



# Toimitusjohtajan katsaus

Varsinainen yhtiökokous  
16.3.2017

Kari Kauniskangas  
Toimitusjohtaja



yit.fi



- Vuosi 2016 lyhyesti
- Tilinpäätös 2016
- Näkymät vuodelle 2017

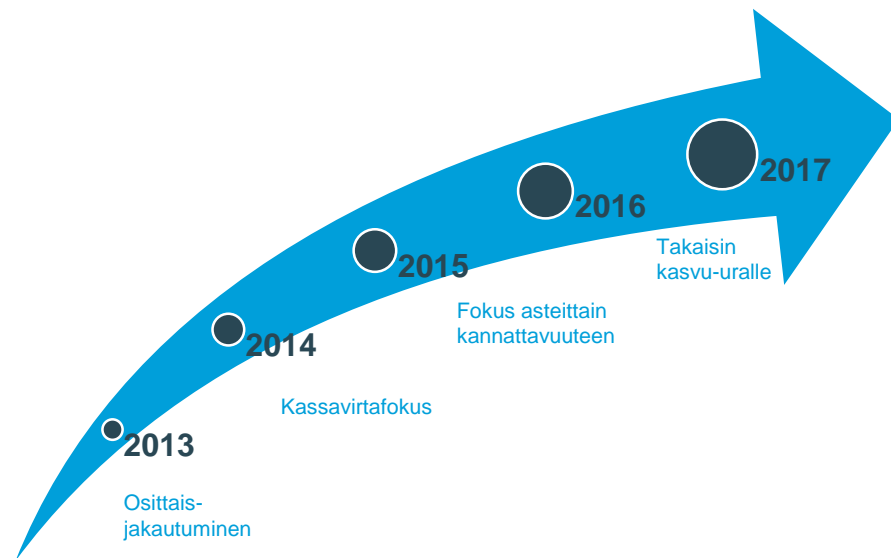
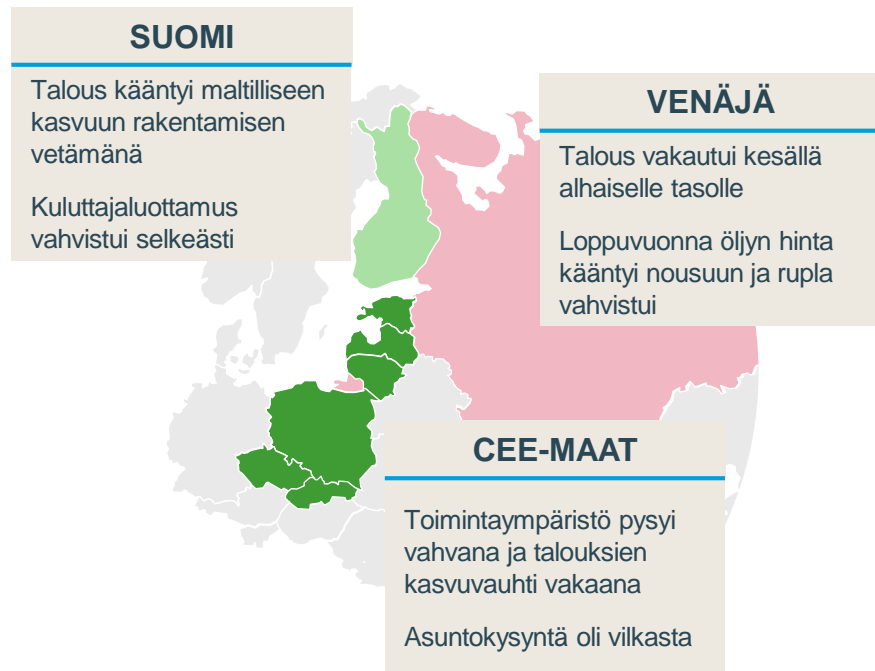


# 1

---

Vuosi 2016 lyhyesti

# 2016 oli käänteen vuosi Suomen taloudessa ja myös YIT:n liiketoiminnassa



# Keskeiset onnistumiset vuonna 2016

---

Pääomanvapautus-  
ohjelma  
loppuunsaatettiin

**~390**

miljoonaa euroa pääomaa  
vapautettu 9/2013-12/2016

Käänne  
kuluttajamyyntiin  
tapahtui Suomessa

**+28 %**

kuluttajamyynnin kasvu  
Suomessa vuonna 2016

Venäjän toiminnan  
sopeutus saatettiin  
päätökseen

**-18 %**

rakenteilla olevien asuntojen  
lukumäärän lasku vuonna 2016

Tripla-hanke eteni  
erinomaisesti

**45 %**

Mall of Triplan vuokrausaste

# Tripla-hankkeessa otettiin merkittäviä edistysaskeleita



## Kauppakeskus Mall of Triplan toteutus yhteisyrityksenä varmistui

- ✓ Tarvittavat rakennusluvut ja viranomaispäätökset saatiin keväällä 2016
- ✓ Sijoittajakaupat solmittiin, arvo ~600 milj. e
- ✓ 300 miljoonan euron rahoituspaketti varmistettiin

## Yhteisyrityksen osapuolet



38,75 %

38,75 %

15 %

7,5 %

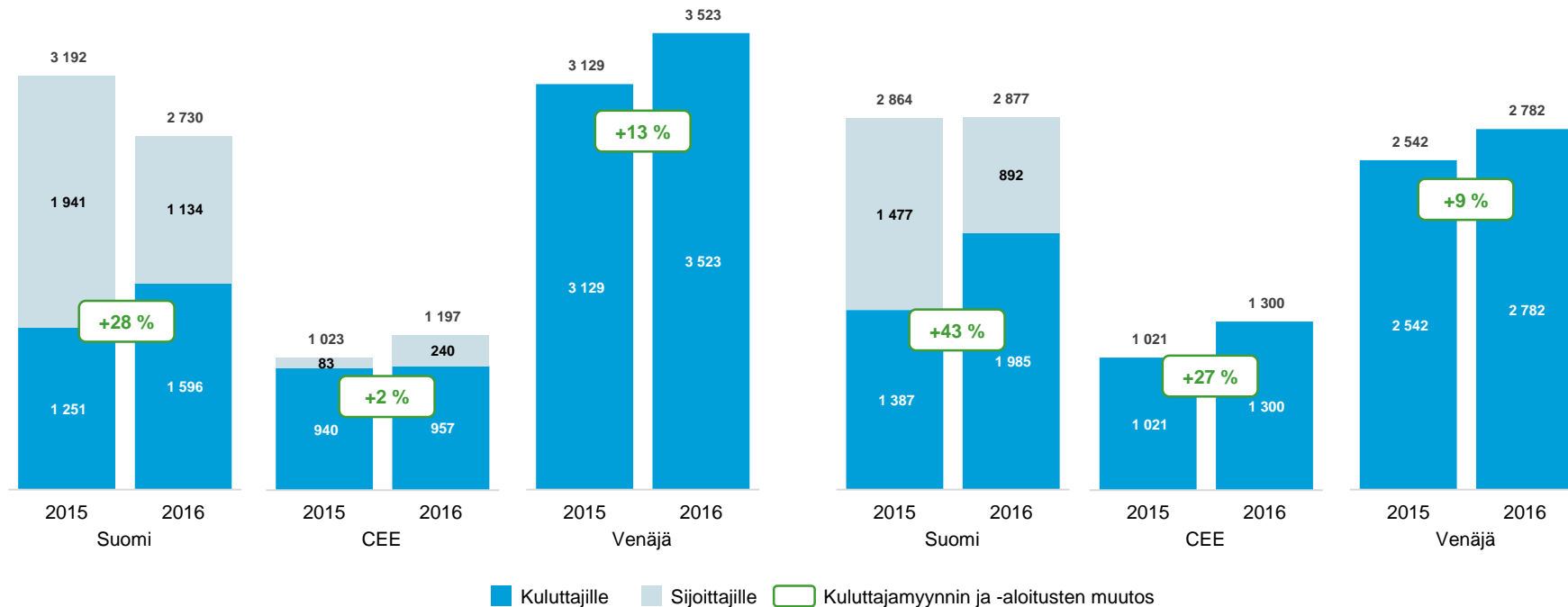
## Tripla etenee suunnitelmien mukaisesti

- ✓ Louhinta, pohjarakennustyöt ja paalutus tehty
- ✓ Mall of Triplan liikevaihdon ja liikevoiton tuloutus aloitettu
- ✓ Jopa 45 % kauppakeskuksen tiloista vuokrattu sitovilla sopimuksilla
- ✓ Aiesopimus hotellin toteuttamisesta allekirjoitettu
- ✓ Toimistotilojen vuokraneuvottelut käynnissä
- ✓ Asuntorakennushanketta varten kerätään asiakasrekisteriä

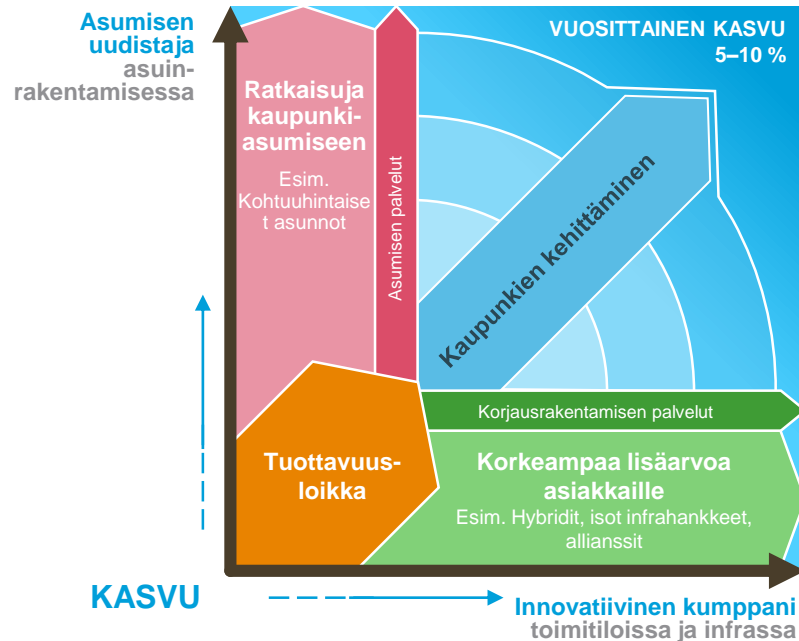
# Kuluttaja-asuntomyynti ja -aloitukset kasvoivat kaikilla maantieteellisillä alueilla

Asuntomyynti, kpl

Asuntoaloitukset, kpl



# Uudistettu strategia 2017-2019 julkistettu: Enemmän elämää kestävässä kaupungeissa





# Vaikutuksemme näkyy laajasti

Asiakkaista välittäminen



- Proaktiivinen asiakaskokemuksen kehittäminen
- WOW palveluasenteessa
- Digitaalinen asiakaspolku

Näkemyksellinen kaupunkien kehittäminen



- Vahvempi pitkän aikavälin kaupunkikehitys
- Hybridien ja alueiden kehittäminen
- Konseptit

Sitoutunut projektien toteutus



- Uusin osaaminen ja enemmän monimuotoisuutta
- Itseohjautuvat tiimit
- Standardisointi ja esivalmistus

Innostava tapa johtaa



- Henkilöstön osallistaminen ja kannustaminen
- Aktiivisuus verkostoissa
- Suosittu työnantaja

# Taloudellisten tavoitteiden toteutuminen vuonna 2016

Pitkän tähtäimen tavoitteet	Tavoitetaso	2016
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin 5–10 % vuodessa	8 %, 9 % vertailukelpoisin valuuttakursein
Sijoitetun pääoman tuotto	15 %	4,7 % (7,0 %)¹
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	Riittävä osinkojen maksuun	-43,1 milj. e
Omavaraisuusaste	40 %	35,1 %
Osingonjako	40–60 % tilikauden tuloksesta	373,3 %² (95,3 %)³

- Liikevaihdon kasvutavoite saavutettiin
- Sijoitetun pääoman tuotto laskettuna oikaistulla liikevoitolla kääntyi nousuun
  - Tunnusluku edelleen epätyytyttävällä tasolla
- Kassavirtatavoitetta täsmennettiin vuoden aikana
  - Jatkossa tavoitteena riittävä operatiivinen kassavirta investointien jälkeen osinkojen maksuun
  - Nettovelkaa ei kuitenkaan ole tarkoitus kasvattaa

Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti.

¹ Laskettu oikaistulla liikevoitolla ² Hallituksen esitys yhtiökokoukselle ³ Laskettu oikaistulla osakekohtaisella tuloksella

# 2

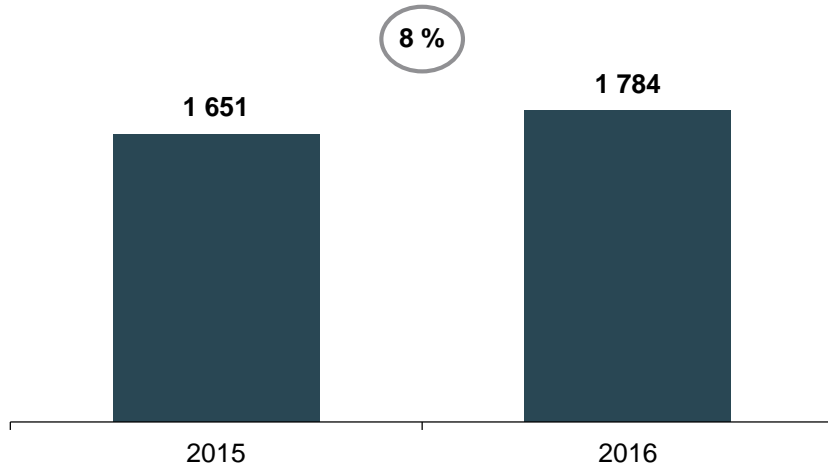
---

Tilinpäätös 2016

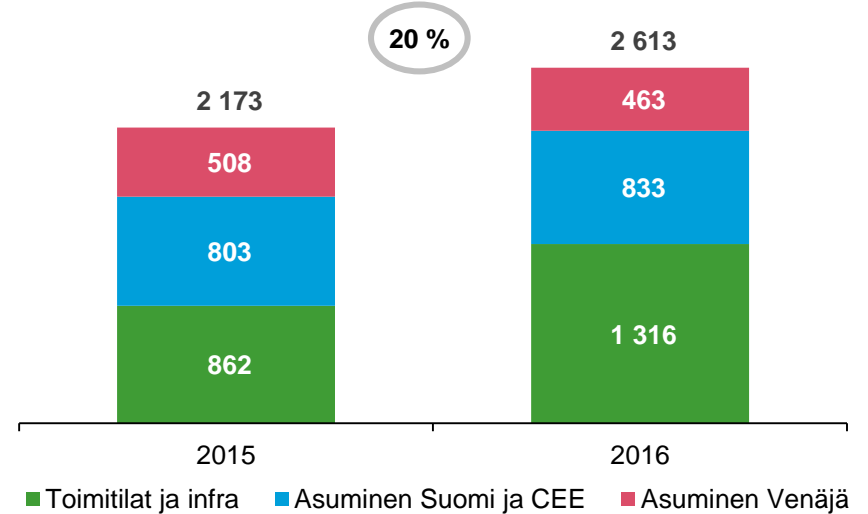
# Liikevaihto ja tilauskanta

- Liikevaihto kasvoi 9 % vertailukelpoisin valuuttakurssein. Voimakkainta kasvu oli Toimitilat ja infra -toimialalla muun muassa Triplan kauppakeskushankkeen etenemisen ansiosta
- Tilauskanta kasvoi 20 %, kasvua erityisesti Toimitilat ja infra -toimialalla

Liikevaihto, milj. e



Tilauskanta toimialoittain, milj. e

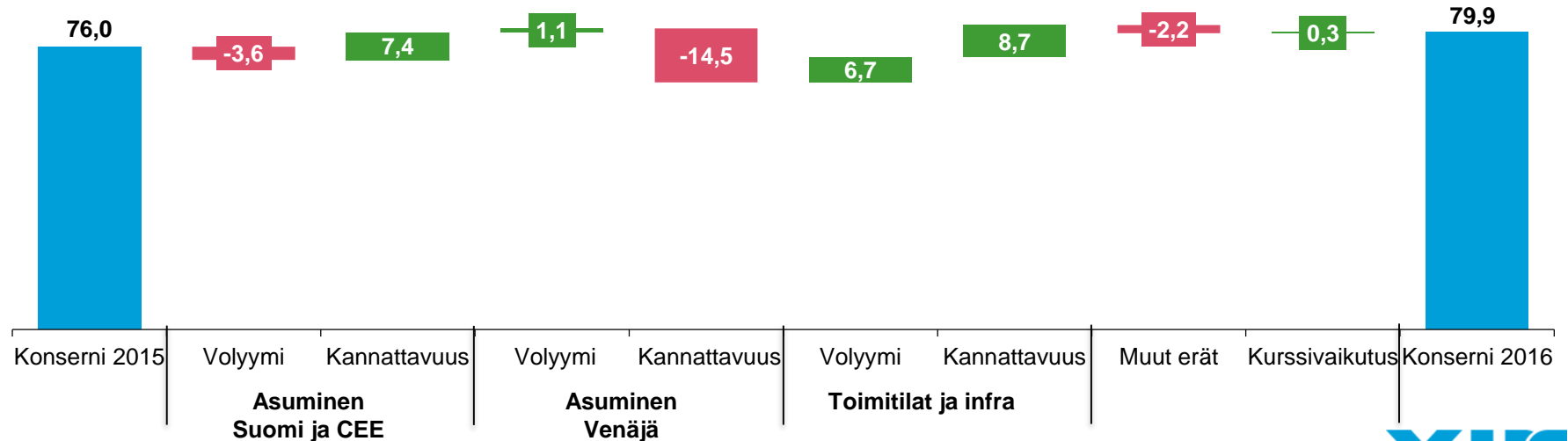


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

# Liikevoiton muutos 2015–2016

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

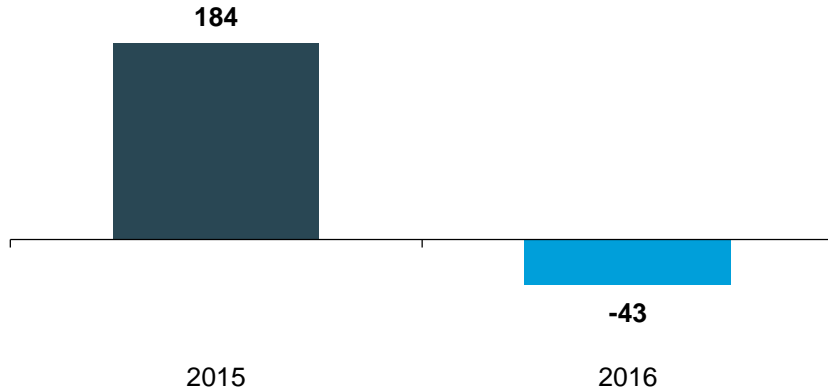
Oikaistu liikevoitto (milj. e), muutos 2015–2016: 5 %



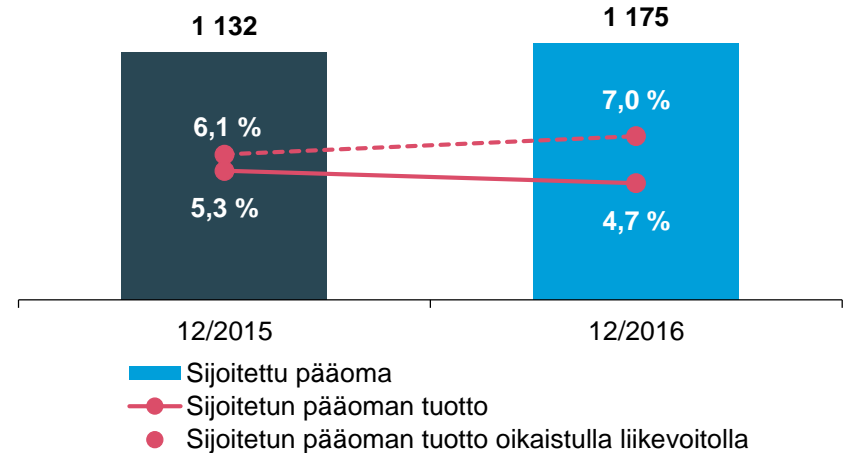
# Kassavirta ja sijoitettu pääoma

- Negatiivinen kassavirta johtui muun muassa investoinneista yhteisyrityksiin sekä asuntovarannon kasvusta Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla
  - Investoinnit Kasarmikatu 21:n ja Mall of Triplan yhteisyrityksiin noin 64 miljoonaa euroa

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e



Sijoitettu pääoma ja sijoitetun pääoman tuotto, milj. e ja %

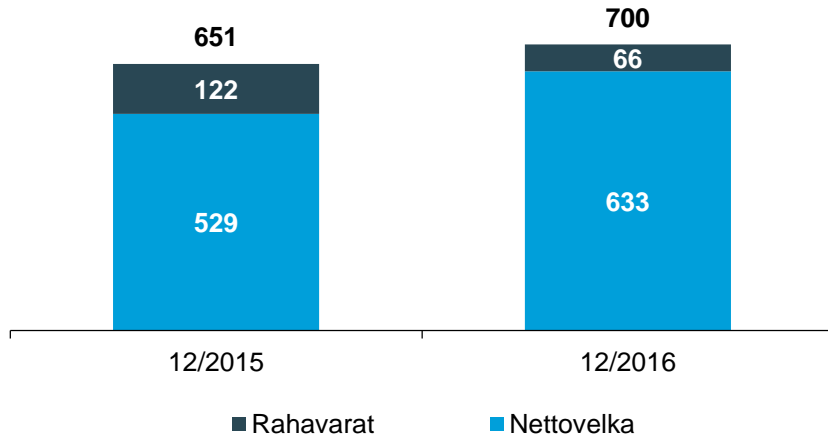


Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

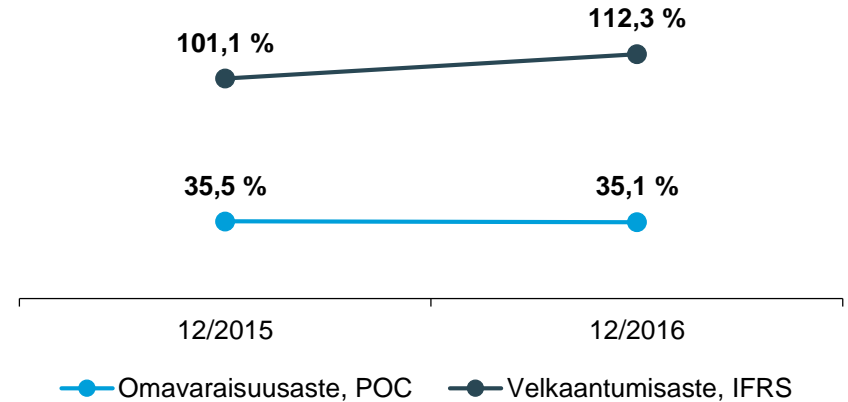
# Nettovelka ja taseen tunnusluvut

- Nettovelka kasvoi negatiivisen kassavirran seurauksena, vahva likviditeettipuskuri
- Taseen tunnusluvut parantuivat vuoden lopussa, mutta ovat edelleen epätydyttävällä tasolla

Korollinen velka (milj. e), IFRS

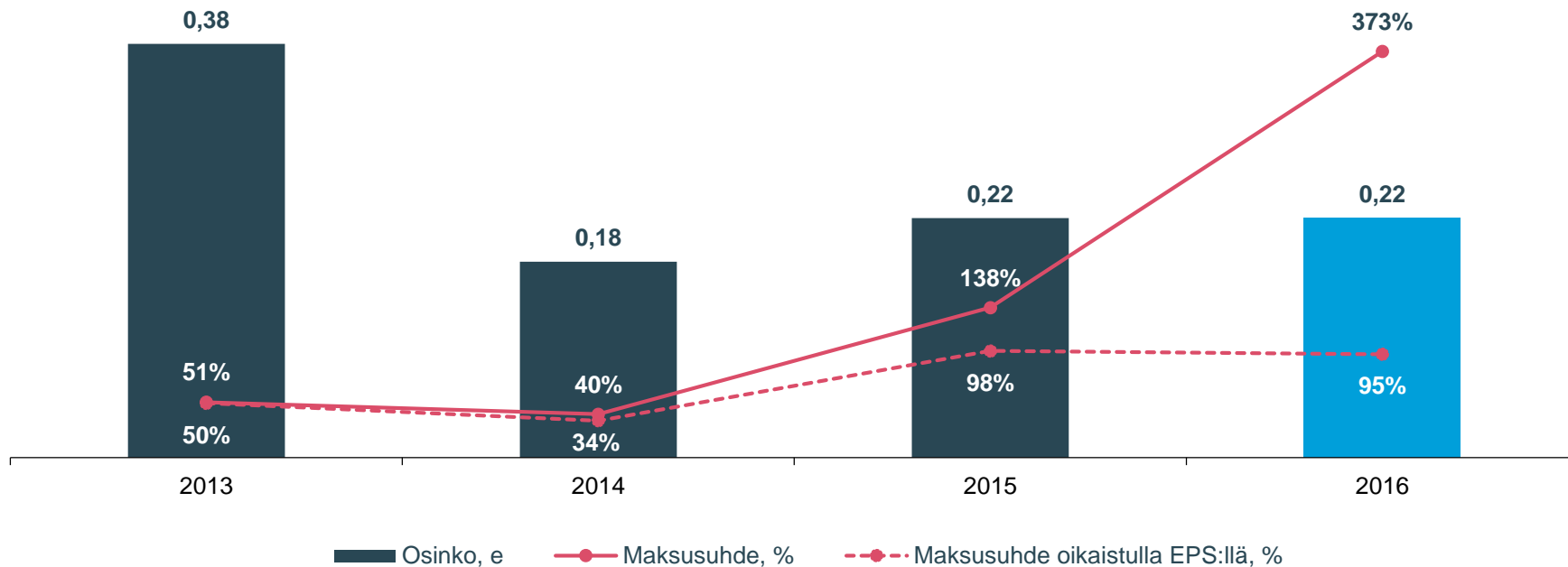


Omavaraisuusaste ja velkaantumisaste, %



# Ehdotus yhtiökokoukselle: Osakekohtainen osinko 0,22 euroa

Osakekohtainen osinko, euroa





# 3

---

Näkymät vuodelle 2017

# Painopistealueet vuonna 2017

## 1 Kannattavuuden parantaminen

- Liiketoimintamixin parantaminen
- Rakennuskustannusten alentaminen
- Proaktiivinen asiakaslähtöisyys

## 2 Kasvun vahvistaminen

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

## 3 Pääomankäytön tehostaminen

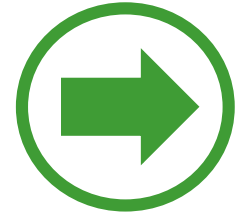
- Kumppanuuksien roolin kehittäminen investoinneissa
- Pääoman vapauttamisen jatkaminen
- Sijoitetun pääoman vähentäminen Venäjällä



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

## Suomi

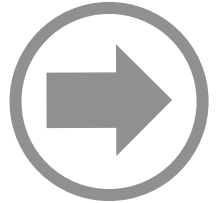
- Kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla ja kohdistuvan pieniin, toimiviin ja kohtuuhintaisiin asuntoihin
- Asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan laskevan hieman, sijainnin merkitys kasvaa entisestään
- Asuntojen hintakehityksen eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun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



# Markkinanäkymät, odotukset vuodelle 2017

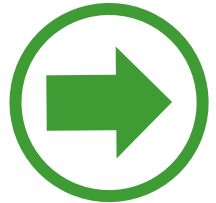
## Venäjä

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



## CEE

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



# Tulosohjeistus vuodelle 2017\* (toimialaraportointi, POC)

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

**Oikaistun liikevoiton\*\*** arvioidaan olevan **90–105 miljoonaa euroa**.

\*Ohjeistus on muuttumaton ja sen perustelut ovat luettavissa vuoden 2016 tilinpäätöstiedotteessa

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



# Onnistumisia alkuvuonna 2017



- Vantaalle rakennettava toimisto- ja logistiikkakiinteistö myytiin Aberdeenin hallinnoimalle rahastolle, arvo ~35 milj. e
- Ranta-Tampella -aluehankkeen toinen vaihe käynnistettiin Tampereella, arvo ~30 milj. e
- Vantaalle rakennettavan Postin terminaalihankkeen urakka allekirjoitettiin, arvo ~29 milj. e
- Prahassa, Tšekissä hankittiin tontti yli 350 asunnon aluehanketta varten
- YIT:n ja HGR Property Partnersin yhteisyritys Regenero hankki ensimmäisen kiinteistönsä Espoosta kehityshanketta varten

# Vastuuvapauslauseke

Tämän esityksen on laatinut ja siinä esitetyt tiedot tuottanut (ellei toisin mainita) YIT Oyj ("Yhtiö"). Osallistumalla kokoukseen tai tilaisuuteen, jossa tämä esitys pidetään, tai lukemalla esityksen sitoudut noudattamaan seuraavia rajoituksia. Tämä esitys on toteutettu ainoastaan luottamuksellisesti tiedonantotarkoituksessa, eikä sitä tule toistaa, jakaa edelleen tai siirtää eteenpäin kenellekään kokonaan tai osittain.

Tämä esitys ei muodosta kokonaan tai osittain tarjousta Yhtiön tai minkään sen tytäryhteisön arvopapereiden myymiseksi eikä pyyntöä tai kutsua tarjoutua ostamaan, hankkimaan tai merkitsemään Yhtiön tai minkään sen tytäryhteisön arvopapereita missään valtiossa, eikä tämä esitys ole kehoitus harjoittaa sijoitustoimintaa, eikä sitä tulisi pitää minään edellä mainituista. Minkään tämän esityksen osan tai sen jakelun ei tulisi muodostaa perustetta sopimusten, sitoumusten tai sijoituspäätösten tekemiselle eikä niihin tulisi tukeutua tällaisia päätöksiä tehtäessä. Tässä esityksessä esitettyjä tietoja ei ole vahvistettu riippumattomasti. Tähän esitykseen sisältyvien tietojen tai mielipiteiden kohtuullisuudesta, virheettömyydestä, täydellisyydestä tai paikkansapitävyydestä ei anneta tässä esityksessä suoraan tai epäsuoraan ilmaistua lausuntoa, vakuutusta tai sitoumusta, eikä niihin tulisi sellaisina luottaa. Yhtiö tai siihen kytköksissä olevat henkilöt, sen neuvonantajat tai edustajat eikä mikään muukaan henkilö ole minkäänlaisessa (tuottamuksellisessa tai muussa) vastuussa mistään vahingoista tai tappioista (välittömistä tai välillisistä), jotka syntyvät tämän esityksen käytöstä tai sen sisällöstä tai muuten tähän esitykseen liittyen. Kunkin henkilön täytyy luottaa omaan selvitykseensä ja analyysiinsä Yhtiöstä ja tässä esityksessä käsitellyistä liiketoimista, mukaan lukien niihin liittyvistä hyödyistä ja riskeistä.

Tämä esitys sisältää "tulevaisuutta koskevia lausumia". Tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät sanat "ennakoida", "tulla tapahtumaan", "uskoa", "aikoa", "arvioida", "odottaa" sekä vastaavansisältöisiä sanoja. Kaikki muut kuin historiallisia tosiasioita sisältävät lausumat tässä esityksessä, mukaan lukien Yhtiön taloudelliseen asemaan, liiketoimintastrategiaan sekä johdon tulevia toimintoja koskeviin suunnitelmiin ja tavoitteisiin liittyvät lausumat ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyä tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuuksia ja muita tärkeitä tekijöitä, joiden takia Yhtiön todelliset tulokset, suoritukset ja saavutukset saattavat poiketa olennaisesti niistä tulevaisuuden tuloksista, suorituksista ja saavutuksista, jotka on esitetty tai joihin on viitattu tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat lukuisiin oletuksiin Yhtiön nykyisistä ja tulevista liiketoimintastrategioista ja siitä ympäristöstä, jossa Yhtiö tulee tulevaisuudessa toimimaan. Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat koskevat ainoastaan tilannetta tämän esityksen päivämääränä. Yhtiö kieltää nimenomaisesti sitoutuneensa levittämään tässä esityksessä esitettyjä tulevaisuutta koskevia lausumia koskevia päivityksiä ja tarkistuksia, jotka heijastaisivat muutoksia Yhtiön näihin lausumiin liittämissä odotuksissa tai muutoksia niissä tapahtumissa, ehdoissa tai olosuhteissa, joihin tällainen tulevaisuutta koskeva lausuma perustuu. Yhtiö varoittaa, etteivät tulevaisuutta koskevat lausumat ole takuita tulevista suorituksista, ja että sen todellinen taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet saattavat poiketa olennaisesti tähän esitykseen sisältyvissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä tai vihjatuista vastaavista. Lisäksi vaikka Yhtiön taloudellinen asema, liiketoimintastrategia sekä johdon tulevia toimintoja koskevat suunnitelmat ja tavoitteet olisivatkin yhteneväisiä tähän esitykseen sisältyvien tulevaisuutta koskevien suunnitelmien kanssa, nämä tulokset tai kehityskulut eivät välttämättä merkitse tulevien ajanjaksojen tuloksia tai kehitystä. Yhtiö tai kukaan muukaan henkilö ei sitoudu mihinkään velvoitteeseen arvioida tai vahvistaa tai tiedottaa julkisesti mistään tarkistuksista, jotka heijastavat tämän esityksen päivämäärän jälkeen sattuvia tapahtumia tai ilmaantuvia olosuhteita.

**Together  
we can  
do it.**