



YIR

Q1

Osavuositkatsaus 1-3/2019

# Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2019

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 osavuositarkastuksessa vertailuluvut on esitetty pro forma -lukuina siten, että sulautuneen Lemminkäisen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.1.2018 on mukana pro forma -luvuissa, ja luvut on merkitty taulukoihin sarakkeisiin Pro forma 1–3/18 ja Pro forma 1-12/18. Taloudellisten tietojen esittämisestä osavuositarkastuksessa kerrotaan tarkemmin selostusosan lopussa.

## Tammimaa-

- Liikevaihto nousi 16 % ja oli 701,6 miljoonaa euroa (602,2).
- Oikaistu liikevoitto<sup>1</sup> oli -30,7 miljoonaa euroa (-43,2), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -4,4 % (-7,2).
- Liikevoitto oli -34,6 miljoonaa euroa (-51,1), ja liikevoittomarginaali oli -4,9 % (-8,5).
- Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -3,2 miljoonaa euroa (-152,7, raportoitu).
- Tilauskanta nousi 3 % edellisestä vuosineljänneksestä, mutta laski 2 % vuoden takaisesta ja oli 4 556,2 miljoonaa euroa (4 640,8).
- Oikaistu nettovelka<sup>2</sup> oli 556,0 miljoonaa euroa. Nettovelka<sup>2</sup>, joka sisältää muun muassa vuokrasopimusvelat, oli 868,7 miljoonaa euroa.
- Oikaistu velkaantumisaste<sup>2</sup> oli 56,2 %. Velkaantumisaste<sup>2</sup>, joka sisältää muun muassa vuokrasopimusvelat, oli 87,7 %.
- Saavutetut kumulatiiviset kokonaissynergiat olivat 25 miljoonaa euroa vuoden 2019 ensimmäisen kvartaalin loppuun mennessä.
- Oikaistu osakekohtainen tulos oli -0,17 euroa ja osakekohtainen tulos oli -0,18 euroa (-0,25).

## Tulosohjeistus vuodelle 2019

Konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan välillä +5% – -5% verrattuna 2018 liikevaihtoon (pro forma 2018: 3 759,3 milj. euroa).

Vuonna 2019 oikaistun liikevoiton<sup>1</sup> arvioidaan olevan 170–230 miljoonaa euroa (pro forma 2018: 134,5 milj. euroa).

## Ohjeistuksen perusteet

Vuoden 2019 tulosohjeistus perustuu muun muassa kauppakeskus Triplan valmistumiseen viimeisellä neljänneksellä, rakenteilla olevan asuntokannan arvioitua valmistumisajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Maaliskuun lopussa tilauskannasta oli myyty 73 %.

Vuosineljänneksen välillä odotetaan merkittävää vaihtelua normaalista kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynnistä sekä asuntokohteiden ja kauppakeskus Triplan valmistumisajankohdista johtuen. Kuten vuonna 2018, vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin. Yhtiö arvioi vuoden 2019 toisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton paranevan hieman vertailukaudesta (pro forma).

IFRS 16 -standardin käyttöönotolla ei ole vaikutuksia yhtiön taloudellisiin tavoitteisiin eikä vuoden 2019 tulosohjeistukseen.

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi julkaistiin vuoden 2016 tammikuussa, ja yhtiö aloitti standardin soveltamisen 1.1.2019. Uusi standardi korvaa IAS 17 Vuokrasopimukset -standardin tulkintoineen. YIT käyttää siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa, eikä näin ollen oikaise vertailulukuja. Yhtiö julkaisi pörssitiedotteen 18.4.2019 IFRS 16 -standardin käyttöönottoon liittyen, jossa kuvataan muun muassa laskentaperiaatteet. IFRS 16 -standardin vaikutus vuoden ensimmäiseen neljännekseen löytyy tämän osavuositarkastuksen liitetiedoista.

<sup>1</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.

<sup>2</sup>Taloudellisten tunnuslukujen määritelmät on kuvattu taulukko-osiossa 4.3.

# Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas:



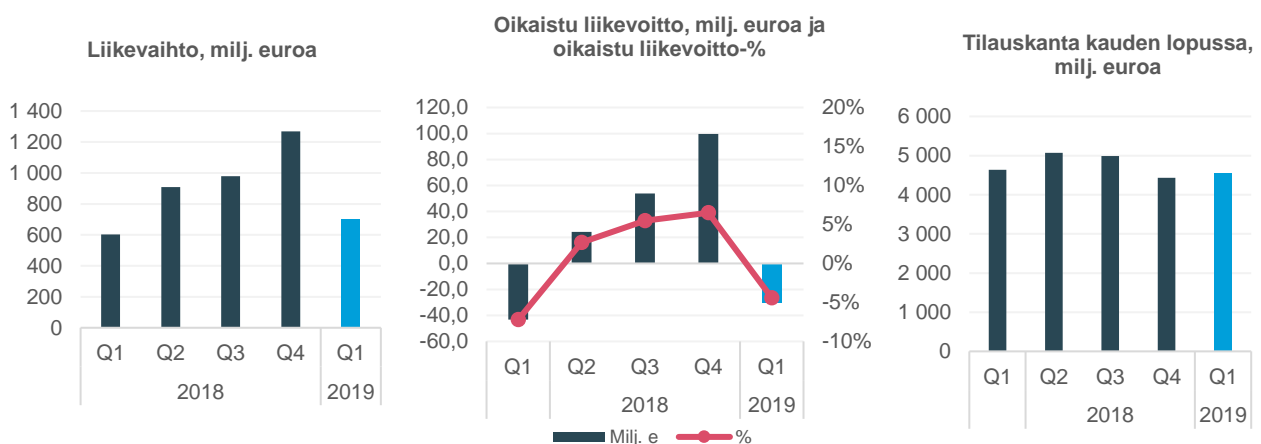
Ensimmäisen neljänneksen tulos oli edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa parempi, vaikka tappiollinen. Tulos vastasi kuitenkin odotuksiamme kausiluonteisuuden ja asuntohankkeiden vähäisten valmistumisten vuoksi. Useat tekijät vaikuttivat yhtiön tuloksen paranemiseen. Tilauskanta vahvistui vuoden lopun tilanteesta, toteutuneet synergiat näkyivät tuloksessa aiempaa arviotamme nopeammin ja kassavirta oli kausiluonteisuus huomioiden hyvä. Näkymämme ovat positiiviset ja ohjeistus koko vuodelle ennallaan. Lisäksi arvioimme tuloksen paranevan hieman toisella neljänneksellä.

Erityisen iloinen olen siitä, että Päällystys- ja Asuminen Venäjä -segmentit paransivat oikaistua liikevoittoaan yhteensä lähes 20 miljoonaa euroa vuoden takaisesta. Päällystyksen tulosparannus tuli etenkin Ruotsista ja Norjasta, missä tehdyt toimenpiteet muun muassa talvisuunnittelukustannusten pienentämiseksi näkyivät suoraan tuloksessa. Venäjällä onnistuimme luovuttamaan kaksi hanketta arviotamme nopeammin, ja urakoinnin tulos oli parempi kuin vertailukautena.

Asuminen Suomi ja CEE-segmentin oikaistu liikevoitto laski, sillä CEE-maissa ei luovutettu yhtään asuntoa, ja Suomessa valmistui vertailukautta vähemmän asuntoja pääkaupunkiseudulla. YIT perusti maaliskuussa yhdessä sijoittajaryhmän kanssa vuokra-asuntoihin keskittyvän yhteisyrityksen. Myimme yhteisyritykselle samalla salkun valmiita tai lähes valmiita asuntoja. Tämä transaktio heikensi segmentin kannattavuutta ensimmäisellä neljänneksellä. Sen kautta vahvistimme kuitenkin Kiinteistöt-segmentin sijoituksia tasaista kassavirtaa tuottavassa vuokra-asumisessa. Pystyimme näin lisäämään pääoman kiertonopeutta samalla kun säilytämme salkun arvonnousupotentiaalin.

Toimitilat-segmentissä teimme useampia merkittäviä vuokrasopimuksia esimerkiksi Triplaan. Suuret hankkeemme etenivät suunnitelmien mukaisesti, ja Suomen korjausrakentamisen liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat. Infraprojektit-segmentin tilauskannan laatu ja kannattavuus paranoivat. Segmentin tulosta rasitti kuitenkin vanhojen projektien heikko katetaso.

Yleisesti ottaen rakentamisen volyyymi Suomessa on hyvällä tasolla kaupungistumisen tukemana. Aktiivisuus asuntomarkkinoilla lisääntyi vuosineljänneksen lopulla. Muissa toimintamaissamme markkinanäkymät ovat vakaat. Suomessa asuntorakentamisen volyyymi on palaamassa normaalille tasolle huippuvuosien jälkeen. Kuluttaja-asuntomyynti hyvillä sijainneilla on jatkunut viime syksyn tasolla, vaikka yksityissijoittajien osuus asunnonostajista on vuoden takaisesta laskenut.



# Avainlukuja, IFRS

Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
<b>Liikevaihto</b>	<b>701,6</b>	<b>602,2</b>	<b>16 %</b>	<b>3,759,3</b>
Asuminen Suomi ja CEE	256,2	242,9	5 %	1,157,9
Asuminen Venäjä	44,4	38,3	16 %	274,1
Toimitilat	239,1	183,0	31 %	1,045,2
Infraprojektit	110,3	93,7	18 %	612,4
Päällystys	59,3	52,7	12 %	723,2
Kiinteistöt				0,0
Muut erät	-7,7	-8,3	7 %	-53,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>-34,6</b>	<b>-51,1</b>	<b>32 %</b>	<b>91,3</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>-4,9 %</b>	<b>-8,5 %</b>		<b>2,4 %</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>-30,7</b>	<b>-43,2</b>	<b>29 %</b>	<b>134,5</b>
Asuminen Suomi ja CEE	9,3	20,5	-55 %	103,3
Asuminen Venäjä	-4,8	-13,8	65 %	-32,8
Toimitilat	5,0	-2,2		67,8
Infraprojektit	-6,6	-8,6	23 %	-7,6
Päällystys	-20,2	-30,8	34 %	2,7
Kiinteistöt	-1,5	-0,2	-672 %	26,9
Muut erät	-11,9	-8,1	-47 %	-25,8
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>-4,4 %</b>	<b>-7,2 %</b>		<b>3,6 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	3,6 %	8,5 %		8,9 %
Asuminen Venäjä	-10,8 %	-36,1 %		-12,0 %
Toimitilat	2,1 %	-1,2 %		6,5 %
Infraprojektit	-6,0 %	-9,2 %		-1,2 %
Päällystys	-34,1 %	-58,4 %		0,4 %
Kiinteistöt				
Oikaisuerät	3,9	7,8	-50 %	43,2
Tulos ennen veroja	-45,3	-57,8	22 %	57,2
Katsauskauden tulos <sup>2</sup>	-38,0	-52,2	27 %	33,3
Osakekohtainen tulos, e	-0,18	-0,25	-28 %	0,16
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-3,2	n/a		n/a
Korollinen nettovelka kauden lopussa	868,7	813,8	7 %	562,9
Oikaistu korollinen nettovelka kauden lopussa	556,0	n/a		n/a
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	87,7 %	n/a		n/a
Oikaistu velkaantumisaste kauden lopussa, %	56,2 %	n/a		n/a
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	33,1 %	n/a		n/a
Oikaistu omavaraisuusaste kauden lopussa, %	37,0 %	n/a		n/a
Pro forma, sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE, viim. 12 kk), %	n/a	n/a		5,6 %
Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE, viim. 12 kk), %	5,4 %	n/a		n/a
Tilaukanta kauden lopussa	4 556,2	4 640,8	-2 %	4 433,8

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

<sup>2</sup>Emoyhtiön omistajille.

<sup>3</sup>Taloudellisten tunnuslukujen määritelmät on kuvattu taulukko-osiossa 4.3.

# Liiketoiminnan kehitys

## Liikevaihto

Kuluttaja-asuntokehteen tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

Milj. e	Raportoitu 1-3/19	Pro forma 1-3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Valuutta- kurssivaikutus <sup>2</sup>	Pro forma 1-12/18 <sup>1</sup>
<b>Liikevaihto</b>	<b>701,6</b>	<b>602,2</b>	<b>16 %</b>	<b>1 %</b>	<b>3 759,3</b>
Asuminen Suomi ja CEE	256,2	242,9	5 %		1 157,9
Asuminen Venäjä	44,4	38,3	16 %	7 %	274,1
Toimitilat	239,1	183,0	31 %		1 045,2
Infraprojektit	110,3	93,7	18 %		612,4
Päällystys	59,3	52,7	12 %		723,2
Kiinteistöt					0,0
Muut erät	-7,7	-8,3	7 %		-53,4

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

<sup>2</sup> Raportoitu 1-3/19 laskettuna vertailukelpoisin valuuttakurssein.

## Tammi–maaliskuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 16 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 701,6 miljoonaa euroa (602,2). Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat pääasiassa Toimitilat- ja Infraprojektit-segmenttien vertailukautta korkeammat volyymit sekä korkeampi valmistuneiden asuntojen määrä Asuminen Venäjä -segmentissä.

Toimitilat-segmentin liikevaihto kasvoi myös siksi, että joulukuussa myydyt Triplan toimistot alkoivat tulouttaa liikevaihtoa rakentamisen valmiusasteen mukaan.

Päällystyksen liikevaihtoa nosti hieman lumisen talven aiheuttama teiden kunnossapitoliiketoiminnan kasvu Suomessa.

## Tulos

Milj. e	Raportoitu 1-3/19	Pro forma 1-3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Valuutta- kurssivaikutus <sup>2</sup>	Pro forma 1-12/18 <sup>1</sup>
<b>Liikevoitto</b>	<b>-34,6</b>	<b>-51,1</b>	<b>32 %</b>		<b>91,3</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>-4,9 %</b>	<b>-8,5 %</b>			<b>2,4 %</b>
<b>Oikaisuerät</b>	<b>3,9</b>	<b>7,8</b>	<b>-50 %</b>		<b>43,2</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>-30,7</b>	<b>-43,2</b>	<b>29 %</b>	<b>2 %</b>	<b>134,5</b>
Asuminen Suomi ja CEE	9,3	20,5	-55 %		103,3
Asuminen Venäjä	-4,8	-13,8	65 %	7 %	-32,8
Toimitilat	5,0	-2,2			67,8
Infraprojektit	-6,6	-8,6	23 %		-7,6
Päällystys	-20,2	-30,8	34 %		2,7
Kiinteistöt	-1,5	-0,2	-672 %		26,9
Muut erät	-11,9	-8,1	-47 %		-25,8
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>-4,4 %</b>	<b>-7,2 %</b>			<b>3,6 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	3,6 %	8,5 %			8,9 %
Asuminen Venäjä	-10,8 %	-36,1 %			-12,0 %
Toimitilat	2,1 %	-1,2 %			6,5 %
Infraprojektit	-6,0 %	-9,2 %			-1,2 %
Päällystys	-34,1 %	-58,4 %			0,4 %
Kiinteistöt					

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

<sup>2</sup> Raportoitu 1-3/19 laskettuna vertailukelpoisin valuuttakurssein.

Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
Tulos ennen veroja	-45,3	-57,8	22 %	57,2
Katsauskauden tulos <sup>2</sup>	-38,0	-52,2	27 %	33,3
Osakekohtainen tulos, e	-0,18	-0,25	28 %	0,16
Oikaistu osakekohtainen tulos, e	-0,17	n/a		n/a
Oikaistu pro forma osakekohtainen tulos, e	n/a	-0,22		0,32

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

<sup>2</sup>Emoyhtiön omistajille.

<sup>3</sup>Raportoitu 1-3/19 laskettuna vertailukelpoisin valuuttakurssein.

## Tammi–maaliskuu

Konsernin oikaistu liikevoitto oli -30,7 miljoonaa euroa (-43,2), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -4,4 % (-7,2). Liikevoitto oli -34,6 miljoonaa euroa (-51,1), ja liikevoittomarginaali oli -4,9 % (-8,5). Liikevoitto sisältää 3,9 miljoonan euron (7,8) oikaisuerät, jotka koostuivat pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista (lisätietoa liitteissä) sekä synergiahyötyjen saavuttamiseen liittyvistä integraatiokustannuksista.

Liikevoittoa paransi Päällystyksen vertailukautta parempi tulos Ruotsissa ja Norjassa, joissa viime vuonna toteutettiin mittavia toimenpiteitä operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi mukaan lukien useiden kannattamattomien asfaltiasemien sulkeminen.

Tulosta vahvistivat myös vertailukautta korkeampi valmistuneiden asuntojen määrä Asuminen Venäjä -segmentissä sekä urakoinnin parempi tulos.

Asuminen Suomi- ja CEE-segmentin liikevoitto laski, sillä CEE-maissa ei valmistunut yhtään asuntoa, ja Suomessa valmistui vertailukautta vähemmän asuntoja

pääkaupunkiseudulla. Segmentin kannattavuutta heikensi asuntojen nippukauppa uudelle yhteisyritykselle.

Toimitilat-segmentin liikevoitto kasvoi etenkin korjausrakentamisen korkeampien volyymien ansiosta sekä siksi, että joulukuussa myydyt Triplan toimitilat alkoivat tulouttamaan liikevoittoa rakentamisen valmiusasteen mukaan.

Infraprojektit-segmentin tulosta rasitti muutamien vanhojen hankkeiden heikko katetaso.

Muut erät kasvoivat vertailukaudesta. Ne sisältävät muun muassa 2,0 miljoonaa euroa ei-operatiivisia oikaisuja.

Tulos ennen veroja oli -45,3 miljoonaa euroa (-57,8), ja katsauskauden tulos oli -38,0 miljoonaa euroa (-52,2).

IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutus oikaistuun liikevoittoon oli 2,6 miljoonaa euroa. Vaikutus tulokseen ennen veroja oli -1,5 miljoonaa euroa ja katsauskauden tulokseen -1,2 miljoonaa euroa.

## Synergiat ja integraatiokustannukset

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen odotetaan luovan merkittävää arvoa yhdistyneen yhtiön osakkeenomistajille. Kokonaissynergioiden arvioitiin yhdistymistä suunniteltaessa olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa, ja niiden odotettiin toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä. Yhtiöiden yhdistyttyä synergioiden lähteet ja tehdyt suunnitelmat pystyttiin todentamaan ja tarkentamaan. Yhtiö arvioi nyt vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 45–50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä.

Säästöt tulevat pääasiassa kiinteiden kustannusten laskusta, jotka näkyvät etupäässä segmenteissä. 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 tonttikannan kiertonopeuden nousu synnyttävät synergiahyötyjä.

Maaliskuun loppuun mennessä toteutuneiksi kirjatut yhteenlasketut synergia-toimenpiteet olivat noin 45 miljoonaa euroa ja tulosvaikutteiset yhteenlasketut kumulatiiviset synergiahyödyt noin 25 miljoonaa euroa, joista 19 miljoonaa euroa kirjattiin vuonna 2018. Yhtiö on täsmentänyt arvioitua synergia-aikatauluun ja arvioi saavuttavansa kumulatiivisesti noin 34–40 miljoonan euron vuotuiset tulosvaikutteiset synergiahyödyt vuoden 2019 loppuun mennessä ja noin 45–50 miljoonan euron vuoden 2020 loppuun mennessä.

Integraatiokustannuksista odotetaan yhteensä noin 40 miljoonan euron kertaluonteista negatiivista kassavirta- ja tulosvaikutusta vuosille 2017–2019. Tammi–maaliskuun 2019 yhdistymiseen liittyvät integraatiokustannukset olivat yhteensä noin 1,2 miljoonaa euroa. Kumulatiiviset integraatiokustannukset olivat maaliskuun lopussa yhteensä noin 23 miljoonaa euroa Lemminkäiselle tammikuussa 2018 kirjatut kulut

mukaan lukien. Yhtiö arvioi, että suurin osa integraatiokustannuksista kohdistuu vuosille 2018–2019.

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

Milj. e	1–3/19	Pro forma 1–12/18
Integraatiokustannukset yhteensä <sup>1</sup>	1,2	18,2

<sup>1</sup> Integraatiokustannukset eivät sisällä transaktiokuluja.

## Yrityskaupat ja investoinnit

Katsauskauden aikana raportoidut bruttoinvestoinnit olivat 16,3 miljoonaa euroa (24,3) eli 2,3 % liikevaihdosta (4,6). Investoinnit koostuivat

investoinneista muun muassa yhteisyrityksiin, rakennuskalustoon ja tietotekniikkaan.

IFRS, milj. e	1–3/19	1–3/18	Muutos	1–12/18
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	16,3	24,3	-32,9 %	64,4
% liikevaihdosta	2,3 %	4,6 %		1,7 %
Poistot	-17,3	-8,3	-108,4 %	-53,3

## Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema, kassavirta ja investoinnit

Milj. e	Raportoitu 3/19	Raportoitu 3/18	Muutos	Raportoitu 12/18
Oikaistu korollinen nettovelka <sup>1</sup>	556,0	n/a		n/a
Korollinen nettovelka	868,7	813,8	7 %	562,9
Rahavarat	152,9	65,2	135 %	263,6
Korolliset saamiset	68,8	53,6	28 %	65,1
Korolliset velat	1 090,4	932,6	17 %	891,7
Joukkovelkakirjalainat	351,1	292,9	20 %	352,6
Yritystodistusvelat		228,0		46,7
Eläkelainat	50,0	55,5	-10 %	50,0
Pankki- ja rahalaitoslainat	130,2	135,8	-4 %	130,4
Taloyhtiölainat	210,5	166,2	27 %	259,0
Vuokrasopimusvelat <sup>2</sup>	312,7			
Rahoitusleasingvelat <sup>2</sup>		19,8		17,8
Muut korolliset velat	36,0	34,3	5 %	35,2
Sitovat valmiusluottosopimukset, nostettavissa	300,0	300,0	0 %	300,0
Tililimiittisopimukset, nostettavissa	73,2	73,8	-1 %	72,2
Omavaraisuusaste, %	33,1 %	39,1 %		38,1 %
Oikaistu omavaraisuusaste <sup>1</sup> , %	37,0 %	n/a		n/a
Velkaantumisaste, %	87,7 %	79,8 %		53,6 %
Oikaistu velkaantumisaste <sup>1</sup> , %	56,2 %	n/a		n/a

<sup>1</sup> Taloudellisten tunnuslukujen määritelmät on kuvattu taulukossa 4.3.

<sup>2</sup> Vuokrasopimusvelat sisältävät myös vanhat rahoitusleasingvelat, jotka raportoitiin rahoitusleasingvelkoina ennen vuotta 2019.

Milj. e	Raportoitu 1-3/19	Raportoitu 1-3/18	Pro forma 1-3/18 <sup>1</sup>	Raportoitu 1-12/18	Pro forma 1-12/18 <sup>1</sup>
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-3,2	-152,7	n/a	148,6	n/a
Tontti-investointien kassavirta	-15,5	-46,1	n/a	-94,3	n/a
Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-9,2	-21,2	n/a	-39,7	n/a
Nettorahoituskulut	-10,7	-8,1	-6,8	-35,5	-34,1

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

Maaliskuun lopussa YIT:n rahavarat olivat 152,9 miljoonaa euroa (65,2), minkä lisäksi YIT:n käyttämättömät tililimiittisopimukset olivat 73,2 miljoonaa euroa (73,8). Näiden lisäksi YIT:n sitova 300 miljoonan euron (300) suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä, ja kotimaan asuntokohteisiin liittyvät nostamattomat ja sitovat taloyhtiölainasopimukset olivat 255,1 miljoonaa euroa (346,4).

Maaliskuun lopussa konsernin omavaraisuusaste oli 33,1 % (39,1) ja velkaantumisaste 87,7 % (79,8). IFRS 16 -standardin käyttöönoton ja siihen liittyvien käytäntöjen vaikutuksesta konsernin omavaraisuusaste pieneni 3,9 prosenttiyksikköä ja velkaantumisaste kasvoi 31,5 prosenttiyksikköä. Oikaistu omavaraisuusaste oli 37,0 % ja oikaistu velkaantumisaste oli 56,2 %.

Raportoitu korollisten velkojen määrä maaliskuun lopussa oli 1 090,4 miljoonaa euroa (932,6) ja korollinen nettovelka oli 868,7 miljoonaa euroa (813,8). IFRS 16 standardin käyttöönoton ja siihen liittyvien käytäntöjen vaikutuksesta konsernin nettovelka kasvoi 312,7 miljoonaa euroa. Oikaistu nettovelka oli 556,0 miljoonaa euroa.

Nettorahoituskulut ensimmäisen vuosineljänneksen aikana olivat 10,7 miljoonaa euroa (pro forma 6,8). IFRS 16 -standardin vaikutus nettorahoituskuluihin oli 4,1 miljoonaa euroa negatiivinen.

Oikaistu nettovelka/oikaistu käyttökate -kerroin oli 3,0 maaliskuun lopussa ja vuoden 2018 lopun nettovelka/oikaistu pro forma käyttökate -kerroin oli 3,2.

YIT:n rahoituskovenanttien kannalta IFRS 16 -standardin käyttöönotolla ei ollut negatiivista vaikutusta.

Sitoutunut pääoma oli 1 880,3 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutuksesta sitoutunut pääoma kasvoi 300,6 miljoonaa euroa.

Maaliskuun lopussa Venäjälle sitoutunut pääoma oli 347,6 miljoonaa euroa (414,7). Oman pääoman ehtoiset sijoitukset Venäjälle olivat 386,1 miljoonaa euroa (388,4) maaliskuun lopussa.

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli tammi-maaliskuussa -3,2 miljoonaa euroa. Kassavirtaa tukivat asuntosijoittajamyynnit Suomessa. Tontti-investointien kassavirta oli -15,5 miljoonaa euroa. Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin oli -9,2 miljoonaa euroa.

## Tilaukanta

Milj. e	Raportoitu 3/19	Raportoitu 3/18	Muutos	Raportoitu 12/18
<b>Tilaukanta</b>	<b>4 556,2</b>	<b>4 640,8</b>	<b>-2 %</b>	<b>4 433,8</b>
Asuminen Suomi ja CEE	1 606,7	1 719,9	-7 %	1 729,3
Asuminen Venäjä	404,5	465,9	-13 %	348,8
Toimitilat	1 229,7	1 250,3	-2 %	1 326,9
Infraprojektit	764,9	672,0	14 %	579,6
Päällystys	550,5	532,7	3 %	449,2
Kiinteistöt				

Raportoitu tilaukanta nousi 3 % joulukuun lopun tasolta ja oli 4 556,2 miljoonaa euroa (12/18: 4 433,8).

Vuoden takaiseen verrattuna tilaukanta laski 2 % (3/18: 4 640,8).

Tilaukannasta oli maaliskuun lopussa myyty 73 %.



# Segmentit

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

## Asuminen Suomi ja CEE

### Toimintaympäristö

Suomen kuluttajaluottamus oli katsauskaudella hyvä, mikä näkyi vakaana asuntojen kuluttajakysyntänä. Tarjonta oli korkealla tasolla. Kohtuuhintaisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi myös suurempien asuntojen kysyntä parani vertailukauteen verrattuna.

Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä pysyi matalalla tasolla.

CEE-maissa kuluttajien luottamus jatkui edelleen hyvällä tasolla. CEE-maiden asuntokysyntä oli vilkasta.

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

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

Asuminen Suomi ja CEE Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
Liikevaihto	256,2	242,9	5 %	1 157,9
Liikevoitto	9,3	20,5	-55 %	102,6
Liikevoitto-%	3,6 %	8,5 %		8,9 %
Oikaistu liikevoitto	9,3	20,5	-55 %	103,3
Oikaistu liikevoitto-%	3,6 %	8,5 %		8,9 %
Tilaukanta kauden lopussa	1 606,7	1 719,9	-7 %	1 729,3
Sitoutunut pääoma	679,2	571,4 <sup>2</sup>		n/a

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

<sup>2</sup>Raportoitu, poislukien IFRS 16 vaikutus.

### Tammi–maaliskuu

Segmentin liikevaihto nousi 5 % ja oli 256,2 miljoonaa euroa (242,9), oikaistu liikevoitto oli 9,3 miljoonaa euroa (20,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 3,6 % (8,5). Liikevoitto laski, sillä CEE-maissa ei luovutettu yhtään asuntoa, ja pääkaupunkiseudulla valmistuneiden asuntojen määrä laski vuoden takaiseen verrattuna. Segmentin kannattavuutta heikensi lisäksi asuntojen nippukauppa uudelle yhteisyritykselle..

Maaliskuussa segmentti myi vasta muodostetulle yhteisyritykselle lähes 600 valmista tai rakennusvaiheen loppuvaiheessa olevaa asuntoa, jotka sijaitsevat eri puolilla Suomea. Myytyjen asuntojen arvo on yhteensä yli 100 miljoonaa euroa. YIT omistaa 49 % yhteisyrityksestä Kiinteistöt-segmentin alla. YIT kirjasi

valmiiden myytävien asuntojen osalta 51 % syntyneestä liikevaihdosta ja tuloksesta ensimmäisen vuosineljänneksen tulokseensa. YIT:n oman omistusosuuden osalta (49 %) rakentamisen liikevaihto ja tulos tuloutetaan vasta asuntojen jälleenmyynnin yhteydessä.

Kauden aikana Suomessa valmistui 1 080 asuntoa (972) ja CEE-maissa 0 asuntoa (162). Valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski vuoden 2018 lopusta ja oli 289 (12/18: 552).

Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 1 606,7 miljoonaa euroa (1 719,9).

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	1-3/19	1-3/18 <sup>1</sup>	Muutos	1-12/18 <sup>1</sup>
Myytyjä	1 372	876	57 %	3 502
joista kuluttajille aloitetuista kohteista <sup>2</sup>	1 019	732	39 %	2 363
Aloitettuja	863	1 093	-21 %	3 793
joista kuluttajille	510	949	-46 %	2 654
Valmistuneita	1 080	972	11 %	4 510
joista kuluttajille	858	835	3 %	3 657
Rakenteilla kauden lopussa	5 085	6 140	-17 %	5 302
joista myytyjä kauden lopussa, %	59,6 %	60,0 %		55,6 %
Myyntissä kauden lopussa	2 269	2 708	-16 %	2 777
joista valmiita asuntoja	216	251	-14 %	422
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	203	288	-30 %	222
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>3</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	2 218 000	1 810 700	22 %	2 226 000

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

<sup>2</sup> Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 1-3/19: 586 asuntoa; 1-3/18: 38 asuntoa; 1-12/18: 180 asuntoa.

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

Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl	1-3/19	1-3/18 <sup>1</sup>	Muutos	1-12/18 <sup>1</sup>
Myytyjä	357	172	108 %	1 204
joista kuluttajille	259	172	51 %	950
Rahaston myynnit kuluttajille <sup>1</sup>	129	113	14 %	404
Aloitettuja	319	449	-29 %	1 566
Valmistuneita		162	-100 %	1 427
Rakenteilla kauden lopussa	2 705	2 771	-2 %	2 440
joista myytyjä kauden lopussa, %	51,6 %	53,2 %		46,5 %
Myyntissä kauden lopussa	1 382	1 411	-2 %	1 436
joista valmiita asuntoja	73	113	-35 %	130
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	129,8	124,1	5 %	112,1
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>	534 720	633 900	-16 %	473 578

<sup>1</sup> Kuluttajille mydyt asunnot kohteista, jotka YIT on myynyt aikaisemmin YCE Housing I -rahastolle tai yhteisyritykselle ja on jo aiemmin raportoinut sijoittajamyynninä.

## Asuminen Venäjä

### Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat varovaisia asunnonostopäätöksissään. Kuluttajaluottamus pysyi alhaisella tasolla. Asuntojen kysyntä ja hintataso pysyi vakaana. Kesällä voimaan astuvat

asuntokauppalakimuutokset aiheuttivat epävarmuutta asuntomarkkinoilla.

Uusien asuntojen asuntolainakorot nousivat alkuvuonna yli 10 prosenttiin. Venäjän hallitus tukee edelleen kansalaisten asunnonostoa erilaisilla ohjelmilla.

Asuminen Venäjä Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
Liikevaihto	44,4	38,3	16 %	274,1
Liikevoitto	-4,8	-14,0	66 %	-37,3
Liikevoitto-%	-10,8 %	-36,5 %		-13,6 %
Oikaistu liikevoitto	-4,8	-13,8	65 %	-32,8
Oikaistu liikevoitto-%	-10,8 %	-36,1 %		-12,0 %
Tilaukanta kauden lopussa	404,5	465,9	-13 %	348,8
Sitoutunut pääoma	313,9	393,2 <sup>2</sup>		n/a

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

<sup>2</sup>Raportoitu, poislukien IFRS 16 vaikutus

## Tammi–maaliskuu

Segmentin liikevaihto oli 44,4 miljoonaa euroa (38,3). Segmentin oikaistu liikevoitto oli -4,8 miljoonaa euroa (-13,8), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -10,8 % (-36,1). Kauden aikana Venäjällä valmistui 487 asuntoa (233) ensimmäisellä vuosineljänneksellä toisen vuosineljänneksen sijasta aiemmasta arviosta poiketen. Yhtiö arvioi 2018 tilinpäätöstiedotteessaan, ettei Venäjällä valmistu yhtään asuntoa vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Segmentin liikevoitto parani heikosta vertailukaudesta, jota painoivat projektiheikennykset urakoinnissa.

Valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski vuoden 2018 lopusta ja oli 584 (12/18: 683).

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 47,4 miljoonaa euroa, ja raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli -5,1 miljoonaa euroa.

Asuntolainalla rahoitettujen kauppohen osuus oli 48 % (49). Maaliskuun lopussa YIT vastasi Venäjällä yhteensä yli 40 000 asunnon, 8 000 pysäköintipaikan ja 4 000 liiketilan huollosta, ylläpidosta ja palveluista, eli yhteensä yli 52 000 asiakkaasta.

Tilaukanta laski vuoden takaisesta 13 % etenkin ruplan heikkenemisen vuoksi ja oli katsauskauden lopussa 404,5 miljoonaa euroa (465,9). Kauden aikana uusia urakoita ei voitettu Venäjällä.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl	1–3/19	1–3/18	Muutos	1–12/18
Myytyjä	722	779	-7 %	3 682
Aloitettuja	571	815	-30 %	3 694
Valmistuneita <sup>1</sup>	487	233	109 %	2 974
Rakenteilla kauden lopussa	5 560	5 186	7 %	5 286
joista myytyjä kauden lopussa, %	34 %	34 %		33 %
Myyntissä kauden lopussa	4 262	4 241	0 %	4 223
joista valmiita asuntoja	584	813	-28 %	683
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	176,2	204,9	-14 %	161,7
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>2</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	1 196 941	2 131 000	-44 %	1 546 000

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

<sup>2</sup>Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	1–3/19	1–3/18	Muutos	1–12/18
Pietari	1 017	980	4 %	819
Moskova	2 360	2 319	2 %	2 428
Venäjän alueet	2 183	2 126	3 %	2 039

## Toimitilat

### Toimintaympäristö

Suomen hyvä markkinatilanne tuki edelleen julkisia ja yksityisiä investointeja. Rakentamisen volyymi oli edelleen korkealla tasolla. Toimitilaurakamarkkina oli 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 urakamarkkina on pysynyt vakaana.

Toimitilat Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
Liikevaihto	239,1	183,0	31 %	1 045,2
Liikevoitto	5,0	-2,2		67,3
Liikevoitto-%	2,1 %	-1,2 %		6,4 %
Oikaistu liikevoitto	5,0	-2,2		67,8
Oikaistu liikevoitto-%	2,1 %	-1,2 %		6,5 %
Tilaukanta kauden lopussa	1 229,7	1 250,3	-2 %	1 326,9
Sitoutunut pääoma	65,5	122,3 <sup>2</sup>		n/a

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

<sup>2</sup>Raportoitu, poislukien IFRS 16 vaikutus.

Toimitilat	3/19	12/18
Taseessa oleva tonttivaranto, milj. e	65,8	84,1
Tonttivaranto, kerros-m <sup>2</sup>	690 027	741 877

### Tammi–maaliskuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 31 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 239,1 miljoonaa euroa (183,0). Segmentin oikaistu liikevoitto oli 5,0 miljoonaa euroa (-2,2), ja oikaistu liikevoitto-marginaali oli 2,1 % (-1,2).

Segmentin liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvattivat pääasiassa korjausrakentamisen korkeammat volyymit ja joulukuussa myydyt Triplan toimistot, jotka alkoivat tulouttamaan liikevaihtoa ja tulosta

rakentamisen valmiusasteen mukaan.

Vertailukaudella Triplan toimistoja rakennettiin omaperusteisesti, eikä hanke tulouttanut liikevaihtoa tai -voittoa.

Oikaistu liikevoitto kasvoi myös vertailukautta parempien projektikatteiden vuoksi.

Suuret hankkeet, kuten Tripla-hanke, etenivät suunnitellusti. Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 1 229,7 miljoonaa euroa (1 250,3).

### Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmistusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/ myynnissä/ urakointi
Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla, Helsinki	600	kauppa	82 %	9/19	YIT:n omistus 38,75 %
Triplan toimistot West ja East, Helsinki	n/a	toimisto	77 %, 65 %	6/20	myyty
Finavian terminaalilaajennus, Vantaa	200	lentoasema	81 %	12/19	urakointi
Triplan hotelli, Helsinki	88	hotelli	74 %	3/20	myyty
Myllypuron kampus, Helsinki	73	julkinen tila	87 %	8/19	urakointi

## Infraprojektit

### 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 taittunut uusien rakennushankkeiden aloitusten vähentymisen myötä. Valtion budjettiehdotuksessa investointeja infrastruktuuriin ollaan pienentämässä 500 miljoonalla eurolla verrattuna vuoteen 2018. Baltian maissa markkina on vakaa.

Infraprojektit Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
Liikevaihto	110,3	93,7	18 %	612,4
Liikevoitto	-6,6	-8,6	23 %	-8,2
Liikevoitto-%	-6,0 %	-9,2 %		-1,3 %
Oikaistu liikevoitto	-6,6	-8,6	23 %	-7,6
Oikaistu liikevoitto-%	-6,0 %	-9,2 %		-1,2 %
Tilaukanta kauden lopussa	764,9	672,0	14 %	579,6
Sitoutunut pääoma	83,2	97,5 <sup>2</sup>		n/a

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

<sup>2</sup> Raportoitu, poislukien IFRS 16 vaikutus

### Tammi–maaliskuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 18 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 110,3 miljoonaa euroa (93,7). Segmentin oikaistu liikevoitto oli -6,6 miljoonaa euroa (-8,6), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -6,0 % (-9,2). Liikevaihto kasvoi vertailukautta korkeamman volyymin takia.

Oikaistu liikevoitto parani vertailukautta paremman katetason ansiosta. Tulosta rasitti edelleen vanhojen hankkeiden heikko kate.

Tilaukanta vahvistui etenkin Tukholman Henriksdalin jätevedenpuhdistamohankkeen myötä ja oli katsauskauden lopussa 764,9 miljoonaa euroa (672,0).

### Suurimmat käynnissä olevat infraurakkahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Valmistusaste, %	Arvioitu valmistuminen
E 18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie	~260	99 %	5/19
Blominmäen jätevedenpuhdistamo, Espoo	~206	16 %	2/22
Tampereen Raitiotieallianssi, Tampere	~110	54 % <sup>1</sup>	12/21
Henriksdalin jäteveden puhdistamo, Tukholma	~60	0 %	12/23
Kultakaivos, Rimpin kaivosalue, Kittilä	~35	48 %	12/21

<sup>1</sup> Sisältää koko Raitiotieallianssin.

## Päällystys

### Toimintaympäristö

Sääolosuhteiden vuoksi päällystysliiketoiminta on yhtiön toiminta-alueella vähäistä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Päällystysesonki ajoittuu kesäkuun alun ja lokakuun lopun välille.

Suomen valtion investointipäätökset ovat laskeneet selvästi alkuvuonna 2019. Ruotsissa markkinatilanne oli hyvä, ja Norjassa valtion investoinnit jatkuivat vahvoina. Tanskassa kilpailu on jatkunut kireänä.

Päällystys Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
Liikevaihto	59,3	52,7	12 %	723,2
Liikevoitto	-20,2	-36,1	44 %	-9,5
Liikevoitto-%	-34,1 %	-68,4 %		-1,3 %
Oikaistu liikevoitto	-20,2	-30,8	34 %	2,7
Oikaistu liikevoitto-%	-34,1 %	-58,4 %		0,4 %
Tilaukanta kauden lopussa	550,5	532,7	3 %	449,2
Sitoutunut pääoma	166,9	143,3 <sup>2</sup>		n/a

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

<sup>2</sup> Raportoitu, poislukien IFRS 16 vaikutus

## Tammi–maaliskuu

Liikevaihto kasvoi 12 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 59,3 miljoonaa euroa (52,7). Segmentin oikaistu liikevoitto oli -20,2 miljoonaa euroa (-30,8), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -34,1 % (-58,4).

Liikevaihtoa nosti hieman lumisen talven aiheuttamien kunnossapitoliiketoiminnan kasvu Suomessa. Liikevoittoa paransi vertailukautta parempi tulos Ruotsissa ja Norjassa, joissa viime vuonna toteutettiin

mittavia toimenpiteitä operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi mukaan lukien useiden kannattamattomia asfalttiasemien sulkeminen. Lisäksi talvisuunnittelukustannusten lasku paransi liikevoittoa.

Tilaukanta vahvistui ja oli katsauskauden lopussa 550,5 miljoonaa euroa (532,7). Segmentti on talvikaudella menestynyt urakoinnin kilpailutuksissa kaikissa toimintamaissaan.

## Kiinteistöt

### Toimintaympäristö

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

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

Kiinteistöt Milj. e	Raportoitu 1–3/19	Pro forma 1–3/18 <sup>1</sup>	Muutos	Pro forma 1–12/18 <sup>1</sup>
Liikevaihto				0,0
Liikevoitto	-1,5	-0,2	-672 %	26,9
Liikevoitto-%				
Sitoutunut pääoma	149,5	137,0 <sup>2</sup>		n/a

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

<sup>2</sup> Raportoitu, poislukien IFRS 16 vaikutus

Milj. e	Raportoitu 3/19	Raportoitu 12/18	Muutos
Oman pääoman ehtoiset investoinnit ja investointisitoumukset	166	164	1 %
joista jo sijoitettu osakkuus- ja yhteisyrityksiin	146	154	-5 %

## 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	8 <sup>1</sup>	800 <sup>2</sup>	50 %	Omistajina YIT ja HGR Property Partners. Regenero omistaa mm. Espoon Keilaniemessä sijaitsevan pääkonttorikiinteistön, jonka vuokrausaste on yli 70 %. Pääomasijoitukset Regeneroon tehdään kunkin hankkeen tarpeen mukaan.
Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla	Kauppakeskus-kiinteistöyhtiö	117	600	38,75 %	Triplan hybridihankkeen kauppakeskus Keski-Pasilassa Helsingissä. Yhteisyrityksen muodostavat YIT, Ilmarinen (38,75 %), Conficap (15 %) ja Fennia (7,5 %). Hankkeen vuokrausaste noin 90 %, 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.
ÅB Lunastustontti Ky	ITonttirahasto	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.
FinCap Asunnot Oy	Asuntoyhteis-yritys	11	100	49 %	Yhteisyritys vuokraa omistamiaan asuntoja ja ne myydään sopivaksi katsottavalla hetkellä. Asuntokannan hallinto sekä yhteisyrityksen raportointi on ulkoistettu FinCap-konsernille

<sup>1</sup> YIT:n olemassa oleva pääomasijoitus Regeneroon.

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

## Tammi–maaliskuu

YIT oli mukana perustamassa yhteisyritystä, joka sijoittaa YIT:n rakentamiin vuokratyösuunnattuihin asuntoihin Suomessa. Yhteisyrityksessä sijoittajina ovat YIT (49 %) sekä ryhmä suomalaisia yksityisiä sijoitusyhtiöitä. Samassa yhteydessä YIT:n Asuminen Suomi ja CEE -segmentti myi muodostettavalle yhteisyritykselle lähes 600 valmista tai rakennusvaiheen loppuvaiheessa olevaa asuntoa. Myytävien asuntojen arvo on yhteensä yli 100 miljoonaa euroa.

Yhteisyritys vuokraa omistamiaan asuntoja, ja vuokranvälityksestä vastaa osittain YIT:n oma asuntovuokraustiimi. Asuntokannan hallinto sekä yhteisyrityksen raportointi on ulkoistettu FinCap-konsernille. Transaktio vahvisti segmentin sijoituksia

tasaista kassavirtaa tuottavassa vuokra-asumisessa. Pystymme näin nopeuttamaan pääoman kiertonopeutta samalla kun säilytämme arvonnousupotentiaalin portfoliossa. Vuokra-asuntoportfolion tavoitteena on tuottaa YIT:lle tasaista kassavirtaa ja luoda arvonnousupotentiaalia realisoimalla asunnot vaiheittain sopivalla hetkellä.

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 90 %:sti vuokrattu.

# Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin	3/19	12/18	Muutos, henkilöä
Asuminen Suomi ja CEE	2 519	2 632	-113
Asuminen Venäjä	1 412	1 424	-12
Toimitilat	1 195	1 177	18
Infraprojektit	1 801	1 811	-10
Päällystys	1 421	1 672	-251
Kiinteistöt	2	2	0
Konsernipalvelut	365	352	13
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>8 715</b>	<b>9 070</b>	<b>-355</b>

Henkilöstö maantieteellisellä jaolla	3/19	12/18	Muutos, henkilöä
Suomi	4 859	5 034	-175
Venäjä	1 582	1 740	-158
CEE-maat	1 556	1 539	17
Skandinavia	718	757	-39
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>8 715</b>	<b>9 070</b>	<b>-355</b>

Tammi–maaliskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 8 715 henkilöä (9 203). Henkilöstökulut olivat yhteensä 113,7 miljoonaa euroa (105,4). YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 0,4 miljoonaa euroa. Henkilöstömäärän raportoinnissa käytetään työsuhteessa läsnä olevien henkilöiden lukumääriä. Henkilöstömäärän lasku joulukuun lopusta maaliskuun loppuun johtuu pääsääntöisesti kausityöntekijöiden määrän laskusta Päällystys segmentissä Suomessa ja Venäjällä.

Työturvallisuuden avaintunnusluku, tapaturmat miljoonaa työtuntia kohti (LTIF), oli 10,0 (8,4). Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.

## Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa 2018 yhtiön uuden strategian vuosille 2019–2021. IFRS 16 standardin

käyttöön otolla ei ollut vaikutusta yhtiön pitkän aikavälin taloudellisiin tavoitteisiin.

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



# Strategia

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa 2018 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 liiketoimintatila. 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, kestävä kehityksen sekä

digitalisaation, varaan. YIT:n ja Lemminkäisen integraation onnistuminen, yhteisten toimintatapojen ja yhteisen kulttuurin luominen sekä synergiahöyryjen 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 12.3.2019. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2018 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista, tilintarkastajan valinnasta ja palkkioista sekä hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja osakeantoihin. Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kuusi varsinaista jäsentä toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

Hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukonen, varapuheenjohtajaksi Eero Heliövaara sekä

jäseniksi uudelleen Olli-Petteri Lehtinen, Kristina Penttinen-Walzel ja Tiina Tuomela sekä uusiksi jäseniksi Alexander Ehrnrooth, Frank Hyldmar ja Barbara Topolska. Järjestäytymiskokouksessaan 12.3.2019 hallitus valitsi keskuudestaan henkilöstövaliokunnan, tarkastusvaliokunnan sekä investointi- ja hankevaliokunnan puheenjohtajat ja jäsenet.

YIT julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 12.3.2019. Pörssitiedotteet 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.

### Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina.

YIT:n osakepääoma oli vuoden 2019 alussa 149 716 748,22 euroa (2018: 149 716 748,22), ja osakkeiden lukumäärä oli 211 099 853 kappaletta (2018: 211 099 853).

### Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 12.3.2019 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeantoihin hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa 30.6.2020 saakka.

YIT:llä oli vuoden 2019 alussa hallussaan 1 051 843 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Katsauskauden aikana yhtiölle ei palautunut osakkeita.

### Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen avauskurssi oli vuoden 2019 ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 5,08 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 29.3.2019 oli 5,17 euroa. Osakekurssi nousi katsauskauden aikana noin 2 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 5,93 euroa, alin 5,03 euroa ja keskikurssi 5,42 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 27,2 miljoonaa kappaletta (50,0). Vaihdon arvo oli noin 147,6 miljoonaa euroa (339,6), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 54,3 miljoonaa kappaletta (50,1), mikä vastaa noin 51

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

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 29.3.2019 oli 1 085,9 miljoonaa euroa (1 425,9). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

## Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli maaliskuun lopussa 46 224 (46 230).

Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli maaliskuun lopussa 13,6 % osakkeista (19,9).

Yhtiö ei vastaanottanut yhtään liputusilmoitusta katsauskauden aikana.

## Johdon liiketoimet

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

# Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

YIT:n hallitus hyväksyy yhtiön riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet mukaan lukien riskinsietokyvyn sekä riskinottohalun. Riskienhallinnan suunnittelu ja kokonaisriskiposition arviointi ovat osa vuosittaista strategiaprosessia. Riskienhallinta sisällytetään osaksi kaikkia olennaisia yhtiön toiminta-, raportointi- ja johtamisprosesseja. Riskeissä tapahtuvia olennaisia muutoksia seurataan kuukausittain ja raportoidaan konsernin hallinto- ja raportointikäytäntöjen mukaisesti.

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 liittyä edelleen epävarmuustekijöitä. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, lainsäädännön muutokset, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylitarjonta vaikuttaisivat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.

Maaliskuun lopussa yhtiön liikevaihdosta valtaosa tuli Suomesta, mikä korostaa Suomen talouskehityksen merkitystä YIT:n liiketoiminnalle. Suomen talouskasvun hidastuminen ja julkisen sektorin velkaantuminen voivat heikentää kuluttajien ostovoimaa ja yleistä luottamusta, millä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Julkisen sektorin velkaantumisen kasvu voisi myös vaikeuttaa infrastruktuuri-investointien rahoitusta. Suomen liiketoiminnassa sijoittaja-asiakkaiden rooli on ollut viime vuosina keskeinen. Hinta- ja korkotason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta ja/tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitila- tai

asuntomarkkinoilla ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden parempi tuotto voivat vähentää sijoittajakysyntää merkittävästi. Kasvanut tarjonta ja väestönkasvun hidastuminen tai väestökato voivat aiheuttaa paikallisesti riskin asuntokysynnälle.

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 tuotantovolyymin 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 rekrytointiyhtiöksi. Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaisesti toimenpiteitä näiden riskien pienentämiseksi. Yhtiö arvioi vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 45-50 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 tilaajien käyttäytymiseen sekä omaperusteisessa liiketoiminnassa lisäksi myyntiriskin hallintaan. Suuret toimitila- ja infrahankkeet, kuten Tripla, muodostavat merkittävän osan yhtiön tulevien vuosien liikevoitto-odotuksesta, ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä.

Yhtiö on jatkanut muiden toimenpiteiden ohella liiketoimintaansa liittyvien riskien ja sitoutuvan pääoman hallintaa hyödyntämällä myös osakkuus- ja yhteisyrityksiä liiketoiminnoissaan. 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, lisätä rahoitustarvetta 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. Asuntokauppaa säätelevän lain muutokset Venäjällä saattavat aiheuttaa häiriötä yhtiöiden rahaliikenteeseen ja nykyisiin sopimusrakenteisiin sekä kasvattaa sitoutunutta pääomaa. Lakia on suunniteltu täsmennettävän alkukesän 2019 aikana, mikä osaltaan lisää epävarmuutta. Pankkien roolia lain valvonnassa on kasvatettu, ja valvontaprosessien keskeneräisyys voi aiheuttaa epävarmuutta.

Yhtiö on viime vuosina vähentänyt Venäjälle sijoitettua pääomaa strategiansa mukaisesti, ja pääoman kiertonopeuden parantaminen jatkuu osana normaalia liiketoimintaa. Uuden strategian julkistuksen yhteydessä yhtiö ilmoitti, että sen tavoitteena on vähentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa edelleen noin 100 miljoonalla eurolla.

Taloudellisista riskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen ja valuuttakurssikehitykseen liittyvät riskit. Rahoituksen saatavuuteen saattaa vaikuttaa myös negatiivinen kehitys Skandinavian asuntorakentamisen markkinoilla. Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on julkaistu tilinpäätöksen 2018 liitetiedossa 29.

## 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 käsiteltävien kanteiden lisäksi käräjäoikeuden käsittelyn alkamista odottaa 21

vahingonkorvauskannetta yhtiötä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsittelyn 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 5,0 miljoonan euron kuluvarauksen.

### 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 sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeen tilaajana esittänyt korvausvaatimuksia YIT:lle liittyen valmisbetonin laatuun sekä työsuoritukseen. Urakan taloudellisessa loppuselvityksessä esitettyjen vaatimusten pääomamäärä on yhteensä noin 28 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.

## Lähiajan näkymät alueittain

### Suomi

Asuntojen kuluttajakysynnän ja institutionaalisten sijoittajien kysynnän arvioidaan pysyvän vakaana syksyn 2018 tasolla. Yksityisten 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. Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän asuntojen hintojen nousua.

Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla keskeisillä paikoilla sijaitsevista kohteista pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan maltillisesti kaupungistumiskehityksen ja rakennuskannan ikääntymisen myötä.

Rakentamisen korkea aktiviteetti on lisännyt kilpailua osajista. Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman. Rakentamisen volyymin odotetaan säilyvän hyvällä tasolla.

Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet vaikuttavat rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen.

Infrarakentamisen odotetaan laskevan vuoden 2018 tasolta. Valtion perusväylänpitopanostusten odotetaan laskevan merkittävästi vuonna 2019 päällystykseen osalta kasvattaen tieverkoston korjausvelkaa. Valtio on vähentänyt infrahankkeisiin suunnattuja määrärahoja tuleville vuosille, mikä heikentää sekä päällystykseen että infraprojektien näkymiä. Vaativat hankkeet kasvukeskuksissa, liikennehankkeet ja teollisuuden investoinnit ylläpitävät osaltaan infraprojektien kysyntää.

### Venäjä

Venäjälläkin geopolitiittiset jännitteet vaikuttavat yleiseen markkinatilanteeseen. Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2018 keskimääräisellä tasolla. Asuntojen hintatason ennakoitaan pysyvän alhaisella tasolla.

Asuntokauppaa säätelevien lakimuutosten uskotaan ylläpitävän volatilitteettia asuntojen tarjonnassa ja myyntikäytännöissä. Lakimuutosten tultua voimaan pankkien projektirahoitusvalmius saattaa viivästyä ja aiheuttaa epävarmuutta sekä turbulenssia markkinoilla.

Kysynnän arvioidaan kohdistuvan ensisijaisesti kohtuuhintaisiin asuntoihin. Rakennuskustannusinflaation arvioidaan kasvavan maltillisesti arvonlisäveromuutosten vuoksi.

Isojen väylien rakentamis- ja korjaustöiden odotetaan ylläpitävän päällystykseen kysyntää.

### **Baltia ja CEE-maat**

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan edelleen. Tonttien hintataso on noussut, ja kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän korkealla tasolla. Rahoituksen saatavuuden ja alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa. Resurssipulan arvioidaan nostavan rakennuskustannusinflaatiota sekä rajoittavan volyymikasvua. Toimitilaurakamarkkinan 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 ja kaupungistuminen. Molemmissa maissa infrarakentamisen ennustetaan kasvavan vuonna 2019. Ruotsissa ja Norjassa on käynnissä tai suunnitteilla mittavia väylä- ja ratahankkeita, mikä lisää sekä infraprojektien että päällystykseen kysyntää. Lisäksi erityisesti Norjassa panostetaan energiantuotannon kehittämiseen ja uusimiseen.

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

## **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

YIT ja ICECAPITAL Housing Fund IV Ky sekä ICECAPITAL Housing Fund V Ky ovat allekirjoittaneet esisopimuksia yhteensä noin 780 vuokra-asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Esisopimusten kokonaisarvo on noin 160 miljoonaa euroa.

Hankkeet kirjataan tilauskantaan kohdekohtaisten kauppojen allekirjoitusten yhteydessä. Hankkeiden on tarkoitus käynnistyä vaiheittain pääasiassa vuoden 2019 aikana ja ensimmäiset kohteet valmistuvat vuonna 2020.

## **Tulosohjeistus vuodelle 2019**

### **Tulosohjeistus vuodelle 2019**

Konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan välillä +5% – -5% verrattuna 2018 liikevaihtoon (pro forma 2018: 3 759,3 milj. euroa). Vuonna 2019 oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan 170–230 miljoonaa euroa (pro forma 2018: 134,5 milj. euroa).

### **Ohjeistuksen perusteet**

Vuoden 2019 tulosohjeistus perustuu muun muassa kauppakeskus Triplan valmistumiseen viimeisellä

neljänneksellä, rakenteilla olevan asuntokannan arvioitua valmistumisajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Maaliskuun lopussa tilauskannasta oli myyty 73 %.

Vuosineljänneksen välillä odotetaan merkittävää vaihtelua normaalista kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynnistä sekä asuntokohteiden ja kauppakeskus Triplan valmistumisajankohdista johtuen. Kuten vuonna 2018, vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin. Yhtiö arvioi vuoden 2019 toisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton paranevan hieman vertailukaudesta (pro forma).

## **Arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta**

Yhtiöllä oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 13 350 asuntoa. Alla olevassa taulukossa on yhtiön tämän hetkinen arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta. Lisäksi yhtiöllä on rakenteilla 2 364 (12/18: 1 429) valmistusasteen mukaisesti tuloutuvaa asuntokohtetta.

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

kpl	1-12/2018 toteutunut	Q1/2019, toteutunut	Q2/2019, arvio	Q3/2019, arvio	Q4/2019, arvio	Q1/2020, arvio	Myöhemmin
<b>Suomi</b> <sup>1</sup>	3 657	858	1 000	300	600	400	1 305
<b>CEE</b> <sup>2</sup>	1 427	0	500	700	400	200	905
<b>Venäjä</b> <sup>3</sup>	2 974	437	400	600	2 400	400	1 760
<b>Yhteensä</b>	8 058	1 295	1 900	1 600	3 400	1 000	3 970

<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.

## Lisätietoja konsernin raportointikäytännöistä ja taloudellisten tietojen esittäminen tässä osavuosikatsauksessa

YIT raportoi IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan. IFRS-laadintaperiaatteen mukaan kuluttaja-asuntokehtien tuloutus tehdään kohteen valmistuessa. Näin ollen konserniraportoinnin mukaisessa tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistusajankohdista riippuen.

Yhtiö ei enää anna Asuminen Suomi ja CEE- eikä Asuminen Venäjä -segmenteistä mitään lukuja osatuloutusperiaatteen (POC) mukaisesti kuten vuonna 2018. Aiemmin, ennen yhdistymistä Lemminkäisen kanssa 1.2.2018, YIT:n pääasiallinen raportointitapa oli osatuloutuksella tapahtuva toimialaraportointi (POC), ja esimerkiksi yhtiön aiemmat taloudelliset tavoitteet ovat olleet osatuloutukseen pohjautuvat.

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä osavuosikatsauksessa 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.

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 -tulolaskelmat 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 1.1.2017. Pro forma -oikaistus, joilla ei ole jatkuvaa vaikutusta YIT:n tulokseen, on esitetty pro forma -tulolaskelmassa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella. Lisätietoja löytyy 4.4.2018 julkaistusta pro forma -pörssitiedotteesta liitteineen.

Lisätietoja YIT:n tai Lemminkäisen historiallisista taloudellisista tiedoista on YIT:n ja Lemminkäisen tilintarkastetuissa konsernitilinpäätöksissä ja tilintarkastamattomissa osavuosikatsauksissa, jotka ovat saatavissa YIT:n verkkosivustolla osoitteessa [www.yitgroup.com/fi](http://www.yitgroup.com/fi)

# Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2019: Taulukko-osio

<b>1</b>	<b>OSAVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET</b> .....	24
1.1	Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit .....	24
2.1	Tuloslaskelma.....	25
2.2	Laaja tuloslaskelma, IFRS .....	26
2.3	Konsernitase, IFRS .....	27
2.4	Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	28
2.5	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	29
<b>3</b>	<b>LIITETIEDOT</b> .....	30
3.1	Liiketoimintasegmentit .....	30
3.2	Vaihto-omaisuus, IFRS .....	34
3.3	Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset .....	34
<b>4</b>	<b>LISÄINFORMAATIO</b> .....	35
4.1	Avainluvut .....	35
4.2	Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat.....	36
4.3	Tunnuslukujen laskentakaavat .....	38

# 1 OSAVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tämä osavuositarkastus on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta osavuositarkastuksen laadinnassa ei ole sovellettu kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia. Tätä osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä yhtiön vuositilinpäätöksen 2018 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.

1.1.2019 tapahtuneella IFRS 16:n käyttöönotolla oli 306,3 miljoonan euron vaikutus avaavaan taseeseen. Yhtiö käytti siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa, ja näin ollen yhtiö ei oikaise vertailulukuja. Standardin vaikutuksesta oikaistuun avaavaan taseeseen, käyttöönotto ja laatimisperiaatteet esitetään tarkemmin 18.4.2019 julkaistussa pörssitiedotteessa.

## 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.

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.

## 1.1 Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit

		Keski- kurssit			Tase- kurssit		
		1-3/19	1-3/18	1-12/18	3/19	3/18	12/18
1 EUR =	CZK	25,6826	25,4030	25,6455	25,8020	25,4250	25,7240
	PLN	4,3015	4,1797	4,2612	4,3006	4,2106	4,3014
	RUB	74,8898	69,9378	74,0687	72,8564	70,8897	79,7153
	SEK	10,4198	9,9742	10,2584	10,3980	10,2843	10,2548
	NOK	9,7418	9,6329	9,6002	9,6590	9,6770	9,9483
	DKK	7,4637	7,4468	7,4532	7,4652	7,4530	7,4673



## 2 PÄÄLASKELMAT

### 2.1 Tuloslaskelma

	Raportoitu	Raportoitu	Pro forma	Pro forma	Pro forma
Milj. e	1-3/2019	1-3/2018	1-3/2018	1-12/2018	1-12/2018
<b>Liikevaihto</b>	<b>701,6</b>	<b>532,3</b>	<b>602,2</b>	<b>3 689,4</b>	<b>3 759,3</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	9,2	4,7	5,2	44,8	45,3
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-18,0	59,5	64,2	31,7	36,5
Valmistus omaan käyttöön	0,2	0,2	0,2	0,8	0,8
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-88,6	-115,0	-126,9	-816,6	-820,3
Ulkopuoliset palvelut	-397,1	-309,1	-359,3	-1 765,1	-1 815,3
Henkilöstökulut	-113,7	-105,4	-124,6	-527,2	-546,4
Liiketoiminnan muut kulut	-108,2	-93,3	-102,6	-520,7	-530,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-2,8	-0,2	-0,7	10,8	10,3
Poistot ja arvonalentumiset	-17,3	-8,3	-8,9	-53,3	-49,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>-34,6</b>	<b>-34,6</b>	<b>-51,1</b>	<b>94,6</b>	<b>91,3</b>
Rahoitustuotot	2,3	1,6	1,6	8,0	8,1
Kurssierot (netto)	-0,3	-0,1	0,0	-2,1	-2,3
Rahoituskulut	-12,7	-9,5	-8,3	-41,4	-39,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-10,7	-8,1	-6,8	-35,5	-34,1
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-45,3</b>	<b>-42,7</b>	<b>-57,8</b>	<b>59,1</b>	<b>57,2</b>
Tuloverot	7,2	7,0	5,7	-19,9	-23,9
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-38,0</b>	<b>-35,8</b>	<b>-52,2</b>	<b>39,2</b>	<b>33,3</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osuus kauden tuloksesta</b>	<b>-38,0</b>	<b>-35,8</b>	<b>-52,2</b>	<b>39,2</b>	<b>33,3</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake					
Laimentamaton, e	-0,18	-0,20	-0,25	0,19	0,16
Laimennettu, e	-0,18	-0,20	n/a	0,19	n/a

## 2.2 Laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
Katsauskauden tulos	-38,0	-35,8	39,2
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b>			
Rahavirran suojaukset		0,0	0,0
Laskennallinen vero edellisestä		0,0	0,0
Muuntoerot	34,8	-9,8	-57,8
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>	<b>34,8</b>	<b>-9,8</b>	<b>-57,8</b>
<b>Eröt, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>			
Myyntivoitot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			0,1
Laskennallinen vero edellisestä			0,0
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos			-0,2
Laskennallinen vero edellisestä			0,0
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>			<b>-0,1</b>
<b>Muut konserniin kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>34,8</b>	<b>-9,8</b>	<b>-57,9</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>-3,2</b>	<b>-45,5</b>	<b>-18,7</b>
Emoyhtiön omistajille	-3,2	-45,5	-18,7

## 2.3 Konsernitase, IFRS

Milj. e	Raportoitu 3/2019	Raportoitu 3/2018	Raportoitu 1.1.2019 <sup>1</sup>	Raportoitu 12/2018
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset hyödykkeet	185,6	214,2	183,4	202,3
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	136,0		137,9	
Liikearvo	319,3	311,3	319,2	319,2
Muut aineettomat hyödykkeet	45,6	58,5	47,5	47,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	153,4	142,0	150,7	150,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,2	2,3	2,2	2,2
Korolliset saamiset	54,0	38,4	50,3	50,3
Muut saamiset	2,4	1,7	2,3	2,3
Laskennalliset verosaamiset	75,3	72,5	64,4	64,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>973,8</b>	<b>840,8</b>	<b>964,5</b>	<b>839,0</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	1 889,2	2 081,0	1 880,1	1 880,1
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	186,7		187,4	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	474,6	440,2	495,5	495,5
Korolliset saamiset	14,8	15,2	14,8	14,8
Tuloverosaamiset	4,0	6,2	1,8	1,8
Rahavarat	152,9	65,2	263,6	263,6
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 722,3</b>	<b>2 607,8</b>	<b>2 843,2</b>	<b>2 655,8</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 696,1</b>	<b>3 448,6</b>	<b>3 801,1</b>	<b>3 494,8</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	990,0	1 019,9	1 049,8	1 049,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>990,0</b>	<b>1 019,9</b>	<b>1 049,8</b>	<b>1 049,8</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	27,4	37,1	28,8	28,8
Eläkeveloitteet	2,6	2,4	2,6	2,6
Varaukset	81,0	82,4	80,7	82,2
Rahoitusvelat	415,5	483,5	414,6	424,1
Vuokrasopimusvelat	237,5		245,5	
Muut velat	50,6	56,6	52,2	52,2
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>814,5</b>	<b>661,9</b>	<b>957,9</b>	<b>590,0</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Saadut ennakot <sup>2</sup>	700,7	842,5	752,9	739,1
Ostovelat ja muut velat	705,4	424,9	575,9	575,9
Tuloverovelat	11,7	5,0	19,5	19,5
Varaukset	36,3	45,3	46,4	53,0
Rahoitusvelat	362,3	449,0	459,3	467,6
Vuokrasopimusvelat	75,2		72,9	
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 891,6</b>	<b>1 766,8</b>	<b>1 926,9</b>	<b>1 855,1</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 706,1</b>	<b>2 428,7</b>	<b>2 751,3</b>	<b>2 445,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>3 696,1</b>	<b>3 448,6</b>	<b>3 801,1</b>	<b>3 494,8</b>

<sup>1</sup> Oikaistu avaava tase 1.1.2019 sisältää IFRS 16 käyttöönoton vaikutuksen raportoituun taseeseen.

<sup>2</sup> 31.3.2019 raportoitu määrä sisältää 169,2 miljoonaa euroa (3/18:185,5; 12/18:161,5) yhtiölainoja myydyistä keskeneräisistä asuinrakennushankkeista.

## 2.4 Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
Katsauskauden tulos	-38,0	-35,8	39,2
Suoriteperusteisten erien oikaisu	4,5	21,5	140,1
Lyhytaikaisten saamisten muutos	34,7	41,6	-23,5
Vaihto-omaisuuden muutos	24,4	-102,7	38,7
Lyhytaikaisten velkojen muutos	7,3	-25,3	52,6
Käyttöpääoman muutos yhteensä	66,3	-86,4	67,8
Rahoituserien rahavirta	-14,3	-12,6	-50,7
Maksetut verot	-13,0	-11,9	-23,1
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>5,5</b>	<b>-125,1</b>	<b>173,3</b>
Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-9,2	-26,6	-50,7
Tytär- ja osakkuusyritysten ja liiketoimintojen myynti	3,6	1,0	37,6
Suoritettujen investointien rahavirrat	-8,2	-3,5	-30,8
Saadut investointien rahavirrat	5,1	1,6	19,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-8,7</b>	<b>-27,6</b>	<b>-24,7</b>
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	<b>-3,2</b>	<b>-152,7</b>	<b>148,6</b>
Oman pääoman muutokset			1,4
Lainasaamisten muutos	-3,7	-5,7	-16,4
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-95,3	94,2	3,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		20,0	270,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-0,1	0,0	-195,6
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-11,8	-0,9	-7,0
Maksetut osingot			-52,4
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-110,8</b>	<b>107,6</b>	<b>3,7</b>
Rahavarojen muutos	-114,0	-45,9	152,3
Rahavarat katsauskauden alussa	263,6	89,7	89,7
Sulautumisessa tulleet rahavirrat		21,6	21,6
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	3,3	-0,3	0,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	<b>152,9</b>	<b>65,2</b>	<b>263,6</b>

## 2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovar	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>149,7</b>	<b>1,5</b>	<b>553,5</b>	<b>-274,2</b>		<b>-5,6</b>	<b>624,8</b>	<b>1 049,8</b>
Kauden laaja tulos								
Katsauskauden tulos							-38,0	-38,0
Muuntoerot				34,8				34,8
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>34,8</b>			<b>-38,0</b>	<b>-3,2</b>
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä								
Osingonjako							-56,7	-56,7
Osakepalkitseminen							0,2	0,2
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>							<b>-56,5</b>	<b>-56,5</b>
<b>Oma pääoma 31.3.2019</b>	<b>149,7</b>	<b>1,5</b>	<b>553,5</b>	<b>-239,3</b>		<b>-5,6</b>	<b>530,3</b>	<b>990,0</b>

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

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarjat	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	149,2	1,5	0,7	-216,5	0,0	-7,2	636,9	564,7
IFRS 9:n käyttöönnotosta johtuva oikaisu							-0,7	-0,7
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2018</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>636,3</b>	<b>564,0</b>
Kauden laaja tulos								
Katsauskauden tulos							39,2	39,2
Muut laajan tuloksen erät:								
Rahavirran suojaukset					0,0			0,0
-Laskennallinen vero edellisestä					0,0			0,0
Myyntivoitot oman pääoman ehtoisista sijoituksista							0,1	0,1
-Laskennallinen vero edellisestä							0,0	0,0
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos							-0,2	-0,2
-Laskennallinen vero edellisestä							0,0	0,0
Muuntoerot				-57,8				-57,8
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-57,8</b>	<b>0,0</b>		<b>39,1</b>	<b>-18,7</b>
Liiketoimet omistajien kanssa								
Sulautuminen	0,5		554,9					555,4
Liikkeellelaskukulut			-1,4					-1,4
Osingonjako							-52,4	-52,4
Osakepalkitseminen			-0,7			1,7	1,9	2,8
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,5</b>		<b>552,8</b>			<b>1,7</b>	<b>-50,5</b>	<b>504,4</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>149,7</b>	<b>1,5</b>	<b>553,5</b>	<b>-274,2</b>		<b>-5,6</b>	<b>624,8</b>	<b>1 049,8</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 liiketoimintaluille 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. 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 mukaisesti tietyt asiakassopimukset tuloutetaan tietynä ajankohtana. 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

Milj. e	1-3/2019 raportoitu							Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimilat	Infra-projektit	Päällystys	Kiinteistöt			
<b>Liikevaihto</b>	<b>256,2</b>	<b>44,4</b>	<b>239,1</b>	<b>110,3</b>	<b>59,3</b>		<b>-7,7</b>	<b>701,6</b>	
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	256,2	44,3	238,6	106,1	59,0		-2,7	701,6	
Konsernin sisäinen liikevaihto		0,1	0,4	4,2	0,2		-5,0		
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-1,8	-0,6	-4,0	-2,7		-6,9	-17,3	
<b>Liikevoitto</b>	<b>9,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-6,6</b>	<b>-20,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>-15,8</b>	<b>-34,6</b>	
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>3,6 %</b>	<b>-10,8 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>-6,0 %</b>	<b>-34,1 %</b>			<b>-4,9 %</b>	
Oikaisuerät							3,9	3,9	
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>9,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-6,6</b>	<b>-20,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>-11,9</b>	<b>-30,7</b>	
josta IFRS 16 vaikutus	1,6	0,1	0,1	0,0	0,1		0,7	2,6	
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>3,6 %</b>	<b>-10,8 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>-6,0 %</b>	<b>-34,1 %</b>			<b>4,4 %</b>	
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>679,2</b>	<b>313,9</b>	<b>65,5</b>	<b>83,2</b>	<b>166,9</b>	<b>149,5</b>	<b>422,1</b>	<b>1 880,3</b>	

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

1-3/2018 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>242,9</b>	<b>38,3</b>	<b>183,0</b>	<b>93,7</b>	<b>52,7</b>		<b>-8,3</b>	<b>602,2</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	242,9	38,2	182,3	87,5	52,2		-0,8	602,2
Konsernin sisäinen liikevaihto		0,1	0,7	6,2	0,5		-7,2	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,1	-3,3	-1,6		-3,5	-8,9
<b>Liikevoitto</b>	<b>20,5</b>	<b>-14,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-8,6</b>	<b>-36,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-10,5</b>	<b>-51,1</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>8,5 %</b>	<b>-36,5 %</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>-9,2 %</b>	<b>-68,4 %</b>			<b>-8,5 %</b>
Oikaisuerät		0,2			5,3		2,4	7,8
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>20,5</b>	<b>-13,8</b>	<b>-2,2</b>	<b>-8,6</b>	<b>-30,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-8,1</b>	<b>-43,2</b>
<b>Josta IFRS 16 vaikutus</b>								
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>8,5 %</b>	<b>-36,1 %</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>-9,2 %</b>	<b>-58,4 %</b>			<b>-7,2 %</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>



1-12/2018 raportoitu								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 143,5</b>	<b>270,2</b>	<b>1 024,7</b>	<b>590,5</b>	<b>712,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-52,4</b>	<b>3 689,4</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 143,5	269,5	1 019,8	560,7	696,8	0,0	-0,6	3 689,4
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	4,9	29,8	16,0		-51,9	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,7	-0,4	-13,4	-17,6		-20,0	-53,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>103,4</b>	<b>-36,3</b>	<b>67,6</b>	<b>-5,3</b>	<b>4,3</b>	<b>26,9</b>	<b>-65,8</b>	<b>94,6</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>9,0 %</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>-0,9 %</b>	<b>0,6 %</b>			<b>2,6 %</b>
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6	10,3		41,2	57,9
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>104,1</b>	<b>-31,8</b>	<b>68,1</b>	<b>-4,7</b>	<b>14,5</b>	<b>26,9</b>	<b>-24,6</b>	<b>152,5</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>9,1 %</b>	<b>-11,8 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>2,0 %</b>			<b>4,1 %</b>
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>584,9</b>	<b>294,3</b>	<b>38,2</b>	<b>83,0</b>	<b>123,7</b>	<b>145,0</b>	<b>332,1</b>	<b>1 601,2</b>

1-12/2018 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 157,9</b>	<b>274,1</b>	<b>1 045,2</b>	<b>612,4</b>	<b>723,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-53,4</b>	<b>3 759,3</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 157,5	273,3	1 040,0	582,2	706,8	0,0	-0,6	3 759,3
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	5,2	30,1	16,4		-52,8	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,8	-0,4	-13,8	-18,1		-14,7	-49,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>102,6</b>	<b>-37,3</b>	<b>67,3</b>	<b>-8,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>26,9</b>	<b>-50,4</b>	<b>91,3</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>8,9 %</b>	<b>-13,6 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>-1,3 %</b>			<b>2,4 %</b>
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6	12,2		24,6	43,2
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>103,3</b>	<b>-32,8</b>	<b>67,8</b>	<b>-7,6</b>	<b>2,7</b>	<b>26,9</b>	<b>-25,8</b>	<b>134,5</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>8,9 %</b>	<b>-12,0 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>0,4 %</b>			<b>3,6 %</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>

#### Tilaukanta kauden lopussa

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
Asuminen Suomi ja CEE	1 606,7	1 719,9	1 729,3
Asuminen Venäjä	404,5	465,9	348,8
Toimitilat	1 229,7	1 250,3	1 326,9
Infraprojektit	764,9	672,0	579,6
Päällystys	550,5	532,7	449,2
Kiinteistöt			
<b>Tilaukanta yhteensä</b>	<b>4 556,2</b>	<b>4 640,8</b>	<b>4 433,8</b>

### 3.2 Vaihto-omaisuus, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu
	3/2019	3/2018
Aineet ja tarvikkeet	49,7	62,4
Keskeneräiset työt	997,1	1 012,0
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	587,4	713,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	163,6	227,6
Ennakkomaksut	63,6	36,1
Muu vaihto-omaisuus	27,8	29,2
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>1 889,2</b>	<b>2 081,0</b>
<b>Vaihto-omaisuus, vuokrattu</b>	<b>186,7</b>	

### 3.3 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	3/2019	3/2018	12/2018
<b>Annetut vakuudet</b>			
Annetut takaukset muiden puolesta	4,6		4,9
Annetut takaukset työyhteisöliittymien puolesta	9,7		9,7
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	5,3	5,0	5,3
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	1 595,4	1 475,6	1 616,1
<b>Muut vastuusitoumukset</b>			
Sijoitussitoumukset	21,4	8,3	13,8
Ostositoumukset	222,3	306,4	256,6
Vuokravastuut <sup>1</sup>		157,8	165,7
Annetut vuokravastuut		4,2	3,4
<b>Johdannaissopimuksista johtuva vastuu</b>			
Kohde-etuksien arvot			
Korkojohdannaiset	230,0	295,0	230,0
Valuuttajohdannaiset	136,9	131,5	122,5
Hyödykejohdannaiset	16,6	9,3	7,2
Käyvät arvot			
Korkojohdannaiset	-2,8	-3,6	-2,9
Valuuttajohdannaiset	-1,1	0,9	1,0
Hyödykejohdannaiset	1,6	0,1	-1,6

<sup>1</sup> IFRS 16:n käyttöönotosta johtuen leasingisopimukset raportoidaan 1.1.2019 alkaen käyttöoikeusomaisuuseränä ja leasingvelkoina taseessa.

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.3.2019 enintään 8,7 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 vuositilinpäätöksen osiossa Oikeudenkäynnit.

## 4 LISÄINFORMAATIO

### 4.1 Avainluvut

	Raportoitu 1-3/ 2019	Raportoitu 1-3/ 2018	Raportoitu 1-12/ 2018	Pro forma 1-3/2018	Pro forma 1-12/2018
Omavaraisuusaste, %	33,1 %	39,1 %	38,1 %	n/a	n/a
Oikaistu omavaraisuusaste, %	37,0 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Korollinen nettovelka, milj. Euroa	868,7	813,8	562,9	813,8	562,9
Oikaistu korollinen nettovelka, milj. Euroa	556,0	n/a	n/a	n/a	n/a
Nettovelka/oikaistu pro forma käyttökate	n/a	n/a	n/a	4,8	3,2
Oikaistu nettovelka/oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk	3,0	n/a	n/a	n/a	n/a
Velkaantumisaste, %	87,7 %	79,8 %	53,6 %	n/a	n/a
Oikaistu velkaantumisaste, %	56,2 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Pro forma sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE), rullaava 12 kk	n/a	n/a	n/a	n/a	5,6 %
Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE), rullaava 12 kk	5,4 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Tulouttamaton tilauskanta, Milj. e	4 556,2	4 640,8	4 433,8	4 640,8	4 433,8
- josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus, Milj. e	1 246,7	1 124,8	1 028,9	1 124,8	1 028,9
Henkilöstö kauden lopussa	8 715	9 296	9 070	9 296	9 070
Bruttoinvestoinnit, Milj. e	16,3	24,3	64,4	n/a	n/a
% liikevaihdosta	2,3 %	4,6 %	1,7 %	n/a	n/a
Osakkeen keskipörssi kauden aikana, e	5,42	6,80	5,70	n/a	n/a
Osakkeen päätöskurssi, e	5,17	6,80	5,11	n/a	n/a
Osakkeiden markkina-arvo, milj. e	1 085,9	1 425,9	1 073,3	n/a	n/a
Oma pääoma/osake, e	4,71	4,86	5,00	n/a	n/a
Oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos, eur	n/a	n/a	n/a	-0,22	0,32
Oikaistu osakekohtainen tulos, eur	-0,17	n/a	n/a	n/a	n/a
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, 1 000 kpl	210,048	180 801	203 002	209 692	208 952
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	210 048	180 801	203 778	n/a	n/a
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, 1 000 kpl	210 048	209 692	210 048	n/a	n/a

## 4.2 Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

### Oikaistun liikevoiton täsmäytys

Milj. e	Raportoitu 1-3/ 2019	Raportoitu 1-3/ 2018	Raportoitu 1-12/ 2018	Pro forma 1-3/ 2018	Pro forma 1-12/ 2018
<b>Liikevoitto (IFRS)</b>	<b>-34,6</b>	<b>-34,6</b>	<b>94,6</b>	<b>-51,1</b>	<b>91,3</b>
<b>Oikaisuerät</b>					
Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset			3,4		3,4
Restrukturoinnit ja divestoinnit <sup>1</sup>		2,0	8,2	3,9	10,1
Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut		1,4	1,4		
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut	1,2	1,0	18,2	1,0	18,2
Vaihto-omaisuuden käypää arvon koskeva PPA-oikaisu <sup>2</sup>	0,7	2,4	13,2	0,9	3,7
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot <sup>2</sup>	2,0	2,5	13,4	1,9	7,8
<b>Oikaisuerät, yhteensä</b>	<b>3,9</b>	<b>9,4</b>	<b>57,9</b>	<b>7,8</b>	<b>43,2</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>-30,7</b>	<b>-25,3</b>	<b>152,5</b>	<b>-43,2</b>	<b>134,5</b>

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

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

### Oikaistun osakekohtaisen tuloksen täsmäytys

Milj. e	1-3/2019
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos, milj. euroa</b>	<b>-38,0</b>
Oikaisuerät, yhteensä (sisältyy liikevoittoon)	3,9
Verovaikutus	-0,8
Oikaistu emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tulos, milj. euroa	34,9
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, 1 000 kpl	210 048
<b>Oikaistu emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,17</b>

**Oikaistun käyttökatteen täsmäytys (rullaava 12 kk)**

Milj. e	1-3/2019
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>147,1</b>
Poistot ja arvonalentumiset	62,3
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot	-12,8
IFRS 16 vuokrasopimukset vaikutus käyttökatteeseen	-11,8
<b>Oikaistu käyttökate</b>	<b>184,8</b>

**Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotton täsmäytys (rullava 12 kk)**

EUR million	1-3/2019
<b>Liikevoitto</b>	<b>94,7</b>
IFRS vaikutus liikevoittoon	-2,6
<b>IFRS 16 vuokrasopimukset vaikutuksella vähennetty liikevoitto</b>	<b>92,1</b>
<b>Sitoutunut pääoma 31.3.2019</b>	<b>1 880,3</b>
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	-136,0
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	-186,7
IFRS 16 vuokrasopimukset vaikutus saatuihin ennakoihin	15,6
<b>Oikaistu sitoutunut pääoma 31.3.2019</b>	<b>1 573,2</b>

### 4.3 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.	
<b>Oikaisuerät</b>	Oikaisuerät ovat olennaisia tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten vaihto-omaisuuden 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 vaihto-omaisuuden 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").	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>Sitoutunut pääoma</b>	Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen liittyviä eriä.	Sitoutunut pääoma kuvaa segmentin operatiiviseen liiketoimintaan sitoutunutta pääomaa.
<b>Oikaistu sitoutunut pääoma</b>	Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet vuokratut aineelliset hyödykkeet vähennettynä, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus vuokrattu vaihto-omaisuus vähennettynä, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen sekä IFRS 16 vuokrasopimukset -standardiin vaikutukseen liittyviä eriä.  (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu sitoutunut pääoma parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<b>Korolliset velat</b>	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat.	Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.

<b>Oikaistut korolliset velat</b>	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat vähennettynä vuokrasopimusveloilla.  (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistut korolliset velat parantavat vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<b>Korollinen nettovelka</b>	Korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.	Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.
<b>Oikaistu korollinen nettovelka</b>	Oikaistut korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.  (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu korollinen nettovelka parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettynä saaduilla ennakoilla.	Omavaraisuusaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
<b>Oikaistu omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettynä saaduilla ennakoilla, vuokratuille aineellisilla hyödykkeillä ja vuokratulla vaihtomaisuudella.  (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu omavaraisuusaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<b>Velkaantumisaste, %</b>	Korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.	Velkaantumisaste auttaa ymmärtämään kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.
<b>Oikaistu velkaantumisaste, %</b>	Oikaistut korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.  (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu velkaantumisaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
<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>Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto, %, rullaava 12 kk</b>	Rullaava 12 kk liikevoitto vähennettynä IFRS 16 vuokrasopimukset liikevoiton oikaisulla / oikaistu sitoutunut pääoma keskimäärin kauden aikana.  (YIT on muuttanut 1.1.2019 alkaen sitoutuneen pääoman tuottoprosentin määritelmää siten, että sen laskennassa ei huomioida IFRS 16 vuokrasopimukset standardiin liittyviä eriä.)	Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto-% kuvaa segmenttien suhteellista kannattavuutta eli sitoutuneelle määomalle saatua tuottoa.

<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.	
<b>Oma pääoma/ osake</b>	Oma pääoma jaettuna osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.	
<b>Oikaistu nettovelka / oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk</b>	Oikaistu nettovelka jaettuna rullaavalla 12 kk oikaistulla liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia ilman IFRS 16 vuokrasopimukset tulosvaikutusta.  (YIT on muuttanut 1.1.2019 alkaen nettovelan/oikaistun käyttökateen määritelmää siten, että sen laskennassa ei huomioida IFRS 16 vuokrasopimukset standardiin liittyviä eriä.)	Oikaistun nettovelan suhde oikaistuun käyttökatteeseen 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)

---