

A photograph of a modern, multi-story atrium. The ceiling is made of horizontal wooden slats. Several square light fixtures are suspended from the ceiling by thin wires. The atrium has multiple levels with glass railings and white structural columns. The overall atmosphere is bright and modern.

Q4

Tilinpäätöstiedote 2017

Tilinpäätöstiedote 2017:

Hyvä kehitys kaikilla toimialoilla: Suomi, Slovakia ja Tšekki tuloksetureina

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

Toimialaraportointi, POC

Kuluttaja-asuntokehtiden tuloutus myynnin asteen ja rakentamisen etenemisen mukaisesti¹

Loka-joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 8 % 554,3 miljoonaan euroon (513,7).
- Oikaistu liikevoitto oli 56,4 miljoonaa euroa (28,7), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 10,2 % (5,6).
- Kaudella kirjattiin oikaisueriä -16,0 miljoonaa euroa.
- Tilauskanta pysyi vakaana syyskuun lopun tasolla ja oli 2 568,5 miljoonaa euroa (9/2017: 2 527,5).

Tammi-joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 7 % 1 908,6 miljoonaan euroon (1 783,6).
- Oikaistu liikevoitto oli 122,3 miljoonaa euroa (79,9), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 6,4 % (4,5).
- Kaudella kirjattiin oikaisueriä -20,0 (-27,0) miljoonaa euroa.
- Hallituksen osinkoesitys: 0,25 (0,22) euroa osaketta kohden.

Konserniraportointi, IFRS

Kuluttaja-asuntokehtiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä¹

Loka-joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 17 % 612,4 miljoonaan euroon (525,0).
- Liikevoitto oli 44,1 miljoonaa euroa (25,3), ja liikevoittomarginaali oli 7,2 % (4,8).
- Oikaistu liikevoitto oli 60,1 miljoonaa euroa (25,3) ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,8 % (4,8).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen pois lukien lopetetut toiminnot oli 171,0 miljoonaa euroa (-21,4).

Tammi-joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 19 % 1 993,8 miljoonaan euroon (1 678,3).
- Liikevoitto oli 85,5 miljoonaa euroa (17,7), ja liikevoittomarginaali oli 4,3 % (1,1).
- Oikaistu liikevoitto oli 105,6 miljoonaa euroa (44,7) ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 5,3 % (2,7).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen pois lukien lopetetut toiminnot oli 164,5 miljoonaa euroa (-43,1).

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

Näkymät vuodelle 2018

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

Yhdistyneen yhtiön hallitus arvioi erikseen yhdistyneen yhtiön näkymiä vuodelle 2018 ja ne tiedotetaan erillisellä pörssitiedotteella mahdollisimman pian.

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

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

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

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

Oikaistussa liikevoitossa² odotetaan merkittävää vaihtelua vuosineljännesten välillä. Vuoden 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton odotetaan olevan alhainen normaalista kausivaihtelusta johtuen.

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

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

Kansikuva: Ari Hallami

Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas:

Vuosi 2017 oli YIT:lle menestys. Vuoden viimeinen vuosineljännes konsernin kannattavuudella mitattuna oli yksi koko YIT:n historian parhaimmista. Erityisen iloinen olen siitä, että kaikki yhtiön toimialat kehittyivät vuoden aikana positiivisesti.



Osakekohtainen tulos moninkertaistui edellisvuoteen verrattuna. Strategisten tavoitteiden näkökulmasta onnistuimme täyttämään myös liikevaihdon kasvulle ja kassavirralle asetetut tavoitteet. Myös sijoitetun pääoman tuoton osalta otimme harppauksen kohti asettamaamme pitkän aikajänteen tavoitetta. Vuosi 2017 jää historiaan myös kesällä julkistetun ja nyt helmikuun alussa toteutuvan YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen ansiosta. Yhdistyminen on YIT:lle strategisesti tärkeä askel, jolla luodaan tasapainoinen ja vakaa pohja kasvaa yhdeksi johtavista kaupunkikehittäjistä Pohjois-Euroopan rakentamisen markkinoilla.

Asuminen Suomi ja CEE -toimialan liikevaihto nousi 15 prosenttia ja oikaistu liikevoitto kasvoi 37 prosenttia vuoden takaisesta. Oikaistu liikevoittomarginaali koko vuodelta oli jo lähes kymmenen prosenttia ja viimeisen neljänneksen osalta ylitettiin 12 prosenttia. Vuonna 2017 onnistuimme tavoitteessamme parantaa kannattavuutta

lisäämällä kuluttajamyyntiä ja vastaamalla kuluttajakysyntään rakentamalla kohtuuhintaisia ja muuntojoustavia asuntoja kasvukeskuksissa. CEE-maissa asuntokysyntä ja YIT:n kasvu jatkuivat vahvana kannattavuuden pysyessä hyvänä. Tšekissä ja Slovakiassa olemme saavuttaneet merkittävän jalansijan 6–8 toimintavuotemme aikana ja olemme muun muassa Bratislavan suurin asuntorakentaja.

Venäjällä makroympäristö kääntyi usean vuoden taantuman jälkeen nousuun ja asuntomyynti piristyi jälkimmäisellä vuosipuoliskolla haastavan alkuvuoden jälkeen. Ennakoimme edelleen asuntokysynnän paranemisen olevan hidasta ja hintatason pysyvän alhaisella tasolla. Liikevaihtomme pysyi euromääräisesti edellisen vuoden tasolla, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 2,4 prosenttia koko vuoden osalta ja viimeisen neljänneksen osalta 6,4 prosenttia. Otimme merkittävän edistysaskeleen tavoitteessamme pienentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa myymällä noin puolet Novo-Orlovskin tontista Pietarissa noin 2,5 miljardilla ruplalla (noin 36 miljoonaa euroa) joulukuussa.

Toimitilat ja infra -toimialan vuoden kohokohta oli Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön onnistunut toteutus ja myynti yhdessä kumppaneittemme kanssa. Onnistuimme toteuttamaan myös muut merkittävät vireillä olleet kiinteistökaupat joulukuun aikana. Tilauskanta on vahva ja suuret hankkeet, kuten Tripla, etenivät odotetusti. Valmistelimme vuoden aikana uuden Kiinteistöt-toimialan perustamista, joka tapahtui 1.1.2018. Uusi toimiala keskittyy merkittävien hankekehityskohteiden kehitysvaiheen rahoittamiseen sekä tonttien ja kehitettyjen kiinteistöjen omistamiseen ja edelleen realisointiin sopivalla hetkellä. Tämä lisää kyvykkyttämme toteuttaa monimuotoisia ja isoja hankekokonaisuuksia sekä raportointimme läpinäkyvyyttä.

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen valmistelu on edennyt suunnitelman mukaan kilpailulakien rajoitteiden luomissa puitteissa. Olemme valmiita yhdistymisen toteuttamiseen ja innostuneita mahdollisuuksista, joita yhdistyminen henkilöstöllemme ja koko yhtiölle tulee avaamaan.

Kiitän asiakkaitamme luottamuksesta ja yhteistyöstä, sekä omaa henkilöstöämme ja kumppaneitamme sitoutuneesta ja innokkaasta työstä tavoitteidemme saavuttamiseksi.

Toimialaraportointi, POC



Merkittäviä tapahtumia

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen

YIT Oyj ja Lemminkäinen Oyj ilmoittivat 19.6.2017 suunnitelmasta yhdistää yhtiöt.

- Yhdistymisen myötä luodaan pohja kasvaa yhdeksi johtavista kaupunkikehittäjistä Pohjois-Euroopan rakentamisen markkinoilla.
- Yhdistymisen odotetaan luovan merkittävää arvoa yhdistyneen yhtiön osakkeenomistajille paremman suhdannekestävyyden ja kilpailukyvyn ansiosta, jotka tarjoavat vahvan alustan kasvulle. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen luo tasapainoisen liiketoimintaportfolion, jonka liiketoiminta-alueita ovat Asuminen, Toimitilat, Infra ja Kiinteistöt (uusi liiketoiminta-alue 1.1.2018 alkaen).
- YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen toteutetaan absorptiosulautumisena, jossa Lemminkäinen sulautuu YIT:hen, Lemminkäisen osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena YIT:n osakkeita ja Lemminkäinen purkautuu. Lemminkäisen osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden, jolloin yhdistymisen toteuttamisen jälkeen YIT:n osakkeenomistajat omistavat yhdistyneestä yhtiöstä 60 prosenttia ja Lemminkäisen osakkeenomistajat 40 prosenttia. Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin myötä YIT:n osakkeiden lukumäärä nousee yhteensä 211 099 853 osakkeeseen ja osakepääomaa korotetaan 500 000 eurolla 149 716 748,22 euroon.

Finanssivalvonta hyväksyi YIT:n ja Lemminkäisen sulautumista koskevan esitteen 24.8.2017 ja myönsi poikkeusluvan listalleottoesitteen julkistamisesta. YIT julkaisi sulautumisesitteen verkkosivuillaan 25.8.2017 ja pörssitiedotteen sulautumisesitteen täydennyksestä 7.9.2017

YIT:n ja Lemminkäisen 12.9.2017 pidetyt ylimääräiset yhtiökokoukset hyväksyivät sulautumisen. YIT julkaisi yhtiökokouskutsun pörssitiedotteena 27.7. ja pörssitiedotteet ylimääräisten yhtiökokousten päätöksistä 12.9.2017. PEAB AB oli ainoa osakkeenomistaja, joka vastusti YIT:n ja Lemminkäisen sulautumista ja vaati omistamiensa osakkeiden lunastamista Lemminkäisen ylimääräisessä yhtiökokouksessa 12.9.2017. PEAB tiedotti 9.10.2017 myyneensä koko omistuksensa Lemminkäinen Oyj:ssä. Kaupan myötä PEABin Lemminkäisen yhtiökokouksessa esittämä osakkeiden lunastusvaatimus raukesi, ja yhtiöiden yhdistyessä koko sulautumisvastike annetaan YIT:n osakkeina.

Katsauskauden jälkeen Suomen Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyi yhdistymisen 26.1.2018. Jo aikaisemmin Venäjän, Slovakian, Viron ja Liettuan kilpailuviranomaiset ovat hyväksyneet yrityskaupan eikä sulautuminen edellytä viranomaislupia muissa maissa. Kummankin yhtiön hallitukset hyväksyivät 31.1.2018 sulautumisen täytäntöönpanon ja sulautuminen on ilmoitettu rekisteröitäväksi kaupparekisteriin niin, että sulautuminen tulee voimaan 1.2.2018. Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin myötä tulevat voimaan YIT:n 12.9.2017 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset mm. hallituksen kokoonpanosta, yhtiöjärjestyksen muutoksesta ja oikeudesta nimittää jäseniä YIT:n nimitystoimikuntaan, samoin kuin sulautumisen yhteydessä sovitut rahoitusjärjestelyt ja muut toimet, joista YIT tiedotti 31.1.2018 sulautumisen täytäntöönpanoa koskevassa pörssitiedotteessa.

YIT julkistaa yhdistynyttä yhtiötä koskevaa pro forma -tietoja 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta ennen 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksen julkistamista.

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

Uusi Kiinteistöt-toimiala

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

Kiinteistöt-toimiala raportoidaan vuoden 2018 alusta lähtien omana toimialanaan, mikä lisää läpinäkyvyyttä YIT:n hankekehityskannan arvoon. Kasarmikatu 21 -projektin toteuttaminen yhdessä kumppaneiden kanssa on hyvä esimerkki

omistamisen merkityksestä hankkeiden käynnistämässä ja arvonluonnista asiakkaille, kumppaneille ja muille sidosryhmille.

YIT julkaisi Kiinteistöt-toimialasta pörssitiedotteen 19.6.2017. Pörssitiedote on luettavissa YIT:n verkkosivuilla www.yitgroup.com/fi.

Tulosohjeistuksen nosto

YIT nosti 13.7.2017 tulosohjeistustaan vuodelle 2017 sekä konsernin liikevaihdon että oikaistun liikevoiton osalta. Uuden ohjeistuksen mukaan konsernin liikevaihdon arvioitiin kasvavan 5–12 %. Oikaistun liikevoiton arvioitiin olevan 105–115 miljoonaa euroa. Aiempi tulosohjeistus arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan 0–10 % ja oikaistun liikevoiton olevan 90–105 miljoonaa euroa.

Katsauskauden jälkeen 12.1.2018 YIT julkaisi pörssitiedotteen, jossa yhtiö ilmoitti nostavansa arviotaan vuoden 2017 oikaistusta liikevoitosta ja kirjaavansa kulun tase-erien uudelleen arvioinnista. Lisätietoja on luettavissa osiossa Katsauskauden jälkeiset tapahtumat.

Avainlukuja

Konserniraportointi, IFRS

Milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	612,4	525,0	17 %	1 993,8	1 678,3	19 %
Liikevoitto	44,1	25,3	74 %	85,5	17,7	383 %
Liikevoitto-%	7,2 %	4,8 %		4,3 %	1,1 %	
Tulos ennen veroja	39,5	21,8	82 %	70,9	-2,5	
Katsauskauden tulos ¹	31,6	15,0	110 %	56,6	-7,1	
Osakekohtainen tulos, e	0,25	0,12	110 %	0,45	-0,06	
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	171,0	-21,4		164,5	-43,1	
Korollinen nettovelka kauden lopussa	455,0	598,6	-24 %	455,0	598,6	-24 %
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	88,7 %	112,3 %		88,7 %	112,3 %	
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	33,2 %	31,2 %		33,2 %	31,2 %	

Toimialaraportointi, POC

Milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	554,3	513,7	8 %	1 908,6	1 783,6	7 %
Asuminen Suomi ja CEE	206,4	210,0	-2 %	835,2	727,9	15 %
Asuminen Venäjä	95,6	84,0	14 %	268,3	267,9	0 %
Toimitilat ja infra	254,9	222,4	15 %	814,7	797,4	2 %
Muut erät	-2,6	-2,8		-9,6	-9,7	
Liikevoitto	40,4	28,7	41 %	102,3	52,9	93 %
Liikevoitto-%	7,3 %	5,6 %		5,4 %	3,0 %	
Oikaistu liikevoitto	56,4	28,7	97 %	122,3	79,9	53 %
Asuminen Suomi ja CEE	25,1	18,4	37 %	81,7	59,9	37 %
Asuminen Venäjä	6,1	2,8	121 %	6,3	-2,3	
Toimitilat ja infra	32,5	11,2	190 %	56,3	38,1	48 %
Muut erät	-7,4	-3,7		-22,0	-15,7	
Oikaistu liikevoitto-%	10,2 %	5,6 %		6,4 %	4,5 %	
Asuminen Suomi ja CEE	12,2 %	8,7 %		9,8 %	8,2 %	
Asuminen Venäjä	6,4 %	3,3 %		2,4 %	-0,9 %	
Toimitilat ja infra	12,7 %	5,0 %		6,9 %	4,8 %	
Oikaisuerät	-16,0			-20,0	-27,0	
Tulos ennen veroja	33,7	21,3	59 %	81,2	13,8	489 %
Katsauskauden tulos ¹	26,0	16,1	62 %	62,8	7,4	748 %
Osakekohtainen tulos, e	0,21	0,13	61 %	0,50	0,06	747 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	8,8 %	4,7 %		8,8 %	4,7 %	
Korollinen nettovelka kauden lopussa	455,0	469,3	-3 %	455,0	469,3	-3 %
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	35,1 %	35,1 %		35,1 %	35,1 %	
Tilaukanta kauden lopussa	2 568,5	2 613,1	-2 %	2 568,5	2 613,1	-2 %

¹ Emoyhtiön omistajille

	1–12/17	1–12/16	Muutos
Osakekohtainen osinko, e	0,25 ²	0,22	14 %

² Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet

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

YIT Oyj:n johto seuraa yhtiön liiketoiminnan kehitystä osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti. Tämän johdosta Tilinpäätöstiedotteen selostusosassa yhtiön kehitystä kuvataan myös kyseisen raportoinnin mukaisesti. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutukset esitetään yksityiskohtaisesti Tilinpäätöstiedotteen taulukko-osassa. Tilinpäätöstiedote ei kuitenkaan sisällä kaikkea sitä informaatiota tai liitetietoja, jotka esitetään Vuositilinpäätöksessä 2017. Näin ollen Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä yhtiön Vuositilinpäätöksen 2017 kanssa, joka julkaistaan viimeistään viikolla 8/2018.

Konsernin taloudellinen kehitys, konserniraportointi (IFRS)

Kuluttaja-asuntokohteiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

IFRS, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	612,4	525,0	17 %	1 993,8	1 678,3	19 %
Liikevoitto	44,1	25,3	74 %	85,5	17,7	383 %
Liikevoitto-%	7,2 %	4,8 %		4,3 %	1,1 %	
Oikaistu liikevoitto	60,1	25,3	137 %	105,6	44,7	136 %
Oikaistu liikevoitto-%	9,8 %	4,8 %		5,3 %	2,7 %	
Tulos ennen veroja	39,5	21,8	82 %	70,9	-2,5	
Katsauskauden tulos ¹	31,6	15,0	110 %	56,6	-7,1	
Osakekohtainen tulos, e	0,25	0,12	110 %	0,45	-0,06	
Tilaukanta kauden lopussa	2 912,7	3 048,2	-4 %	2 912,7	3 048,2	-4 %
Efektiiivinen verokanta, %	20,0 %	30,9 %		20,2 %	-189,8 %	

¹ Emoyhtiön omistajille

Loka–joulukuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 17 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 14 %. Liikevaihtoa kasvattivat muun muassa asuntokohteiden valmistumisten, Novo Orlovskin tonttikauppa Venäjällä sekä toimitilakohteiden myynnin toteutuminen.

IFRS:n mukainen liikevoitto oli 44,1 miljoonaa euroa, ja konsernin liikevoittomarginaali oli 7,2 % (4,8). Liikevoitto sisältää -16,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät yhdistymisen valmisteluun ja tase-erien uudelleenarvointiin.

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 60,1 miljoonaa euroa, ja konsernin oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,8 % (4,8). Oikaistu liikevoitto kasvoi erityisesti Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutumisen myötä.

Tammi–joulukuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 19 % edellisvuodesta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 16 %. Liikevaihto kasvoi muun muassa valmistuneiden asuntojen korkeasta määrästä johtuen.

IFRS:n mukainen liikevoitto oli 85,5 miljoonaa euroa, ja konsernin liikevoittomarginaali oli 4,3 % (1,1). Liikevoitto sisältää -20,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät yhdistymisen valmisteluun ja tase-erien uudelleenarvointiin. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vuonna 2016 toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarvointiin.

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 105,6 miljoonaa euroa, ja konsernin oikaistu liikevoittomarginaali oli 5,3 % (2,7). Oikaistu liikevoitto kasvoi valmistuneiden kohteiden vertailukautta paremman katesisällön, valmistuneiden asuntojen korkean määrän sekä

Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutumisen vuoksi.

Yrityskaupat ja investoinnit

IFRS, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Bruttoinvestoinnit	30,5	19,5	56 %	80,1	83,5	-4 %
% liikevaihdosta	5,0 %	3,7 %		4,0 %	5,0 %	
Poistot	3,6	6,7	-47 %	14,2	16,5	-14 %

YIT ja Lemminkäinen ilmoittivat 19.6.2017 suunnitelmasta yhdistää yhtiöt. Katsauskauden jälkeen kummankin yhtiön hallitukset hyväksyivät 31.1.2018 sulautumisen täytäntöönpanon ja sulautuminen on ilmoitettu rekisteröitäväksi kaupparekisteriin niin, että sulautuminen tulee voimaan 1.2.2018. Lisätietoja on luettavissa osiossa Merkittäviä tapahtumia.

YIT tiedotti joulukuussa allekirjoittaneensa sopimuskokonaisuuden yritysjärjestelystä Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:n kanssa. Yritysjärjestelyssä muodostuu YIT:n

enemmistöomisteinen tytäryhtiö, johon keskittyy YIT:n asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen pääkaupunkiseudulla. YIT osti 48 % yhtiöstä joulukuussa ja vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana YIT ostaa enemmistön.

Bruttoinvestoinnit olivat 80,1 miljoonaa euroa eli 4,0 % liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 10,9 miljoonaa euroa (12,8) ja tietotekniikkaan 3,7 miljoonaa euroa (5,3). Muut investoinnit sisältäen investoinnit osakkeisiin olivat 65,5 miljoonaa euroa (65,4), ja koostuivat pääasiassa investoinneista yhteisyrityksiin.

Kassavirta ja sijoitettu pääoma

IFRS, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	171,0	-21,4		164,5	-43,1	
Tontti-investointien kassavirta	-59,4	-32,2	84 %	-139,0	-104,7	33 %

IFRS, milj. e	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Sijoitettu pääoma	1 155,4	1 263,4	-9 %	1 155,4	1 240,9	-7 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	7,2 %	1,6 %		7,2 %	5,7 %	

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot oli 164,5 miljoonaa euroa (-43,1).

Kassavirtaa vahvisti muutos rakennusaikaisen rahoituksen käytäntöön vastaamaan kotimaista markkinakäytäntöä. Käyttöön otetun käytännön mukaisesti myytyihin asuntoihin kohdistuva velkaosuus, 123,5 miljoonaa euroa, raportoidaan saatuina ennakkoina. Tarkempia tietoja muutoksesta on luettavissa osiossa Rahoitusrakenne ja likvideettiasema. Kassavirtaa vahvistivat myös hyvä asuntomyynti, Novo Orlovskin osuuden tonttikauppa, jonka noin 36 miljoonan euron kauppahinnasta

realisoitui lähes puolet vuonna 2017 sekä Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynti. Yhtiö maksoi osinkoa vuodelta 2016 yhtiökokouksen päätöksen mukaan 27,6 miljoonaa euroa.

Tontti-investointien kassavirta kasvoi 33 % -139,0 miljoonaan euroon (-104,7).

Sijoitettu pääoma laski 9 % edellisvuoden lopun tasolta, ja sijoitetun pääoman tuotto kohentui liikevoiton kasvun ja sijoitetun pääoman laskun myötä. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat -20,0 miljoonan euron oikaisuerät (-27,0).

Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema

IFRS, milj. e	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Korollinen nettovelka ¹	455,0	598,5	-24 %	455,0	626,2	-27 %
Rahavarat	89,7	66,4	35 %	89,7	32,2	179 %
Korolliset saamiset	46,0	34,6	33 %	46,0	42,9	7 %
Korolliset velat	590,7	699,5	-16 %	590,7	701,3	-16 %
Joukkovelkakirjalainat	149,7	149,5	0 %	149,7	149,6	0 %
Yritystodistukset	150,6	68,9	119 %	150,6	190,7	-21 %
Eläkelainat	55,4	81,7	-32 %	55,4	64,2	-14 %
Pankkilainat	115,0	89,8	28 %	115,0	67,5	70 %
Taloyhtiölainat ²	85,6	276,0	-69 %	85,6	194,9	-56 %
Muut lainat	34,4	33,6	2 %	34,4	34,4	0 %
Keskikorko, %	3,15 %	3,48 %		3,15 %	2,75 %	
Valmiusluottosopimukset	200,0	200,0		200,0	200,0	
Tililimiittisopimukset	73,7	74,6	-1 %	73,7	74,0	0 %
Omavaraisuusaste, %	33,2 %	31,2 %		33,2 %	30,6 %	
Velkaantumisaste, %	88,7 %	112,3 %		88,7 %	124,0 %	

¹Vuoden alusta 2017 alkaen YIT huomioi korollisessa nettovelassa korolliset saamiset. ²Vertailuluvut sisältävät perustajaurakoinnin myydyt saatavat.

IFRS, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Nettorahoituskulut	-4,6	-3,6	28 %	-14,6	-20,1	-27 %

Vuoden lopussa YIT:n likviditeettiasema oli vahva. Rahavarat olivat 89,7 miljoonaa euroa, minkä lisäksi YIT:llä oli käyttämättömiä tililimiittisopimuksia 73,7 miljoonaa euroa. Näiden lisäksi YIT:n sitova 200 miljoonan euron suuruinen valmiusluotto oli kokonaan käyttämättä ja kotimaan asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiölainasopimuksia oli noin 269,4 miljoonaa euroa. Lokakuussa YIT nosti uuden kolmevuotisen 50 miljoonan euron suuruisen kahdenkeskisen pankkilainan.

Tavanomaisten rahoitustransaktioiden lisäksi YIT on varmistanut 240 miljoonan euron sitalainasopimuksen yhdistymisen rahoitustarpeiden kattamiseksi sekä uuden 300 miljoonan euron suuruinen korvaavan valmiusluoton yhdistymisen jälkeisen yhtiön käyttöön. YIT on saanut olemassa olevilta rahoittajiltaan tarvittavat suostumukset yhdistymiseen.

YIT:n 200 miljoonan euron valmiusluottosopimus, 2015 ja 2016 liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat sekä pankkilainasopimukset sisältävät kovenantin, joka edellyttää, että IFRS-taseen mukainen konsernin omavaraisuusaste on vähintään 25,0 %. Lisäksi valmiusluottosopimus ja pankkilainasopimukset sisältävät kovenantin, joka edellyttää, että IFRS-taseen mukainen konsernin velkaantumisaste on korkeintaan 150,0 %.

Vuoden lopussa konsernin omavaraisuusaste oli 33,2 % ja velkaantumisaste 88,7 %. Vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT muutti tapaa rahoittaa kotimaista kuluttajille myytävää asuntotuotantoa. Aikaisemmin YIT on myynyt kohteen urakkasaatavat rahoittajapankille ja kohteen valmistuessa nostetulla asunto-osakeyhtiölainalla on maksettu urakkavelka pois. YIT siirtyi nyt markkinakäytännön mukaiseen rahoitusmalliin, jossa asunto-osakeyhtiölainaa nostetaan kohteen valmiusasteen mukaan ja sillä rahoitetaan kohteen rakentamista. Mallilla on positiivinen vaikutus raportoituun nettovelkaan ja tunnuslukuihin.

Vuoden alusta 2017 alkaen YIT huomioi korollisessa nettovelassa korolliset saamiset. Korolliset saamiset liittyvät YIT:n strategian mukaisiin yhteistyöhankkeisiin. Muut korolliset saamiset ovat yhteisyritykselle myönnettyjä lainoja. Yhtiö katsoo uuden raportointitavan kuvaavan paremmin nettovastuiden määrää. Nettovelan muuttunut raportointitapa ei vaikuta velkaantumisaste-tunnuslukuun eikä yhtiön lainasopimusten kovenantteihin. Korollisten velkojen määrä oli vuoden lopussa 590,7 miljoonaa euroa ja korollinen nettovelka oli 455,0 miljoonaa euroa. Vuonna 2018 pitkäaikaisista lainoista eräänny yhteensä 10,4 miljoonaa euroa.

Nettorahoituskulut laskivat edellisvuodesta 14,6 miljoonaan euroon (20,1). Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti 6,5 miljoonaa euroa (19,0).

Vuoden rahoituskuluja laskivat edellisvuoteen verrattuna korkojohdannaisten arvostusvoitot ja suojattavan ruplaponen pieneminen. YIT on vuoden alusta muuttanut IAS 23 aktivointiperiaatteitaan heijastamaan paremmin suoraan rakentamiseen liittyvien korkomenojen osuutta.

Valmiiden myymättömien asuntojen taloyhtiölainaosuuksien korot sisältyvät yhtiövastikkeisiin, ja ne on kirjattu projektikuluihin. Nämä korot olivat vuonna 2017 1,6 miljoonaa euroa (2,2).

Vuoden lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 27,4 miljoonaa euroa oli vieraan pääoman ehtoisia sijoituksia (26,2) ja 384,1 miljoonaa euroa oman pääoman ehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja (362,8). YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset tytäryhtiöihin suojataan valuuttakurssiriskiltä, kun taas oman pääoman ehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Konsernin taloudellinen kehitys, toimialaraportointi (POC)

Kuluttaja-asuntokehteiden tuloutus myynnin asteen ja rakentamisen etenemisen mukaisesti

Liikevaihto

POC, milj. e	10– 12/17	10– 12/16	Muutos	Muutos ¹	1–12/17	1–12/16	Muutos	Muutos ¹
Liikevaihto	554,3	513,7	8 %	7 %	1 908,6	1 783,6	7 %	5 %
Asuminen Suomi ja CEE	206,4	210,0	-2 %	-2 %	835,2	727,9	15 %	15 %
Asuminen Venäjä	95,6	84,0	14 %	8 %	268,3	267,9	0 %	-11 %
Toimitilat ja infra	254,9	222,4	15 %	15 %	814,7	797,4	2 %	2 %
Muut erät	-2,6	-2,8			-9,6	-9,7		

¹ Vertailukelpoisin valuuttakurssein

Loka–joulukuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto kasvoi 8 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 7 %.

Liikevaihto pysyi vakaana Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla. Suomessa myytyjen asuntojen matalampi valmiusaste vaikutti liikevaihdon tuloutumiseen negatiivisesti. Asuminen Venäjä -toimialan liikevaihto kasvoi Novo Orlovskin tonttikaupan takia. Liikevaihtoa tuki myös asuntomyynnin piristymisen alkuvuoteen verrattuna. Liikevaihto kasvoi myös Toimitilat ja infra -toimialalla, Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön ja Dixi-toimistohankkeen myynnin toteutumisen ansiosta. Kasarmikatu 21 -hankkeen myynnin toteutumisen johdosta YIT myös tuloutti omistusosuuttansa vastaavan osan rakennusurakan liikevaihdosta.

Tammi–joulukuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto kasvoi 7 % vuoden aikana. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 5 %.

Liikevaihto kasvoi Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla hyvän kuluttaja-asuntomyynnin ja tonttimyyntien vuoksi. Asuminen Venäjä- sekä Toimitilat ja infra -toimialoilla liikevaihto pysyi vakaana.

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

Liikevaihdon maantieteellinen jakauma, %, POC	10–12/17	10–12/16	1–12/17	1–12/16
Suomi	68 %	69 %	73 %	74 %
Venäjä	17 %	16 %	14 %	15 %
CEE-maat	15 %	15 %	13 %	11 %

Tulos

POC, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevoitto	40,4	28,7	41 %	102,3	52,9	93 %
Liikevoitto-%	7,3 %	5,6 %		5,4 %	3,0 %	
Oikaisuerät	-16,0			-20,0	-27,0	
Oikaistu liikevoitto	56,4	28,7	97 %	122,3	79,9	53 %
Asuminen Suomi ja CEE	25,1	18,4	37 %	81,7	59,9	37 %
Asuminen Venäjä	6,1	2,8	121 %	6,3	-2,3	
Toimitilat ja infra	32,5	11,2	190 %	56,3	38,1	48 %
Muut erät	-7,4	-3,7		-22,0	-15,7	
Oikaistu liikevoitto-%	10,2 %	5,6 %		6,4 %	4,5 %	
Asuminen Suomi ja CEE	12,2 %	8,7 %		9,8 %	8,2 %	
Asuminen Venäjä	6,4 %	3,3 %		2,4 %	-0,9 %	
Toimitilat ja infra	12,7 %	5,0 %		6,9 %	4,8 %	

Loka–joulukuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevoitto kasvoi 41 % 40,4 miljoonaan euroon ja liikevoittomarginaali oli 7,3 % (5,6). Liikevoitto sisältää -16,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät yhdistymisen valmisteluun ja tase-erien uudelleenarvointiin.

Oikaistu liikevoitto kasvoi 97 % 56,4 miljoonaan euroon. Oikaistu liikevoittomarginaali oli 10,2 % (5,6).

Kannattavuus parani kaikilla toimialoilla. Asuminen Suomi ja CEE -toimialan oikaistu liikevoitto kehittyi positiivisesti vahvan kuluttajamyynnin ansiosta. Projektien paremmalla katetasolla sekä myynnin paranemisella erityisesti Pietarissa ja Moskovassa oli positiivinen vaikutus oikaistun liikevoiton kehitykseen. Novo Orlovskin tonttikaupalla ei ollut vaikutusta tulokseen. Toimitilat ja infra -toimialan kannattavuutta vahvisti erityisesti Kasarmikatu 21 - toimistokiinteistön myynnin toteutuminen.

Valuuttakurssimuutoksilla oli 0,5 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon.

Tammi–joulukuu

Konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevoitto kasvoi 93 % 102,3 miljoonaan euroon ja liikevoittomarginaali oli 5,4 % (3,0). Liikevoitto sisältää -20,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät yhdistymisen valmisteluun ja tase-erien uudelleenarvointiin. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarvointiin.

Oikaistu liikevoitto kasvoi 53 % 122,3 miljoonaan euroon. Oikaistu liikevoittomarginaali oli 6,4 % (4,5).

Asuminen Suomi ja CEE -toimialan oikaistu liikevoitto kasvoi vahvan asuntomyynnin ansiosta, erityisesti kuluttajamyyni oli hyvää. Asuminen Venäjä -toimialalla projektien paremmalla katetasolla oli positiivinen vaikutus toimialan oikaistun liikevoiton kehitykseen, mutta tulosta painoi heikko asuntomyyni sekä alhainen tuloutunut liikevaihto. Toimitilat ja infra -toimialan kannattavuutta vahvisti erityisesti Kasarmikatu 21 - toimistokiinteistön myynnin toteutuminen.

Valuuttakurssimuutoksilla oli 1,2 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon.

Vuoden aikana toteutetuilla tonttien myynneillä ei ollut merkittävää tulosvaikutusta.

POC, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Tulos ennen veroja	33,7	21,3	59 %	81,2	13,8	489 %
Katsauskauden tulos ¹	26,0	16,1	62 %	62,8	7,4	748 %
Osakekohtainen tulos, e	0,21	0,13	61 %	0,50	0,06	747 %
Efektiiivinen verokanta, %	22,9 %	24,3 %		22,7 %	46,3 %	

¹ Emoyhtiön omistajille

Tilaukanta

POC, milj. e	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Tilaukanta	2 568,5	2 613,1	-2 %	2 568,5	2 527,5	2 %
Asuminen Suomi ja CEE	985,0	833,4	18 %	985,0	890,0	11 %
Asuminen Venäjä	345,5	463,4	-25 %	345,5	373,7	-8 %
Toimitilat ja infra	1 238,0	1 316,3	-6 %	1 238,0	1 263,9	-2 %

Tilaukanta pysyi vakaana edellisvuoden lopun tasolla. Tilaukannasta oli joulukuun lopussa myyty 59 % (60).

Valuuttakurssimuutokset laskivat tilaukantaan 21,5 miljoonalla eurolla edellisvuoden lopun tilanteesta.

Sijoitettu pääoma

POC, milj. e	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Sijoitettu pääoma	1 203,0	1 175,3	2 %	1 203,0	1 201,7	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	8,8 %	4,7 %		8,8 %	8,0 %	

Sijoitettu pääoma pysyi vakaana edellisvuoden lopun tasolla. Sijoitetun pääoman tuotto kohentui 8,8 %:n (4,7) tasolle liikevoiton kasvun myötä. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat -20,0 miljoonan euron oikaisuerät (-27,0).

Pääomankäytön tehokkuus on yksi merkittävimmistä strategisista tavoitteista kasvun ja kannattavuuden rinnalla. Vuoden aikana yhtiö tehosti pääoman käyttöä muun muassa myymällä tontteja tonttirahastoille,

laajentamalla aiemmin luotujen kumppanuuksien käyttöä sekä luomalla uusia kumppanuuksia rahoitustarpeiden pienentämiseksi. Pietarissa, Venäjällä YIT allekirjoitti tontinmyyntisopimuksen Novo Orlovskin tontin osasta. Myydyn osuuden pinta-ala on yhteensä noin 21 hehtaaria, joka on noin puolet tontin kokonaispinta-alasta.

Asuminen Suomi ja CEE

Toimintaympäristö

Kuluttajaluottamus piristyi katsauskaudella Suomessa, mikä näkyi myös hyvänä asuntojen kuluttajakysyntänä. Merkkejä ylikuumenemisesta ei kuitenkaan ollut. Tarjonta on kohonnut vuoden aikana korkealle tasolle. Kohtuuhintaisiin asuntoihin kasvukeskuksissa kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi suurempien asuntojen kysyntä parani.

Asuntosijoittajat olivat aiempaa valikoivampia sijoituskohteissaan, ja kysyntä kohdistui erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle.

CEE-maissa kuluttajien luottamus oli hyvällä tasolla erityisesti Tšekissä ja on parantunut vuoden alusta alkaen selvästi erityisesti Latviassa. CEE-maiden asuntokysyntä oli pääosin vilkasta.

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

Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli hyvä. Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin hieman edellisvuotta enemmän.

POC, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	206,4	210,0	-2 %	835,2	727,9	15 %
Liikevoitto	20,2	18,4	10 %	76,8	59,9	28 %
Liikevoitto-%	9,8 %	8,7 %		9,2 %	8,2 %	
Oikaistu liikevoitto	25,1	18,4	37 %	81,7	59,9	37 %
Oikaistu liikevoitto-%	12,2 %	8,7 %		9,8 %	8,2 %	
Sitoutunut pääoma kauden lopussa	431,6	453,5	-5 %	431,6	453,5	-5 %
Sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (viim. 12 kk), %	17,4 %	13,4 %		17,4 %	13,4 %	
Tilaukanta kauden lopussa	985,0	833,4	18 %	985,0	833,4	18 %

Loka–joulukuu

Toimialan liikevaihto pysyi vakaana edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Suomessa myytyjen asuntojen matalampi valmiusaste vaikutti liikevaihdon tuloutumiseen negatiivisesti.

Toimialan liikevoitto kasvoi 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja liikevoittomarginaali kohentui 9,8 %:n (8,7). Liikevoitto sisältää -4,9 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät toimialan alla raportoitavien tase-erien uudelleenarviointiin.

Toimialan oikaistu liikevoitto oli 25,1 miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 12,2 % (8,7). Toimialan oikaistu liikevoitto kehittyi positiivisesti vahvan kuluttajamyynnin ansiosta.

Neljännellä vuosineljänneksellä YIT käynnisti useita asuntohankkeita, muun muassa Triplan ensimmäisten asuntojen rakentamisen Helsingin Pasilassa.

Loka–joulukuussa YIT myi nippukauppoina 35 asuntoa Suomessa sijoittajille. Lisäksi YIT allekirjoitti sopimukset rakentaa yhteensä noin 50 miljoonan euron arvosta vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle.

CEE-maissa kappalemääräinen myynti pysyi vakaana edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Neljänneksellä YIT myi YCE Housing I -rahastolle

asuntohankkeita Prahassa, Tšekissä ja Bratislavassa, Slovakiassa.

Tammi–joulukuu

Toimialan liikevaihto kasvoi 15 % edellisvuodesta hyvän kuluttaja-asuntomyynnin ja tonttimyyntien vuoksi. Toimialan liikevoitto kasvoi 28 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja liikevoittomarginaali oli 9,2 % (8,2). Liikevoitto sisältää -4,9 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät toimialan alla raportoitavien tase-erien uudelleenarviointiin.

Toimialan oikaistu liikevoitto oli 81,7 miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,8 % (8,2). Toimialan oikaistu liikevoitto kasvoi vahvan asuntomyynnin ansiosta, erityisesti kuluttajamyynni oli hyvää.

Strategiansa mukaisesti YIT lisäsi kuluttajamyyniä Suomessa. Kuluttajamyynnin osuus myynnistä oli 65 %. Kuluttajille suunnattuja asuntoaloituksia lisättiin 30 % edellisvuodesta ja kappalemääräinen myynti kuluttajille kasvoi 21 %.

Vuoden 2016 lopussa YIT oli mukana perustamassa YCE Housing fund I -rahastoa, joka tukee yhtiön kasvustrategiaa CEE-maissa sijoittamalla alueen asuntokehityshankkeisiin. Vuoden aikana YIT on myynyt YCE Housing I -rahastolle yhteensä kahdeksan hanketta.

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Myytyjä	804	858	-6 %	2 986	2 730	9 %
joista kuluttajille aloitetuista kohteista ¹	520	690	-25 %	2 156	1 838	17 %
Aloitettuja	964	584	65 %	3 415	2 877	19 %
joista kuluttajille	680	416	63 %	2 585	1 985	30 %
Valmistuneita	563	489	15 %	2 967	2 535	17 %
joista kuluttajille	296	260	14 %	1 946	1 087	79 %
Rakenteilla kauden lopussa	4 290	3 842	12 %	4 290	3 842	12 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	59 %	69 %		59 %	69 %	
Myynnissä kauden lopussa	1 835	1 406	31 %	1 835	1 406	31 %
joista valmiita asuntoja	91	201	-55 %	91	201	-55 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	153,1	154,0	-1 %	153,1	154,0	-1 %
Tonttivaranto kauden lopussa ² , kerros-m ²	1 689 900	2 044 160	-17 %	1 689 900	2 044 160	-17 %
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	347	264	31 %	347	264	31 %

¹ Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 10–12/17: 35 asuntoa; 10–12/16: 72 asuntoa; 1–12/17: 226 asuntoa; 1–12/16: 242 asuntoa.

² Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Myytyjä	543	560	-3 %	1 613	1 197	35 %
Aloitettuja	364	209	74 %	1 545	1 300	19 %
Valmistuneita	559	237	136 %	1 100	703	56 %
Rakenteilla kauden lopussa	2 489	2 043	22 %	2 489	2 043	22 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	63 %	53 % ¹		63 %	53 % ¹	
Myynnissä kauden lopussa	1 054	1 121 ¹	-6 %	1 054	1 121 ¹	-6 %
joista valmiita asuntoja	140	151	-7 %	140	151	-7 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	123,1	123,5	0 %	123,1	123,5	0 %
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m ²	616 000	485 000	27 %	616 000	485 000	27 %
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	164	105	56 %	164	105	56 %

¹ Vuodenvaihteen luvut tarkistettu ja muutettu osavuosiokatsauksen 1–3/2017 yhteydessä.

Asuminen Venäjä

Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat varovaisia asunnonostopäätöksissään talouden parantumisesta huolimatta. Vuoden aikana kuluttajien ostovoiman lasku pysähtyi ja kulutus kääntyi lievään kasvuun loppuvuodesta.

Asuntokysyntä oli maltillista, mutta lähti parantumaan vuoden aikana Moskovan alueella ja vuoden lopulla

myös Pietarissa. Venäjän keskuspankki laski ohjauksorkoa vuoden aikana useaan otteeseen ja mahdollisesti laskee korkoa edelleen 2018 alkuvuoden aikana, mikä heijastui osaltaan asuntojen kysyntään. Uusien asuntojen asuntolainakorot laskivat alle 10 prosenttiin. Asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina ja tarjonta yhä korkealla tasolla.

POC, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	95,6	84,0	14 %	268,3	267,9	0 %
Liikevoitto	3,0	2,8	7 %	3,2	-29,3	
Liikevoitto-%	3,1 %	3,3 %		1,2 %	-10,9 %	
Oikaistu liikevoitto	6,1	2,8	121 %	6,3	-2,3	
Oikaistu liikevoitto-%	6,4 %	3,3 %		2,4 %	-0,9 %	
Sitoutunut pääoma kauden lopussa	396,8	405,1	-2 %	396,8	405,1	-2 %
Sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (viim. 12 kk), %	0,8 %	-7,6 %		0,8 %	-7,6 %	
Tilaukanta kauden lopussa	345,5	463,4	-25 %	345,5	463,4	-25 %

Loka–joulukuu

Toimialan liikevaihto kasvoi 14 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 8 %. Liikevaihto kasvoi Novo Orlovskin tonttikaupan takia. Liikevaihtoa tuki myös asuntomyynnin piristyminen alkuvuoteen verrattuna.

Toimialan liikevoitto kasvoi 7 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 3,0 miljoonaan euroon, ja liikevoittomarginaali oli 3,1 % (3,3). Liikevoitto sisältää -3,2 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät toimialan alla raportoitavien tase-erien uudelleenarviointiin. Ruplan vahvistumisella oli 0,4 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon.

Toimialan oikaistu liikevoitto oli 6,1 miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 6,4 % (3,3). Projektien paremmalla katetasolla sekä myynnin paranemisella erityisesti Pietarissa ja Moskovassa oli positiivinen vaikutus oikaistun liikevoiton kehitykseen. Novo Orlovskin tonttikaupalla ei ollut vaikutusta tulokseen.

Neljänneksellä YIT aloitti noin 35 miljoonan euron arvoisen hankkeen Moskovassa. Joulukuussa YIT tiedotti allekirjoittaneensa tontinmyyntisopimuksen ja rekisteröineensä omistusoikeuden siirron Novo Orlovskin tontin osan osalta Pietarissa. Kaupan kokonaisarvo on noin 36 miljoonaa euroa ja kaupasta tuloutui vuoden viimeiselle neljännekselle liikevaihtoa noin 16 miljoona euroa.

Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus oli 51 % (49). Joulukuun lopussa YIT vastasi Venäjällä yhteensä yli 34 000 asunnon, 5 500 pysäköintipaikan ja 2 000

liiketilän huollosta, ylläpidosta ja palveluista, eli yhteensä lähes 42 000 asiakkaasta.

Tammi–joulukuu

Toimialan liikevaihto pysyi vakaana edellisvuoteen verrattuna. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto laski 11 %.

Toimialan liikevoitto oli 3,2 miljoona euroa, ja liikevoittomarginaali oli 1,2 % (-10,9). Liikevoitto sisältää -3,2 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät toimialan alla raportoitavien tase-erien uudelleenarviointiin. Ruplan vahvistumisella oli 1,0 miljoonan euron positiivinen vaikutus liikevoittoon. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarviointiin.

Toimialan oikaistu liikevoitto oli 6,3 miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 2,4 % (-0,9). Projektien paremmalla katetasolla oli positiivinen vaikutus oikaistun liikevoiton kehitykseen, mutta toimialan tulosta painoivat heikko asuntomyynti ja alhainen tuloutunut liikevaihto.

Joulukuussa YIT tiedotti allekirjoittaneensa tontinmyyntisopimuksen ja rekisteröineensä omistusoikeuden siirron Novo Orlovskin tontin osan osalta Pietarissa. Kaupan kokonaisarvo on noin 36 miljoonaa euroa ja kaupasta tuloutui vuoden viimeiselle neljännekselle liikevaihtoa noin 16 miljoona euroa.

Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus oli 51 % (51). Joulukuun lopussa YIT vastasi Venäjällä yhteensä yli 34 000 asunnon, 5 500 pysäköintipaikan ja 2 000 liiketilän huollosta, ylläpidosta ja palveluista, eli yhteensä lähes 42 000 asiakkaasta.

Asuntorakentaminen						
Venäjällä, kpl	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Myytyjä	952	925	3 %	2 894	3 523	-18 %
Aloitettuja	533	1 125	-53 %	2 525	2 782	-9 %
Valmistuneita ¹	1 321	2 392	-45 %	4 523	4 278	6 %
Rakenteilla kauden lopussa	4 628	6 626	-30 %	4 628	6 626	-30 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	30%	37 %		30%	37 %	
Myynnissä kauden lopussa	4 228	4 599	-8 %	4 228	4 599	-8 %
joista valmiita asuntoja	973	414	135 %	973	414	135 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa ² , milj. e	214,6	238,7	-10 %	214,6	238,7	-10 %
Tonttivaranto kauden lopussa ² , kerros- m ²	1 798 000	2 115 000	-15 %	1 798 000	2 115 000	-15 %
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	113	195	-42 %	113	195	-42 %

¹ Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan. ² Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Pietari	588	2 271	-74 %	588	1 371	-57 %
Moskova	2 021	2 695	-25 %	2 021	1 720	18 %
Venäjän alueet	2 019	1 660	22 %	2 019	2 325	-13 %

Toimitilat ja infra

Toimintaympäristö

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitilakohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Toimistojen ja liiketilojen tuottovaatimukset laskivat pääkaupunkiseudulla ja prime-kohteiden vuokratasot kasvoivat Helsingin keskustassa. Suomen positiivinen markkinatilanne tuki yksityisiä investointeja. Toimitilaurakamarkkina ja infra-

rakentamisen markkina olivat aktiivisia erityisesti pääkaupunkiseudulla ja Suomen muissa kasvukeskuksissa.

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

POC, milj. e	10–12/17	10–12/16	Muutos	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	254,9	222,4	15 %	814,7	797,4	2 %
Liikevoitto	26,6	11,2	137 %	50,4	38,1	32 %
Liikevoitto-%	10,4 %	5,0 %		6,2 %	4,8 %	
Oikaistu liikevoitto	32,5	11,2	190 %	56,3	38,1	48 %
Oikaistu liikevoitto-%	12,7 %	5,0 %		6,9 %	4,8 %	
Sitoutunut pääoma kauden lopussa	200,5	183,9	9 %	200,5	183,9	9 %
Sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (viim. 12 kk), %	26,2 %	21,6 %		26,2 %	21,6 %	
Tilaukanta kauden lopussa	1 238,0	1 316,3	-6 %	1 238,0	1 316,3	-6 %

Toimitilat, milj. e	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Taseessa oleva tonttivaranto	79,3	104,5	-24 %	79,3	84,4	-6 %
Tonttivaranto, kerros-m ²	286 000	685 967 ¹	-58 %	286 000	539 000	-47 %
Loppuunsaattamiskustannus	15	25 ¹	-42 %	15	17	-16 %

¹ Vuodenvaihteen luvut tarkistettu ja muutettu osavuosisikatsauksen 1–3/2017 yhteydessä.

Loka-joulukuu

Toimialan liikevaihto kasvoi 15 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön ja Dixi-toimistohankkeen myynnin toteutumisen ansiosta. Kasarmikatu 21 -hankkeen myynnin toteutumisen johdosta YIT myös tuloutti omistussuutensa vastaavan osan rakennusurakan liikevaihdosta.

Toimialan liikevoitto kasvoi 137 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 26,6 miljoonaan euroon, ja liikevoittomarginaali oli 10,4 % (5,0). Liikevoitto sisältää -5,9 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät toimialan alla raportoitavien tase-erien uudelleenarvointiin. Toimialan kannattavuutta vahvisti erityisesti Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutuminen.

Toimialan oikaistu liikevoitto oli 32,5 miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 12,7 % (5,0).

Neljänneksellä YIT allekirjoitti sopimuksen Kuopion kaupungin Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisesta elinkaarimallilla yhdessä Caverionin kanssa. Hankkeen arvo YIT:lle on noin 36 miljoonaa euroa. YIT allekirjoitti noin 35 miljoonan euron arvoisen urakkasopimuksen Agnico Eagle Finland Oy:n kanssa kultakaivoksen syväosan tunneli- ja varustelutöistä ja noin 20 miljoonan euron arvoisen katu-urakkasopimuksen Helsingissä.

Lisäksi YIT tiedotti aloittavansa Lähipalvelukeskus Hertsin rakentamisen Helsingissä tammikuussa 2018 Hartelan kanssa ja käynnistävänsä hoivahybridihankkeen rakentamisen Vantaalla.

Lokakuussa YIT:n ja VR Trackin muodostaman ehdokasryhmittymä valittiin Raide-Jokerin rakennusurakoitsijaksi. Hankkeen osapuolet ovat allekirjoittaneet kehitysvaiheen allianssisopimuksen. Lisäksi YIT:n ja HGR Property Partnersin yhteisyritys Regenero hankki kiinteistökokonaisuuden Espoon Keilaniemestä kehityshanketta varten.

YIT vahvisti strategiansa mukaisesti asemaansa korjausrakentamisen palveluissa. Joulukuussa yhtiö tiedotti allekirjoittaneensa sopimuskokonaisuuden yritysjärjestelystä Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:n kanssa. Järjestely toteutuu vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana.

Tammi-joulukuu

Toimialan liikevaihto pysyi vakaana edellisvuoteen verrattuna.

Toimialan liikevoitto kasvoi 32 % 50,4 miljoonaan euroon, ja liikevoittomarginaali oli 6,2 % (4,8). Liikevoitto sisältää -5,9 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät toimialan alla raportoitavien tase-erien uudelleenarvointiin.

Toimialan oikaistu liikevoitto oli 56,3 miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 6,9 % (4,8). Toimialan kannattavuutta vahvisti erityisesti Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutuminen.

Vuonna 2017 YIT allekirjoitti sopimukset Espoon kaupungin kanssa koulu, lukio- ja päiväkotielinkaarihankkeiden toteuttamisesta sekä Kuopion kaupungin kanssa Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisesta elinkaarimallilla yhteistyössä Caverionin kanssa. YIT:n osuus koulu, lukio- ja päiväkotielinkaarihankkeista on noin 39 miljoonaa euroa ja osa hankkeista kirjattiin vuoden aikana tilauskantaan. Kuntolaakso-hankkeen arvo YIT:lle on noin 36 miljoonaa euroa. Huhtikuussa YIT allekirjoitti lopullisen sopimuksen Tripla-hankkeen hotellin toteuttamisesta. Kaupan toteutuminen on varmistunut ja hankkeen arvo YIT:lle on noin 88 miljoonaa euroa. Tilauskantaan kirjattiin lisäksi maanteiden ja kaupunkien kunnossapitourakoita, jotka alkoivat lokakuussa. Viisivuotisten kunnossapitosopimusten yhteenlaskettu summa on yli 100 miljoonaa.

Tripla-hanke eteni suunnitellusti ja kauden lopussa Triplan kauppakeskuksen vuokrausaste oli noin 63 %,

tammikuussa se nousi yli 70 %:n. Kauppakeskuksen vuokrausaste on laskettu sitovien vuokrasopimusten perusteella. Lisäksi Triplan toimistoihin allekirjoitettiin ensimmäinen suuri pitkäaikainen vuokrasopimus.

Lokakuussa YIT:n ja VR Trackin muodostaman ehdokasryhmittymä valittiin Raide-Jokerin rakennusurakoitsijaksi. Hankkeen osapuolet allekirjoittivat kehitysvaiheen allianssisopimuksen. Lisäksi YIT:n ja HGR Property Partnersin yhteisyritys Regenero hankki kiinteistökokonaisuuden Espoon Keilaniemestä kehityshanketta varten.

YIT vahvisti strategiansa mukaisesti asemaansa korjausrakentamisen palveluissa. Joulukuussa yhtiö tiedotti allekirjoittaneensa sopimuskokonaisuuden yritysjärjestelystä Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:n kanssa. Järjestely toteutuu vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana.

YIT:n, Ahlström Capitalin ja HGR Property Partnersin omistama kiinteistöyhtiö allekirjoitti elokuussa sopimuksen Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myymisestä ja myynti toteutui joulukuussa. Kiinteistö vuokrattiin täyteen poikkeuksellisen pitkällä vuokrasopimuksilla.

Suurimmat käynnissä olevat omaperusteiset toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/ myynnissä	Vuokrattava pinta-ala, m ²
Triplan kauppakeskus, Helsinki	~600	Kauppa	46 %	2019	YIT:n omistusosuus 38,75 %	85 000
Triplan hotelli, Helsinki	~88	Hotelli	26 %	3/20	Myyty	20 000
Lähipalvelukeskus Hertsu, Helsinki	n/a	Kauppa	0 %	2/20	Myyty	20 000
K3 Wihuri, Vantaa	n/a	Logistiikka/Toimisto	88 %	4/18	Myyty	25 000
K3 Posti terminaali, Vantaa	~29	Logistiikka	67 %	6/18	Myyty	26 000

Suurimmat käynnissä olevat toimitila- ja infraurakkahankkeet

Projekti	Arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen
E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie	~260	Infra	97 %	12/18
Tampereen raitiotie	~110	Infra	23 %	12/21
Myllypuron Kampus, Helsinki	~70	Julkinen tila	28 %	8/19
Helsingin keskustakirjasto	~50	Julkinen tila	48 %	9/18
Kuopion Kuntolaakso	~36	Julkinen tila	0 %	7/20

Henkilöstö

Henkilöstö toimialoittain	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Asuminen Suomi ja CEE	1 787	1 695	5 %	1 787	1 826	-2 %
Asuminen Venäjä	1 354	1 428	-5 %	1 354	1 417	-4 %
Toimitilat ja infra	2 044	1 940	5 %	2 044	2 043	0 %
Konsernipalvelut	242	198	22 %	242	247	-2 %

Henkilöstö maantieteellisellä jaolla	12/17	12/16	Muutos	12/17	9/17	Muutos
Suomi	3 319	3 120	6 %	3 319	3 349	-1 %
Venäjä	1 365	1 418	-4 %	1 365	1 430	-5 %
CEE-maat	743	723	3 %	743	754	-1 %
Konserni yhteensä	5 427	5 261	3 %	5 427	5 533	-2 %

Vuonna 2017 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 5 533 henkilöä (5 361). Toimintatapojen yhtenäistämisen seurauksena tietyissä tehtävissä toimialoilla olleita henkilöitä siirrettiin konsernipalveluihin, mikä harjoittelijoiden rekrytoinnin ohella vaikutti konsernipalveluiden henkilöstön määrän kasvuun vuodentakaisesta.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 275,7 miljoonaa euroa (250,3). YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 3,1 miljoonaa euroa (3,2).

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

YIT-konsernin johtoryhmässä tapahtui muutoksia vuoden aikana. Lokakuussa YIT:n varatoimitusjohtaja Tero Kiviniemi ilmoitti eroavansa yhtiön palveluksesta. YIT Oyj:n hallitus nimitti talousjohtaja Esa Neuvosen toimitusjohtajan sijaiseksi ja Timo Lehmuksen Toimitilat ja infra -toimialan johtajaksi YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanoon saakka. Molemmat nimitykset astuivat voimaan 9.10.2017.

YIT pyrkii olemaan alan halutuin työnantaja, jonka lisäksi tähdätään henkilöstön korkeaan sitoutumiseen, osaamiseen ja kehitysmahdollisuuksiin, innostuneeseen johtamiseen, sekä vahvaan työturvallisuutta ja hyvinvointia tukevaan esimiestyöhön. Vuonna 2017 YIT:n henkilöstötutkimuksen mukainen sitoutumisindeksi nousi 86 %:n (82) ja esimiesindeksi oli 83 % (82). Esimerkiksi 69 % vastanneista koki johtamisjärjestelmän

mukaisen kehityskeskustelun hyödylliseksi. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti oli 89 % (91).

Korkeakoulutetut työntekijät valitsivat YIT:n rakennusalan ihannetyönantajaksi Unversumin Ammattilaiset 2017 -tutkimuksessa ja Tekniikan opiskelijat valitsivat YIT:n rakennusalan ihannetyönantajaksi Unversumin Opiskelijatutkimuksessa.

YIT:n strategisen rekrytointikanavan harjoittelijapolun kautta pyritään rekrytoimaan vuosittain merkittävä osa tarvittavista osaajista. Harjoittelijoiden ja lopputyöntekijöiden määrä oli vuoden 2017 aikana yli 800 (yli 700), joista vakinaistettiin noin 11% (noin 10). Harjoittelijoiden tyytyväisyys on korkealla - Suomessa tehdyn tutkimuksen pohjalta 99 % harjoittelijoista jatkaisi YIT:llä tulevaisuudessa.

YIT:n sisäisiin valmennusohjelmiin osallistui yhteensä yli 2300 henkilöä. Ohjelmien keskeisenä tavoitteena on ylläpitää ja edistää projektijohtamista, tuottavuutta, asiakasymmärrystä, esimiestyötä ja työturvallisuutta. Suomessa tuki- ja liikuntaelinsairauksien määrä on tippunut vuodesta 2016 vuoteen 2017 10%.

YIT:n turvallisuustyön keskeisenä pyrkimyksenä on edelleen vähentää tapaturmien määrää, mutta myös sujuvoittaa toimintaa keskittymällä erityisesti ennakoiviin toimenpiteisiin. Tavoitteenamme on nolla tapaturmaa. Tapaturmataajuus (tapaturmat per miljoona työtuntia) hieman nousi ollen tasolla 13 (11). Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla sisältäen myös työliikekipeytymät. Turvallisuustyömme keskittyy yhä enenevässä määrin ennakoiviin toimenpiteisiin. Näistä keskeisimpiä ovat turvallisuussuunnittelu, turvallisuushavainnot sekä työmaiden turvallisuuskäytännöt. Valitettavasti vuonna 2017 tapahtui CEE-maissa yksi vakava kuolemaan

johtanut tapaturma, jonka seurauksena suoritettiin välittömät toimenpiteet tapaturman selvittämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi jatkossa. Lisäksi tapaturmasta ja siihen johtaneista syistä viestittiin kaikissa toimintamaissamme, jotta tulevaisuudessa voitaisiin välttää vastaavat tapaturmat.

Työturvallisuuden kannalta johdon jalkautuminen työmaillamme nähdään erittäin tärkeänä asiana, jolla saadaan edistettyä avointa turvallisuus- ja laatu-kulttuuria sekä ennakoivaa riskienhallintaa. Johdon työmaakäyntien määrä kasvoi vuonna 2017, mutta jäi hieman tavoitteistamme.

Vuoden aikana turvallisuusraportointia uudistettiin tukemaan johtamista. Kaikilla mahdollisilla Suomen

työmaillamme otettiin käyttöön sähköinen työmaaperehdytys ja -kulunhallinta sekä Tilajavastuun Valttikortit. Uudistukset nopeuttavat päivittäistä työskentelyä ja varmistavat laadukkaan perehdytyksen. Suomessa turvallisuushavaintojen ympärillä käytävä keskustelu lisääntyi ja uusia viestintäkanavia hyödynnettiin koko konsernissa. Viikoittaiset turvallisuusmittaukset työmailla ja työmaiden turvallisuustason kalibrointi tukivat osaltaan turvallisuusstrategian toteutumista.

Vastuullisuus

YIT:n vastuullisuusajattelun keskeisenä lähtökohtana on luoda lisäarvoa kaikille sidosryhmille ydinliiketoiminnan avulla. Ohjaavia periaatteita noudattaen YIT pyrkii lisäämään arjen sujuvuutta ja vähentämään tarvetta liikkumiselle, etenkin yksityisautoilulle.

Vuoden aikana YIT:llä tehtiin arjen sujuvuutta parantavia kokeiluja ja solmittiin uusia kumppanuuksia palvelujen toteuttamisessa, kuten energiategohkuutta edistävä älykkäisiin hisseihin liittyvä yhteistyö KONEen kanssa ja yhteistyö Fortumin kanssa. Fortumin SmartLiving -pilvipalvelun avulla asukas voi muun

muassa seurata kotinsa energiankulutusta reaaliaikaisesti, säätää sisälämpötiloja, saada hälytyksiä mahdollisista vesivuodoista sekä varata saunavuoroja tai sähköautojen latauspisteitä.

Kaupunkikehitysyksikössä kehitettiin konsepti lähiöiden korjaamiseen ja täydennysrakentamiseen, kehitettiin hankkeita ja hankittiin kiinteistöjä YIT:n ja HGR Property Partnersin yhteisyritys Regeneron kautta. YIT Plus-palvelun kautta YIT Kodin ostajat voivat muun muassa seurata veden- ja sähkönkulutustaan. Palvelun käyttöä laajennettiin vuoden aikana Baltian maihin ja se on nyt käytössä kaikissa YIT:n toimintamaissa.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tutkimus- ja kehitystoimintaa jatkettiin vuonna 2017 strategiasta johdettujen teemojen mukaisissa kehityshankkeissa sekä osana omaperusteisten hankkeiden kehittämistä. Strategian mukaisesti kehitystä vahvistettiin ja suunnattiin uudelleen kolmessa käynnissä olevassa strategisessa kehitysohjelmassa: Tuottavuusloikka, Korjausrakentamisen palvelut ja Asumisen palvelut. Asiakasymmärryksen ja -kokemuksen parantaminen sekä tiedon hyödyntämiseen liittyvä strateginen kehitys ovat tukeneet varsinaisia kehitysohjelmia. Merkittävä osa kehitysresursseista osallistui vuonna 2017 YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen valmisteluun.

Yhtiön uudistumista kiihtyvällä vauhdilla muuttuvaan markkinaympäristöön sopivaksi vauhditettiin sisäisin toimintatapamuutoksien, rakentamalla kumppanuuksia ja syventämällä asiakastyötä. Kokeilukulttuuria vahvistettiin ja ulkoisia sidosryhmiä osallistettiin uusilla tavoilla – esimerkiksi innovaatiokilpailuja järjestäen. Muutokset nopeuttavat YIT:n uudistumista, lisäävät entisestään

yhtiön kilpailukykyä ja suuntaavat toimintaa kohti yhtiön ”enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin”-visiota.

Tuottavuusloikka-kehitysohjelman tavoitteena on vähentää rakentamisen tuotantokustannuksia vähintään 15 % asuntorakentamisessa sekä parantaa 10 % kilpailuetua Toimitilat ja infra -toimialalla kehittämällä toimintamalleja ja tuotetta kustannusleikkausten sijaan. Toiminta-ajatuksena on lisätä YIT:n nykyiseen toimintaketjuun yhteistyötä ja vuorovaikutustaitoja sekä poistaa yhdessä verkoston kanssa hukkaa työ- ja toimintatavoista.

Tuottavuusloikka perustuu kehitykseen muun muassa seuraavilla osa-alueilla: Osaamisen varmistaminen, suunnittelun johtaminen, kumppanuudet ja esivalmisteet sekä tehokkuus työmailla. Tiedolla johtaminen ja tietomallit kuuluvat ohjelman painopisteisiin.

Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelman tarkoituksena on vahvistaa YIT:n asemaa korjausrakentajana hyödyntäen YIT:n laajaa hankekehitys- ja urakointiosaamista. Kaupunki- ja

hankekehitys -yksikön kanssa tehdään yhteistyötä myös aluekorjauskonseptin kehittämisessä.

Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelman avulla lisätään nykyisen korjausrakentamisen volyyymia, haetaan kasvua korjaamisen hankekehityksestä sekä kehitetään taloyhtiöiden ja kokonaisten alueiden korjaamista uusia konsepteja luomalla.

Asumisen palvelut -kehitysohjelman tavoitteena on kehittää uutta, asumista tukevaa ja asiakkaan arkea sujuvoitettavaa liiketoimintaa ja liiketoimintamalleja. Kehitysohjelmassa keskitytään myös asiakaskokemuksen edelleen parantamiseen ja asiakaspolun digitalisointiin. Lisäksi ohjelmassa luodaan liiketoimintaa tiedon avulla.

Tietoa kertyy jatkuvasti valtavasti erilaisista palveluista, laitteista, prosesseista ja tilastoista. Tieto nousee liiketoiminnan keskiöön ja se voidaan valjastaa kilpailueduksi liiketoiminnalle ja asiakkaalle arvoa luomalla. Ulkoista ja sisäistä tietoa yhdistelemällä saadaan selkeämpi tilannekuva toiminnan ja johtamisen tueksi, sekä paremmat ennusteet esimerkiksi asiakkaan käyttäytymisestä tai kysynnän ennustamisesta. Nykyaikaisten ratkaisujen avulla tiedosta syntyy arvoa ja kilpailuetua yhä nopeammin, kustannustehokkaammin ja luotettavammin. Tieto mahdollistaa myös täysin uusia liiketoimintamalleja.

Asumisessa kehittämisen painopisteinä olivat sähköisten asiakaskanavien, kannattavuuden ohjausmenetelmien sekä tuotetarjoaman kehittäminen. YIT on lanseerannut uuden muuntojoustavan Smartti-asumiskonseptin ja on käynnistänyt yhdeksän eri puolille Suomea sijoittuvaa Smartti-hanketta, joissa on yhteensä yli 400 asuntoa. Venäjällä YIT Servicen palveluja kehitetään aktiivisesti. YIT Servicen asiakaskunta kasvoi vuodessa 30 %, ja se huoltaa ja palvelee yhteensä yli 34 000 asuntoa, 5 500 pysäköintipaikkaa ja 2 000 liiketilaa, eli kokonaisuudessaan yhteensä lähes 42 000 asiakasta. Asuntokohteissa on panostettu yleisten tilojen

ja piha-alueiden viihtyisyyttä lisäävien ratkaisujen kehittämiseen ja toteuttamiseen. Asiakaspolun digitalisointi näkyy myös Venäjällä. Asiakaskokemusta on parannettu ottamalla käyttöön entistä ajanmukaisempia yhteydenottokeinoja, jotka mahdollistavat sujuvan yhteydenpidon asiakkaan ja YIT:n välillä. Kehitystyötä on lisäksi tehty asuntojen dynaamisen hinnoittelun sekä joustavien pohjaratkaisujen parissa.

Toimitilat ja infra -toimialalla keskityttiin erityisesti projektinhallinnan kehittämiseen sekä asiakaskokemukseen ja asiakkuuksiin liittyvään kehitystyöhön. Kaupunkien kehittämisen, hybridien, hoivan sekä muiden konseptien kehitys jatkui aktiivisena. Suurten hankkeiden kehityksen onnistumisista voidaan mainita hyvin edennyt Keski-Pasilan Tripla-hanke. Allianssi-, elinkaari- ja muita yhteistoiminnallisia hankkeita sekä niissä tarvittavia kyvykkyyksiä kehitettiin aktiivisesti.

Strategisissa tiedonhallintahankkeissa jatkettiin liiketoimintaa tukevan analytiikan ja raportoinnin kehittämistä ja saatiin ensimmäisiä liiketoimintahyötyjä mm. paremman asiakas- ja myyntianalytiikan alueella. Muilta osin keskityttiin rakentamiseen, henkilöstöhallintaan ja taloudenhallintaan liittyvien järjestelmien käyttöönoton viimeistelyyn. Tietoturvan osalta kehitettiin edelleen havainnointi- ja ratkaisukykyä sekä testattiin sen toimivuutta. Myös toimet EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimusten täyttämiseksi ovat olleet osa kehitystoimintaa.

Muita konserninlaajuisia kehitysteemoja vuonna 2017 olivat työturvallisuus, laatu ja vastuullisuus. Tiedeyhteisössä systematisoitiin yhteistyötä keskeisten oppilaitosten kanssa osallistuen samalla lukuisiin tutkimushankkeisiin. Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2017 oli 18,9 miljoonaa euroa (15,8), mikä vastaa 1 % (1 %) IFRS:n mukaisesta liikevaihdosta.

Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen 2017

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

Yhtiön hallitus päätti strategiauudistuksen yhteydessä yhtiön taloudellisista tavoitteista ja täsmensi YIT:n kassavirtatavoitetta. Tavoite jatkossa on riittävä operatiivinen kassavirta investointien jälkeen¹ osinkojen maksuun. Aiemmin yhtiö on ilmaissut, että tavoitteena on riittävä operatiivinen kassavirta investointien jälkeen¹ sekä osingonmaksuun että velkojen vähentämiseen.

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

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

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso	Toteutuminen 2017
		7 %
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin 5–10 % vuodessa	
Sijoitetun pääoman tuotto	15 %	8,8 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen ¹	Riittävä osingon maksuun	164,5 milj. e
Omavaraisuusaste	40 %	35,1 %
Osingonjako	40–60 % tilikauden tuloksesta	50,0 % ²

Tavoitetasot perustuvat yhtiön toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti raportoimiin lukuihin. ¹Pois lukien lopetetut toiminnot. ²Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Yhtiökokousten päätökset

Varsinainen yhtiökokous

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

Ylimääräinen yhtiökokous

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

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

Osakkeet ja omistajat

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

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

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

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

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

Vuoden aikana yhtiölle ei palautunut osakkeita.

Kaupankäynti osakkeella

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

kaupankäyntipäivänä 29.12.2017 oli 6,37 euroa. Osakekurssi laski vuoden aikana noin 16 %. Osakkeen ylin kurssi vuoden aikana oli 8,09 euroa, alin 5,97 euroa ja keskipurssi 6,94 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä vuoden aikana noin 155,0 miljoonaa kappaletta (127,8). Vaihdon arvo oli noin 1 075,0 miljoonaa euroa (784,5), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla vuoden aikana noin 126,0 miljoonaa kappaletta (134,9), mikä vastaa noin 45 %:a (51) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo vuoden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 29.12.2017 oli 801,4 miljoonaa euroa (30.12.2016: 953,1). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun lopussa 43 619 (40 016).

Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 16,0 % osakkeista (29,5).

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

Johdon liiketoimet

YIT:n johdon liiketoimet vuoden ajalta on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla www.yitgroup.com/fi.

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

Yhdistyneen yhtiön hallitus arvioi yhdistyneen yhtiön lähiajan riskit ja ne tiedotetaan erillisellä pörssitiedotteella mahdollisimman pian.

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, vaikka tilanne vaikuttaa parantuneen. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruflan volatiliiteetti, geopolittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylitarjonta vaikuttavat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.

Vuonna 2017 yhtiön liikevaihdosta 73 % 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 vastaavan tuotteen ja palvelun varmistaminen on kriittistä YIT:n liiketoiminnalle. Asiakkaiden mieltymysten muuttuminen ja muutokset kilpailijoiden tarjonnassa ovat riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle. Uudet kilpailijat ja uudenlaiset liiketoimintamallit ja tuotteet asuntomarkkinoilla voivat muodostaa riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.

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

Yhdistymisen ja integraation toteuttaminen vie aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttaa epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoi kilpailijoita rekrytointirytyksiin. Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaisesti toimenpiteitä näiden riskien pienentämiseksi. Vuotuisten yhdistymisestä aiheutuvien kokonaissynergioiden arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa ja toteutuvan täysmääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä. Arvioituihin synergiaetuihin ja yhdistymiskustannuksiin liittyvät oletukset ovat luontaisesti epävarmoja ja alttiita lukuisille merkittäville liiketoimintaan, talouteen ja kilpailuun liittyville riskeille ja epävarmuustekijöille. Tarkempia tietoja yhdistymiseen liittyvistä riskeistä on julkaistu sulautumisesitteessä. Sulautumisesite on luettavissa YIT:n verkkosivuilla www.yitgroup.com/fi.

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

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

Muutokset lainsäädännössä ja viranomaisprosesseissa voivat hidastaa hankkeiden etenemistä tai estää niiden toteutumisen.

Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyy epävarmuustekijöitä erityisesti Venäjällä ja CEE-maissa.

Pääoman kiertonopeuden parantaminen jatkuu osana normaalia liiketoimintaa. Yhtiön tavoitteena on pienentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa kaikkiaan 6 miljardia ruplaa 2018 loppuun mennessä verrattuna kesäkuun lopun tilanteeseen 2016. Pääoman vapauttamistoimiin haastavassa markkinatilanteessa liittyy riski taloudellisista menetyksistä.

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

Lemminkäisen oikeudenkäynnit

YIT:n ja Lemminkäisen sulautuminen tulee voimaan 1.2.2018 ja sulautumisen täytäntöönpanon myötä Lemminkäisen varat, velat ja vastuut, mukaan lukien käynnissä olevat oikeudenkäynnit, siirtyvät YIT:lle. Yhdistymisen vuoksi YIT raportoi Lemminkäisen julkistamiin tietoihin perustuvan tiivistelmän Lemminkäisen vireillä olevista oikeudenkäynneistä. Laajemmin oikeudenkäyntejä on käsitelty Lemminkäisen vuoden 2017 tilinpäätöstiedotteessa, joka on saatavilla YIT:n internet-sivuilla www.yitgroup.com/fi/.

Asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvaukset

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

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

Lemminkäinen on pitänyt vahingonkorvausvaatimuksia perusteettomina.

Hovioikeudessa käsiteltyjen kanteiden lisäksi käräjäoikeuden käsittelyn alkamista odottaa 21 vahingonkorvauskannetta Lemminkäistä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsittelyn alkamista odottavien kanteiden pääomamäärä on yhteensä noin

26 miljoonaa euroa, joista Lemminkäinen on tehnyt Helsingin hovioikeuden päätösten ja korkeimman oikeuden valituslupahakemuksiin tekemien päätösten perusteella yhteensä noin 3,1 miljoonan euron kuluvarauksen.

Kierrätysasfaltin käyttömääriin liittyvät kiintiöt

Helsingin hovioikeus antoi 11.4.2017 päätöksensä ympäristörikkomussyytteestä. Päätös liittyy Lemminkäisen Sammonmäen asfalttiaseman ympäristöluvissa määritettyihin kiintiöihin kierrätysasfaltin käyttömääristä asfalttimassan tuotannossa.

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

Lemminkäinen on pitänyt syytettä perusteettomana. Lemminkäinen ja yksi sen työntekijä ovat hakeneet hovioikeuden päätökseen valituslupaa korkeimmasta oikeudesta.

Valmisbetonin laatuongelmat

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

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

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

Lemminkäinen ei ole tehnyt varauksia näihin vaatimuksiin liittyen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

12.1. YIT nostaa arviotaan vuoden 2017 oikaistusta liikevoitosta ja kirjaa kulun tase-erien uudelleen arvioinnista. YIT antoi alustavia ennakkotietoja vuoden 2017 oikaistusta liikevoitosta ja liikevaihdosta. Alustava oikaistu liikevoitto ylitti annetun tulosohjeistuksen ja alustava liikevaihto on tulosohjeistuksen mukainen. YIT uudelleenarvioi useiden Toimitilat ja infra- sekä Asuminen Suomi ja CEE -toimialojen alla raportoitavien tonttien tai tase-erien tasearvoja Suomessa ja Liettuassa. Asuminen Venäjä -toimialan osalta tehtiin vain vähäisiä arvonmuutoksia. Nyt kirjattavien kulujen kokonaismäärän tiedotettiin olevan enintään 14 miljoonaa euroa.

Näkymät vuodelle 2018

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

Yhdistyneen yhtiön hallitus arvioi erikseen yhdistyneen yhtiön näkymiä vuodelle 2018 ja ne tiedotetaan erillisellä pörsstitiedotteella mahdollisimman pian.

Tulevaisuudennäkymät toimialoittain

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

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

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

26.1. KKV on antanut lopullisen hyväksymispäätöksen YIT:n ja Lemminkäisen sulautumiselle, joka on tarkoitus toteuttaa 1.2.2018.

31.1. Kummankin yhtiön hallitukset hyväksyivät 31.1.2018 sulautumisen täytäntöönpanon ja sulautuminen on ilmoitettu rekisteröitäväksi kaupparekisteriin niin, että sulautuminen tulee voimaan 1.2.2018.

Tammikuussa asuntojen kuluttajamyynti oli arviolta Suomessa noin 120 asuntoa (1/17: noin 150), CEE-maissa noin 80 asuntoa (1/17: noin 80) ja Venäjällä lähes 200 asuntoa (1/17: noin 150).

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

Oikaistussa liikevoitossa odotetaan merkittävää vaihtelua vuosineljännesten välillä. Vuoden 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton odotetaan olevan alhainen normaalista kausivaihtelusta johtuen.

Näkymät alueittain

Suomi

Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Isojen 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. Asuntolainojen saatavuuden arvioidaan pysyvän hyvänä. Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän markkinan ylikuumentumista ja edelleen asuntojen hintojen nousua.

Toimitilojen vuokratkysynnän odotetaan pysyvän vuoden 2017 tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitseissa kohteissa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän. Uusien infrahankkeiden arvioidaan ylläpitävän markkinavolyymia nykyisellä tasolla.

Rakentamisen korkea aktiviteetti on lisännyt kilpailua osajista ja tilanteen arvioidaan jatkuvan. Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman.

Rakentamisen volyymin odotetaan säilyvän korkealla tasolla.

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

Venäjä

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

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

Kysynnän odotetaan kohdistuvan myös Venäjällä ensisijaisesti kohtuuhintaisiin asuntoihin.

Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisena.

CEE-maat

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan edelleen. Tonttien hintataso on noussut ja kilpailun tonteista

arvioidaan pysyvän korkealla tasolla. Rahoituksen saatavuuden ja alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa. Resurssipulan arvioidaan nostavan rakennuskustannusinflaatiota. Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai laskevan hieman Baltian maissa.

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, muutoksiin julkisen ja yksityisen sektorin investoinneissa, lainsäädännön muutoksiin ja lupa- ja viranomaishyväksyntäprosesseihin ja niiden kestoon sekä valuuttakurssien kehitykseen.

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

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2017 olivat 307 179 682,03 euroa, josta tilikauden voitto oli 32 266 156,86 euroa. Osingonmaksun jälkeen loppuosa voittovaroista jätetään yhtiön jakokelpoisiin varoihin.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,25 euroa kutakin osaketta kohden 31.1.2018 ulkona olevalla osakemäärällä laskettuna. Osingonjaon yhteismäärän esitetään olevan 31 453 802,25 euroa, joka vastaa 55,6 % konsernin nettotuloksesta (IFRS) tilikaudella ja 50,0 % konsernin nettotuloksesta (POC) tilikaudella, joka on pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden mukainen.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Osinkoehdotusta arvioidessaan yhtiön hallitus on tarkastellut yhtiön maksukykyä, tulosta ja taloudellista asemaa yhdistymistä edeltävän ja yhdistymisen jälkeisen tilanteen näkökulmista.

Lemminkäisen osakkeenomistajat saavat yhdistymisessä 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden. YIT:n osakemäärä nousee yhdistymisen myötä 211 099 853 osakkeeseen, josta yhtiön hallussa olevia osakkeita on yhteensä 1 408 213. Yhdistymisen jälkeinen osakemäärä huomioiden osinkoa ehdotetaan jaettavaksi noin 52 774 963,25 euroa, joka vastaa 93,2 % konsernin nettotuloksesta (IFRS) tilikaudella.

Vuoden 2018 varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n vuoden 2018 varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 16.3.2018.

Yhtiön hallitus kutsuu myöhemmin erikseen yhtiökokouksen koolle.

Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2017: Taulukko-osa

Tilinpäätöstiedote perustuu tilinpäätökseen vuodelta 2017 (tilintarkastamaton).

1 TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAADINTAPERIAATTEET

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

2 TILINPÄÄTÖSLYHENNELMÄ, IFRS

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

3 LIITETIEDOT, IFRS

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

4 LISÄINFORMAATIO

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

1 TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n Tilinpäätöstiedote ajalta 1.1.–31.12.2017 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Tilinpäätöstiedotteessa tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlasketuissa luvuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

Tilinpäätöstiedote on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu samoja laadintaperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin vuosittain tilinpäätöksessä 2017. Tilinpäätöstiedote ei kuitenkaan sisällä kaikkea sitä informaatiota tai liitetietoja, jotka esitetään vuosittain tilinpäätöksessä. Näin ollen Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä yhtiön vuosittain tilinpäätöksen 2017 kanssa.

1.1 Uudet IFRS-standardit

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardi tulee voimaan 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella. IFRS 15 määrittää miten ja milloin myyntituotot asiakassopimuksista tulee kirjata. Standardin lähtökohta on asiakassopimus, johon tulee soveltaa viisivaiheista mallia. Keskeistä tuottojen kirjaamisessa on määräysvallan siirtyminen. Myyntituotot kirjataan joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Uusi standardi korvaa voimaan tullessaan nykyiset IAS 18 ja IAS 11 standardit tulkintoineen.

Yhtiön tekemän vaikutusanalyysin sekä siirtymäkaudella tehdyn avaavan taseen analyysin ja merkittävien uusien sopimusten sopimusanalyysin perusteella uusi standardi ei tule olennaisesti vaikuttamaan myyntituottojen tulouttamisen määrään tai ajankohtaan. Vertailukauteen ei tule standardin käyttöönoton johdosta euromääräisiä oikaisuja. Konsernitilinpäätöksen liitetietojen määrä tulee kasvamaan.

Yhtiö on tunnistanut sopimuselementtejä, joiden käsittely tulee eroamaan nykyisestä käytännöstä. Erillisinä tuloutettavien suoritevelvoitteiden määrä kasvaa lähinnä Suomen talonrakentaminen -segmentissä, missä asiakassopimus voi kattaa usean erillisen rakennuksen rakentamisen sekä elinkaarihankkeissa ylläpitopalvelun. Näiden asiakassopimusten jakautuminen useampaan erilliseen tuloutettavaan suoritevelvoitteeseen ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi liikevaihdon tulouttamisen määrään tai ajoitukseen siirtymähetken sopimuskannalla, koska suurin osa tuloutetaan jo nykykäytännön mukaan erillisinä. Suoritevelvoitteiden määrä kasvaa myös, mikäli YIT sitoutuu lakia tai yleisiä ehtoja pidempiin takuuajoihin. Tällöin ylittävä osuus voidaan katsoa erilliseksi suoritevelvoitteeksi ja sille allokoitava transaktiohintaa tuloutetaan vasta kun palveluita suoritetaan. YIT:llä on yksittäisiä yleiset ehdot ylittäviä arvoltaan vähäisiä takuuajkoja, joita yhtiö ei olennaisuusarvioon perustuen ole käsitellyt erillisinä suoritevelvoitteina. YIT:n nykyisten tuloutusperiaatteiden mukaisesti yllä olevaa takuuajkoja ei eroteta tuloutuksessa.

Transaktiohinnat ovat pääosin muuttuvia YIT:n sopimuksissa. Uuden standardin mukaan asiakkaalta saatavaksi odotettu transaktiohintaa, sisältäen muuttuvat elementit kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, arvioidaan projektin alkaessa ja raportointihetkellä. Muuttuvan transaktiohinnan määrä tai osa siitä huomioidaan myyntituottojen tuloutuksessa kuitenkin vain siihen asti, kun on todennäköistä, ettei kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta. Uuden standardin myötä transaktiohintaan sisältyvien lisäpalkkioiden osuus tuloutuksessa saattaa hieman aikaistua nykykäytäntöön verrattuna. Nykyisen käytännön mukaisesti YIT:llä muuttuvat elementit huomioidaan, kun ne ovat luotettavasti määriteltävissä.

Uuden standardin kriteeri ajan kuluessa tuloutukselle täyttyy suurimmassa osassa YIT:n asiakassopimuksia eikä tuloutusajankohta muutu merkittävästi uuden standardin myötä, koska suurin osa YIT:n asiakassopimuksista on nykyisten standardien mukaan osatuloutettavia. Suomen talonrakentaminen -segmentin omaperusteiset kohteet tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä, mikä vastaa nykyistä luovutuksen mukaan tulouttamista.

KÄYTTÖÖNOTTOPÄIVÄ JA -METODI

Yhtiö ottaa standardin käyttöön takautuvasti soveltaen 1.1.2018 hyödyntäen kaikkia käytössä olevia apukeinoja. Takautuvan soveltamisen johdosta yhtiö oikaisee tilinpäätöksessä 2018 vertailukauden liitetiedot IFRS 15 mukaisiksi.

Kuvaus apukeinoista:

- Yhtiön ei tarvitse oikaista tilikauden 2017 aikana kokonaan toteutettuja sopimuksia.
- Tilikauden 2017 loppuun mennessä päättyvien sopimusten muuttuvaa vastiketta ei tarvitse oikaista vertailukausilta.
- Yhtiön ei tarvitse esittää täyttämättömille suoritevelvoitteille allokoidun transaktiohinnan määrää vertailukaudelta eli 31.12.2017 eikä tarkempaa kuvausta niiden täyttämisestä.
- Yhtiön ei tarvitse oikaista sopimuksia, jotka ovat kokonaan toteutettuja ensimmäisen esitettävän kauden alussa.
- Yhtiön ei tarvitse uudelleen arvioida ennen siirtymäkauden alkua tehtyjä sopimusmuutoksia vaan se voi huomioida niiden yhteenlasketun vaikutuksen määrittellessään transaktiohintaa, täyttämättömiä ja täytettyjä suoritevelvoitteita sekä transaktiohinnan allokoinnista suoritevelvoitteille.

1.2 Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssit		Tasekurssit	
		1–12/17	1–12/16	12/17	12/16
1 EUR =	CZK	26,3231	27,0342	25,5350	27,0210
	PLN	4,2561	4,3635	4,1770	4,4103
	RUB	65,9183	74,1466	69,3920	64,3000

1.3 Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Oikaistu liikevoitto	=	Liikevoitto – Oikaisuerät
Oikaisuerät	=	Tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavat olennaiset erät, kuten liiketoiminnan tai liiketoiminnan osan myynnistä aiheutuneet voitot ja tappiot, liikearvon sekä tonttien, käyttöomaisuuden ja muiden omaisuserien arvonalentumistappiot, YT-neuvottelujen ja sopeuttamistoimenpiteiden johdosta syntyvät kulut, yrityskauppoihin liittyvät kustannukset, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden päätösten perusteella riita-asioihin liittyvät olennaiset tulosvaikuttavat erät sekä suunniteltuun sulautumiseen liittyvät transaktiokulut.
Osakekohtainen tulos, euroa	=	$\frac{\text{Kauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus)}}{\text{Kauden keskimäärin ulkona olevien osakkeiden lukumäärä}} \times 100$
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	=	Rahavirtalaskelmassa esitetty operatiivinen kassavirta investointien jälkeen – lopetettujen toimintojen liiketoiminnan rahavirta
Bruttoinvestoinnit	=	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä, sekä investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin, osakkuusyhtiöosakkeisiin ja yhteisyrityksiin
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Kauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä (keskimäärin)}} \times 100$
Korolliset velat	=	Pitkäaikaiset rahoitusvelat + Lyhytaikaiset rahoitusvelat
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12kk), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + Rahoituskulut +/- Kurssierot (netto)}}{\text{Oma pääoma yhteensä (keskimäärin) + Korolliset velat (keskimäärin)}} \times 100$
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma – Saadut ennakot}} \times 100$
Korollinen nettovelka kauden lopussa	=	Korolliset velat – Rahavarat – Korolliset saamiset
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat – Rahavarat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}} \times 100$
Toimialan sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (%)	=	$\frac{\text{Toimialan liikevoitto}}{\text{Sitoutunut pääoma (keskimäärin)}} \times 100$
Toimialan sitoutunut pääoma	=	Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet + liikearvo + osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä + sijoitukset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset + muut korottomat saamiset ¹ - varaukset - ostovelat - saadut ennakot – muut korottomat velat ¹
Oma pääoma/osake (e)	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä kauden lopussa}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	(Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain
Osakkeen keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana}}$

¹ Pois lukien veroihin, rahoituseriin ja voitonjakoon liittyvät erät

2 TILINPÄÄTÖSLYHENNELMÄ, IFRS

2.1 Konsernin tuloslaskelma

Milj. e	10-12/17	10-12/16	Muutos	1-12/17	1-12/16	Muutos
Liikevaihto	612,4	525,0	17 %	1 993,8	1 678,3	19 %
Liiketoiminnan muut tuotot	28,0	3,0	846 %	37,4	12,8	191 %
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-70,6	-20,3	248 %	-83,1	13,0	
Valmistus omaan käyttöön	0,2	0,0	390 %	0,7	0,3	115 %
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-89,3	-59,9	49 %	-276,8	-245,2	13 %
Ulkopuoliset palvelut	-260,1	-274,6	-5 %	-985,9	-892,4	10 %
Henkilöstökulut	-76,6	-75,3	2 %	-275,7	-250,3	10 %
Liiketoiminnan muut kulut	-95,9	-65,8	46 %	-309,7	-281,7	10 %
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-0,5	-0,2	259 %	-0,9	-0,6	37 %
Poistot ja arvonalentumiset	-3,6	-6,7	-47 %	-14,2	-16,5	-14 %
Liikevoitto	44,1	25,3	74 %	85,5	17,7	383 %
Rahoitustuotot	0,2	0,6	-70 %	1,9	1,7	14 %
Kurssierot (netto)	0,3	-0,1		2,6	-9,6	
Rahoituskulut	-5,1	-4,1	24 %	-19,1	-12,2	56 %
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,6	-3,6	30 %	-14,6	-20,1	-27 %
Tulos ennen veroja	39,5	21,8	82 %	70,9	-2,5	
Tuloverot	-7,9	-6,7	18 %	-14,3	-4,7	207 %
Katsauskauden tulos	31,6	15,0	110 %	56,6	-7,1	
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	31,6	15,0	110 %	56,6	-7,1	
Määräysvallattomille omistajille						
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake						
Laimentamaton, e	0,25	0,12	110 %	0,45	-0,06	
Laimennettu, e	0,25	0,12	107 %	0,44	-0,06	

2.2 Konsernin laaja tuloslaskelma

Milj. e	10-12/17	10-12/16	Muutos	1-12/17	1-12/16	Muutos
Katsauskauden tulos	31,6	15,0		56,6	-7,1	
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Rahavirran suojaukset	0,0	0,1	-70%	0,3	0,5	-33 %
-Laskennallinen vero	0,0	0,0		-0,1	-0,1	-33 %
Muuntoerot	-7,3	35,2		-31,4	75,2	
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä	-7,2	35,3		-31,1	75,6	
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi						
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos		-1,1			-1,1	
-Laskennallinen vero		0,2			0,2	
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi yhteensä		-0,9			-0,9	
Muut konserniin kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	-7,2	34,4		-31,1	74,7	
Katsauskauden laaja tulos	24,4	49,5	-51%	25,5	67,6	-62 %
Emoyhtiön omistajille	24,4	49,5	-51%	25,5	67,6	-62 %
Määräysvallattomille omistajille						

2.3 Konsernitase

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	54,8	53,2	3 %
Liikearvo	8,1	8,1	0 %
Muut aineettomat hyödykkeet	11,3	11,9	-5 %
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	120,1	63,5	89 %
Myytavissä olevat sijoitukset	0,4	0,4	-1 %
Korolliset saamiset ¹	46,0	34,6	33 %
Muut saamiset	1,6	3,2	-51 %
Laskennalliset verosaamiset	53,2	54,2	-2 %
Pitkäaikaiset varat yhteensä	295,6	229,1	29 %
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 592,5	1 746,6	-9 %
Myyntisaamiset ja muut saamiset	213,5	235,4	-9 %
Tuloverosaamiset	2,1	6,5	-68 %
Rahavarat	89,7	66,4	35 %
Lyhytaikaiset varat yhteensä	1 897,8	2 054,9	-8 %
Varat yhteensä	2 193,3	2 284,0	-4 %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma	149,2	149,2	0 %
Vararahasto	1,5	1,5	-3 %
Muut rahastot	0,7	-0,0	
Omat osakkeet	-7,2	-8,3	-13 %
Muuntoerot	-216,5	-185,0	17 %
Arvonmuutosrahasto	-0,0	-0,3	-98 %
Kertyneet voittovarot	636,9	606,7	5 %
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	564,7	563,9	0 %
Määräysvallattomien omistajien osuus			
Oma pääoma yhteensä	564,7	563,9	0 %
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	9,9	17,6	-44 %
Eläkeveloitteet	2,1	2,1	2 %
Varaukset	46,0	44,8	3 %
Rahoitusvelat	344,5	249,1	38 %
Muut velat	53,7	51,0	5 %
Pitkäaikaiset velat yhteensä	456,2	364,6	25 %
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	494,3	473,9	4 %
Ostovelat ja muut velat	392,7	395,2	-1 %
Tuloverovelat	13,0	4,4	197 %
Varaukset	26,3	31,7	-17 %
Rahoitusvelat	246,3	450,4	-45 %
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 172,5	1 355,5	-14 %
Oma pääoma ja velat yhteensä	2 193,3	2 284,0	-4 %

¹ Tase 31.12.2016 sisältää myös uudelleen luokittelun 1,0 miljoonaa euroa muista saamisista korollisiin saamiin kuvaten uutta toimintamallia yhteisyritysten kanssa.

2.4 Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. e	10-12/17	10-12/16	Muutos	1-12/17	1-12/16	Muutos
Katsauskauden tulos	31,6	15,0	110 %	56,6	-7,1	
Oikaisut	1,0	24,6	-96 %	47,1	69,8	-32%
Lyhytaikaisten saamisten muutos	26,0	0,9	yli tuhat %	32,3	-76,3	
Vaihto-omaisuuden muutos	89,8	-3,1		100,6	-83,5	
Lyhytaikaisten velkojen muutos ¹	52,8	-29,8		34,9	181,9	-81 %
Käyttöpääoman muutos yhteensä	168,7	-32,0		167,8	22,0	653 %
Rahoituserien rahavirta	-5,2	-5,5	-6 %	-26,7	-39,5	-32 %
Maksetut verot	-1,9	-6,0	-69 %	-9,4	-9,1	3 %
<i>Jatkuvat toiminnot</i>	<i>194,2</i>	<i>-3,9</i>		<i>235,4</i>	<i>36,1</i>	<i>553 %</i>
<i>Lopetetut toiminnot</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>100 %</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,2</i>	
Liiketoiminnan nettorahavirta	194,0	-3,9		235,2	35,9	551%
Tytär-, Osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-25,9	-15,5		-60,0	-64,6	-7 %
Tytär-, Osakkuusyritysten liiketoimintojen myynti	4,5	0,0		4,5	1,0	320 %
Suoritetut investointien rahavirrat	-3,0	-4,1	-26 %	-18,7	-19,1	-2 %
Saadut investointien rahavirrat	1,4	1,9	-28 %	3,3	3,3	-2 %
Investointien nettorahavirta	-23,0	-17,6	31 %	-70,9	-79,2	-10 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	171,0	-21,5		164,3	-43,3	
Lainasaamisten muutos	0,1	-0,5		0,1	-0,6	
Lyhytaikaisten lainojen muutos ²	-151,7	32,0		-109,2	91,3	
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50,0			110,0	50,0	120 %
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11,4	-11,2	2 %	-112,9	-131,4	-14 %
Rahoitusleasingvelkojen maksut	0,2	-0,0			-0,0	-100 %
Maksetut osingot	0,0			-27,6	-27,6	0 %
Rahoituksen nettorahavirta	-112,9	20,3		-139,6	-18,4	660 %
Rahavarojen muutos	58,1	-1,2		24,7	-61,7	
Rahavarat katsauskauden alussa	32,2	65,4	-51 %	66,4	122,2	-46 %
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-0,7	2,2		-1,5	6,0	
Rahavarat katsauskauden lopussa	89,7	66,4	35 %	89,7	66,4	35 %

¹ Käyttöpääoman muutos sisältää saatua ennakkoa rakennusaikaisesta lainasta.

² Saadut ennakot rakennusaikaisesta lainasta esitetään käyttöpääoman muutoksessa.

2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake-pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos-rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	149,2	1,5	-260,2	-0,7	-8,3	641,4	523,0	0,1	523,1	
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos						-7,1	-7,1	-0,0	-7,1	
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset					0,5		0,5		0,5	
-Laskennallinen vero					-0,1		-0,1		-0,1	
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvomuutos							-1,1		-1,1	
-Laskennalliset verot							0,2		0,2	
Muuntoerot				75,2					75,2	
Kauden laaja tulos yhteensä				75,2	0,4	-8,0	67,6	-0,0	67,6	
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-27,6		-27,6	
Osakepalkitseminen						-0,0	1,1		1,1	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-0,0	-26,5		-26,5	
Muutos määräys vallattomien omistajien osuuksissa							-0,2	-0,1	-0,3	
Oma pääoma 31.12.2016	149,2	1,5	-185,0	-0,3	-8,3	606,7	563,9		563,9	

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake-pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos-rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys-vallattomille omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	149,2	1,5	-185,0	-0,3	-8,3	606,7	563,9		563,9	
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos							56,6		56,6	
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset					0,3		0,3		0,3	
-Laskennallinen vero					-0,1		-0,1		-0,1	
Muuntoerot				-31,4					-31,4	
Kauden laaja tulos yhteensä				-31,4	0,3	56,6	25,5		25,5	
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-27,6		-27,6	
Osakepalkitseminen				0,7		1,1	1,2		3,0	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				0,7		1,1	-26,4		-24,6	
Oma pääoma 31.12.2017	149,2	1,5	0,7	-216,5	-0,0	-7,2	636,9		564,7	

3 LIITETIEDOT, IFRS

3.1 Liiketoimintasegmentit

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

Asuminen Suomi ja CEE

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

Asuminen Venäjä

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

Toimitilat ja infra

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

Muut toiminnot

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

Toimialatietojen laskentaperiaatteet

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

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

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

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

= Toimialan varat

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

= Toimialan velat

Sitoutunut pääoma = Toimialan varat - Toimialan velat

Sitoutuneen pääoman tuotto, %

= Toimialan liikevoitto (12 kk)

Sitoutunut pääoma keskimäärin *100

Sijoitettu pääoma lasketaan seuraavasti:

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

Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot

Milj. e	1-12/17						
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, POC	IFRS- Oikaisut ¹	Konserni, IFRS
Tuotot	835,2	268,3	814,7	-9,6	1 908,6	85,2	1 993,8
Konsernin sisäiset tuotot			9,6	-9,6			
Tuotot ulkoisilta asiakkailta	835,2	268,3	805,1	0,0	1 908,6	85,2	1 993,8
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-0,0		-0,8		-0,9		-0,9
Liikevoitto	76,8	3,2	50,4	-28,1	102,3	-16,8	85,5
Poistot ja arvonalentumiset	-1,6	-0,9	-7,3	-4,4	-14,2		-14,2
Oikaistu liikevoitto	81,7	6,3	56,3	-22,0	122,3	-16,8	105,6
Oikaisu-erät	-4,9	-3,2	-5,9	-6,1	-20,0		-20,0
Kohdistamattomat erät							
Rahoitustuotot ja -kulut				-21,1	-21,1	6,5	-14,6
Tuloverot				-18,5	-18,5	4,1	-14,3
Katsauskauden tulos, konserni	76,8	3,2	50,4	-67,6	62,8	-6,1	56,6
Toimialan varat	741,1	469,8	575,4	19,3	1 805,6	193,6	1 999,2
Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet sekä Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17,4	4,6	148,8	15,4	186,2		186,2
Liikearvo	8,1				8,1		8,1
Vaihto-omaisuus	588,5	420,0	306,3	0,0	1 314,8	277,7	1 592,5
Muut lyhytaikaiset saamiset	127,1	45,2	120,4	3,9	296,5	-84,2	212,3
Kohdistamattomat varat				183,9	183,9	10,3	194,2
Rahavarat				89,7	89,7		89,7
Pitkäaikaiset saamiset				48,1	48,1		48,1
Veroihin liittyvät erät				45,0	45,0	10,3	55,3
Rahoituserien jaksotukset				1,1	1,1		1,1
Varat yhteensä	741,1	469,8	575,4	203,2	1 989,5	203,9	2 193,3
Bruttoinvestoinnit	13,1	2,4	59,9	4,7	80,1		80,1
joista investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	12,5		49,1		61,6		61,6
Toimialan velat	309,5	73,0	374,9	-3,4	754,0	252,5	1 006,5
Varaukset ja eläkevelvoitteet	47,8	13,4	9,2	3,9	74,4	-0,0	74,4
Ostovelat, muut velat ja siirtyvät erät	217,3	42,2	184,6	-7,4	436,7	1,2	437,9
Saadut ennakot	44,4	17,4	181,1	0,1	242,9	251,3	494,3
Kohdistamattomat velat				623,2	623,2	-1,0	622,1
Rahoitusvelat				590,7	590,7		590,7
Veroihin liittyvät erät				23,9	23,9	-1,0	22,9
Rahoituserien jaksotukset				8,5	8,5		8,5
Velat yhteensä	309,5	73,0	374,9	619,7	1 377,2	251,4	1 628,7

Toimialan sitoutunut pääoma	431,6	396,8	200,5	22,7	1 051,6	-58,9	992,7
Sitoutuneen pääoman tuotto (viim. 12 kk)	17,4	0,8	26,2				
Sijoitettu pääoma					1 203,0	-47,6	1 155,4

Milj. e	1-12/16						
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, POC	IFRS- Oikaisut ¹	Konserni, IFRS
Tuotot	727,9	267,9	797,4	-9,7	1 783,6	-105,3	1 678,3
Konsernin sisäiset tuotot			9,7	-9,7			
Tuotot ulkoisilta asiakkailta	727,9	267,9	787,7	0,1	1 783,6	-105,3	1 678,3
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0		-0,6	-0,0	-0,6		-0,6
Liikevoitto	59,9	-29,3	38,1	-15,7	52,9	-35,2	17,7
Poistot ja arvonalentumiset	-2,5	-3,1	-7,0	-3,9	-16,5		-16,5
Oikaistu liikevoitto	59,9	-2,3	38,1	-15,7	79,9	-35,2	44,7
Oikaisuerät		-27,0			-27,0		-27,0
Kohdistamattomat erät							
Rahoitustuotot ja -kulut				-39,1	-39,1	19,0	-20,1
Tuloverot				-6,4	-6,4	1,7	-4,7
Katsauskauden tulos, konserni	59,9	-29,3	38,1	-61,2	7,4	-14,5	-7,1
Toimialan varat	741,7	524,3	531,2	19,9	1 817,0	302,9	2 120,0
Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet sekä Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	5,8	5,3	100,9	16,6	128,7		128,7
Liikearvo	8,1	-0,0			8,1		8,1
Vaihto-omaisuus	614,6	467,6	283,3		1 365,5	381,1	1 746,6
Muut lyhytaikaiset saamiset	113,2	51,3	147,0	3,2	314,7	-78,1	236,6
Kohdistamattomat varat				154,9	154,9	9,1	164,0
Rahavarat				66,4	66,4		66,4
Pitkäaikaiset saamiset				35,7	35,7		35,7
Veroihin liittyvät erät				51,5	51,5	9,1	60,7
Rahoituserien jaksotukset				1,3	1,3		1,3
Varat yhteensä	741,7	524,3	531,2	174,8	1 971,9	312,1	2 284,0
Bruttoinvestoinnit	1,6	0,6	76,5	4,7	83,5		83,5
joista investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin			63,6		63,6		63,6
Toimialan velat	288,2	119,1	347,3	5,5	760,1	222,0	982,2
Varaukset ja eläkeveloitteet	45,5	19,8	8,8	4,4	78,5	0,0	78,5
Ostovelat, muut velat ja siirtyvät erät	193,4	72,3	165,4	1,1	432,3	-2,5	429,8
Saadut ennakot	49,3	27,0	173,0	0,0	249,4	224,5	473,9
Kohdistamattomat velat				606,8	606,8	131,2	737,9
Rahoitusvelat				570,3	570,3	129,2	699,5

Veroihin liittyvät erät				20,1	20,1	2,0	22,0
Rahoituserien jaksotukset				16,4	16,4		16,4
Velat yhteensä	288,2	119,1	347,3	612,3	1 366,9	353,2	1 720,1
Toimialan sitoutunut pääoma	453,5	405,1	183,9	14,3	1 056,9	80,9	1 137,8
Sitoutuneen pääoman tuotto (viim. 12 kk)	13,4	-7,6	21,6				
Sijoitettu pääoma					1 175,3	88,1	1 263,4

¹ IFRS oikaisu sisältävät kaikkien liiketoimintasegmenttien yhteenlasketut IFRS oikaisu. Liikevaihdon IFRS- oikaisu muodostuu IFRS:n ja POC tulotusajankohdan eroavaisuudesta. Rahoituserien IFRS-oikaisu liittyvät IAS 23 mukaisiin aktivoitaviin korkokuluihin. Tuloverojen IFRS-oikaisu liittyvät IFRS ja POC tulotustapojen ajoituseroihin.

Liikevaihto toimialoittain, vuosineljänneksittäin

Milj. e	10-12/17	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16
Asuminen Suomi ja CEE	206,4	184,0	200,0	244,8	210,0	167,0	184,8	166,0
Asuminen Venäjä	95,6	52,0	62,8	57,8	84,0	76,0	58,8	49,1
Toimitilat ja infra	254,9	183,7	197,5	178,7	222,4	203,1	222,5	149,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,6	-2,4	-2,5	-2,1	-2,8	-2,3	-2,4	-2,1
Liikevaihto yhteensä, POC	554,3	417,3	457,8	479,2	513,7	443,8	463,7	362,4
IFRS-oikaisu	58,2	2,9	51,1	-26,9	11,4	-24,5	-67,3	-24,8
Liikevaihto yhteensä, IFRS	612,4	420,2	509,0	452,2	525,0	419,3	396,4	337,6

Oikaistu liikevoitto toimialoittain, vuosineljänneksittäin

Milj. e	10-12/17	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16
Asuminen Suomi ja CEE	25,1	17,5	19,8	19,4	18,4	12,9	15,8	12,9
Asuminen Venäjä	6,1	0,6	1,3	-1,8	2,8	0,7	-2,7	-3,1
Toimitilat ja infra	32,5	9,8	9,3	4,7	11,2	8,2	12,7	6,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,4	-3,7	-5,4	-5,6	-3,7	-2,7	-5,6	-3,7
Oikaistu liikevoitto yhteensä, POC	56,4	24,2	25,0	16,7	28,7	19,0	20,2	12,1
IFRS-oikaisu	3,7	-5,7	-2,9	-12,0	-3,3	-12,9	-13,5	-5,4
Oikaistu liikevoitto yhteensä, IFRS	60,1	18,6	22,2	4,7	25,3	6,1	6,6	6,7
Oikaisuerät	-16,0	-3,0	-1,1			-27,0		
Liikevoitto yhteensä, IFRS	44,1	15,6	21,1	4,7	25,3	-20,9	6,6	6,7

Oikaistu liikevoittomarginaali toimialoittain, vuosineljänneksittäin

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

3.2 Maantieteelliset tiedot

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

Tuotot ulkoisilta asiakkailta

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
Suomi	1 383,0	1 233,3	12 %
Venäjä	363,0	271,6	34 %
Baltian maat	126,8	104,8	21 %
Keskinen Itä-Eurooppa	121,1	68,6	76 %
Konserni yhteensä	1 993,8	1 678,3	19 %

Pitkäaikaiset varat

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
Suomi	178,7	121,5	47 %
Venäjä	4,6	5,3	-13 %
Baltian maat	8,9	9,0	-1 %
Keskinen Itä-Eurooppa	2,6	1,4	79 %
Konserni yhteensä	194,8	137,2	42 %

3.3 Osakekohtainen tulos

	10-12/17	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, 1 000 kpl	125 730	125 701	125 643	125 577	125 577	125 577	125 577	125 578
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	127 636	127 607	127 549	127 366	127 366	127 366	127 366	127 367
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, 1 000 kpl	125 815	125 815	125 815	125 577	125 577	125 577	125 577	125 577
Tulos/osake, laimentamaton, e	0,25	0,08	0,09	0,03	0,12	-0,18	0,01	-0,01
Tulos/osake, laimennettu, e	0,25	0,08	0,09	0,03	0,12	-0,18	0,01	-0,01

3.4 Oikaistu liikevoitto

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

Oikaistun liikevoiton täsmäytys

Milj. e	1-12/17	1-12/16	Muutos
Liikevoitto, IFRS	85,5	17,7	383 %
Kulut vaihto-omaisuuden uudelleen arvioinnista	14,0	18,0	-22 %

Suunnitellun yhdistymisen transaktiokulut	6,1		
Projektitulovaraus Moskovan tontteihin		6,6	
Liikearvon alaskirjaus		2,4	
Oikaistu liikevoitto, IFRS	105,6	44,7	136 %
IFRS-oikaisut	16,8	35,2	
Oikaistu liikevoitto, POC	122,3	79,9	53 %

Oikaisuerät toimialoittain

Milj. e	1-12/17	1-12/16
Asuminen Suomi ja CEE	-4,9	
Asuminen Venäjä	-3,2	-27,0
Toimitilat ja infra	-5,9	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-6,1	
Konserni yhteensä	20,0	-27,0

Segmentteihin kohdistetut oikaisuerät liittyvät vaihto-omaisuuden uudelleen arviointiin. Muihin toimintoihin on vuonna 2017 kirjattu 6,1 miljoonaa euron oikaisuerä liittyen Lemminkäisen kanssa suunnitellun yhdistymisen transaktiokuluihin. Asuminen Venäjä -toimialan vuoden 2016 liiketulos sisältää 27,0 miljoonaa euron oikaisuerän liittyen Venäjällä sijaitsevien tonttien arvojen uudelleenarviointiin, josta noin 18,0 miljoonaa euroa on tonttien alaskirjauksia. Lisäksi YIT kirjasi noin 9,0 miljoonaa euron kulun liittyen neljään Moskovan alueella sijaitsevaan tonttiin, jotta niiden arvo on linjassa muuttuneiden viranomaisvaatimusten ja ristiriitaisten investointiehtojen kanssa. Tästä oikaisusta kohdistettiin vuoden viimeisellä neljänneksellä 2,4 miljoonaa euron suuruinen alaskirjaus liikearvoon.

3.5 Aineellisten hyödykkeiden muutokset

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
Kirjanpitoarvo kauden alussa	53,2	47,4	12 %
Muuntoero	-0,4	1,1	
Lisäykset	15,6	13,9	12 %
Vähennykset	-4,0	-4,2	-5 %
Poistot ja arvonalentumiset	-11,1	-10,6	5 %
Siirrot tase-erien välillä	1,4	5,6	-74 %
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	54,8	53,2	3 %

3.6 Vaihto-omaisuus

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
Aineet ja tarvikkeet	4,3	6,3	-32 %
Keskeneräiset työt	789,5	899,9	-12 %
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	570,1	620,7	-9 %
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	193,6	171,9	13 %
Ennakkomaksut	33,8	45,4	-26 %
Muu vaihto-omaisuus	1,2	2,4	-52 %
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 592,5	1 746,6	-9 %

3.7 Rahoitusriskien hallinta

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

Konsernin strategiset taloudelliset tavoitetasot ohjaavat konsernin pääoman käyttöä ja hallintaa. Strategisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan pitämällä konsernin pääomarakenne optimaalisena. Pääomarakenteeseen vaikutetaan ensisijaisesti ohjaamalla investointeja ja liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää.

3.8 Rahoitusvelat ja käyvät arvot

Rahoitusvelkojen käyvät- ja tasearvot

Milj. e	12/17 Tasearvo	12/17 Käypä arvo	12/16 Tasearvo	12/16 Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	149,7	155,6	149,5	152,4
Lainat rahoituslaitoksilta	110,5	106,7	5,4	4,7
Eläkelainat	49,9	48,9	60,7	56,4
Muut lainat	34,3	34,3	33,5	33,5
Rahoitusleasingvelat	-	-	-	-
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	344,4	345,5	249,1	247,0
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Lainat rahoituslaitoksilta	4,5	4,5	84,4	84,4
Shekkilimiitin käytössä ollut määrä	-	-	0,0	0,0
Eläkelainat	5,5	5,5	21,0	21,0
Yritystodistukset	150,6	150,6	68,9	68,9
Perustajaurakoinnin velka	-	-	-	-
Myydyt saamiset ¹	-	-	226,0	226,0
Yhtiölainaosuudet ²	85,6	85,6	50,0	50,0
Muut lainat	-	-	-	-
Rahoitusleasingvelat	0,1	0,1	0,1	0,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	246,3	246,3	450,4	450,3

¹Myydyt saamiset ovat pankeille tai rahoitusyhtiöille myytyjä urakkasaamisia, joiden kokonaismäärä kauden lopussa oli 12,9 miljoonaa euroa (258,5 miljoonaa euroa). Niistä 0,0 miljoonaa euroa (226,0 miljoonaa euroa) sisältyy taseen velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia erinä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15-37 sekä soveltamisohjeiden AG 36-52 mukaisesti. Taseen ulkopuolisten erien mahdolliset takaisinostovastuut liittyvät urakkasopimusrikkomuksiin. Myydyistä saamisista maksetut korot 3,3 miljoonaa euroa (3,9 miljoonaa euroa) sisältyvät rahoituskuluihin.

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

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisten lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorko on laskettu lisäämällä riskittömään markkinakorkoon yritysکوhtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 2,02-3,00 % (31.12.2016: 3,07-4,24 %) p.a.

Käypien arvojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypien arvojen määrittämismenetelmät seuraavasti:

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

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

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

Varat, milj. e	12/17 Taso 1	12/17 Taso 2	12/16 Taso 1	12/16 Taso 2
Myytavissä olevat sijoitukset				
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		0,2		1,2
Varat yhteensä		0,2		1,2

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

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

3.9 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	5,0	5,0	
Muut vastuusitoumukset			
Sijoitussitoumukset	22,4	57,4	-61 %
Ostositoumukset	265,2	285,2	-7 %
Vuokravastuut	97,8	118,3	-17 %
Annetut vuokravastuut	4,4	3,9	13 %
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu			
Kohde-etuuksien arvot			
Korkojohdannaiset	275,0	335,0	-19 %
Valuuttajohdannaiset	22,4	52,1	-72 %
Käyvät arvot			
Korkojohdannaiset	-3,8	-7,1	-61 %
Valuuttajohdannaiset		-2,7	-100 %
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 023,7	1 429,2	-28 %

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.12.2017 enintään 18,4 milj. euroa (31.12.2016: 37,4 milj. e).

3.10 Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten maksettavat vähimmäisvuokrat

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
Yhden vuoden kuluessa	29,1	27,6	4 %
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	59,6	73,2	-19 %
Yli viiden vuoden kuluttua	9,1	17,5	-48 %
Konserni yhteensä	97,8	118,3	-18 %

3.11 Lähipiiritapahtumat

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

Milj. e	1-12/17	1-12/16	Muutos
Tavaroiden ja palveluiden myynti			
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	180,4	211,1	-15 %
Tavaroiden ja palveluiden ostot			
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille	15,7	11,8	33 %

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
Myyntisaamiset ja muut saamiset			
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	1,1	13,2	-92 %
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille		0,3	
Ostovelat ja muut velat			
Osakkuus- ja yhteisyrityksille		0,0	
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille	1,0	1,7	-45 %

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

4 LISÄINFORMAATIO

4.1 Tiettyjen toimialatietojen täsmätykset

Katsauskauden tuloksen täsmäytys

Osakekohtaisen tuloksen täsmäytys

Euroa	1-12/17	1-12/16	Muutos
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake			
Laimentamaton, POC	0,50	0,06	753 %
IFRS-oikaisu	-0,05	-0,12	-58 %
Laimentamaton, IFRS	0,45	-0,06	
Laimennettu, POC	0,49	0,06	740 %
IFRS-oikaisu	-0,05	-0,11	-58 %
Laimennettu, IFRS	0,44	-0,06	

Käyttökateen täsmäytys

Milj. e	10-12/17	10-12/16	Muutos	1-12/17	1-12/16	Muutos
Liikevoitto, IFRS	44,1	25,3	74 %	85,5	17,7	383 %
IFRS oikaisu	3,7	-3,3		-16,8	-35,2	-52 %
Liikevoitto, POC	40,4	28,7	41 %	102,3	52,9	93 %
Poistot ja arvonalentumiset	-3,6	-6,7	-47 %	-14,2	-16,5	-14 %
Käyttökate, POC	44,0	35,4	24 %	116,6	69,4	68 %

4.2 Tunnuslukuja vuosineljänneksittäin, IFRS

	10-12/17	7-9/17	4-6/17	1-3/17	10-12/16	7-9/16	4-6/16	1-3/16
Liikevaihto, milj. e	612,4	420,2	509,0	452,2	525,0	419,3	396,4	337,6
Liikevoitto, milj. e	44,1	15,6	21,1	4,7	25,3	-20,9	6,6	6,7
% liikevaihdosta	7,2 %	3,7 %	4,1 %	1,0 %	4,8 %	-5,0 %	1,7 %	2,0 %
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä netto, milj. e	-4,6	-3,3	-6,4	-0,3	-3,6	-3,9	-4,9	-7,8
Tulos ennen veroja, milj. e	39,5	12,2	14,7	4,5	21,8	-24,8	1,8	-1,2
% liikevaihdosta	6,4 %	2,9 %	2,9 %	1,0 %	4,1 %	-5,9 %	0,4 %	-0,3 %
Katsauskauden tulos, emoyhtiön omistajien osuus, milj. e	31,6	10,2	11,4	3,4	15,0	-22,6	1,4	-0,9
Bruttoinvestoinnit, milj. e	30,5	20,6	11,7	17,3	19,5	12,9	48,1	2,9
% liikevaihdosta	5,0 %	4,9 %	2,3 %	3,8 %	3,7 %	3,1 %	12,1 %	0,9 %

	10-12/17	9/17	6/17	3/17	12/16	9/16	6/16	3/16
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	7,2 %	5,7 %	2,7 %	1,5 %	1,6 %	1,8 %	3,6 %	4,9 %
Omavaraisuusaste	33,2 %	30,6 %	30,7 %	31,1 %	31,2 %	30,1 %	32,9 %	31,5 %
Korollinen nettovelka, milj. e	455,0	626,2	573,3	551,1	598,6	577,9	556,6	554,5
Velkaantumisaste	88,7 %	124,0 %	115,0 %	103,6 %	112,3 %	118,9 %	104,8 %	108,6 %
Tulouttamaton tilauskanta, milj. e	2 912,7	2 924,2	2 969,7	3 088,9	3 048,2	3 072,0	3 124,1	2 575,2
- josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus, milj. e	803,1	908,6	911,4	1 005,6	972,8	1 051,5	1 072,7	963,1
Henkilöstö kauden lopussa	5 427	5 533	5 776	5 407	5 261	5 282	5 632	5 276
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	5 533	5 549	5 503	5 367	5 361	5 387	5 388	5 297
Taseen loppusumma, milj. e	2 193,3	2 225,0	2 214,5	2 335,0	2 284,0	2 219,2	2 108,4	2 035,4

Osakkeen keskimurssi kauden aikana ¹ , e	6,94	7,11	7,05	6,88	6,14	5,68	5,37	4,92
Osakkeen päätöskurssi, e	6,37	6,92	7,32	6,34	7,59	7,17	6,45	4,97
Osakkeiden markkina-arvo, milj. e	801,4	870,6	921,0	796,2	953,1	900,4	810,0	624,1
Oma pääoma/osake, e	4,49	4,29	4,24	4,54	4,49	4,09	4,23	4,07

¹ Osakkeen keskimurssin laskentakaavaa muutettiin vuoden 2016 alusta lukien. Käytetty kaava on esitetty kohdassa 1.3 Tunnuslukujen laskentakaavat.

4.3 Tunnuslukuja vuosineljänneksittäin, toimialaraportointi POC

	10–12/17	7–9/17	4–6/17	1–3/17	10–12/16	7–9/16	4–6/16	1–3/16
Tulos ennen veroja, milj. e	33,7	15,4	19,5	12,6	21,3	-17,0	10,2	-0,8
Katsauskauden tulos, emoyhtiön omistajille, milj. e	26,0	12,3	15,5	8,9	16,1	-15,9	7,9	-0,6
Tulos/osake, laimentamaton, e	0,21	0,10	0,12	0,07	0,13	-0,13	0,06	-0,00
Tulos/osake, laimennettu, e	0,20	0,10	0,12	0,07	0,13	-0,13	0,06	-0,00

	12/17	9/17	6/17	3/17	12/16	9/16	6/16	3/16
Oma pääoma/osake, e	4,87	4,71	4,64	4,91	4,82	4,42	4,50	4,27
Sijoitettu pääoma, milj. e	1 203,0	1 201,7	1 127,4	1 142,7	1 175,3	1 130,7	1 102,9	1 140,6
Sijoitettu pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	8,8 %	8,0 %	5,6 %	5,2 %	4,7 %	3,6 %	5,0 %	4,7 %
Omavaraisuusaste	35,1 %	34,3 %	34,6 %	35,4 %	35,1 %	33,8 %	36,4 %	34,1 %
Korollinen nettovelka, milj. e	455,0	534,4	468,0	409,6	469,3	475,6	466,2	481,3
Velkaantumisaste	81,8 %	97,5 %	87,0 %	72,8 %	83,3 %	91,8 %	82,5 %	89,6 %

Tilaukanta toimialoittain

Milj. e	12/17	9/17	6/17	3/17	12/16	9/16	6/16	3/16
Asuminen Suomi ja CEE	985,0	890,0	909,3	842,8	833,4	880,2	865,7	857,2
Asuminen Venäjä	345,5	373,7	392,3	474,6	463,4	451,1	495,6	508,7
Toimitilat ja infra	1 238,0	1 263,9	1 264,2	1 300,9	1 316,3	1 309,5	1 352,8	880,9
Tilaukanta yhteensä, POC	2 568,5	2 527,5	2 565,7	2 618,3	2 613,1	2 640,7	2 714,1	2 246,8
IFRS-oikaisu	344,2	396,7	403,9	470,6	435,2	431,3	410,1	328,4
Tilaukanta yhteensä, IFRS	2 912,7	2 924,2	2 969,7	3 088,9	3 048,2	3 072,0	3 124,1	2 575,2

4.4 Konsernitase, toimialaraportointi

Milj. e	12/17	12/16	Muutos
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	54,8	53,2	3 %
Liikearvo	8,1	8,1	0 %
Muut aineettomat hyödykkeet	11,3	11,9	-5 %
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	120,1	63,5	89 %
Muut sijoitukset	0,4	0,4	-1 %
Korolliset saamiset	46,0	34,6	37 %
Muut saamiset	1,6	3,2	-63 %
Laskennalliset verosaamiset	42,9	45,1	-2 %
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 314,8	1 365,5	-4 %
Myyntisaamiset ja muut saamiset	299,7	320,0	-6 %
Rahavarat	89,7	66,4	35 %
Varat yhteensä	1 989,5	1 971,9	1 %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma	149,2	149,2	0 %
Muu oma pääoma	463,0	455,8	2 %
Määräysvallattomien omistajien osuus			
Oma pääoma yhteensä	612,2	605,0	1 %
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	10,9	15,7	-26 %
Eläkevelvoitteet	2,1	2,1	2 %
Varaukset	46,0	44,8	3 %
Rahoitusvelat	344,5	249,1	38 %
Muut velat	53,7	51,0	5 %
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	242,9	249,4	-3 %
Ostovelat ja muut velat	404,5	402,1	1 %
Varaukset	26,3	31,6	-17 %
Rahoitusvelat	246,3	321,2	-23 %
Velat yhteensä	1 377,2	1 366,9	1 %
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 989,5	1 971,9	1 %

Vastuunrajoituslauseke

Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

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

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

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

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

Together we can do it.

YIT Oyj

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

www.yit.fi



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