysty kaikilta osin vaikuttamaan raportoitavaan valmistumisajankohtaan. Myös muut tekijät saattavat vaikuttaa valmistumisajankohtaan.

| kpl                 | 1-9/2018, toteutunut | Q4/2018, arvio | Q1/2019, arvio | Q2/2019, arvio | Q3/2019, arvio | Myöhemmin    |
|---------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Suomi <sup>1</sup>  | 2,526                | 1 100          | 800            | 1 000          | 400            | 1,204        |
| CEE <sup>2</sup>    | 784                  | 600            | 300            | 400            | 600            | 750          |
| Venäjä <sup>3</sup> | 979                  | 2 000          | 0              | 800            | 700            | 2 596        |
| <b>Yhteensä</b>     | <b>4 245</b>         | <b>3 700</b>   | <b>1 100</b>   | <b>2 200</b>   | <b>1 700</b>   | <b>4 550</b> |

<sup>1</sup> Suomessa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenillä asunnoilla rakentamisen aikatauluista riippuen.

<sup>2</sup> CEE-maissa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenillä asunnoilla, yli 100 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen.

<sup>3</sup> Venäjällä vaihtelu voi olla satoja asuntoja, yli 500 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen.

## 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 keston sekä valuuttakurssien kehitykseen.

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

## Taloudellisten tietojen esittäminen osavuositarkastuksessa

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä tammi–syyskuun 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 toteutuneet tulokset saattavat poiketa olennaisesti näistä 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](http://www.yitgroup.com/fi).

Tässä osavuositarkastuksessa vuoden 2018 kolmannen neljänneksen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden 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 kirjanpidollisena hankkijaosapuolena olisi yhdistelty 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 -oikaisu, 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 taulukoihin sarakkeeseen Pro forma 1–9/18. 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 1–9/18 ei sisällä Lemminkäisen lukuja tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

# Osavuositiedot 1.1.–30.9.2018: Taulukko-osa

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | OSAVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET .....                           | 33 |
| 1.1 | Osavuositiedon laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit..... | 33 |
| 2   | KONSERNITILINPÄÄTÖS .....  | 34 |
| 2.1 | Tuloslaskelma .....  | 34 |
| 2.2 | Laaja tuloslaskelma, IFRS .....  | 34 |
| 2.3 | Konsernitase .....   | 35 |
| 2.4 | Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....                                 | 36 |
| 2.5 | Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....                | 37 |
| 3   | LIITETIEDOT .....  | 38 |
| 3.1 | Liiketoimintasegmentit.....  | 38 |
| 3.2 | Liikevaihto asiakassopimuksista .....                                  | 42 |
| 3.3 | Liiketoimintojen yhdistäminen .....                                    | 45 |
| 3.4 | Vaihto-omaisuus, IFRS .....  | 46 |
| 3.5 | Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset ..... | 46 |
| 4   | LISÄINFORMAATIO.....   | 47 |
| 4.1 | Uudet standardit.....  | 47 |
| 4.2 | Myöhemmin käyttöön otettavat standardit .....                          | 48 |
| 4.3 | Tunnusluvut.....   | 49 |
| 4.4 | Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat.....                        | 50 |
| 4.5 | Tunnuslukujen laskentakaavat.....                                      | 53 |



# 1 OSAVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tämä osavuositarkastus on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta sen laadinnassa ei ole sovellettu kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia. Tätä osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä yhtiön vuositilinpäätöksen 2017 kanssa. Tässä tarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia, ja ne 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 käyttöön otolla ei ollut olennaista vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen. Lisätietoja IFRS 15:n ja IFRS 9:n käyttöön otosta on esitetty tämän osavuositarkastuksen liitetiedoissa 3.2 ja 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 oikaisuista 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. – 30.9.2018 esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 1.1.2017.

## 1.1 Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit

|         |     | Keskipkurssit |         |         | Tasekurssit |         |         |
|---------|-----|---------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
|         |     | 1-9/18        | 1-9/17  | 1-12/17 | 9/18        | 9/17    | 12/17   |
| 1 EUR = | CZK | 25,5725       | 26,5497 | 26,3231 | 25,7310     | 25,9810 | 25,5350 |
|         | PLN | 4,2485        | 4,2646  | 4,2561  | 4,2774      | 4,3042  | 4,1770  |
|         | RUB | 73,4342       | 64,9392 | 65,9183 | 76,1422     | 68,2519 | 69,3920 |
|         | SEK | 10,2384       | n/a     | n/a     | 10,3090     | n/a     | n/a     |
|         | NOK | 9,5877        | n/a     | n/a     | 9,4665      | n/a     | n/a     |
|         | DKK | 7,4503        | n/a     | n/a     | 7,4564      | n/a     | n/a     |

## 2 KONSERNITILINPÄÄTÖS

### 2.1 Tuloslaskelma

| Milj. e  | Rapor-       | Rapor-       | Rapor-         | Rapor-         | Rapor-         | Pro          | Pro            | Pro            | Pro            | Pro            |
|--|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | toitu        | toitu        | toitu          | toitu          | toitu          | forma        | forma          | forma          | forma          | forma          |
|  | 7-9/2018     | 7-9/2017     | 1-9/2018       | 1-9/2017       | 1-12/2017      | 7-9/2018     | 7-9/2017       | 1-9/2018       | 1-9/2017       | 1-12/2017      |
| <b>Liikevaihto</b>   | <b>979,2</b> | <b>420,2</b> | <b>2 420,4</b> | <b>1 381,4</b> | <b>1 993,8</b> | <b>979,2</b> | <b>1 059,5</b> | <b>2 490,3</b> | <b>2 738,9</b> | <b>3 862,5</b> |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                     | 5,8          | 4,3          | 19,6           | 9,3            | 37,4           | 5,8          | 5,5            | 20,1           | 15,2           | 45,7           |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos       | 27,7         | -12,5        | 179,8          | -12,5          | -83,1          | 27,7         | -43,0          | 184,6          | -25,8          | -97,9          |
| Valmistus omaan käyttöön                                       | 0,2          | 0,1          | 0,5            | 0,5            | 0,7            | 0,2          | 0,1            | 0,5            | 0,7            | 0,9            |
| Aineiden ja tarvikkeiden käyttö                                | -224,6       | -29,4        | -601,4         | -187,4         | -276,8         | -221,8       | -207,6         | -607,5         | -564,3         | -776,5         |
| Ulkopuoliset palvelut  | -488,0       | -237,7       | -1 252,0       | -725,9         | -985,9         | -488,0       | -481,1         | -1 302,2       | -1 302,0       | -1 815,3       |
| Henkilöstökulut  | -119,0       | -59,0        | -379,9         | -199,1         | -275,7         | -119,0       | -144,9         | -399,2         | -426,9         | -588,5         |
| Liiketoiminnan muut kulut                                      | -122,4       | -66,6        | -331,8         | -213,8         | -309,7         | -122,4       | -111,3         | -341,1         | -350,9         | -493,1         |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta                  | 1,4          | -0,1         | -0,2           | -0,3           | -0,9           | 1,4          | 1,0            | -0,7           | 0,1            | -0,7           |
| Poistot ja arvonalentumiset                                    | -16,3        | -3,7         | -38,9          | -10,7          | -14,2          | -14,6        | -18,2          | -36,2          | -44,7          | -59,7          |
| <b>Liikevoitto</b>   | <b>44,1</b>  | <b>15,6</b>  | <b>16,1</b>    | <b>41,4</b>    | <b>85,5</b>    | <b>48,6</b>  | <b>60,1</b>    | <b>8,7</b>     | <b>40,3</b>    | <b>77,4</b>    |
| Rahoitustuotot   | 2,0          | 0,5          | 5,8            | 1,7            | 1,9            | 2,0          | 0,6            | 5,8            | 2,1            | 2,3            |
| Kurssierot (netto)   | -1,1         | -0,6         | -1,3           | 2,3            | 2,6            | -1,1         | -1,2           | -1,5           | 1,0            | 0,7            |
| Rahoituskulut  | -7,9         | -3,2         | -32,0          | -14,0          | -19,1          | -7,9         | -4,9           | -30,5          | -23,5          | -29,7          |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä                              | -7,0         | -3,3         | -27,5          | -10,0          | -14,6          | -7,0         | -5,4           | -26,2          | -20,5          | -26,7          |
| <b>Tulos ennen veroja</b>                                      | <b>37,1</b>  | <b>12,2</b>  | <b>-11,5</b>   | <b>31,4</b>    | <b>70,9</b>    | <b>41,6</b>  | <b>54,7</b>    | <b>-17,5</b>   | <b>19,8</b>    | <b>50,7</b>    |
| Tuloverot  | -4,7         | -2,0         | 0,2            | -6,4           | -14,3          | -5,6         | -10,2          | -2,9           | -4,4           | -24,3          |
| <b>Katsauskauden tulos</b>                                     | <b>32,4</b>  | <b>10,2</b>  | <b>-11,2</b>   | <b>25,0</b>    | <b>56,6</b>    | <b>36,0</b>  | <b>44,5</b>    | <b>-20,4</b>   | <b>15,5</b>    | <b>26,3</b>    |
| <b>Jakautuminen</b>  |              |              |                |                |                |              |                |                |                |                |
| Emoyhtiön omistajille  | 32,4         | 10,2         | -11,2          | 25,0           | 56,6           | 36,0         | 44,5           | -20,4          | 15,5           | 26,3           |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake |              |              |                |                |                |              |                |                |                |                |
| Laimentamaton, e   | 0,16         | 0,08         | -0,06          | 0,20           | 0,45           | 0,17         | 0,21           | -0,10          | 0,07           | 0,13           |
| Laimennettu, e   | 0,16         | 0,08         | -0,06          | 0,20           | 0,44           | n/a          | n/a            | n/a            | n/a            | n/a            |

### 2.2 Laaja tuloslaskelma, IFRS

| Milj. e   | Raportoitu   | Raportoitu  | Raportoitu   | Raportoitu   | Raportoitu   |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 7-9/2018     | 7-9/2017    | 1-9/2018     | 1-9/2017     | 1-12/2017    |
| Katsauskauden tulos   | 32,4         | 10,2        | -11,2        | 25,0         | 56,6         |
| <b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b>         |              |             |              |              |              |
| Rahavirran suojaukset   | 0,0          | 0,0         | 0,1          | 0,3          | 0,3          |
| Laskennallinen vero edellisestä   | -0,0         | -0,0        | -0,0         | -0,1         | -0,1         |
| Muuntoerot  | -15,8        | -4,2        | -40,3        | -24,2        | -31,4        |
| <b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä</b> | <b>-15,8</b> | <b>-4,2</b> | <b>-40,3</b> | <b>-24,0</b> | <b>-31,1</b> |
| <b>Katsauskauden laaja tulos</b>  | <b>16,6</b>  | <b>6,0</b>  | <b>-51,5</b> | <b>1,1</b>   | <b>25,5</b>  |
| Emoyhtiön omistajille   | 16,6         | 6,0         | -51,5        | 1,1          | 25,5         |

## 2.3 Konsernitase

| Milj. e   | Raportoitu<br>9/2018 | Raportoitu<br>9/2017 | Raportoitu<br>12/2017 | Pro forma<br>12/2017 |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>VARAT</b>                                      |                      |                      |                       |                      |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                        |                      |                      |                       |                      |
| Aineelliset hyödykkeet                            | 198,9                | 56,8                 | 54,8                  | 219,2                |
| Liikearvo   | 319,9                | 8,1                  | 8,1                   | 306,4                |
| Muut aineettomat hyödykkeet                       | 51,0                 | 11,4                 | 11,3                  | 62,2                 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä            | 155,6                | 97,3                 | 120,1                 | 124,2                |
| Oman pääoman ehtoiset sijoitukset                 | 2,3                  | 0,4                  | 0,4                   | 2,3                  |
| Korolliset saamiset                               | 39,6                 | 42,9                 | 46,0                  | 46,0                 |
| Muut saamiset                                     | 2,1                  | 2,6                  | 1,6                   | 1,9                  |
| Laskennalliset verosaamiset                       | 75,9                 | 52,0                 | 53,2                  | 61,5                 |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>               | <b>845,3</b>         | <b>271,7</b>         | <b>295,6</b>          | <b>823,7</b>         |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                        |                      |                      |                       |                      |
| Vaihto-omaisuus                                   | 2 136,1              | 1 693,0              | 1 592,5               | 2 008,0              |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                   | 610,2                | 216,7                | 211,8                 | 466,5                |
| Korolliset saamiset                               | 9,3                  | 1,8                  | 1,6                   |                      |
| Tuloverosaamiset                                  | 2,5                  | 9,6                  | 2,1                   | 3,1                  |
| Rahavarat   | 204,7                | 32,2                 | 89,7                  | 111,3                |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>               | <b>2 962,7</b>       | <b>1 953,3</b>       | <b>1 897,8</b>        | <b>2 589,0</b>       |
| <b>Varat yhteensä</b>                             | <b>3 808,1</b>       | <b>2 225,0</b>       | <b>2 193,3</b>        | <b>3 412,7</b>       |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                        |                      |                      |                       |                      |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | 1 016,6              | 539,6                | 564,7                 | 1 116,6              |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                        | <b>1 016,6</b>       | <b>539,6</b>         | <b>564,7</b>          | <b>1 116,6</b>       |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                        |                      |                      |                       |                      |
| Laskennalliset verovelat                          | 29,7                 | 14,7                 | 9,9                   | 32,6                 |
| Eläkevelvoitteet                                  | 2,4                  | 2,1                  | 2,1                   | 2,4                  |
| Varaukset   | 81,9                 | 45,2                 | 46,0                  | 83,4                 |
| Rahoitusvelat                                     | 425,2                | 298,6                | 344,5                 | 467,9                |
| Muut velat  | 67,5                 | 52,9                 | 53,7                  | 53,8                 |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>               | <b>606,6</b>         | <b>413,5</b>         | <b>456,2</b>          | <b>640,1</b>         |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                        |                      |                      |                       |                      |
| Saadut ennakot                                    | 890,2                | 460,0                | 494,3                 | 634,2                |
| Ostovelat ja muut velat                           | 637,9                | 370,8                | 392,7                 | 611,1                |
| Tuloverovelat                                     | 12,7                 | 8,4                  | 13,0                  | 12,9                 |
| Varaukset   | 47,9                 | 30,1                 | 26,3                  | 40,0                 |
| Rahoitusvelat                                     | 596,2                | 402,7                | 246,3                 | 357,9                |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>               | <b>2 184,8</b>       | <b>1 271,9</b>       | <b>1 172,5</b>        | <b>1 656,0</b>       |
| <b>Velat yhteensä</b>                             | <b>2 791,5</b>       | <b>1 685,4</b>       | <b>1 628,7</b>        | <b>2 296,1</b>       |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>               | <b>3 808,1</b>       | <b>2 225,0</b>       | <b>2 193,3</b>        | <b>3 412,7</b>       |

## 2.4 Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

|   | Raportoitu   | Raportoitu   | Raportoitu   | Raportoitu   | Raportoitu    |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Milj. e   | 7-9/2018     | 7-9/2017     | 1-9/2018     | 1-9/2017     | 1-12/2017     |
| Katsauskauden tulos   | 32,4         | 10,2         | -11,2        | 25,0         | 56,6          |
| Suoriteperusteisten erien oikaisu   | 31,7         | 11,8         | 97,8         | 46,1         | 47,1          |
| Lyhytaikaisten saamisten muutos   | -32,2        | -2,9         | -136,9       | 6,3          | 32,3          |
| Vaihto-omaisuuden muutos  | -37,8        | -1,4         | -201,6       | 10,8         | 100,6         |
| Lyhytaikaisten velkojen muutos  | -4,8         | -43,9        | 299,3        | -17,8        | 34,9          |
| Käyttöpääoman muutos yhteensä   | -74,8        | -48,2        | -39,2        | -0,7         | 167,8         |
| Rahoituserien rahavirta   | -7,4         | -6,5         | -37,5        | -21,5        | -26,7         |
| Maksetut verot  | -4,6         | -3,3         | -19,8        | -7,5         | -9,4          |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>  | <b>-22,6</b> | <b>-36,1</b> | <b>-9,9</b>  | <b>41,2</b>  | <b>235,2</b>  |
| Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | -7,0         | -15,5        | -42,3        | -34,1        | -60,0         |
| Tytär- ja osakkuusyriyten ja liiketoimintojen myynti  |              | 0,0          | 1,5          | 0,0          | 4,5           |
| Suoritettujen investointien rahavirrat  | -5,5         | -5,1         | -17,3        | -15,6        | -18,7         |
| Saadut investointien rahavirrat   | 2,3          | 0,5          | 12,2         | 1,9          | 3,3           |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>   | <b>-10,4</b> | <b>-20,1</b> | <b>-45,9</b> | <b>-47,9</b> | <b>-70,9</b>  |
| <b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>   | <b>-33,0</b> | <b>-56,2</b> | <b>-55,8</b> | <b>-6,6</b>  | <b>164,3</b>  |
| Lainasaamisten muutos   | -0,9         | -0,6         | -1,0         | 0,0          | 0,1           |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos  | -43,8        | 52,9         | 131,2        | 42,4         | -109,2        |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot  | 0,0          | 30,0         | 270,0        | 60,0         | 110,0         |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut  | -0,0         | -30,0        | -191,5       | -101,4       | -112,9        |
| Rahoitusleasingvelkojen maksut  | -2,5         | -0,1         | -5,3         | -0,2         |               |
| Maksetut osingot  |              | -0,0         | -52,4        | -27,6        | -27,6         |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>   | <b>-47,1</b> | <b>52,2</b>  | <b>151,0</b> | <b>-26,8</b> | <b>-139,6</b> |
| Rahavarojen muutos  | -80,1        | -4,0         | 95,1         | -33,4        | 24,7          |
| Rahavarat katsauskauden alussa  | 285,6        | 35,3         | 89,7         | 66,4         | 66,4          |
| Sulautumisessa tulleet rahavirrat   |              |              | 21,6         |              |               |
| Valuuttakurssien muutoksen vaikutus   | -0,6         | 0,9          | -1,7         | -0,8         | -1,5          |
| Rahavarat katsauskauden lopussa   | <b>204,7</b> | <b>32,2</b>  | <b>204,7</b> | <b>32,2</b>  | <b>89,7</b>   |

## 2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma          |                  |             |               |               |                         |                  |                          |                |   |                        |
|---|------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------|----------------|---|------------------------|
| Milj. e   | Osake-<br>pääoma | Vararahasto | Muut rahastot | Muuntoerot    | Arvonmuutos-<br>rahasto | Omat<br>osakkeet | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä       | Määräys-<br>vallat-<br>tomille<br>omistajille | Oma pääoma<br>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<br>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                  |
| <b>Kauden laaja tulos</b>                         |                  |             |               |               |                         |                  |                          |                |   |                        |
| Katsauskauden tulos                               |                  |             |               |               |                         |                  | -11,2                    | -11,2          |   | -11,2                  |
| <b>Muut laajan tuloksen erät:</b>                 |                  |             |               |               |                         |                  |                          |                |   |                        |
| Rahavirran suojaukset                             |                  |             |               |               | 0,1                     |                  |                          | 0,1            |   | 0,1                    |
| -Laskennallinen vero<br>edellisestä               |                  |             |               |               | -0,0                    |                  |                          | -0,0           |   | -0,0                   |
| Muuntoerot  |                  |             |               | -40,3         |                         |                  |                          | -40,3          |   | -40,3                  |
| <b>Kauden laaja tulos<br/>yhteensä</b>            |                  |             |               | <b>-40,3</b>  | <b>0,1</b>              |                  | <b>-11,2</b>             | <b>-51,5</b>   |   | <b>-51,5</b>           |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>              |                  |             |               |               |                         |                  |                          |                |   |                        |
| Sulautuminen                                      | 0,5              |             | 554,9         |               |                         |                  |                          | 555,4          |   | 555,4                  |
| Liikellelaskukulut                                |                  |             | -1,4          |               |                         |                  |                          | -1,4           |   | -1,4                   |
| Osingonjako                                       |                  |             |               |               |                         |                  | -52,4                    | -52,4          |   | -52,4                  |
| Osakepalkitseminen                                |                  |             |               |               |                         | 1,6              | 0,9                      | 2,5            |   | 2,5                    |
| <b>Liiketoimet omistajien<br/>kanssa yhteensä</b> | <b>0,5</b>       |             | <b>553,5</b>  |               |                         | <b>1,6</b>       | <b>-51,5</b>             | <b>504,1</b>   |   | <b>504,1</b>           |
| <b>Oma pääoma 30.9.2018</b>                       | <b>149,7</b>     | <b>1,5</b>  | <b>554,2</b>  | <b>-256,8</b> | <b>0,1</b>              | <b>-5,6</b>      | <b>573,5</b>             | <b>1 016,6</b> |   | <b>1 016,6</b>         |

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

| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma      |                  |             |               |               |                         |                  |                          |              |  |                           |
|---|------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------|
| Milj. e                                       | Osake-<br>pääoma | Vararahasto | Muut rahastot | Muuntoerot    | Arvonmuutos-<br>rahasto | Omat<br>osakkeet | Kertyneet<br>voittovarat | Yhteensä     | Määräys-<br>vallattomille<br>omistajille | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
| Oma pääoma 1.1.2017                           | 149,2            | 1,5         | -185,0        | -0,3          | -8,3                    | 606,7            | 563,9                    |              |  | 563,9                     |
| <b>Kauden laaja tulos</b>                     |                  |             |               |               |                         |                  |                          |              |  |                           |
| 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                     |
| <b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>            |                  |             |               | <b>-31,4</b>  | <b>0,3</b>              |                  | <b>56,6</b>              | <b>25,5</b>  |  | <b>25,5</b>               |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>          |                  |             |               |               |                         |                  |                          |              |  |                           |
| Osingonjako                                   |                  |             |               |               |                         |                  | -27,6                    | -27,6        |  | -27,6                     |
| Osakepalkitseminen                            |                  |             | 0,7           |               |                         | 1,1              | 1,2                      | 3,0          |  | 3,0                       |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |                  |             | <b>0,7</b>    |               |                         | <b>1,1</b>       | <b>-26,4</b>             | <b>-24,6</b> |  | <b>-24,6</b>              |
| <b>Oma pääoma 31.12.2017</b>                  | <b>149,2</b>     | <b>1,5</b>  | <b>0,7</b>    | <b>-216,5</b> | <b>-0,0</b>             | <b>-7,2</b>      | <b>636,9</b>             | <b>564,7</b> |  | <b>564,7</b>              |

### 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 pääomaa koneisiin ja laitteisiin, maa-alueisiin ja lyhytaikaisiin varoihin. Päällystys-segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Venäjällä.

**Kiinteistöt**-segmentin myyntituotot kertyvät omaisuuserien omistamisesta eli vuokratuotoista (vuokrasta syntyvä rahavirta) ja omaisuuserien arvonnoususta. Lisäksi segmentti saa tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan.

## Muut toiminnot

Muut toiminnot sisältävät konsernin sisäisiä palveluja, vuokratuottoja konsernin ulkopuolisilta asiakkailta ja konsernin jakamattomia kustannuksia. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä kirjattuja käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa esitetään muissa toiminnoissa.

## 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 liiketulos, myös osatuloutusperiaatteella (POC) IFRS-raportoinnin lisäksi. Osatuloutusperiaatteen mukaan tuloutus tapahtuu rakentamisen valmistumisasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella.

YIT raportoi johdolle säännöllisesti toimialakohtaisen liikevaihdon, poistot ja arvonalentumiset sekä liikevoiton ja oikaistun 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, mikä 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-asuntokehiden 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

| 7-9/2018 raportoitu                   |                             |                    |                 |                     |              |              |                                   |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|-------------------|
| Milj. e                               | Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE | Asuminen<br>Venäjä | Toimi-<br>tilat | Infra-<br>projektit | Päällystys   | Kiinteistöt  | Muut toiminnot<br>ja eliminoinnit | Konserni,<br>IFRS |
| <b>Liikevaihto</b>                    | <b>244,2</b>                | <b>55,8</b>        | <b>211,4</b>    | <b>188,5</b>        | <b>297,5</b> | <b>0,0</b>   | <b>-18,2</b>                      | <b>979,2</b>      |
| Liikevaihto ulkoisilta<br>asiakkailta | 244,1                       | 55,6               | 209,8           | 179,8               | 289,9        | 0,0          | -0,1                              | 979,2             |
| Konsernin sisäinen<br>liikevaihto     | 0,1                         | 0,2                | 1,5             | 8,7                 | 7,6          |              | -18,2                             |                   |
| Poistot ja<br>arvonalentumiset        | -0,3                        | -0,2               | -0,1            | -3,8                | -6,7         |              | -5,3                              | -16,3             |
| <b>Liikevoitto</b>                    | <b>23,9</b>                 | <b>-8,4</b>        | <b>8,7</b>      | <b>3,9</b>          | <b>29,1</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>-12,9</b>                      | <b>44,1</b>       |
| <b>Liikevoitto-%</b>                  | <b>9,8 %</b>                | <b>-15,1 %</b>     | <b>4,1 %</b>    | <b>2,1 %</b>        | <b>9,8 %</b> |              |                                   | <b>4,5 %</b>      |
| Oikaisuerät                           | 0,0                         | 0,6                |                 |                     | 0,2          |              | 8,9                               | 9,7               |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>           | <b>23,9</b>                 | <b>-7,8</b>        | <b>8,7</b>      | <b>3,9</b>          | <b>29,3</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>-4,0</b>                       | <b>53,8</b>       |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b>         | <b>9,8 %</b>                | <b>-14,0 %</b>     | <b>4,1 %</b>    | <b>2,1 %</b>        | <b>9,8 %</b> |              |                                   | <b>5,5 %</b>      |
| <b>Sitoutunut pääoma</b>              | <b>571,7</b>                | <b>341,0</b>       | <b>125,2</b>    | <b>95,2</b>         | <b>117,0</b> | <b>148,7</b> | <b>356,0</b>                      | <b>1 754,7</b>    |

| 1-9/2018 raportoitu                   |                             |                    |                 |                     |              |             |                                   |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------|-------------|-----------------------------------|-------------------|
| Milj. e                               | Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE | Asuminen<br>Venäjä | Toimi-<br>tilat | Infra-<br>projektit | Päällystys   | Kiinteistöt | Muut toiminnot<br>ja eliminoinnit | Konserni,<br>IFRS |
| <b>Liikevaihto</b>                    | <b>789,5</b>                | <b>143,5</b>       | <b>586,0</b>    | <b>414,2</b>        | <b>523,3</b> | <b>0,0</b>  | <b>-36,1</b>                      | <b>2 420,4</b>    |
| Liikevaihto ulkoisilta<br>asiakkailta | 789,3                       | 143,1              | 583,4           | 392,0               | 513,2        | 0,0         | -0,7                              | 2 420,4           |
| Konsernin sisäinen<br>liikevaihto     | 0,1                         | 0,4                | 2,6             | 22,1                | 10,1         |             | -35,4                             |                   |
| Poistot ja<br>arvonalentumiset        | -0,9                        | -0,6               | -0,3            | -10,0               | -12,7        |             | -14,5                             | -38,9             |
| <b>Liikevoitto</b>                    | <b>74,9</b>                 | <b>-32,5</b>       | <b>11,6</b>     | <b>-3,6</b>         | <b>7,8</b>   | <b>-1,0</b> | <b>-41,2</b>                      | <b>16,1</b>       |
| <b>Liikevoitto-%</b>                  | <b>9,5 %</b>                | <b>-22,6 %</b>     | <b>2,0 %</b>    | <b>-0,9 %</b>       | <b>1,5 %</b> |             |                                   | <b>0,7 %</b>      |
| Oikaisuerät                           | 0,7                         | 4,5                | 0,4             | 0,3                 | 7,4          |             | 23,5                              | 36,8              |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>           | <b>75,6</b>                 | <b>-28,0</b>       | <b>12,0</b>     | <b>-3,3</b>         | <b>15,2</b>  | <b>-1,0</b> | <b>-17,6</b>                      | <b>52,9</b>       |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b>         | <b>9,6 %</b>                | <b>-19,5 %</b>     | <b>2,1 %</b>    | <b>-0,8 %</b>       | <b>2,9 %</b> |             |                                   | <b>2,2 %</b>      |

|                          |              |              |              |             |              |              |              |                |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Sitoutunut pääoma</b> | <b>571,7</b> | <b>341,0</b> | <b>125,2</b> | <b>95,2</b> | <b>117,0</b> | <b>148,7</b> | <b>356,0</b> | <b>1 754,7</b> |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------|

| 7-9/2018 pro forma                    |                             |                    |                 |                     |              |             |                                      |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|
| Milj, e                               | Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE | Asuminen<br>Venäjä | Toimi-<br>tilat | Infra-<br>projektit | Päällystys   | Kiinteistöt | Muut<br>toiminnot ja<br>eliminoinnit | Konserni,<br>IFRS |
| <b>Liikevaihto</b>                    | <b>244,2</b>                | <b>55,8</b>        | <b>211,4</b>    | <b>188,5</b>        | <b>297,5</b> | <b>0,0</b>  | <b>-18,2</b>                         | <b>979,2</b>      |
| Liikevaihto ulkoisilta<br>asiakkailta | 244,1                       | 55,6               | 209,8           | 179,8               | 289,9        | 0,0         | -0,1                                 | 979,2             |
| Konsernin sisäinen<br>liikevaihto     | 0,1                         | 0,2                | 1,5             | 8,7                 | 7,6          |             | -18,2                                |                   |
| Poistot ja<br>arvonalentumiset        | -0,3                        | -0,2               | -0,1            | -3,8                | -6,7         |             | -3,6                                 | -14,6             |
| <b>Liikevoitto</b>                    | <b>23,9</b>                 | <b>-8,4</b>        | <b>8,7</b>      | <b>3,9</b>          | <b>29,1</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-8,4</b>                          | <b>48,6</b>       |
| <b>Liikevoitto-%</b>                  | <b>9,8 %</b>                | <b>-15,1 %</b>     | <b>4,1 %</b>    | <b>2,1 %</b>        | <b>9,8 %</b> |             |                                      | <b>5,0 %</b>      |
| Oikaisuerät                           | 0,0                         | 0,6                | 0,0             | 0,0                 | 0,2          |             | 4,4                                  | 5,2               |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>           | <b>23,9</b>                 | <b>-7,8</b>        | <b>8,7</b>      | <b>3,9</b>          | <b>29,3</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-4,0</b>                          | <b>53,8</b>       |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b>         | <b>9,8 %</b>                | <b>-14,0 %</b>     | <b>4,1 %</b>    | <b>2,1 %</b>        | <b>9,8 %</b> |             |                                      | <b>5,5 %</b>      |
| <b>Sitoutunut pääoma</b>              | <b>n/a</b>                  | <b>n/a</b>         | <b>n/a</b>      | <b>n/a</b>          | <b>n/a</b>   | <b>n/a</b>  | <b>n/a</b>                           | <b>n/a</b>        |

| 7-9/2017 pro forma                    |                             |                    |                 |                     |              |             |                                      |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|
| Milj, e                               | Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE | Asuminen<br>Venäjä | Toimi-<br>tilat | Infra-<br>projektit | Päällystys   | Kiinteistöt | Muut<br>toiminnot ja<br>eliminoinnit | Konserni,<br>IFRS |
| <b>Liikevaihto</b>                    | <b>329,1</b>                | <b>45,1</b>        | <b>203,5</b>    | <b>186,2</b>        | <b>312,7</b> |             | <b>-17,0</b>                         | <b>1 059,5</b>    |
| Liikevaihto ulkoisilta<br>asiakkailta | 329,1                       | 45,1               | 201,4           | 179,4               | 304,7        |             | -0,2                                 | 1 059,5           |
| Konsernin sisäinen<br>liikevaihto     | 0,0                         |                    | 2,0             | 6,7                 | 8,0          |             | -16,8                                |                   |
| Poistot ja<br>arvonalentumiset        | -0,5                        | -0,4               | -0,0            | -3,5                | -8,8         |             | -5,2                                 | -18,2             |
| <b>Liikevoitto</b>                    | <b>33,2</b>                 | <b>-6,9</b>        | <b>8,0</b>      | <b>7,6</b>          | <b>27,4</b>  | <b>-0,3</b> | <b>-9,4</b>                          | <b>60,1</b>       |
| <b>Liikevoitto-%</b>                  | <b>10,1 %</b>               | <b>-15,2 %</b>     | <b>4,0 %</b>    | <b>4,1 %</b>        | <b>8,8 %</b> |             |                                      | <b>5,7 %</b>      |
| Oikaisuerät                           |                             |                    |                 |                     |              |             | 6,0                                  | 6,0               |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>           | <b>33,2</b>                 | <b>-6,9</b>        | <b>8,0</b>      | <b>7,6</b>          | <b>27,4</b>  | <b>-0,3</b> | <b>-3,3</b>                          | <b>66,1</b>       |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b>         | <b>10,1 %</b>               | <b>-15,2 %</b>     | <b>4,0 %</b>    | <b>4,1 %</b>        | <b>8,8 %</b> |             |                                      | <b>6,2 %</b>      |
| <b>Sitoutunut pääoma</b>              | <b>n/a</b>                  | <b>n/a</b>         | <b>n/a</b>      | <b>n/a</b>          | <b>n/a</b>   | <b>n/a</b>  | <b>n/a</b>                           | <b>n/a</b>        |



| 1-9/2018 pro forma                    |                             |                    |                 |                     |               |             |                                      |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|---------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|
| Milj, e                               | Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE | Asuminen<br>Venäjä | Toimi-<br>tilat | Infra-<br>projektit | Päällystys    | Kiinteistöt | Muut<br>toiminnot ja<br>eliminoinnit | Konserni,<br>IFRS |
| <b>Liikevaihto</b>                    | <b>803,9</b>                | <b>147,4</b>       | <b>606,5</b>    | <b>436,0</b>        | <b>533,6</b>  | <b>0,0</b>  | <b>-37,1</b>                         | <b>2 490,3</b>    |
| Liikevaihto ulkoisilta<br>asiakkailta | 803,7                       | 146,9              | 603,6           | 413,6               | 523,2         | 0,0         | -0,7                                 | 2 490,3           |
| Konsernin sisäinen<br>liikevaihto     | 0,1                         | 0,4                | 2,9             | 22,4                | 10,4          |             | -36,3                                |                   |
| Poistot ja arvonalentumiset           | -0,9                        | -0,6               | -0,3            | -10,5               | -13,2         |             | -10,7                                | -36,2             |
| <b>Liikevoitto</b>                    | <b>74,1</b>                 | <b>-33,4</b>       | <b>11,3</b>     | <b>-6,5</b>         | <b>-6,0</b>   | <b>-1,0</b> | <b>-29,9</b>                         | <b>8,7</b>        |
| <b>Liikevoitto-%</b>                  | <b>9,2 %</b>                | <b>-22,7 %</b>     | <b>1,9 %</b>    | <b>-1,5 %</b>       | <b>-1,1 %</b> |             |                                      | <b>0,3 %</b>      |
| Oikaisuerät                           | 0,7                         | 4,5                | 0,4             | 0,3                 | 9,3           |             | 11,1                                 | 26,2              |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>           | <b>74,8</b>                 | <b>-28,9</b>       | <b>11,7</b>     | <b>-6,2</b>         | <b>3,3</b>    | <b>-1,0</b> | <b>-18,8</b>                         | <b>34,9</b>       |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b>         | <b>9,3 %</b>                | <b>-19,6 %</b>     | <b>1,9 %</b>    | <b>-1,4 %</b>       | <b>0,6 %</b>  |             |                                      | <b>1,4 %</b>      |
| <b>Sitoutunut pääoma</b>              | <b>n/a</b>                  | <b>n/a</b>         | <b>n/a</b>      | <b>n/a</b>          | <b>n/a</b>    | <b>n/a</b>  | <b>n/a</b>                           | <b>n/a</b>        |

| 1-9/2017 pro forma                    |                             |                    |                 |                     |              |             |                                      |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|
| Milj, e                               | Asuminen<br>Suomi ja<br>CEE | Asuminen<br>Venäjä | Toimi-<br>tilat | Infra-<br>projektit | Päällystys   | Kiinteistöt | Muut<br>toiminnot ja<br>eliminoinnit | Konserni,<br>IFRS |
| <b>Liikevaihto</b>                    | <b>885,5</b>                | <b>220,6</b>       | <b>622,4</b>    | <b>483,3</b>        | <b>577,7</b> |             | <b>-50,7</b>                         | <b>2 738,9</b>    |
| Liikevaihto ulkoisilta<br>asiakkailta | 885,5                       | 220,6              | 615,7           | 460,2               | 557,1        |             | -0,2                                 | 2 738,9           |
| Konsernin sisäinen<br>liikevaihto     | 0,1                         |                    | 6,7             | 23,1                | 20,5         |             | -50,5                                |                   |
| Poistot ja<br>arvonalentumiset        | -1,3                        | -0,9               | -0,1            | -10,0               | -16,6        |             | -15,9                                | -44,7             |
| <b>Liikevoitto</b>                    | <b>67,7</b>                 | <b>-13,6</b>       | <b>16,7</b>     | <b>11,5</b>         | <b>11,5</b>  | <b>-0,7</b> | <b>-53,6</b>                         | <b>40,3</b>       |
| <b>Liikevoitto-%</b>                  | <b>7,6 %</b>                | <b>-6,2 %</b>      | <b>2,7 %</b>    | <b>2,4 %</b>        | <b>2,0 %</b> |             |                                      | <b>1,5 %</b>      |
| Oikaisuerät                           |                             |                    |                 |                     |              |             | 38,2                                 | 38,2              |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>           | <b>67,7</b>                 | <b>-13,6</b>       | <b>16,7</b>     | <b>11,5</b>         | <b>11,5</b>  | <b>-0,7</b> | <b>-15,4</b>                         | <b>78,5</b>       |
| <b>Oikaistu liikevoitto-%</b>         | <b>7,6 %</b>                | <b>-6,2 %</b>      | <b>2,7 %</b>    | <b>2,4 %</b>        | <b>2,0 %</b> |             |                                      | <b>2,9 %</b>      |
| <b>Sitoutunut pääoma</b>              | <b>n/a</b>                  | <b>n/a</b>         | <b>n/a</b>      | <b>n/a</b>          | <b>n/a</b>   | <b>n/a</b>  | <b>n/a</b>                           | <b>n/a</b>        |

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

## Tilaukanta kauden lopussa

| Milj. e               | Raportoitu<br>1-9/2018 | Pro forma<br>1-9/2017 | Pro forma<br>1-12/2017 |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Asuminen Suomi ja CEE | 1 767,1                | 1 438,8               | 1 580,1                |
| Asuminen Venäjä       | 428,2                  | 576,2                 | 448,6                  |
| Toimitilat            | 1 630,6                | 1 380,5               | 1 306,8                |
| Infraprojektit        | 643,3                  | 471,7                 | 471,0                  |
| Päällystys            | 521,7                  | 511,8                 | 411,8                  |
| Kiinteistöt           |                        |                       |                        |
| Tilaukanta yhteensä   | <b>4 990,8</b>         | <b>4 378,9</b>        | <b>4 218,3</b>         |

### 3.2 Liikevaihto asiakassopimuksista

#### 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:n mukaisiksi, mutta IFRS 15:n 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 allokoinnista 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 täyttämisestä aiheutuvat menot, jotka täyttävät aktiivimiskelpoisuuden kriteerit, ja jaksottaa ne kuluksi hankkeen täyttämistään mukaisesti. Sopimuksen täyttämisestä aiheutuvat menot ovat YIT:llä tyypillisesti tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen. Sopimuksen täyttämisestä 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, joissa 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. Normaalit lakisääteiset takuut käsitellään varauksina, 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 tavarain tai palvelun määräysvallan siirtymiseen asiakkaalle. YIT:llä on sekä ajan kuluessa että yhtenä ajankohtana tuloutettavia myyntituottoja. Ajan kuluessa tuloutettavien myyntituottojen määrittäminen perustuu täyttämistään, joka on panokseen tai tuotokseen perustuva. Jos täyttämistään määrittäminen ei jossakin tilanteessa ole mahdollista ja menot odotetaan saatavan katetuiksi, kirjataan myyntituottoja vain siihen määrään asti kuin on syntyneitä menoja. Mikäli on todennäköistä, että tilaukantaan 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 täyttämistään perusteella

kirjattavat myyntituotot, esitetään erotus sopimukseen perustuvana omaisuuseränä taseen Myyntisaamiset ja muut saamiset -erässä. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin hankkeen täyttämistä 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 täyttämistä mittaamisessa. Täyttämistä määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioituista 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. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta taloyhtiölainat esitetään konsernin taseessa joko korollisena velkana tai saaduissa ennakoissa riippuen hankkeen myyntiasteesta. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta myymättömien asuntojen osuus velasta esitetään taseessa korollisena velkana. Keskeneräisen asuinrakennushankkeen myyntiasteeseen asuntopien kohdistuva velka on ei-rahamääräinen vastike, joka esitetään erän luonteen mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa. Hankkeen tuloutushetkellä kyseinen erä kirjataan tuotoksi liikevaihtoon. Raportointihetkellä 30.9.2018 saatuihin ennakoihin kirjattu keskeneräisten asuinrakennushankkeiden myyntiasteeseen asuntopien kohdistuva osuus oli 203,2 miljoonaa euroa.

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 vaihtoehtoisia käyttöä, ja YIT:llä on täytäntöön pantavissa oleva oikeus saada maksu tarkasteluhetken 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 täyttämistä mittaamisessa. Täyttämistä määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioituista 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 suoritevelvoitteina.

### 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.

## **Päällystys**

### Tuloutus ajan kuluessa

Päällystystöissä, sisältäen tie- ja katuverkoston ylläpidon, ajan kuluessa tuloutuksen kriteeri toteutuu aina, koska palvelu toteutetaan asiakkaan omistamalle maa-alueelle, toisin sanoen asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon päällystystyö suoritetaan. Pitkäaikaisten päällystystyöhankeiden tuloutus ajan kuluessa tapahtuu joko panokseen tai tuotokseen perustuen. Panokseen perustuva täyttämistason määrittäminen perustuu toteutuneisiin kustannuksiin suhteessa arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Tuotokseen perustuva täyttämistason määrittäminen perustuu toteutuneisiin yksiköihin, esimerkiksi tuotettuihin asfalttimassatonneihin suhteessa arvioituihin kokonaistonneihin, tai vaiheperusteisesti toteutuneiden vaiheiden suhteessa koko päällystystyöhankeeseen vaiheisiin. Lyhytaikaiset päällystystyöt tuloutetaan ajan kuluessa vaiheperusteisesti eli tuotokseen perustuen. Yksittäisiä pitkäaikaisia hankkeita lukuun ottamatta päällystystyöt 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, jolla 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.

### 3.3 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   |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>    | <b>229,7</b>  |
| Vaihto-omaisuus                        | 415,5   |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset        | 255,8   |
| Tuloverosaamiset                       | 1,1   |
| Rahavarat                              | 21,6  |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>    | <b>694,0</b>  |
| <b>Varat yhteensä</b>                  | <b>923,7</b>  |
| Laskennalliset verovelat               | 22,7  |
| Eläkeveloitteet                        | 0,3   |
| Varaukset                              | 37,5  |
| Rahoitusvelat                          | 123,5   |
| Muut velat                             | 0,0   |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>    | <b>183,9</b>  |
| Saadut ennakot                         | 139,9   |
| Ostovelat ja muut velat                | 215,7   |
| Tuloverovelat                          | 0,5   |
| Varaukset                              | 13,7  |
| Rahoitusvelat                          | 111,6   |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>    | <b>481,4</b>  |
| <b>Velat yhteensä</b>                  | <b>665,4</b>  |
| Hankittu nettovarallisuus              | 258,4   |
| Määräysvallattomien omistajien osuus   | 0,0   |
| <b>Liikearvo</b>                       | <b>298,3</b>  |
| <b>Hankinnasta suoritettu vastike</b>  | <b>556,7</b>  |

Yhtiöllä ei ole muita olennaisia liiketoimintojen yhdistämissiä.

### 3.4 Vaihto-omaisuus, IFRS

|  | Raportoitu     | Raportoitu     | Raportoitu     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Milj. e  | 9/2018         | 9/2017         | 12/2017        |
| Aineet ja tarvikkeet                                   | 59,6           | 4,9            | 4,3            |
| Keskeneräiset työt                                     | 1 142,8        | 874,8          | 789,5          |
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt                             | 656,5          | 603,5          | 570,1          |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | 195,2          | 169,9          | 193,6          |
| Ennakkomaksut  | 58,7           | 37,9           | 33,8           |
| Muu vaihto-omaisuus                                    | 23,2           | 2,0            | 1,2            |
| <b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>                        | <b>2 136,1</b> | <b>1 693,0</b> | <b>1 592,5</b> |

### 3.5 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

|  | Raportoitu | Raportoitu | Raportoitu |
|--|------------|------------|------------|
| Milj. e                                      | 9/2018     | 9/2017     | 12/2017    |
| <b>Annetut vakuudet</b>                      |            |            |            |
| Annetut takaukset muiden puolesta            | 5,6        |            |            |
| Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta | 5,0        | 5,0        | 5,0        |
| Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta | 1 621,1    | 1 307,6    | 1 023,7    |
| <b>Muut vastuusitoumukset</b>                |            |            |            |
| Sijoitussitoumukset                          | 15,9       | 55,8       | 22,4       |
| Ostositoumukset                              | 340,5      | 274,1      | 265,2      |
| Vuokravastuut                                | 168,1      | 100,9      | 97,8       |
| Annetut vuokravastuut                        | 3,5        | 4,8        | 4,4        |
| <b>Johdannaissopimuksista johtuva vastuu</b> |            |            |            |
| Kohde-etuksien arvot                         |            |            |            |
| Korkojohdannaiset                            | 252,5      | 277,5      | 275,0      |
| Valuuttajohdannaiset                         | 155,8      | 42,5       | 22,4       |
| Hyödykejohdannaiset                          | 10,3       |            |            |
| Käyvät arvot                                 |            |            |            |
| Korkojohdannaiset                            | -2,8       | -4,4       | -3,8       |
| Valuuttajohdannaiset                         | -1,3       | -0,8       | 0,0        |
| Hyödykejohdannaiset                          | 1,2        |            |            |

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 30.9.2018 enintään 11,6 miljoonaa 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

Lisätietoja IFRS 15:n käyttöönotosta on esitetty tämän osavuosikatsauksen liitetiedoissa 3.2.

#### 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 hankintamenoon 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 hankintamenoon 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 näkymillä.

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

| Milj. e                              | IFRS 9:n<br>käyttöön-<br>otosta<br>johtuva<br>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           |
| <b>Varat yhteensä</b>                | <b>2 193,3</b>  | <b>-0,7</b> | <b>2 192,7</b> |
| Kertyneet voittovarot                | 580,3   | -0,7        | 636,3          |
| Tilikauden tulos                     | 56,6  |             |                |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>           | <b>564,7</b>  | <b>-0,7</b> | <b>564,0</b>   |

Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämistä varten myyntisaamiset on luokiteltu luottoriskiomaisuuksiensa ja maksun erääntymisen perusteella. Odotettavissa olevat luottotappiot IFRS 15:n mukaisista asiakassopimuksista määritetään samalla prosentilla kuin erääntymättömät myyntisaamiset.

|   | Eräänty-<br>mättömät | 1-60 päivää<br>erääntyneet | 61-90 päivää<br>erääntyneet | 91-180 päivää<br>erääntyneet | Yli 180<br>päivää<br>erääntyneet |
|---|----------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Odotetut luottotappiot, keskimääräinen %</b> | 1,1                  | 1,8                        | 17,9                        | 18,8                         | 18,8                             |

| Milj. e                                       | IFRS 15:n mukaisiin asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät |      |
|---|--|------|
|   | Myyntisaamiset   |      |
| Bruttomääräinen kirjanpitoarvo 30.9.2018      | 280,9  | 76,0 |
| Odotettujen luottotappioiden vähennyserä      | 1,7  | 0,2  |
| Kirjanpitoarvo vähennyserän jälkeen 30.9.2018 | 279,1  | 75,8 |

## 4.2 Myöhemmin käyttöön otettavat standardit

### IFRS 16 Vuokrasopimukset

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi julkaistiin vuoden 2016 tammikuussa. Konserni aloittaa standardin soveltamisen 1.1.2019, joka on standardin voimaantuloajankohta. Standardia sovelletaan vuokralle ottajan ja vuokralle antajan tilinpäätökseen. Miltei kaikki vuokrasopimukset kirjataan taseeseen lukuun ottamatta arvoltaan vähäisiä vuokrakohteita sisältäviä vuokrasopimuksia ja lyhytaikaisia vuokrasopimuksia.

Standardin käyttöönotto lisää aineellisten hyödykkeiden sekä rahoitusvelkojen määrää. Konsernilla on myös rakentamistoimintaan liittyviä maanvuokrasopimuksia, joita alustavien selvitysten mukaan tullaan kirjaamaan vaihto-omaisuuteen ja rahoitusvelkoihin. Konserni käyttää siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa, ja näin ollen konserni ei oikaise vertailulukuja. Alustavan selvityksen mukaan standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta tilikauden tulokseen eikä omaan pääomaan. Tämänhetkisen arvion mukaan standardin käyttöönotto nostaa konsernin taseen varoja ja velkoja noin 200-300 miljoonaa euroa.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu konsernin alustavat päätökset olennaisista standardin käyttöönottoon liittyvistä laatuominaisuuksista.

| Olennaiset laatuominaisuudet   | Lyhyt kuvaus sovellettavasta laatuominaisuudesta   |
|--|--|
| Siirtymämenetelmä  | Konserni käyttää siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa. Vuokrasopimusvelka määritetään siten, että jäljellä olevat vuokrat diskontataan nykyarvoon käyttäen lisäluoton korkoa soveltamisen aloittamisajankohtana.   |
| Käyttöoikeusomaisuuserän arvostaminen siirtymässä  | Konserni arvostaa käyttöoikeusomaisuuserän yhtä suureksi kuin vuokrasopimusvelka (oikaistuna kyseiseen vuokrasopimukseen liittyvillä etukäteen maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla, jotka konserni on merkinnyt taseeseen välittömästi ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa). |
| Kirjaamista koskeva helpotus liittyen vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen | Konserni ei kirjaa vuokrasopimuksia, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, taseeseen.   |
| Kirjaamista koskeva helpotus liittyen lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin                                 | Konserni ei kirjaa lyhytaikaisia vuokrasopimuksia taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat vuokrasopimuksia, joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän.  |



### 4.3 Tunnusluvut

|   | Raportoitu<br>7-9/2018 | Raportoitu<br>7-9/2017 | Raportoitu<br>1-12/2017 | Raportoitu<br>1-9/2018 | Raportoitu<br>1-9/2017 | Pro<br>forma<br>7-9/2018 | Pro<br>forma<br>7-9/2017 | Pro<br>forma<br>1-12/2017 | Pro<br>forma<br>1-9/2018 | Pro<br>forma<br>1-9/2017 |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Omavaraisuusaste  | 34,8 %                 | 30,6 %                 | 33,2 %                  | 34,8 %                 | 30,6 %                 | n/a                      | n/a                      | 40,2 %                    | n/a                      | n/a                      |
| Korollinen<br>nettovelka, milj. e <sup>1</sup>  | 767,8                  | 624,4                  | 453,4                   | 767,8                  | 624,4                  | 767,8                    | n/a                      | 668,5                     | 767,8                    | n/a                      |
| Nettovelka/oikaistu<br>pro forma -ebitda  | n/a                    | n/a                    | n/a                     | n/a                    | n/a                    | n/a                      | n/a                      | 3,6                       | 5,6                      | n/a                      |
| Velkaantumisasiaste <sup>1</sup>  | 75,5                   | 115,7 %                | 80,3 %                  | 75,5                   | 115,7 %                | n/a                      | n/a                      | 59,9 %                    | n/a                      | n/a                      |
| Tulouttamaton<br>tilauskanta,<br>Milj. e  | 4 990,8                | 2 924,2                | 2 912,7                 | 4 990,8                | 2 924,2                | 4 990,8                  | 4 378,9                  | 4 218,3                   | 4 990,8                  | n/a                      |
| - josta Suomen<br>ulkopuolisen<br>liiketoiminnan<br>osuus, milj. e                      | 1 068,2                | 908,6                  | 803,1                   | 1 068,2                | 908,6                  | 1 068,2                  | n/a                      | n/a                       | 1 068,2                  | n/a                      |
| Henkilöstö kauden<br>lopussa  | 10 205                 | 5 533                  | 5 427                   | 10 205                 | 5 533                  | 10 661                   | n/a                      | 9 721                     | 10 661                   | n/a                      |
| Bruttoinvestoinnit,<br>milj. e  | 13,4                   | 20,6                   | 30,5                    | 50,2                   | 49,6                   | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |
| % liikevaihdosta  | 1,4 %                  | 4,9 %                  | 5,0 %                   | 2,1 %                  | 3,6 %                  | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |
| Osakkeen<br>keskikurssi kauden<br>aikana, e   | 5,77                   | 7,11                   | 6,94                    | 5,77                   | 7,11                   | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |
| Osakkeen<br>pääoskurssi, e  | 6,03                   | 6,92                   | 6,37                    | 6,03                   | 6,92                   | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |
| Osakkeiden<br>markkina-arvo,<br>milj. e   | 1 266,6                | 870,6                  | 801,4                   | 1 266,6                | 870,6                  | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |
| Oma<br>pääoma/osake, e  | 4,84                   | 4,29                   | 4,49                    | 4,84                   | 4,29                   | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |
| Oikaistu<br>osakekohtainen pro<br>forma -tulos, eur                                     | n/a                    | n/a                    | n/a                     | n/a                    | n/a                    | 0,19                     | 0,23                     | 0,35                      | -0,00                    | 0,22                     |
| Ulkona olevien<br>osakkeiden<br>painotettu<br>keskiarvo,<br>laimentamaton,<br>1 000 kpl | 200 619                | 125 701                | 125 730                 | 200 619                | 125 701                | 209 058                  | 209 578                  | 209 606                   | 209 058                  | 209 578                  |
| Ulkona olevien<br>osakkeiden<br>painotettu<br>keskiarvo,<br>laimennettu,<br>1 000 kpl   | 201 410                | 127 607                | 127 656                 | 201 410                | 127 607                | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |
| Ulkona olevat<br>osakkeet kauden<br>lopussa, 1 000 kpl                                  | 210 049                | 125 815                | 125 815                 | 210 049                | 125 815                | n/a                      | n/a                      | n/a                       | n/a                      | n/a                      |

<sup>1</sup> Nettovelan ja velkaantumisasiasteen laskenta on muuttunut vuoden 2018 alusta. Vertailukauden luvut ovat oikaistut.

#### 4.4 Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

##### Oikaistun liikevoiton täsmäytys

| Milj. e  | Rapor-       | Rapor-       | Rapor-        | Rapor-       | Rapor-       | Pro          | Pro          | Pro           | Pro          | Pro          |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
|  | toitu        | toitu        | toitu         | toitu        | toitu        | forma        | forma        | forma         | forma        | forma        |
|  | 1-9/<br>2018 | 1-9/<br>2017 | 1-12/<br>2017 | 7-9/<br>2018 | 7-9/<br>2017 | 1-9/<br>2018 | 1-9/<br>2017 | 1-12/<br>2017 | 7-9/<br>2018 | 7-9/<br>2017 |
| <b>Liikevoitto (IFRS)</b>  | <b>16,1</b>  | <b>41,4</b>  | <b>85,5</b>   | <b>44,1</b>  | <b>15,6</b>  | <b>8,7</b>   | <b>40,3</b>  | <b>77,4</b>   | <b>48,6</b>  | <b>60,1</b>  |
| <b>Oikaisuerät</b>   |              |              |               |              |              |              |              |               |              |              |
| Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset | 3,4          |              | 14,0          | -0,1         |              | 3,4          |              | 14,0          | -0,1         |              |
| Restrukturoinnit ja divestoinnit <sup>1</sup>                              | 5,6          |              |               | 0,1          |              | 7,5          |              |               | 0,1          |              |
| Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut                                    | 1,4          | 4,0          | 6,1           |              | 3,0          |              | 15,1         | 15,1          |              |              |
| Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut                                   | 6,8          |              |               | 2,3          |              | 6,8          | 1,3          | 3,8           | 2,3          | 1,3          |
| Oikeudenkäynteihin liittyvät kulut, korvaukset ja palautukset              |              |              |               |              |              |              | 1,3          | 1,4           |              | -2,2         |
| Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu <sup>2</sup>            | 10,0         |              |               | 3,8          |              | 2,8          | 10,3         | 13,7          | 0,9          | 3,4          |
| Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot <sup>2</sup>           | 9,6          |              |               | 3,6          |              | 5,8          | 10,3         | 13,7          | 1,9          | 3,4          |
| <b>Oikaisuerät, yhteensä</b>   | <b>36,8</b>  | <b>4,0</b>   | <b>20,1</b>   | <b>9,7</b>   | <b>3,0</b>   | <b>26,2</b>  | <b>38,2</b>  | <b>61,5</b>   | <b>5,2</b>   | <b>23,3</b>  |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>  | <b>52,9</b>  | <b>45,5</b>  | <b>105,6</b>  | <b>53,8</b>  | <b>18,6</b>  | <b>34,9</b>  | <b>78,5</b>  | <b>138,9</b>  | <b>53,8</b>  | <b>60,4</b>  |

<sup>1</sup> Restrukturoinnit ja divestoinnit koskevat Norjan ja Ruotsin päällystysliiketoimintojen uudelleenjärjestelyjä. Oikaisuerä kohdistuu Päällystys-segmenttiin sekä muihin toimintoihin ja konsernieliminointeihin.

<sup>2</sup> PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

##### Oikaistun pro forma -liikevoiton ennen poistoja ja arvonalentumisia täsmäytys

| Milj. e  | 1-9/2018     | 1-12/2017    |
|--|--------------|--------------|
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>  | <b>95,3</b>  | <b>138,9</b> |
| Poistot ja arvonalentumiset  | 51,2         | 59,7         |
| Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot                      | -9,1         | -13,7        |
| <b>Oikaistu pro forma liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia</b> | <b>137,4</b> | <b>185,3</b> |

## Oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos

| Milj. e , ellei toisin mainita   | 1-9/2018       | 1-9/2017       | 1-12/2017      | 7-9/2018       | 7-9/2017       |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva kauden pro forma -tulos, milj. euroa</b>  | <b>-20,4</b>   | <b>15,5</b>    | <b>26,3</b>    | <b>36,0</b>    | <b>44,5</b>    |
| <b>Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät)<sup>1</sup></b>  | <b>26,2</b>    | <b>38,2</b>    | <b>61,5</b>    | <b>5,2</b>     | <b>6,0</b>     |
| <b>Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät</b>   |                |                |                |                |                |
| 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   | -4,2           | -3,6           | -4,7           | -1,6           | -1,2           |
| <b>Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät, yhteensä</b>   | <b>-4,2</b>    | <b>-0,6</b>    | <b>-1,8</b>    | <b>-1,6</b>    | <b>-1,2</b>    |
| <b>Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät)<sup>1</sup> ja Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät, yhteensä</b> | <b>22,0</b>    | <b>37,6</b>    | <b>59,7</b>    | <b>3,6</b>     | <b>4,8</b>     |
| Verovaikutus   | -2,3           | -7,3           | -11,8          | -0,7           | -1,4           |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva kauden oikaistu pro forma -tulos, milj. euroa</b>   | <b>-0,7</b>    | <b>45,7</b>    | <b>74,3</b>    | <b>38,9</b>    | <b>47,9</b>    |
| <b>Ulkona olevan pro forma - osakemäärän painotettu keskiarvo – laimentamaton, 1 000 kpl</b>   | <b>209 058</b> | <b>209 578</b> | <b>209 606</b> | <b>209 058</b> | <b>209 578</b> |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos – laimentamaton, euroa</b>   | <b>-0,00</b>   | <b>0,22</b>    | <b>0,35</b>    | <b>0,19</b>    | <b>0,23</b>    |

<sup>1</sup>Oikaisuerät, 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<br>7-9/2018 | Pro forma<br>7-9/2017 | Pro forma<br>1-9/2018 | Pro forma<br>1-9/2017 | Pro forma<br>1-12/2017 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Liikevaihto (IFRS)</b>          | <b>244,2</b>          | <b>329,1</b>          | <b>803,9</b>          | <b>885,5</b>          | <b>1 156,2</b>         |
| POC-oikaisu                        | -4,3                  | -50,3                 | -2,4                  | 1,2                   | 29,7                   |
| <b>Liikevaihto (POC)</b>           | <b>239,9</b>          | <b>278,8</b>          | <b>801,5</b>          | <b>886,7</b>          | <b>1 185,9</b>         |
| <b>Liikevoitto (IFRS)</b>          | <b>23,9</b>           | <b>33,2</b>           | <b>74,1</b>           | <b>67,7</b>           | <b>78,1</b>            |
| Oikaisuerät                        |                       |                       | 0,7                   |                       | 4,9                    |
| <b>Oikaistu liikevoitto (IFRS)</b> | <b>23,9</b>           | <b>33,2</b>           | <b>74,8</b>           | <b>67,7</b>           | <b>83,0</b>            |
| POC-oikaisu                        | -3,6                  | -6,0                  | -6,3                  | 8,8                   | 18,5                   |
| <b>Oikaistu liikevoitto (POC)</b>  | <b>20,3</b>           | <b>27,3</b>           | <b>68,6</b>           | <b>76,5</b>           | <b>101,5</b>           |

| Asuminen Venäjä, milj. e           | Pro forma<br>7-9/2018 | Pro forma<br>7-9/2017 | Pro forma<br>1-9/2018 | Pro forma<br>1-9/2017 | Pro forma<br>1-12/2017 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Liikevaihto (IFRS)</b>          | <b>55,8</b>           | <b>45,1</b>           | <b>147,4</b>          | <b>220,6</b>          | <b>421,0</b>           |
| POC-oikaisu                        | 6,5                   | 21,1                  | 55,0                  | -15,6                 | -100,7                 |
| <b>Liikevaihto (POC)</b>           | <b>62,4</b>           | <b>66,2</b>           | <b>202,4</b>          | <b>205,1</b>          | <b>320,3</b>           |
| <b>Liikevoitto (IFRS)</b>          | <b>-8,4</b>           | <b>-6,9</b>           | <b>-33,4</b>          | <b>-13,6</b>          | <b>1,7</b>             |
| Oikaisuerät                        | 0,6                   |                       | 4,5                   |                       | 3,2                    |
| <b>Oikaistu liikevoitto (IFRS)</b> | <b>-7,8</b>           | <b>-6,9</b>           | <b>-28,9</b>          | <b>-13,6</b>          | <b>4,9</b>             |
| POC-oikaisu                        | 3,3                   | 7,0                   | 11,5                  | 12,9                  | -0,3                   |
| <b>Oikaistu liikevoitto (POC)</b>  | <b>-4,5</b>           | <b>0,1</b>            | <b>-17,4</b>          | <b>-0,7</b>           | <b>4,6</b>             |

## 4.5 Tunnuslukujen laskentakaavat

| Avainluku                         | Määritelmä  | Miksi YIT esittää avainluvun  |
|-----------------------------------|---|---|
| <b>Liikevoitto</b>                | 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.  |
| <b>Oikaistu liikevoitto</b>       | Liikevoitto ilman oikaisueriä.  | 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. |
| <b>Oikaisuerät</b>                | 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 kirjanpitoikäistelyyn, jota nimitetään hankintahinnan kohdistamiseksi ("PPA"). |   |
| <b>Korolliset velat</b>           | Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat   | Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.   |
| <b>Korollinen nettovelka</b>      | Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.   | Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.   |
| <b>Omavaraisuusaste, %</b>        | 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.  |
| <b>Velkaantumisaste, %</b>        | Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.<br>(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.  |
| <b>Liikevaihto (POC)</b>          | 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.  |
| <b>Oikaistu liikevoitto (POC)</b> | 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.  |   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Oikaistu osakekohtainen tulos</b>   | 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. |
| <b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot</b>               | Rahavirtalaskelmassa esitetty operatiivinen kassavirta investointien jälkeen huomioiden lopetettujen toimintojen liiketoiminnan rahavirta.                     |   |
| <b>Bruttoinvestoinnit</b>  | Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä sekä investoinnit osakkuusyhtiöihin.                      |   |
| <b>Oma pääoma/osake (e)</b>  | Oma pääoma jaettuna osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.  |   |
| <b>Nettovelka/oikaistu pro forma -liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia, rullaava 12 kk</b> | 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.  |
| <b>Osakekannan markkina-arvo</b>   | Osakkeiden lukumäärä vähennettynä omilla osakkeilla kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikurssilla osakelajeittain.  |   |
| <b>Osakkeen keskikurssi</b>  | Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana.  |   |

---

# Together we can do it.

**YIT Oyj**

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

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



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

---