



Elävä kaupunki rakennetaan yhdessä.



yitgroup.com/fi

Sisällys



#ELÄVÄKAUPUNKI

VUOSI 2017

5	Avainluvut
6	Tunnuslukuja
7	Taloudelliset tavoitteet vuonna 2017
8	Toimitusjohtajan katsaus
10	STRATEGIA
11	Luomme parempaa elinympäristöä
12	Uusi Kiinteistöt-toimiala
14	YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen
17	TOIMIALAKATSAUKSET
17	Toimintaympäristö
18	Asuminen Suomi ja CEE
20	Asuminen Venäjä
22	Toimitilat ja infra
24	Puheenvuoro: Kaupungistuva Suomi tarvitsee kaupunkimuotoilua

LIIKETOIMINTA

26	Kaupunkikehityksen trendit toimintamme lähtökohtana
27	Arvonluontimalli
28	Omaperusteinen liiketoiminta
29	Urakointi
30	Rahoitusratkaisut
31	KEHITYSOHJELMAT
32	Tuottavuusloikka
34	Asumisen palvelut
36	Korjausrakentamisen palvelut

ELÄVÄ KAUPUNKI RAKENNETAAN YHDESSÄ

39	Henkilöstö
42	Asiakkaat
45	Kumppanit

VASTUULLISUUS

48	Vastuullisuudesta lisäarvoa
49	Kohokohtia kestävästä kaupungeista
50	Kestävä kehitys YIT:llä
56	Riskit ja riskienhallinta
59	GRI-taulukko

HALLINNOINTI

65	Hallinnointi
72	Toimintaperiaatteet ja valvontajärjestelmät
74	Hallitus
75	Johtoryhmä

TILINPÄÄTÖS

77	Hallituksen toimintakertomus
103	Konsernitilinpäätös
159	Emoyhtiön tilinpäätös
175	Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä
177	Tilintarkastuskertomus
182	Taloudelliset tunnusluvut

SIJOITTAJILLE

189	YIT pyrkii tuottamaan lisäarvoa osakkeenomistajilleen
193	Tietoa osakkeenomistajille

”Tulemme muistamaan vuoden 2017 myös YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä, josta kerroimme kesällä. Yhdistyminen on YIT:lle strategisesti tärkeä askel matkalla yhdeksi johtavista kaupunkikehittäjistä Pohjois-Euroopan rakentamisen markkinoilla.”

KARI KAUNISKANGAS, TOIMITUSJOHTAJA

YIT vuonna 2017

YIT luo parempaa elinympäristöä kehittämällä ja rakentamalla asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria sekä kokonaisia alueita. Visionamme on tuoda enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin.

Haluamme erottautua välittämällä aidosti asiakkaistamme, näkemyksellisellä kaupunki-kehityksellä, sitoutuneella projektien toteuttamisella ja innostavalla tavalla johtaa.

Kasvumoottorinamme toimii kaupunkien kehittäminen kumppaneita osallistaen. Toiminta-alueemme kattoi Suomen, Venäjän, Baltian maat, Tšekin, Slovakian ja Puolan.



Vuonna 2017 toimimme yhteensä kahdeksassa maassa: Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa, Tšekissä, Slovakiassa ja Puolassa.

Vuosi 2017

Avainluvut **5**

Tunnuslukuja **6**

Taloudelliset tavoitteet vuonna 2017 **7**

Toimitusjohtajan katsaus **8**

Strategia **10**

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen **14**

Toimintaympäristö **17**

Toimialakatsaukset **18**

Asuminen Suomi ja CEE **18**

Asuminen Venäjä **20**

Toimitilat ja infra **22**

Puheenvuoro: Kaupungistuva Suomi
tarvitsee kaupunkimuotoilua **24**



Avainluvut

POC	1-12/17	1-12/16	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 908,6	1 783,6	7 %
Liikevoitto, milj. e	102,3	52,9	93 %
Liikevoitto-%	5,4	3,0	
Oikaistu liikevoitto, milj. e	122,3	79,9	53 %
Oikaistu liikevoitto-%	6,4	4,5	
Tulos ennen veroja, milj. e	81,2	13,8	489 %
Katsauskauden tulos (emoyhtiön omistajille), milj. e	62,8	7,4	748 %
Osakekohtainen tulos, e	0,50	0,06	747 %
Osinko/osake ¹ , e	0,25	0,22	14 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	164,5	-43,1	
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	8,8	4,7	
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	35,1	35,1	
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	2 568,5	2 613,1	-2 %
Henkilöstö kauden lopussa	5 427	5 261	3 %

¹ Vuoden 2017 luku on hallituksen esitys yhtiökokoukselle

IFRS	12/17	12/16	Muutos
Velkaantumistasaste, %	88,7	112,3	
Omavaraisuusaste, %	33,2	31,2	
Korollinen nettovelka, milj. e	455,0	598,6	-24 %
Taseen loppusumma, milj. e	2 193,3	2 284,0	-4 %
Sijoitettu pääoma, milj. e.	1 155,4	1 263,4	-9 %

OSINKOEHDOTUS (PER OSAKE)

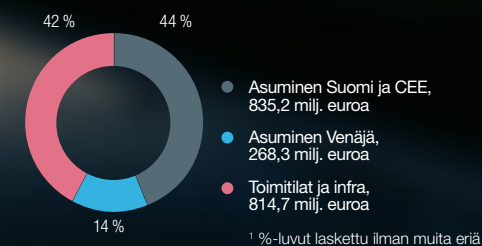
0,25 €

LIKEVAIHTO, POC

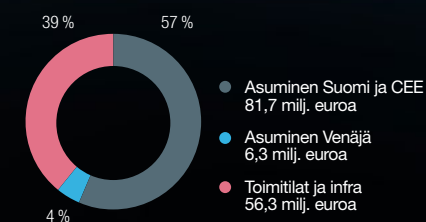
1 909

MILJ. EUROA

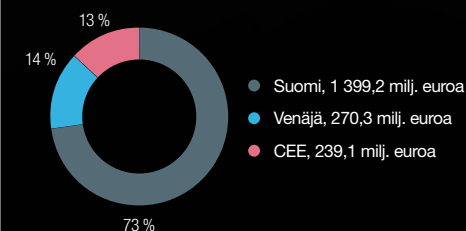
LIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN, POC¹



OIKAISTU LIKEVOITTO TOIMIALOITTAIN, POC

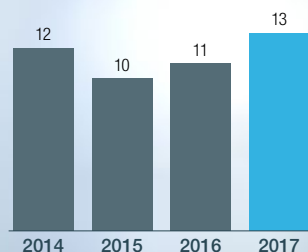


LIKEVAIHTO MAANTIETEELLISELLÄ JAOLLA, POC



Tunnuslukuja

TAPATURMATAAJUUS



Työtapaturmien määrä miljoonaa työtuntia kohden, viimeiset 12 kk. Tavoitteenamme on nolla tapaturmaa.

TYÖNTEKIJÖIDEN MÄÄRÄ VUODEN LOPUSSA

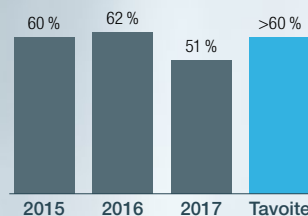
5 427

HARJOITTELIJOIDEN JA LOPPUTYÖNTEKIJÖIDEN MÄÄRÄ VUONNA 2017 YLI

800

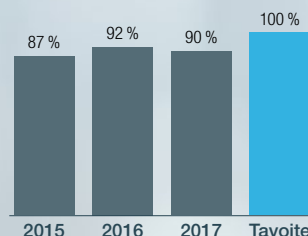
YIT:N LAATUMITTARIT

PAINOTETTU NPS



NPS eli nettosuositteluindeksi (skaala -100 % – 100 %) kertoo asiakkaiden valmiudesta suositella tutkimuksen kohteena olevaa yritystä. Tulokseen vaikuttavat suositelijoiden ja arvostelijoiden osuudet kaikista palautetta antaneista. Painotettu NPS on laskettu toimialakohtaisista tuloksista liikevaihtovolymilla painotettuna.

Q-FACTOR

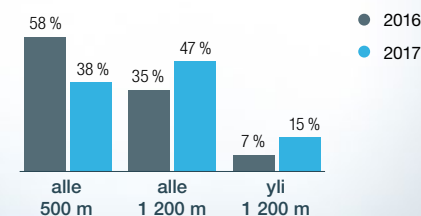


Q-factor kuvaa niiden asumisen kuluttaja-asiakkaiden osuuden, joilla ei ole mitään moitittavaa asunnon luovutushetkellä. Moitteettomat luovutukset ovat strateginen tavoitteemme.

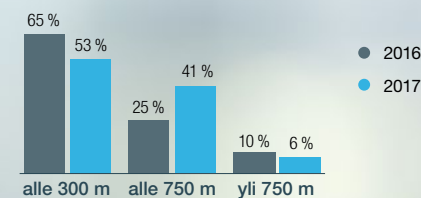
YIT:N KESTÄVÄT KAUPUNKIYMPÄRISTÖT -MITTARIT

PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUS ASUNTOKOHEISTAMME

ETÄISYYS PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPAAN



ETÄISYYS JULKISEEN LIIKENTEeseen



Suurin vaikutuksemme yhteiskuntaan muodostuu tuotteidemme eli kaupunkiympäristöä muodostavien asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin kautta. Seuraamme Kestävät kaupunkiympäristöt -mittareiden toteutumista omaperustaisessa asuntotuotannossa. Luvuissa on mukana vuoden aikana aloituspäätöksen saaneet omaperusteiset asunto-kohteet kaikissa toimintamaissamme.

Taloudelliset tavoitteet vuonna 2017

Syksyllä 2016 tehdyn strategiauudistuksen yhteydessä YIT:n hallitus päätti yhtiön taloudellisista tavoitteista. Kassavirtatavoitetta täsmennettiin siten, että tavoitteena on riittävä operatiivinen kassavirta investointien jälkeen osinkojen maksuun. 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 ovat pysyneet muuttumattomina.

Yhdistymisen myötä yhdistyneelle yhtiölle asetettiin uudet alustavat taloudelliset tavoitteet. [Lue lisää.](#)

LIKEVAIHDON KASVU CEE-MAISSA

Strategiamme mukaisesti tavoittelemme kasvua CEE-maissa, joissa kysyntä kasvaa vahvasti. Olemme kasvattaneet liikevaihtoa CEE-maissa jo useana peräkkäisenä vuotena, ja vuonna 2017 osuus Asuminen Suomi ja CEE -toimialan liikevaihdosta oli jo 22 %. Myös kannattavuus CEE-maissa on ollut toimialan keskiarvoa parempi. Olemme myös olleet mukana perustamassa CEE-maiden asuntohankkeisiin sijoittavaa YCE Housing I -rahastoa, jolle olemme myyneet jo 10 kehittämäämme kohdetta.

Pitkän aikavälin tavoite	Tavoitetaso	Toteutuminen vuonna 2017	
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin 5–10 % vuodessa	7 %	
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	

Kaikki luvut osatuloutukseen perustuvan toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti.

¹ Pois lukien lopetetut toiminnot

² Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2017 oli YIT:lle monella tapaa menestyksenkäs. Kaikki yhtiön toimialat kehittyivät vuoden aikana positiivisesti ja osakekohtainen tulos yli kolminkertaistui edellisvuoteen verrattuna. Vuosi 2017 jää historiaan myös kesällä julkistetun ja nyt helmikuun alussa toteutuneen YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen ansiosta.

Vuosi kokonaisuudessaan oli erinomainen ja erityisesti vuoden loppua kohden paransimme vauhtiamme. Koko konsernin kannattavuudella mitattuna viimeinen vuosineljännes oli yksi koko YIT:n historian parhaimmista. Strategisten tavoitteiden näkökulmasta onnistuimme täyttämään myös liikevaihdon kasvulle ja kassavirralle asetetut tavoitteet. Myös sijoitetun pääoman tuoton osalta otimme aimo harppauksen kohti asettamaamme pitkän aikajänteen tavoitetta.



”Luotan, että myös asiakkaamme hyötyvät entistä monipuolisemmasta osaamisestamme sekä halustamme kehittää koko toimialan käytäntöjä, kilpailukykyämme sekä tuotteitamme ja palveluitamme.”

Asuminen Suomi ja CEE -toimialan liikevaihto nousi 15 prosenttia ja oikaistu liikevoitto kasvoi 37 prosenttia vuoden takaisesta. Liikevoittomarginaali oli jo lähes kymmenen prosenttia ja viimeisen neljänneksen osalta ylitettiin 12 prosenttia. Paransimme kannattavuutta lisäämällä kuluttajamyynä ja vastaamalla kuluttajakysyntään rakentamalla kohtuuhintaisia ja muuntojoustavia asuntoja kasvukeskuksissa. CEE-maissa asutuskysyntä ja YIT:n kasvu jatkuivat vahvana kannattavuuden pysyessä hyvänä. Tsekissä ja Slovakiassa olemme saavuttaneet jo merkittävän jalansijan; esimerkiksi Bratislavassa olemme tällä hetkellä suurin asuntorakentaja.

Venäjän talous kääntyi usean vuoden taantumien jälkeen nousuun ja asuntomyynti piristyi loppuvuodesta. Ennakoimme asutuskysynnän paranemisen olevan kuitenkin hidasta ja hintatason pysyvän maltillisena. Liikevaihtomme pysyi euromääräisesti edellisen vuoden tasolla, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 2,4 prosenttia koko vuoden osalta. Pienensimme myös Venäjälle sitoutunutta pääomaa myymällä noin puolet Novo-Orlovskin tontista Pietarissa.

Toimitilat ja infra -toimialan vuoden kohokohta oli Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön onnistunut toteutus ja myynti yhdessä kumppaneitamme kanssa. Keväällä allekirjoitimme Triplassa merkittävän sopimuksen yhden Helsingin suurimman hotellin vuokraamisesta ja myynnistä. Toteutimme myös kaikki muut vireillä olleet kiinteistökaupat joulukuun aikana. Tilauksentamme on säilynyt vahvana 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 realisoitiin sopivalla hetkellä. Tämä lisää kyvykkyyyttämme toteuttaa monimuotoisia ja isoja hankekokonaisuuksia sekä raportointimme läpinäkyvyyttä.

Tulemme muistamaan vuoden 2017 myös YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä, josta kerroimme kesällä. Yhdistyminen on YIT:lle strategisesti tärkeä askel matkalla yhdeksi johtavista kaupunkikehittäjistä Pohjois-Euroopan rakentamisen markkinoilla. Yhdistyminen vahvistaa tasettamme merkittävästi sekä lisää monipuolisesti resurssejamme ja suhdannekestävyyttämme. Uskon, että yhdistyminen luo omistajillemme merkittävää arvoa avautuvien monipuolisten kasvu- ja kehitysmahdollisuuksien sekä kasvavan osinko-odotuksen kautta. Luotan, että myös asiakkaamme hyötyvät entistä monipuolisemmasta osaamisestamme sekä halustamme kehittää koko toimialan käytäntöjä, kilpailukykyämme sekä tuotteitamme ja palveluitamme.

Kun kaksi isoa yhtiötä yhdistyy, edessä on paljon muutoksia ja toimintatapojen yhtenäistämistä. Tavoitteenamme on, että sisäinen integraatio tapahtuu asteittain ja että se häiritsee mahdollisimman vähän päivittäistä työtä, työmaiden arkea ja asiakaspalvelua. Meille onkin erittäin tärkeää, että asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme voivat sisäisestä muutoksestamme huolimatta luottaa yhä osaviini ammattilaisiimme ja erinomaiseen laatuun.

Uuden YIT:n yhteinen taival alkoi 1.2.2018. Olemme todella innostuneita kaikista niistä mahdollisuuksista, joita yhdistyminen avaa koko yhtiölle ja henkilöstöllemme. Toimintatapamme ovat lähtökohtaisesti varsin lähellä toisiaan ja meillä on enemmän yhdistäviä kuin erottavia asioita. Tämän pohjalta meidän on hyvä rakentaa yhteistä yrityskulttuuria ja tulevaisuuttamme.

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



KARI KAUNISKANGAS
TOIMITUSJOHTAJA

Enemmän elämää kestävässä kaupungeissa.

VISIOMME
Enemmän
elämää kestävässä
kaupungeissa

PERUSTEHTÄVÄMME
Luomme parempaa
elinympäristöä

PAINOPISTEEMME

Asiakkaista välittäminen
Näkemyksellinen kaupunkien
kehittäminen
Sitoutunut projektien toteutus
Innostava tapa johtaa

DNA:MME
Tuloshakuinen
projektien toteuttaja



ARVOMME
Välittäminen
Askeleen edellä
Yhteistyö
Tuloksellisuus

KASVUMOOTTORIMME Kaupunkien kehittäminen kumppaneita osallistaen

KIVIJALKAMME

TURVALLISUUS ENSIN

LAATUA AINA

**ASIAKASTARPEIDEN YMMÄR-
TÄMINEN JA TÄYTTÄMINEN**

**SISÄÄNRAKENNETTU
KESTÄVÄ KEHITYS**

**AVOIMUUS JA FIKSUT
TOIMINTATAVAT**

STRATEGIA

Luomme parempaa elinympäristöä

Strategiamme uudistettiin syksyllä 2016, jonka myötä strategian keskiöön nostettiin kasvukeskusten hankekehitys kasvun ja kannattavuuden parantamisen moottorina yhdessä kumppaneiden kanssa. Haluamme erottautua välittämällä aidosti asiakkaitamme, näkemyksellisellä kaupunkikehityksellä, sitoutuneella projektinjohtamisella sekä innostavalla esimiestyöllä. Visionamme on tuoda enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin.

RATKAISUJA KAUPUNKIASUMISEEN

Kehitämme ja rakennamme omaperusteisia asuntohankkeita kaupungeissa ja muissa kasvukeskuksissa. Parannamme asumisen toimialoilla kannattavuutta lisäämällä kuluttajamyyntiä ja vastaamalla uusilla tuotekonsepteilla entistä paremmin asiakkaidemme kysyntään. Olemme tuoneet Smartti-asumiskonseptin joustavia innovaatioita

myös perinteisempään tuotantoon. Uskomme asumisen muuttuvan tulevaisuudessa palvelukeskeisemmäksi, mihin liittyviä uusia konsepteja kehitämme Asumisen palvelut -kehitysohjelmassamme.

→ [Lue lisää kehitysohjelmasta.](#)

KORKEAMPAA LISÄARVOA ASIAKKAILLE

Vahvistamme edelleen kasvukeskusten hankekehitystä ja laajennamme yhteistyötä kumppaneidemme kanssa hankkeiden innovoimiseksi, rahoittamiseksi ja toteuttamiseksi. Olemme jo pitkään panostaneet pitkäjänteisten kehityshankkeiden innovointiin. Vuoden 2018 alussa perustimme uuden Kiinteistöt-toimialan, johon keskitämme yhdessä kumppaneidemme kanssa omistamamme kiinteistöt ja hankkeet.

Parannamme Toimitilat ja infra -toimialalla kannattavuutta lisäämällä pidemmän arvoketjun hankkeiden määrää sekä omaperusteisessa että neuvottelupohjaisessa liiketoiminnassa. Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelmalla tähtäämme palvelutarjoomamme kasvattamiseen. Vuoden 2017 lopussa hankimme enemmistön [Talon Tekniikka Oy:stä](#) vahvistaaksemme asemaamme korjausrakentamisen palveluissa.

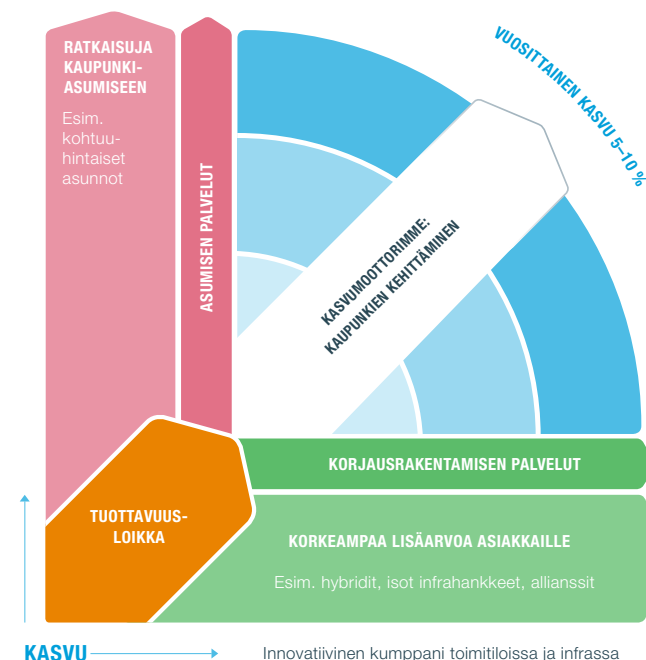
→ [Lue lisää kehitysohjelmasta.](#)

TUOTTAVUUSLOIKKA

Tavoittelemme koko konsernissa merkittävää tuotantokustannusten alentamista suunnittelunjohtamisen, hankinnan ja tuotannon tiiviimmän yhteistyön kautta. Tuottavuusloikka-kehitysohjelmalla vähennetään hukkaa nykyisissä prosesseissa ja toimintatavoissa. Pääomankäytön tehostaminen on tärkeä osa liiketoimintaamme.

→ [Lue lisää kehitysohjelmasta.](#)

Asumisen uudistaja
asuinrakentamisessa



STRATEGIA

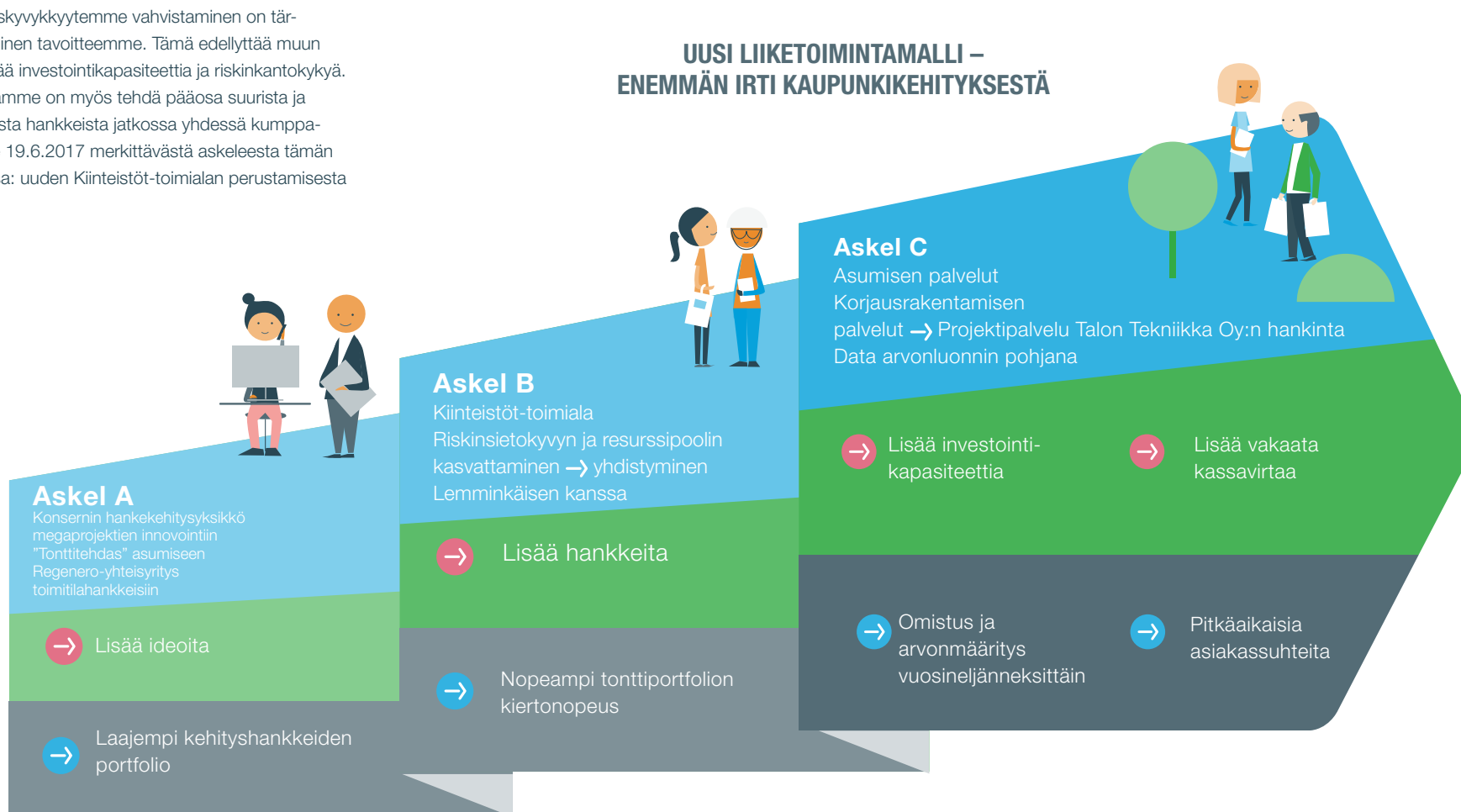
Uusi Kiinteistöt-toimiala tukee kasvua kaupunkien hankekehityksessä

Hankekehitysvykytemme vahvistaminen on tärkeä strateginen tavoitteemme. Tämä edellyttää muun muassa lisää investointikapasiteettia ja riskinkantokykyä. Tavoitteenamme on myös tehdä pääosa suurista ja pitkäaikaisista hankkeista jatkossa yhdessä kumppanien kanssa. Tiedotimme 19.6.2017 merkittävästä askeleesta tämän tavoitteen toteuttamisessa: uuden Kiinteistöt-toimialan perustamisesta vuoden 2018 alusta.

UUSI LIIKETOIMINTAMALLI – ENEMMÄN IRTI KAUPUNKIKEHITYKSESTÄ

TÄRKEIMMÄT
TOIMENPITEET

TAVOITTEEMME

UUSI
LÄHESTYMISTAPA

STRATEGIA

Kiinteistöt-toimiala keskittyy rahoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen

Kiinteistöt-toimiala aloitti toimintansa 1.1.2018. Toimiala keskittyy merkittävien hankekehityskohteiden kehitysvaiheen rahoittamiseen sekä tonttien ja kehitettyjen kiinteistöjen omistamiseen ja edelleen realisointiin sopivalla hetkellä. Pääoman-käytön tehokkuuden sekä riskienhallinnan näkökulmasta isojen hankekehityshankkeiden läpivienti on perusteltua toteuttaa rahoituskellisten kumppanuusmallien ja oman kiinteistöhallintayksikön kautta.

Uusi toimiala mahdollistaa investointikapasiteetin kasvattamisen ja riskien paremman hallinnan. Sen tarkoituksena on parantaa konsernin kasvuedellytyksiä, selkiyttää kumppanuusmallisten hankkeiden läpivientiä ja raportointia sekä mahdollistaa samalla tasaista kassavirtaa tuottavan hankeportfolion rakentuminen.

Arvioimme, että hankekehitysinvestointien kokonaisarvo voi kasvaa nykyisestä 1 miljardin euron kokonaismäärästä yli 2 miljardiin euroon vuoden 2020 loppuun mennessä. Tällä hetkellä YIT:n sijoitusten tai annettujen sitoumusten määrä yhteisyrityksissä on noin 180 miljoonaa euroa, ja tavoitteena on kasvattaa se noin 300-400 miljoonaan euroon vuoden 2020 loppuun mennessä taloudellisten tavoitteiden sallimissa raameissa.

➔ YCE HOUSING I -RAHASTO TUKEE KASVUA CEE-MAISSA

Olemme olleet mukana perustamassa YCE Housing I -rahastoa, joka sijoittaa asuntokehityshankkeisiin CEE-maissa. Toimimme rahastossa sijoittajana 40 % osuudella. Myymme myös rahastolle kehittämiämme hankkeita, rakennamme ne ja toimimme myös välittäjänä. Yli vuoden kestäneen yhteistyön aikana olemme myyneet rahastolle yhteensä 10 hanketta. Tämä nopeuttaa pääoman kiertoa, vähentää rahoitustarvetta merkittävästi ja pienentää myyntiriskitasoa.

UUDEN LIIKETOIMINTA-ALUEEN TAVOITTEET

1 PARANTAA KASVUVALMIUKSIA

- Osallistuminen suuriin kaupunki-kehityshankkeisiin
- Merkittävää investointikapasiteettia kumppanuuksien avulla

2 PARANTAA LÄPINÄKYVYYTTÄ HANKEKEHITYSKANNAN ARVOON

- Olennaista tietoa hankkeista
- Selkeytetty ansaintamalli
- Käypään arvoon arvostaminen

3 LUODA TASAISTA KASSAVIRTAA TUOTTAVA HANKEPORTFOLIO

- Monipuolinen kiinteistö- ja aluekehityshankkeiden portfolio
- Pitkäaikaisia asiakassuhteita ja asumisen palveluita

INVESTOINTIKAPASITEETIN KASVATUS 1 000 MILJ. EUROSTA (3/2017) YLI 2 000 MILJ. EUROON (12/2020)

Sisältäen YIT:n ja kumppanien oman pääoman sekä velkaosuuden yhteisyrityksissä YIT:n oman pääoman osuus kasvaa 180 milj. eurosta 300-400 milj. euroon

KAIKKI INVESTOINNIT SUURIIN JA PITKÄKESTOISIIN HANKKEISIIN TEHDÄÄN YHDESSÄ KUMPPANEIDEN KANSSA

Vain oman pääoman osuus YIT:n taseessa

STRATEGIA

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen

Merkittävin strateginen askel vuonna 2017 oli ilmoitus YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä. Yhdistyminen toteutui 1.2.2018.

Tiedotimme 19.6.2017 [YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä](#).

Yhdistyminen toteutui absorptiosulautumisena, jossa Lemminkäinen sulautui YIT:hen. Yhdistyneen yhtiön nimi on YIT. Lemminkäisen osakkeenomistajat saivat sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden, jolloin yhdistymisen toteuttamisen jälkeen vanhan YIT:n osakkeenomis-

tajat omistavat yhdistyneestä yhtiöstä 60 prosenttia ja Lemminkäisen osakkeenomistajat 40 prosenttia.

Yhdistyneenä yhtiönä tavoitteenamme on tulla yhdeksi kaupunkikehityksen johtavista toimijoista Pohjois-Euroopassa. Tavoitteenamme on luoda taloudellisesti vahva yhtiö, jonka kasvun ja kannattavuuden moottorina toimii kasvukeskusten kehittäminen. Yhtiöiden liiketoiminta-alueet täydentävät ja tasapainottavat toisiaan sekä parantavat suhdannekestävyyttä. Raportointisegmenttimme ovat Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Päälystys, Infraprojektit, Toimitilat ja Kiinteistöt.

Yhdistymisen kokonaissynergioiden arvioidaan olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa ja odotamme niiden toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä. Integraatiokustannusten odotetaan olevan vastaavasti yhteensä noin 40 miljoonaa euroa.

YHDISTETYN YHTIÖN ALUSTAVAT TALOUDELLISET TAVOITTEET:

- Yli 12 prosentin sijoitetun pääoman tuotto (ROCE >12 %)
- Yli 40 prosentin omavaraisuusaste
- Positiivinen kassavirta osinkojen jälkeen
- Vuosittain kasvava osakekohtainen osinko



YHDISTYMISEN AIKAJANA



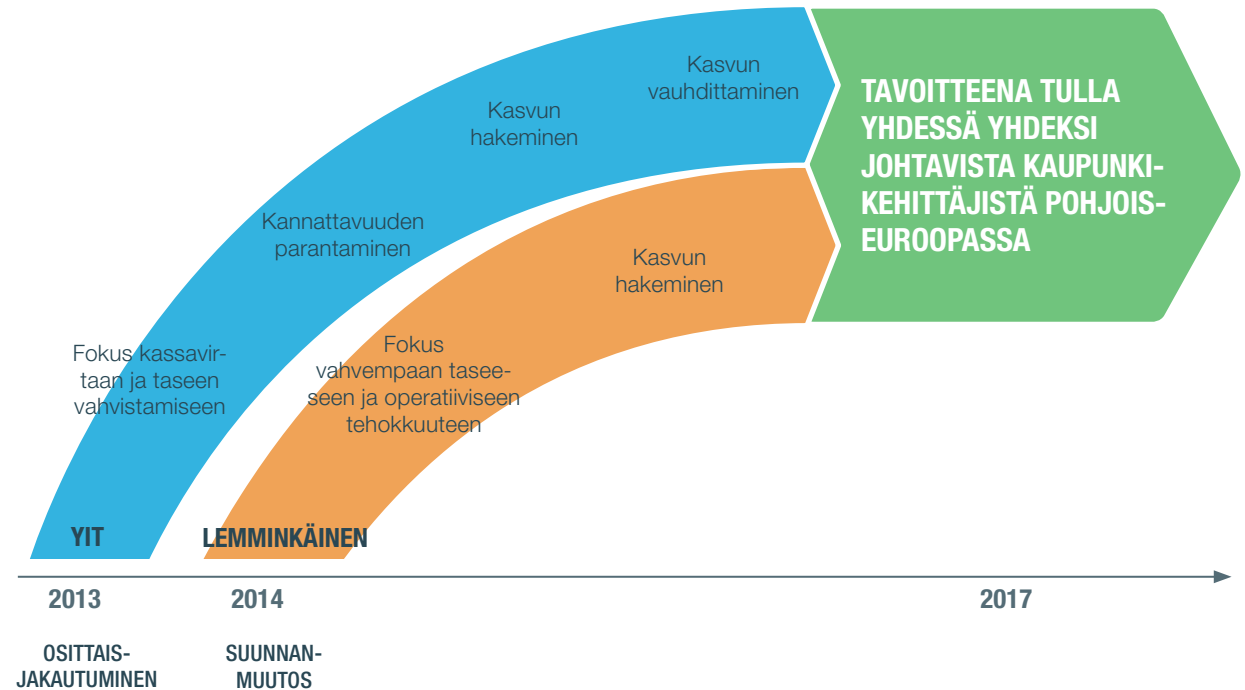
Ennen yhdistymistään YIT ja Lemminkäinen ovat kumpikin olleet Pohjois-Euroopan markkinoilla toimivia rakennusyhtiöitä, joilla on ollut merkittävä jalansija Suomessa ja toimintaa Pohjoismaissa sekä Venäjällä ja Itä-Euroopassa. Molemmat yhtiöt ovat viime vuosina virtaviivaistaneet toimintojaan keskittyen kannattavuuteen ja taseen vahvistamiseen. Tehostuneen toiminnan ansiosta yhtiöt ovat olleet hyvässä asemassa hyödyntämään kohentunutta markkinatilannetta ja vahvistamaan markkina-asemaansa sekä tämän kautta parantamaan kannattavuuttaan. Toimintaedellytysten parantumisen myötä yhtiöt etsivät uusia mahdollisuuksia kasvuun ja keinoja vahvemman yhtiön luomiseen.

Yhdistyminen luo vahvan alustan tulevalle kasvulle monin eri tavoin. Tase vahvistuu, liiketoiminnan tasapaino paranee ja maantiede laajenee. Sen kautta avautuu uusia markkinoita ja mahdollisuuksia tehdä uusia projekteja. Yhdistyneellä yhtiöllä on laaja läsnäolo usealla talousalueella, joissa yhtiö voi kiihdyttää kasvuaan samalla kun se alentaa herkkyyttään maakohtaisille rakentamisen suhdanteille. Liiketoiminnat täydentävät ja tasapainottavat toisiaan, ja päällekkäisiä toimintoja on loppujen lopuksi melko vähän.

Yhdistyneen yhtiön kasvaneen koon ja vahvemman pääomapohjan uskotaan myös parantavan rahoitusmahdollisuuksia sekä laskevan rahoituskustannuksia. Suurempi koko mahdollistaa erikoistumisen ja ketteryuden, koska suuren organisaation sisällä voi olla pieniä, erikoistuneita yksiköitä tai ns. start-up hubeja. Resurssien saatavuus on ollut pullonkaula viime aikoina ja kilpailu osajista kovaa. Uskomme, että yhdessä olemme entistä houkuttelevampi työnantaja.

YIT:n omistajapohja sai yhdistymisessä uusia, vahvoja kotimaisia omistajia kuten Lemminkäistä omistaneen Pentin suvun jäseniä sijoitusyhtiöineen sekä perheyhtiö Onvest Sijoitus Oy:n.

YIT:N JA LEMMINKÄISEN VIIME VUODET LYHYESTI



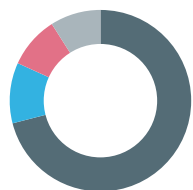
YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetty portfolio 2017

Yhdistyminen on strategisesti tärkeä askel, jolla luomme pohjaa kasvaa yhdeksi johtavista kaupunkikehittäjistä Pohjois-Euroopan rakentamisen markkinoilla. Yhdistyneen yhtiön vuotuinen liikevaihto¹ oli yli 3,8 miljardia euroa ja oikaistu liikevoitto¹ noin 152 miljoonaa euroa vuonna 2017. Yhdistyneellä yhtiöllä on toimintaa 11 maassa (Suomi, Venäjä, Ruotsi, Norja, Tanska, Viro, Latvia, Liettua, Tšekki, Slovakia ja Puola) ja vahva asema liiketoiminta-alueillaan. Entistä tasapainoisemman tuote- ja palvelutarjoaman sekä laajemman maantieteellisen kattavuuden odotetaan tarjoavan uusia kasvumahdollisuuksia sekä vakautta suhdanteiden muutoksia vastaan.

YHDISTYNEEN YHTIÖN
STRATEGIASTA PÄÄTTÄÄ
UUSI HALLITUS VUODEN
2018 AIKANA.

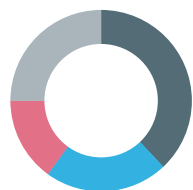
HAVAINNOLLISTAVIA ALUSTAVIA KARKEITA ARVIOITA YHDISTELLYN LIIKEVAIHDON JAOSTA 2017¹

MAANTIETEELLINEN JAKO¹



- Suomi
- Skandinavia
- Venäjä
- Baltia, CEE ja muut

TOIMINNALLINEN JAKO¹

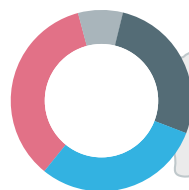


- Asuminen
- Toimitilat
- Infraprojektit
- Päälystys ja ylläpito

JAKO LIIKETOIMINTALOGIIKAN MUKAAN¹

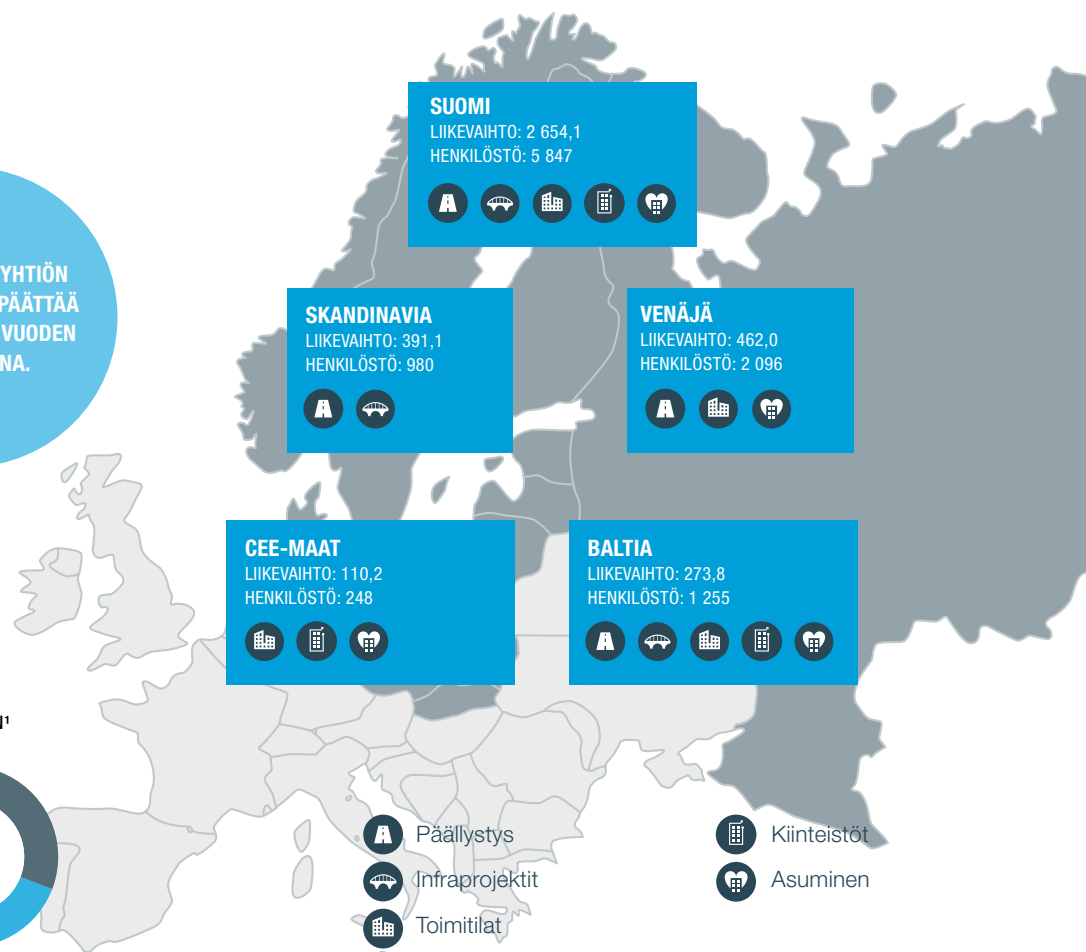


- Urakointiperusteinen
- Omaperusteinen



- Puhdas urakointi
- Ylläpito, korjausrakentaminen ja päälystys
- Asuntokehitys
- Kiinteistökehitys

MAANTIETEELLINEN LIIKEVAIHTO, MILJ. E, 2017¹



¹ Alustavat yhdistellyt karkeisiin arvioihin perustuvat havainnollistavat maantieteelliset, toiminnalliset sekä liiketoimintalogiikan mukaan tehdyt jaot heijastavat YIT:n ja Lemminkäisen vuodelle 2017 IFRS-periaattein laadittuja sisäisen ja ulkoisen raportoinnin lukuja. Havainnollistamistarkoituksessa laaditut karkeat arvot esitettyistä jaosta perustuvat kuvitteelliseen tilanteeseen eikä niiden tarkoituksena ole ole myöskään ennakoita, miten Yhdistynyt yhtiö tulee tulevaisuudessa havainnollistamaan liikevaihdon jakoa. Havainnollistavia tietoja ei tule tarkastella pro forma tietoina.

TOIMIALAKATSAUKSET

Toimintaympäristö



ASUMINEN SUOMI JA CEE

- Kuluttajaluottamus jatkoi piristymistään Suomessa, mikä näkyi hyvänä asuntojen kuluttajakysyntänä. Kohtuuhintaisiin asuntoihin kasvukeskuksissa kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi suurempien asuntojen kysyntä parani. Asuntosijoittajat olivat aiempaa valikoi-vampia sijoituskohteissaan.
- CEE-maissa kuluttajien luottamus oli hyvällä tasolla ja asuntokysyntä pääosin vilkasta. Uusien asuntojen hinnat nousivat keskimäärin hieman.
- Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli hyvää. Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin hieman edellisvuotta enemmän.



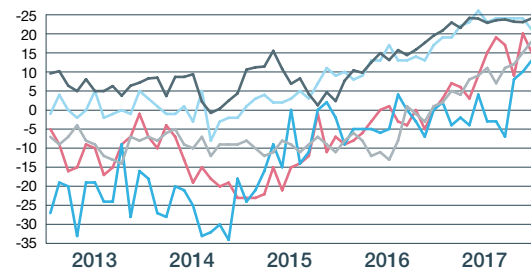
ASUMINEN VENÄJÄ

- Vuoden aikana kuluttajien ostovoiman lasku pysähtyi ja kulutus kääntyi lievään kasvuun loppuvuodesta. Venäläiset kuluttajat olivat varovaisia asunnonostopäätöksissään talouden parantumisesta huolimatta.
- Asuntokysyntä oli maltillista, mutta lähti parantumaan vuoden aikana Moskovan alueella ja vuoden lopulla myös Pietarissa.
- Venäjän keskuspankki laski ohjaukorkoa 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.

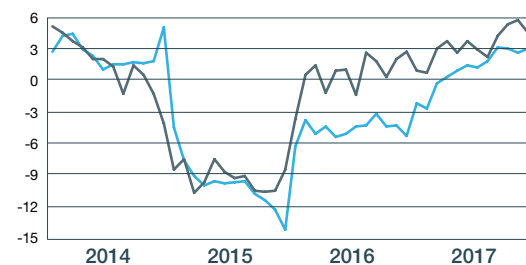


TOIMITILAT JA INFRA

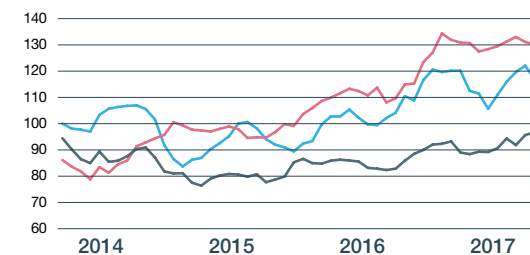
- Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitilakohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Toimistojen ja liiketilojen tuottovaatimukset laskivat pääkaupunkiseudulla ja prime-kohteiden vuokratasot kasvoivat Helsingin keskustassa.
- Suomen positiivinen markkinatilanne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

KULUTTAJIEN JA YRITYSTEN
LUOTTAMUS SUOMESSA, SALDOLUKU

— Kuluttajien luottamus — Teollisuuden luottamus
— Rakentamisen luottamus — Palveluiden luottamus
— Vähittäiskaupan luottamus Lähde: Tilastokeskus

VÄHITTÄISKAUPPA JA REAALIPALKAT,
VUOSIMUUTOS KUUKAUSITTAIN, %

— Reaalipalkat, vuotuinen kasvu, %
— Vähittäiskauppa, vuotuinen kasvu, %
Lähde: Bloomberg

UUDISRAKENTAMISEN VOLYYMI SUOMESSA,
INDEKSI 2010=100

— Liike- ja toimistorakennukset
— Teollisuus- ja varastorakennukset
— Julkiset palvelurakennukset Lähde: Tilastokeskus

TOIMIALAKATSAUKSET

Asuminen Suomi ja CEE

LIIKETOIMINTA

Kehitämme ja rakennamme asuntoja sekä kokonaisiasualueita

TOIMINTAMAAT

Suomi, Viro, Latvia, Liettua, Tšekki, Slovakia, Puola

MARKKINA-ASEMA

Markkinajohtaja Suomessa, yksi päätoimijoista CEE-maissa, pois lukien Puola, jossa toiminta käynnistynyt vuonna 2016

ASIAKKAAT

Kotitaloudet, yksityiset ja institutionaaliset sijoittajat

PÄÄKILPAILIJAT

SRV, Skanska, Bonava, Lehto Group, Lapti, JM, Lujatalo, Hartela, Merko, Nordecon, Central Group, Finep, Dom Development, Robyng sekä pienemmät paikalliset toimijat eri kaupungeissa, (Lemminkäinen)

MARKKINAKOOT

Asuntoaloituksia, kpl (2017 arvio):

Suomi 40 500
Tšekki 31 200
Slovakia 21 300
Puola 206 000

Valmistuneita asuntoja, kpl

(2017 ennuste):

Viro 5 700
Latvia 2 200
Liettua 11 900



▶ TAMPEREEN RANTA-TAMPELLAN UUDET ASUNNOT

➔ SUOMALAINEN BRÄNDI ON ARVOSTETTU PRAHASSA, TŠEKISSÄ

Olemme kehittäneet Suomi Hloubetin -aluekehityshanketta Prahassa, Tšekissä, johon rakennettavat kohteet on nimetty suomalaisten kaupunkien mukaan. Suomalaisuus on myönteinen asia CEE-maiden asuntomarkkinoilla, ja se viittaa muun muassa hyvinvointiyhteiskuntaan, luotettavuuteen, laadukkuuteen ja ympäristöstä välittämiseen.

➔ UUSI RANTA-TAMPELLA – ASKEL RANTAAN, KAKSI KESKUSTAA

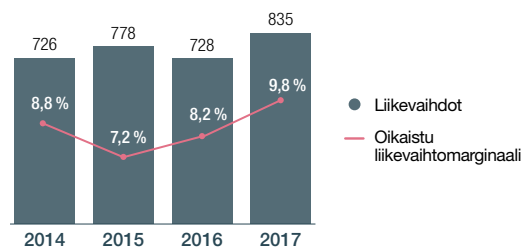
Ranta-Tampellan uuden asuinalueen rakentaminen Tampereen kanta-kaupungin jatkeeksi Näsijärven rantaan alkoi vuonna 2016. Olemme käynnistäneet alueella useita uusia hankkeita, joiden kysyntä on ollut vilkasta. Alue on valmis reilun 15 vuoden kuluttua, jolloin alueella asuu 3 500 tamperelaista.

TOIMIALAKATSAUKSET

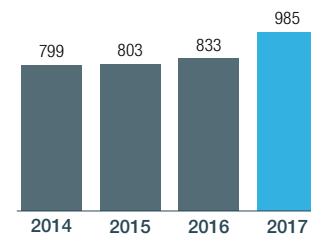
Asuminen Suomi ja CEE

- Toimialan liikevaihto kasvoi 15 % edellisvuodesta hyvän kuluttaja-asuntomyyntin ja tonttimyyntien vuoksi.
- Toimialan oikaistu liikevoitto kasvoi 37 % edellisvuodesta, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 9,8 %. Liikevoitto kasvoi vahvan asuntomyyntin ansiosta, erityisesti kuluttajamyynni oli hyvää.
- Strategiansa mukaisesti YIT lisäsi kuluttajamyyniä Suomessa, ja sen osuus koko mynnistä oli 65 %. Kuluttajille suunnattuja asuntoaloituksia lisättiin 30 % edellisvuodesta, ja kappalemääräinen myynti kuluttajille kasvoi 21 %.
- CEE-maat vaikuttivat suuresti liikevaihdon kasvuun, ja niiden kannattavuus oli vahvaa. Vuoden 2016 lopussa YIT oli mukana perustamassa YCE Housing I -rahastoa, joka tukee yhtiön kasvustrategiaa CEE-maissa sijoittamalla alueen asuntokehityshankkeisiin. Vuoden aikana YIT myi rahastolle yhteensä 8 hanketta.
- Smartti-asumiskonseptin innovaatioita ja ratkaisuja alettiin vuoden aikana hyödyntämään myös muussa asuntotuotannossa. YIT esitteli uusia asumisen palveluita, kuten verkkokauppalahetyksille tarkoitetut Smartpost-automaatit uusien YIT-kotien yhteydessä.

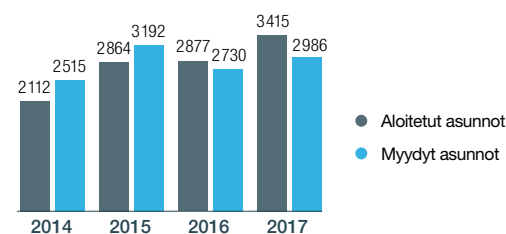
LIIKEVAIHTO JA OIKAISTU LIIKEVOITTO-MARGINAALI, MILJ. EUROA, %



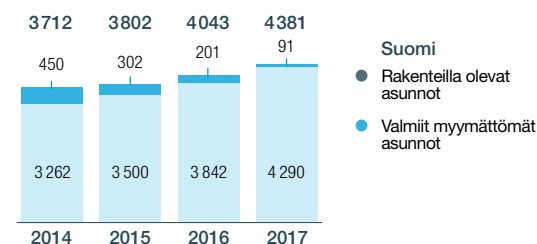
TILAUSKANTA, MILJ. EUROA



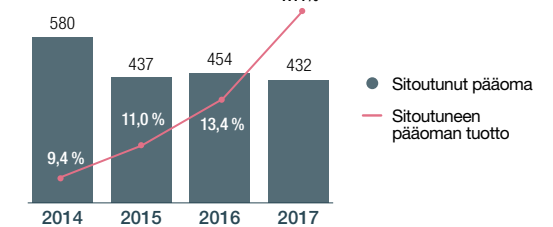
ASUNTORAKENTAMINEN SUOMESSA, KPL



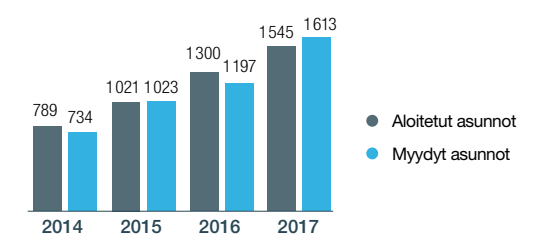
RAKENTEILLA OLEVAT JA VALMIIT MYYMÄTTÖMÄT ASUNNOT YHTEENSÄ, KPL



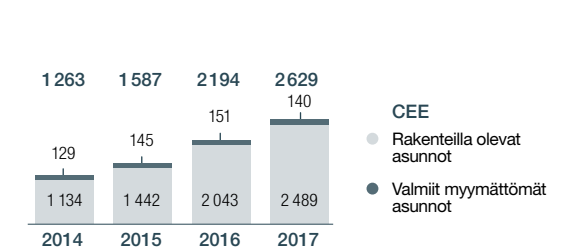
SITOUTUNUT PÄÄOMA JA SITOUTUNEEN PÄÄOMAN TUOTTO, MILJ. EUROA, %



ASUNTORAKENTAMINEN CEE-MAISSA, KPL



RAKENTEILLA OLEVAT JA VALMIIT MYYMÄTTÖMÄT ASUNNOT YHTEENSÄ, KPL



TOIMIALAKATSAUKSET

Asuminen Venäjä

LIIKETOIMINTA

Kehitämme ja rakennamme asuntoja sekä kokonaisiasualueita ja toimimme isännöinti- ja huolto liiketoiminnassa

TOIMINTAMAAT

7 toiminta-alueita Venäjällä: Donin Rostov, Jekaterinburg, Kazan, Moskova, Moskovan alue, Pietari, Tjumen

MARKKINA-ASEMA

Suurin ulkomainen asuntorakentaja

ASIAKKAAT

Pääosin kotitaloudet

PÄÄKILPAILIJAT

PIK Group, LSR Group, Etalon Group ja paikalliset toimijat eri kaupungeissa

MARKKINAKOOT

Valmistuneita asuntoja, kpl

(2017 ennuste):

Moskova 48 000

Moskovan alue 125 000

Pietari 57 000

Venäjä 1 120 000

➔ TOIMINNALLISIA JA TEHOKKAITA NELIÖITÄ MOSKOVAN ALUEELLA

Novyj Noginsk -kerrostalohankkeen ensimmäinen vaihe Moskovan alueella on valmistunut. Hankkeessa on kiinnitetty erityistä huomiota toiminnallisiin ja tehokkaisiin neliöihin, ja se edustaa uutta, modernia energiataloudellista sarjatalotuotantoa ensimmäisenä alueena YIT:llä.



MOSKOVAN ALUE

TOIMIALAKATSAUKSET

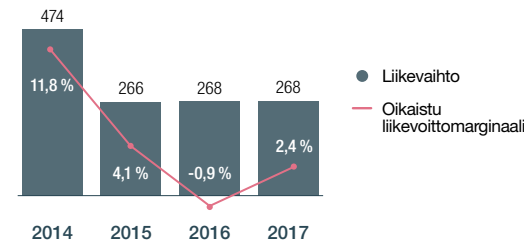
Asuminen Venäjä

- Toimialan liikevaihto pysyi vakaana edellisvuoteen verrattuna, vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto laski 11 %.
- Oikaistu liikevoitto oli 6,3 miljoonaa euroa ja oikaistu liikevoittomarginaali 2,4 %. Projektien paremmalla katetasolla oli positiivinen vaikutus oikaistun liikevoiton kehitykseen, mutta toimialan tulosta painoivat heikko asuntomyynti ja alhainen tuloutunut liikevaihto.
- Asuntomyynti laski 18 % edellisvuodesta, mutta parani vuoden loppua kohden. Venäjän valtion asuntolainojen tukiohjelman päättymisen vuodenvaihteessa aiheutti odotuksia koronlaskusta, mikä puolestaan heijastui puolestaan asuntojen kysyntään. Asuntolainalla rahoitettujen kauppajen osuus vuonna 2017 oli 51 % kaikista asuntokaupoista.
- YIT jatkoi tavoitettaan vapauttaa Venäjälle sijoitettua pääomaa noin 6 miljardin ruplan edestä vuoden 2018 loppuun mennessä myymällä asuntoja ja tontteja. Joulukuussa YIT myi osan Novo Orlovskin tontista Pietarissa, jonka noin 36 miljoonan euron kokonaishinnasta noin puolet kirjattiin liikevaihdoksi vuodelle 2017.
- YIT vastasi vuoden lopussa Venäjällä yli 34 000 asunnon, 5 500 pysäköintipaikan ja 2 000 liiketilan huollosta, ylläpidosta ja asumisen palveluista, eli yhteensä 42 000 asiakkaasta.

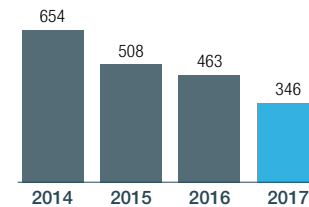
→ VUODENAJAT-HANKE LOISTAA NELJÄN VUODENAJAN VÄREISSÄ DONIN ROSTOVISSA

Käynnistimme vuonna 2017 asuinkerrostalohankkeen Leninskin kaupunginosassa Donin Rostovissa, Venäjällä. Vuodenajat-hanke rakennetaan neljässä vaiheessa ja siihen valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä yhteensä lähes 1 100 asuntoa. Jokainen vaihe edustaa väriratkaisultaan yhtä vuodenaikaa.

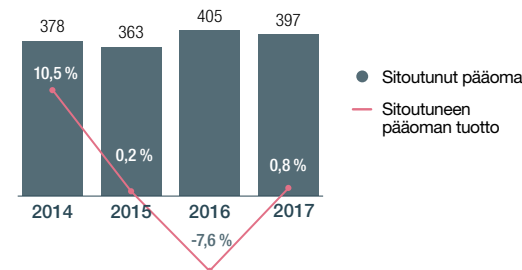
LIIKEVAIHTO JA OIKAISTU LIIKEVOITTO MARGINAALI, MILJ. EUROA, %



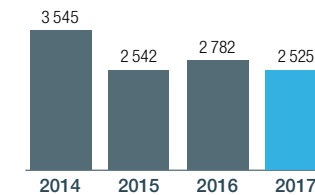
TILAUSKANTA, MILJ. EUROA



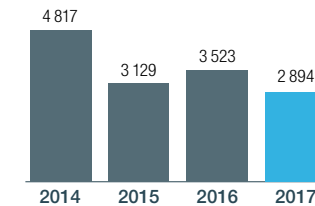
SITOUTUNUT PÄÄOMA JA SITOUTUNEEN PÄÄOMAN TUOTTO, MILJ. EUROA, %



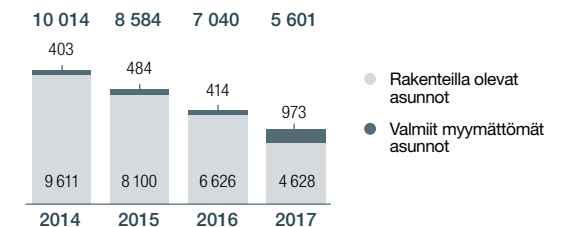
ASUNTORAKENTAMINEN, ALOITETUT ASUNNOT, KPL



ASUNTORAKENTAMINEN, MYDYT ASUNNOT, KPL



RAKENTEILLA OLEVAT JA VALMIIT MYYMÄTTÖMÄT ASUNNOT YHTEENSÄ, KPL



TOIMIALAKATSAUKSET

Toimitilat ja infra

LIIKETOIMINTA

Rakennamme muun muassa toimistoja, kauppakeskuksia, hoivaitiloja, teitä, siltoja, juna- ja metroasemia sekä satamia. Lisäksi toimimme teiden ja katujen kunnossapidossa.

TOIMINTAMAAT

Toimitilat: Suomi, Viro, Latvia, Liettua, Slovakia

Infra: Suomi

MARKKINA-ASEMA:

Yksi päätoimijoista Suomessa, vahva jalansija Baltian toimitilamarkkinoilla. Pieni, mutta kasvava toimitilarakentaja Slovakiassa ja Tšekissä.

ASIAKKAAT

Yritykset, julkinen sektori ja institutionaaliset sijoittajat

PÄÄKILPAILIJAT

NCC, Skanska, Destia, VR Track, Peab, Graniittirakennus Kallio, Kreate, Jatke, SRV, Lehto Group ja paikalliset toimijat eri maissa, (Lemminkäinen)

MARKKINAKOOT

Toimitilarakentaminen, milj. e

(2017 arvio):

Suomi 12 100

Baltia 4 100

Slovakia 2 100

Infrarakentaminen, milj. e

(2017 arvio):

Suomi 6 500

➔ MENESTYKSEKÄS NAANTALIN MONIPOLTTOAINEVOIMALAITOS (CHP) VIHITTIIN KÄYTTÖÖN

YIT:n, Turun Seudun Energiatuotanto Oy:n, A-insinöörit Suunnittelu Oy:n ja Insinööritoimisto AX-LVI Oy:n muodostaman allianssin rakentama, vuoden 2016 työmaaksi valittu Naantalin monipolttoainevoimalaitos vihittiin käyttöön joulukuussa. Kyseessä oli Suomen ensimmäinen allianssimallilla toteutettu teollisuushanke.



NAANTALI CHP

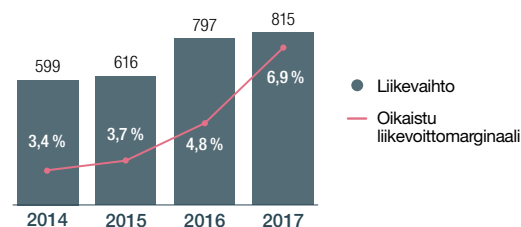
TOIMIALAKATSAUKSET

Toimitilat ja infra

- Toimialan liikevaihto pysyi vakaana edellisvuoteen verrattuna.
- Oikaistu liikevoitto kasvoi 48 % ja liikevoittomarginaali nousi 6,9 %:iin. Kannattavuutta vahvisti erityisesti Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön myynnin toteutuminen.
- Tripla-hanke eteni suunnitellusti, ja vuoden lopussa Triplan kauppakeskuksen vuokrausaste oli noin 63 %. Keväällä allekirjoitettiin sopimus hankkeeseen kuuluvan hotellin toteuttamisesta. Lisäksi syksyllä Triplan toimistoihin allekirjoitettiin ensimmäinen suuri pitkäaikainen vuokrasopimus.
- Lokakuussa YIT:n ja VR Trackin muodostama ehdokasryhmittymä valittiin Raide-Jokerin rakennusurakoitsijaksi. Hankkeen osapuolet allekirjoittivat kehitysvaiheen allianssisopimuksen.
- YIT:n ja HGR Property Partnersin yhteisyritys Regenero hankki loppuvuonna kiinteistökokonaisuuden Espoon Keilaniemestä kehityshanketta varten.
- YIT tiedotti joulukuussa yritysjärjestelystä Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:n kanssa vahvistaakseen asemaansa korjausrakentamisen palveluissa. Järjestely toteutuu vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana.

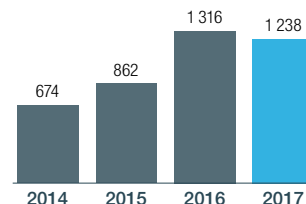
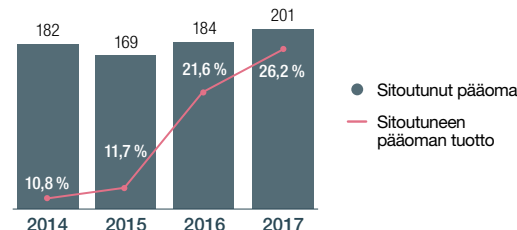
➔ **TÖÖLÖNKADUN PYSÄKÖINTILAITOS**

Olemme urakoineet Töölönkadun pysäköintilaitosta vuoden 2015 lopusta lähtien. Pysäköintilaitos valmistuu arviolta keväällä 2019 maan alle, keskelle elävää kaupunkiympäristöä. Laaja-alainen projektinhallinnan osaaminen on mahdollistanut haastavan hankkeen toteuttamisen asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

LIIKEVAIHTO JA OIKAISTU LIIKEVOITTO MARGINAALI¹, MILJ. EUROA, %

¹ 2015-luvut oikaistu niin, että Kalusto-liiketoiminta raportoidaan jatkossa osana Toimitilat ja infra -toimialaa Muiden erien sijaan.

TILAUSSKANTA, MILJ. EUROA

SITOUTUNUT PÄÄOMA JA SITOUTUNEEN PÄÄOMAN TUOTTO¹, MILJ. EUROA, %

¹ 2015-luvut oikaistu niin, että Kalusto-liiketoiminta raportoidaan jatkossa osana Toimitilat ja infra -toimialaa Muiden erien sijaan.

Töölönkadun Pysäköintilaitos tarjoaa noin 800 lämmintä, valvottua ja ekologista autopaikkaa paraatipaikalla Helsingissä.



PUHEENVUORO

Kaupungistuva Suomi tarvitsee kaupunkimuotoilua

Kaupunkimuotoilun isä, Melbournen yliopiston professori **Kim Dovey** vieraili marraskuun alussa Suomessa Kestävät kaupunkiympäristöt -tapahtumassamme Keynote-puhujana.

Pitkän uransa aikana Dovey on luonut kaupunkimuotoilusta teoreettisen viitekehyksen, jota hän kutsuu DMA:ksi, DNA:ta mukaillen. DMA muodostuu sanojen density, mix ja access ensimmäisistä kirjaimista.

”DMA on kuin DNA. Se ei määrää, millaisia meistä tai kaupungeista tulee, mutta se luo kehyksen, jossa asiat ovat joko mahdollisia tai mahdottomia. DMA on kaupunginosien ja kaupunkien syvärakenne, joka vaikuttaa monella tasolla: kuinka tiheä kaupunki on, miten kuljemme siellä ja mitä eri toimintoja kaupunginosista löytyy”, Dovey kuvaa.

Suomalaiset kaupungit tarvitsevat kaupunkimuotoilun ajatuksia kiireesti, sillä maa kaupungistuu kovaa vauhtia. Ei riitä, että kaupunkeihin saadaan mahdutettua kodit ja työntekeksen paikat. Myös liikkumisen niiden välillä täytyy olla tehokasta. Samaan aikaan ilmastomuutoksen ehkäisemiseksi kaupunkien pitäisi pyrkiä vähäpäästöisyyteen.

Doveyn kotikaupunki Melbourne nousi vuonna 2017 seitsemännen kerran peräkkäin maailman asuttavimmaksi paikaksi Economist-lehden vertailussa. Kysymme, kuinka melbournelainen kaupunkimuotoiluprofessori neuvoisi suomalaisia kaupunkikehittäjiä.

KAUPUNKIEN KAPASITEETTI PITÄÄ KAIVAA ESIIN

”Melbournessa löysimme mahdollisuuden lähiöiden ostoskeskuksista. Niitä ympäröivät valtavat parkkialueet, eikä niihin kulje julkinen liikenne,

korkeintaan bussit. Siirryttäessä kohti vähäpäästöistä yhteiskuntaa vanhat auto-ostarit näyttävät virheitä. Silloin täytyy ajatella isosti. Kysymme, eikö ostoskeskuksen ympärille voisi rakentaa pientä kaupunkikeskustaa? Katsoimme erilaisia malleja, joissa parkkipaikat oli korvattu julkisilla tiloilla, uusilla kaduilla, asunnoilla, toimistoilla, jopa pienteollisuudella. Ostoskeskukset jätettiin paikoilleen ja niistä tuli jalan-kulun keskuksia, joita ympäröi elävä kaupunki. Tällaisia mahdollisuuksia on, ne vain täytyy kaivaa esiin vertaamalla eri vaihtoehtoja.”

”Keskustelu on tärkeää, jotta kaupunkilaiset saadaan hyväksymään muutos. Uutta vastustetaan vähemmän, jos kaupunkilaiset osallistuvat suunnitteluun.”

”Toisen mahdollisuuden löysimme lähiöiden rautatie-asemilta. Niidenkin ympärillä oli paljon parkkipaikkoja kaupungin maalla. Se oli iso mahdollisuus rakentaa asuntoja hissimatkan päähän julkisesta liikenteestä.”

KESKUSTELUN POHJAKSI TARVITAAN MONTA SKENAARIOTA

”Yhden suuren suunnitelman sijaan tarvitaan useita skenaarioita vaihtoehtoista. Niitä voi jopa pelillistää ja selvittää, minkälaisia lopputuloksia erilaisilla yhdistelmillä saataisiin. Vaihtoehtojen pohjalta voidaan käydä kunnollinen julkinen keskustelu.”

KOKEILKAA VÄLIAIKAISILLA RATKAISUILLA: TEHKÄÄ KAUPUNGISTA KOELABORATORIO

”Melbournessa tehtiin jo 80-luvulla kokeilu, jossa yhden viikonlopun ajaksi kaupungin keskusta täytettiin ruohomatoilla. Keskusta oli silloin tyypillinen kahdeksasta-viiteen-paikka, jonne tultiin töihin. Kokeilun pointti ei ollut se, että keskusta kaipasi puistoa, vaan näyttää, miten kaupungin voi nähdä eri lailla. Sen viikonlopun jälkeen keskustasta ajateltiin eri tavalla. Kaupunkisuunnittelun ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen, mutta kokeiluissa voi olla rohkeaa, koska ne ovat väliaikaisia, eikä niitä vastusteta niin paljon.”



KIM DOVEY

KAUPUNKILAISET TEKEVÄT LOPPUTULOKSEN – JA SE VIE AIKAA

”Kaupunkisuunnittelu on kuin puutarhanhoitoa. Kylvetään siemenet ja luodaan kasveille suotuisat olosuhteet kasvaa - sitten täytyy vain uskoa, että kasvit kasvavat. Koskaan ei voi varmuudella tietää, mitä niistä syntyy. Uusilla alueilla kestää oman aikansa, että elämä löytää sinne. Poliitikkojen täytyy malttaa pitää näppinsä erossa kaupungin organisaatiosta kehityksestä.”

Liiketoiminta

Kaupunkikehityksen trendit toimintamme

lähtökohtana **26**

Arvonluontimalli **27**

Omaperusteinen liiketoiminta **28**

Urakointi **29**

Rahoitusratkaisut **30**

Kehitysohjelmat **31**

Tuottavuusloikka **32**

Asumisen palvelut **34**

Korjausrakentamisen palvelut **36**

Kaupunkikehityksen trendit toimintamme lähtökohtana

MEGATRENDIT

KAUPUNKIKEHITYKSEN TRENDIT

MEIDÄN VASTAUKSEMME



Arvonluontimalli

TÄRKEIMMÄT RESURSSIMME

Taloudelliset resurssit:

Oma pääoma
Velat
Rahavarat

Tuotannolliset resurssit:

Materiaalit
Kalusto
IT-järjestelmät
Luonnonvarat
Toimipisteet
Työmaat
Tontit

Inhimilliset resurssit:

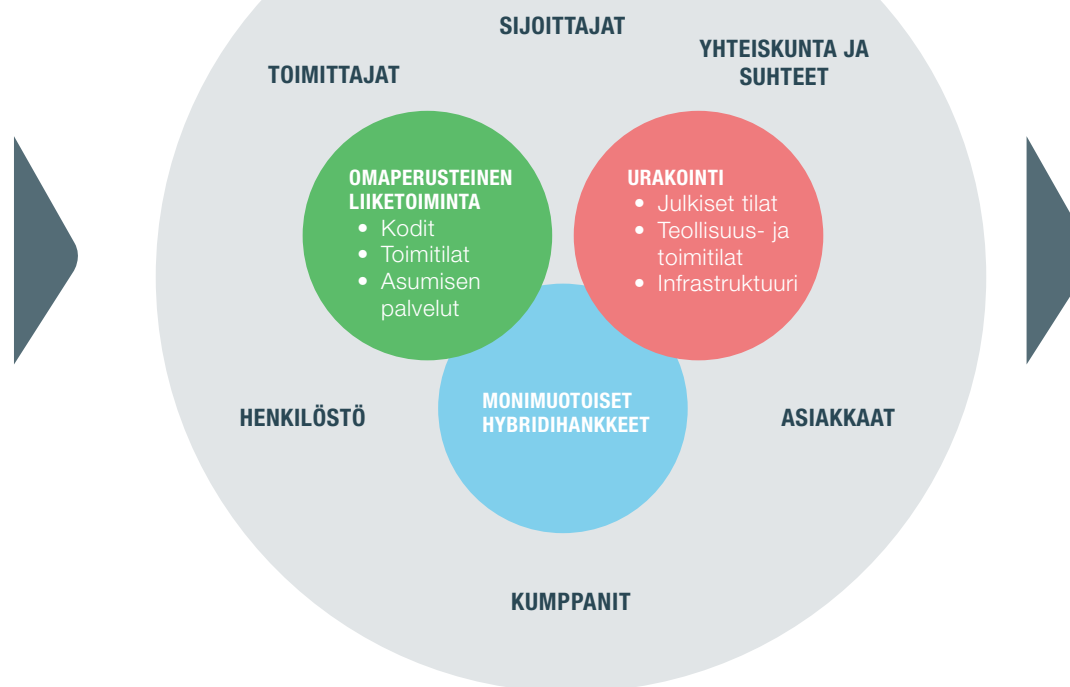
Henkilöstö
Alihankkijat
Investoinnit kehittämiseen ja työterveyteen

Aineettomat resurssit:

Brändi
Osaaminen
Tutkimus- ja kehitystoiminta
Tuotevalikoima
Referenssit

TOIMINTAMALLI JA SIDOSRYHMÄT

KASVUMOOTTORIMME: KAUPUNKIEN KEHITTÄMINEN KUMPPANEITA OSALLISTAEN



TULOKSET JA VAIKUTUKSET VUONNA 2017

Liikevaihto, IFRS 1 993,8 milj. e (1 678,3)

Asiakkaat:

Painotettu NPS 51 % (62 %)
Asuntoja rakenteilla¹ 11 407 kpl (12 511)
Toimitilat ja infra -toimialan tilauskanta¹
1 238,0 milj. e (1 316,3)

Sijoittajat:

Osingonjako 52,4 milj. e² (27,6)
Korot ja rahoituskulut 14,6 milj. e (20,1)

Toimittajat:

Aineet ja tarvikkeet 276,8 milj. e (245,2)
Ulkopuoliset palvelut 985,9 milj. e (892,4)

Henkilöstö:

Henkilöstö keskimäärin 5 533 (5 361)
Palkat 223,5 milj. e (203,8)
Eläkekulut 3,6 milj. e (7,5)

Yhteiskunta:

Tuloverot 14,3 milj. e (4,7)
40 hyvää tekoa (yli 10)
Energiankulutus (MWh) / liikevaihto,
milj. e, POC 87,8 (84,5)

Tuotekehitys:

Tutkimus- ja kehityksenot 18,9 milj. e
(15,8)

¹ Vuoden lopun tilanne

² Hallituksen esitys yhtiökokoukselle, YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen jälkeinen osakemäärä huomioiden

K3 Logistics sijaitsee
Helsinki-Vantaan
lentoaseman vieressä.

Omaperusteinen liiketoiminta

Omaperusteinen liiketoiminta tarkoittaa sitä, että vastaamme itse hankkeen suunnittelusta, tonttihakinnasta, rakentamisesta ja sen vuokrauksesta ja/tai myynnistä. Rakennamme omaperusteisesti asuntoja, toimitiloja ja erilaisia hybridihankkeita. Omaperusteinen liiketoiminta sitoo enemmän pääomia kuin urakointi, ja koska arvoa tuottava ketju on pidempi, se on kannattavuudeltaan perinteistä urakointia parempi. Yksi merkittävimpiä kilpailuetujamme onkin kyky toteuttaa suuria, omaperusteisia hybridihankkeita, kuten Tripla. Näissä hankkeissa voimme hyödyntää monipuolista osaamistamme niin asunto-, toimitila- ja infrarakentamisesta. Laaja tonttiportfolio luo vahvan pohjan uusien hankkeiden ja kokonaisten uusien asuinalueiden kehittämiseksi kasvukeskuksiin.

ASUMINEN

Rakennamme koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin. Muuntojoustava Smartti-konseptimme on esimerkki kohtuuhintaisesta asumisesta, jossa yhdistyvät tehokkaat neliöt ja fiksut tilaratkaisut. [Kotimuotoilu](#) on uusi filosofiamme, jonka tavoitteena on tarjota sujuvampi arki YIT Kotien asukkaille monikäyttöisten tilojen ja fiksujen palveluiden kautta. Tarjoamme myös erikokoisia koteja ainutlaatuisilla sijainneilla hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä.

”Rakennamme omaperusteisesti asuntoja, toimitiloja ja erilaisia hybridihankkeita.”

Asuntokohteissamme tarjoamme kodin ostajille monipuolisia rahoitusratkaisuja. Joustavan yhtiölainan avulla omaan kotiin on mahdollista päästä käsiksi pienemmälläkin pääomalla. Lisäksi tietyissä kohteissa on mahdollista hyödyntää valinnaista osto-oikeusmallia, jossa asunnon voi ostaa tavalliseen tapaan heti tai tehdä vuokrasopimus ja ostaa asunto viiden vuoden aikana kohteen valmistumisesta itselle sopivaan aikaan ennalta sovittuun hintaan.

TOIMITILAT

Kehitämme ja vuokraamme toimitiloja pääkonttoritason toimistoista erikokoisiin liike- ja logistiikkatiloihin. Toimitilakohteissamme monipuoliset ratkaisut yhdistyvät keskeiseen sijaintiin hyvien kulkuyhteyksien päässä. Kehitämme myös [YIT Hoiva -konseptin](#) mukaan päiväkoteja, tehostetun hoivan tiloja ja ratkaisuja senioriasumiseen.

➔ K3 LOGISTICS – MITTAVA LOGISTINEN ALUE KEHÄ III:N JA KOLMOSKIITORADAN VÄLISÄ VANTAALLA

Kehittämämme K3 Logistics -yritysalue sijaitsee Vantaalla Kehäradan, Kehä III:n ja kiitotie 3:n välissä, mistä myös alueen nimi juontaa juurensa. Rakennusoikeudeltaan noin 140 000 neliömetrin laajuinen logistiikka-alue tarjoaa monipuolista tilaa suuremmille ja pienemmille käyttäjille. Vuokralaisina tiloissa ovat mm. Posti ja Wihuri.



Helsingin kaupunki
rakennuttaa kampuksen
Metropolia Ammatti-
korkeakoulun käyttöön.

Urakointi

Urakoinnissa asiakas valitsee rakentajan, eli urakoitsijan toteuttamaan hankkeen urakkahintaa vastaan. Urakoimme muun muassa julkisia tiloja, teollisuus- ja toimitiloja sekä infrastruktuuria. Asiakkaana tällaisille hankkeille ovat usein kaupungit, kunnat ja teollisuusyritykset. Julkisella puolella Suomessa hankkeiden toteuttamista ohjaa hankintalaki, jonka mukaan riittävän suuret urakat on kilpailutettava avoimesti. Urakointi ei juurikaan sido pääomaa, arvoa tuottava ketju on lyhyt ja kilpailu hankkeista on kovaa, joten kannattavuus on omaperusteista liiketoimintaa matalampi. Etumme urakoinnissa on vahvat referenssimme ja osaava henkilöstömme sekä kansainvälinen hankinta.

ERILAISIA URAKKAMALLEJA ERILAIISIIN TARPEISIIN

Urakkamalleja on erilaisia erilaisten asiakkaiden ja hankkeiden tarpeisiin. Esimerkiksi **kokonaisvastuu-** eli **KVR-urakoinnissa** urakoitsija vastaa urakan kaikista vaiheista suunnittelusta lähtien avaimet käteen -periaatteella. Toteutamme parhaillaan [Porvoon Point College -oppilaitoshanketta](#) KVR-urakkana. **Projektinjohtourakassa** asiakas vastaa hankkeen suunnittelusta, ja urakoitsija projektin muusta johtamisesta. Toteutimme esimerkiksi viisi viikkoa etujassa valmistuneen [Länsisataman terminaalin](#) Helsingissä projektinjohtourakkana.

Elinkaarimallissa puolestaan sitoudutaan rakentamisen jälkeen myös ylläpitoon. Elinkaarirakentamisen yksi muoto on **PPP-hanke** (Public Private Partnership), jossa yksityinen taho vastaa julkisen hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta. Elinkaarimallilla toteutetaan usein suuria tiehankkeita, kuten E18 Hamina Vaalimaa -moottoritie, tai korjausrakentamisen kohteita, kuten koulujen peruskorjausta yhdessä kumppanin tai kumppanien kanssa. Elinkaarimallin etuna on keskittyminen hankkeen koko elinkaareen, kun rakentamisen, käytön ja ylläpidon suunnitteluvastuu on yhdellä osapuolella.

Allianssimallilla toteutettavissa hankkeissa tilaaja- ja toteuttajaosapuolet sitoutuvat yhteisiin kustannus- ja laatuavoitteisiin hankkeen edun näkökulmasta. Keskeistä mallissa on läpinäkyvyys, keskinäinen luottamus ja tiimityöskentely. Esimerkkejä allianssihankkeistamme ovat mm. Tampereen kevytraidotiehanke, jonka toteuttajaosapuolina ovat YIT, VR Track ja Pöyry sekä Raide-Jokeri, jonka toteuttajaosapuolina ovat YIT ja VR Track. Joulukuussa valmistui myös Naantalın monipolttoainevoimalaitos, jonka toteutimme allianssina A-insinöörit Suunnittelu Oy:n, Insinööritoimisto AX-LVI Oy:n ja Turun Seudun Energiantuotannon kanssa. Kyseessä oli Suomen ensimmäinen teollisuushanke, jonka rakennustekniset työt toteutettiin allianssimallilla.

Allianssimallissa urakan toteuttajan valintaan vaikuttavat lisäksi mm. referenssit. Allianssimalli sopii parhaiten suuriin, monimutkaisiin hankkeisiin. Tavoitteenamme on tuoda allianssimallilla luotuja yhteistoiminnallisia toimintamalleja myös muihin urakkamuotoihin. Toteutamme esimerkiksi [Kittilän kultakaivoksen](#) Rimpin alueen syväosien tunneleiden rakentamisen yhteistoiminnallisella urakkamuodolla, josta jatkokehitetään yhdessä asiakkaan kanssa kaivokselle uusi toimintamalli.

➔ METROPOLIAN MYLLYPURON KAMPUSHANKE RAKENTUU METRON PÄÄLLE

Toteutamme Metropolia Ammattikorkeakoulun Myllypuron kampus-hankkeen projektinjohtourakkana. Urakan arvo on yli 70 miljoonaa euroa, ja valmistuessaan kampus tarjoaa tilat noin 6 000 opiskelijalle. Kampus rakennetaan Helsingin Myllypuron ytimeen Kehä 1:n ja urheilukeskus Liikuntamylyn kupeeseen osin metroradan päälle.



Rahoitusratkaisut

MONIPUOLISET RAHOITUSRATKAISUT TUKEVAT LIIKETOIMINTAAMME

Rahoitusrakennettamme ohjaavat hallituksen asettamat taloudelliset tavoitteet. Vuonna 2017 omavaraisuuden osalta tavoitteena oli 40 %:n omavaraisuusaste (toimialaraportointi, POC). Vuoden aikana YIT pystyi entisestään parantamaan taloudellista liikkumavaraansa luomalla kumppanuuksia sekä monipuolistamalla rahoituslähteitään. Katsauskauden merkittävimpiä rahoitustransaktioita olivat yhteensä 110 miljoonan euron uudet kahdenkeskiset pankkiluotot kahdesta eri pankista, sekä YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen valmisteluun liittyvien 300 miljoonan euron korvaavan valmiusluoton sekä 240 miljoonan euron siltarahoitussopimusten solmiminen.

Velkarahoituksella on keskeinen rooli oman pääoman tuoton tukena pääomia sitovassa liiketoiminnassa. YIT:n rahoitus hoidetaan keskitysti konsernitason, ja rahoituksesta merkittävä osa tulee suomalaisilta markkinoilta. Lyhytaikainen rahoitus nostetaan 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla. Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen lisäksi YIT:llä on myös kahdenkeskisiä lainoja pankeilta ja vakuutusyhtiöiltä, sekä rakennusaikaista rahoitusta, joka tarkoittaa pankeille myytyjä saamisia ja taloyhtiölainoja. Likviditeetin varmistamiseksi YIT:llä oli vuoden lopussa lisäksi käytössään sitova 200 miljoonan euron nostamaton valmiusluotto, 73,7 miljoonan euron nostamattomat tililimiitit ja 89,7 miljoonan euron kassavarat.

RAKENNUSAIKAINEN RAHOITUS SEKÄ SUURTEN HANKKEIDEN RAHOITUS

Vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT on muuttanut tapaansa rahoittaa kotimaan kuluttajille myytävää asuntotuotantoa. Aikaisemmin YIT on myynyt kohteen urakkasaatavat rahoittajapankille ja kohteen valmistuessa nostetulla asunto-osakeyhtiölainalla on maksettu urakkavelka

pois. Koska malli ei ole tarjonnut enää samoja hyötyjä kuin aikaisemmin, YIT on siirtynyt markkinakäytännön mukaiseen rahoitusmalliin, missä asunto-osakeyhtiölainaa nostetaan kohteen valmiusasteen mukaan ja näin rahoitetaan kohteen rakentamista. Nostetusta asunto-osakeyhtiölainasta myytyihin asuntoihin kohdistuva osuus ei rasita YIT:n tasetta, millä on positiivinen vaikutus raportoituun nettovelkaan.

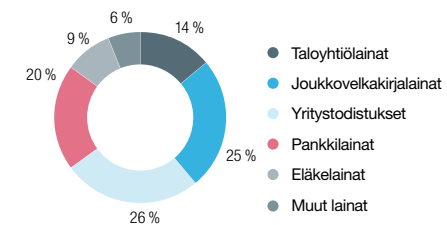
Suurhankkeiden rahoitus poikkeaa YIT:n konsernitason rahoituksesta itsenäisen rakenteensa puolesta. Itsenäinen rahoitusrakenne merkitsee projekti-kohtaisten tuottojen toimimista sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen korkojen ja takaisinmaksun turvana.

Yhteisyrityksenä toteutettavissa hankkeissa YIT:llä on poikkeuksetta kaksoisrooli. Toimimme sekä hankkeiden yhtenä oman pääoman sijoittajista sekä kohteen rakennustöistä vastaavana pääurakoitsijana. Toteutusmallina eri rooleissa toimivia tahoja yhteen sitova yhteisyritys rahoittajineen on usein sopimuksellisesti monimutkainen ja neuvotteluvaiheet pitkiä.

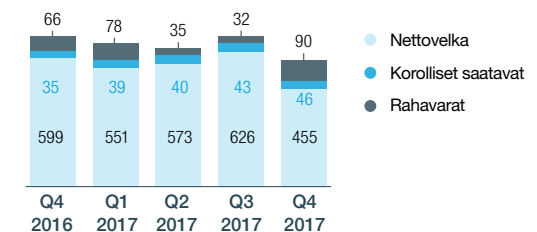
➔ AINUTLAATUINEN KASARMIKATU 21 -TOIMISTOKIINTEISTÖ SYNTYI YHTEISTYÖLLÄ

Myimme joulukuun lopussa Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistön kansainväliselle sijoittajalle. Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva ainutlaatuinen uudisrakennushanke oli mahdollista toteuttaa yhteisyrityksenä Ahlström Capitalin ja HGR Property Partnersin kanssa, jolloin sekä riski että sidottu pääoma jakautuivat osapuolten kesken.

VELAT YHTEENSÄ 12/2017, 591 MILJ. EUROA, KESKIKORKO 3,15 %



KOROLLISEN NETTOVELAN KEHITYS (MILJ. EUROA)



Kehitysohjelmat tukevat strategiaamme toteuttamista

Käynnistimme syksyllä 2016 uudistuneen strategiaamme yhteydessä kolme kehitysohjelmaa:

Tuottavuusloikka, Asumisen palvelut sekä Korjausrakentamisen palvelut.

Kehitysohjelmillä vauhditetaan uudistumistamme muuttuvaan markkinaympäristöön sopivaksi sisäisin toimintatapamuutoksien, rakentamalla kumppanuuksia, syventämällä asiakastyötä sekä investoimalla innovaatioihin, joiden avulla voimme lisätä kilpailukykyämme.

Tuottavuusloikka-ohjelmalla vähennetään hukkaa prosesseistamme ja toimintatavoistamme. Asumisen palvelut kehittää uutta, asumista tukevaa liiketoimintaa sekä digitalisoi ja parantaa asiakaskokemuksiamme, kun taas Korjausrakentamisen palvelut vahvistaa asemaamme korjausrakentajana hyödyntäen laajaa hankekehitys- ja urakointiosaamistamme.

Seuraavilta sivuilta voit lukea vuorovaikutuksen tiivistymisestä strategisten kumppaneidemme kanssa, hukan poistamisen tuloksista, asiakkaidemme arkea helpottavista palveluista sekä monikäyttöisen kaupunkiympäristön luomisesta. Toisin sanoen siitä, miten kehitysohjelmat etenivät vuonna 2017.



Yksi Tuottavuusloikka-kehitysohjelmamme tavoitteista on helpottaa työmaidemme arkea.

TUOTTAVUUSLOIKKA

Yhteistyön merkitys korostuu nykyrakentamisessa

Tuottavuusloikka-kehitysohjelmalla vähennämme hukkaa nykyisistä toimintatavoistamme ja prosesseistamme ja lisäämme näin kilpailukykyämme.

Tuottavuusloikan vuosi 2017 oli vuorovaikutuksen lisäämisen ja tiivistämisen vuosi niin YIT:n sisällä kuin ulkoisten kumppaneidemme kanssa. Haluamme toimia verkostossa strategisten kumppaneidemme kanssa, sillä yhteistyö kehittää ja kasvattaa osaamistamme, avaa meille uusia mahdollisuuksia, parantaa tehokkuuttamme sekä tuottaa arvoa. Strategisen kumppanuusverkostomme kehittäminen ja kasvattaminen jatkuvat myös tulevaisuudessa.

VISUAALINEN JOHTAMINEN JA YHTEISTOIMINNALLISUUS TOIMINTATAPANA

Yhteistyö ja vuorovaikutus korostuvat nykyrakentamisessa. Työmailamme yhteistyö näkyy visuaalisen johtamisen käytännöissä. Visuaalinen johtaminen ja yhteistoiminnallisuus ovat nykyään toimintatapamme, joka ei enää ole riippuvainen urakkamallista.

Esimerkiksi hankkeiden alussa järjestettävien Kick off -tilaisuuksien tarkoituksena on sopia yhteisistä tavoitteista ja sitouttaa kaikki hankkeen osapuolet niihin. Last Planner taas on tuotannon ohjaukseen tarkoitettu aikataulutekniikka, jonka tavoite on tehdä työn kulusta ennustettavampaa. Suunnitteluun osallistuvat kaikki hankkeen avainhenkilöt.

”Kun kaikki hankkeen osapuolet osallistuvat suunnittelutyöhön, on helpompi tunnistaa työn kulkuun vaikuttavat pullonkaulat sekä hukat ja poistaa ne. Hukalla viittaamme tässä yhteydessä kaikkeen arvoa tuottamattomaan ja työaikaa syövään, kuten odottamiseen”, kertoo Tuottavuusloikan vetäjä **Maarit Sääksi**.

VIRTAAVA TUOTANTO, LYHYEMPI LÄPIMENOAIKA

Hukan poistaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että tuotanto virtaa ja hankkeiden läpimenoajat lyhenevät resursseja lisäämättä. Käytännön esimerkeistämme voidaan nostaa esiin infrahanke, jonka läpimenoaika lyheni Last Plannerin avulla 20 kuukaudesta 16:een. Tuottavuusloikan asumisen pilottikohteessa kerrostalon sisävalmistusvaiheen läpimenoaika lyheni puolestaan lähes 50 prosentilla tahtiaikataulusuunnittelun tuloksena.

Lyhyempi rakennusaika ei merkitse laadun heikentymistä, päinvastoin. Tahtiaikataulusuunnittelun ansiosta reaaliaikaisten laatutarkastusten määrä kasvaa ja mahdolliset virheet huomataan heti.

SÄHKÖINEN TYÖMAAPEREHDYTYKSEN JA KULUNHALLINTA KÄYTÖSSÄ SUOMEN TYÖMAILLA

Yksi Tuottavuusloikan tavoitteista on helpottaa työmaidemme arkea ja nostaa niiden suorituskykyä yhteisillä, selkeillä toimintamalleilla, joita tuetaan mobiiliratkaisuilla ja digitaalisilla työkaluilla. Ratkaisut kytketään moderneihin projektinhallinnan järjestelmiimme, jotta työmailta kerätty data saadaan koottua sekä hyödynnettyä tehokkaasti.

Vuonna 2017 kaikilla mahdollisilla Suomen työmaillamme otettiin käyttöön sähköinen työmaaperhdytys ja -kulunhallinta sekä Tilaa-javastuun Valttikortit. Ratkaisuja pilotoidaan parhaillaan Venäjällä ja CEE-maissa. Viranomaisvaatimukset ylittävässä perehdytyksessämme paneudutaan työturvallisuuden lisäksi myös laatuun, arvoihimme, ergonomiaan sekä strategiaamme.

”Kun kaikki hankkeen osapuolet osallistuvat suunnittelutyöhön, on helpompi tunnistaa työn kulkuun vaikuttavat pullonkaulat sekä hukat ja poistaa ne. Hukalla viittaamme tässä yhteydessä kaikkeen arvoa tuottamattomaan ja työaikaa syövään, kuten odottamiseen.”

OSAAMISEN
VARMISTAMINENSUUNNITTELUN
JOHTAMINENKUMPPANUUDET JA
ESIVALMISTEET

TEHOKKUUS TYÖMAILLA

15 %:N LASKU
TUOTANTOKUSTANNUKSISSA

"Tuotannon läpimenoaikoihin vaikuttaa myös rakentamisessa käytettävien esivalmisteiden määrän lisääminen."

Laadun varmistamiseksi panostamme jatkuvasti myös henkilöstömme keskeisten osaamisalueiden vahvistamiseen. Esimerkiksi kosteudenhallintaa olemme tehostaneet RALA:n (Rakentamisen laatu) Kuivaketju10 -toimintamallin käyttöönotolla. Osa toimintamallia on omien kosteuskoordinaattoriemme kouluttaminen eri yksiköihin.

ESIVALMISTEIDEN MÄÄRÄ TULEE LISÄÄNTYMÄÄN

Tuotannon läpimenoaikoihin vaikuttaa myös rakentamisessa käytettävien esivalmisteiden määrän lisääminen. Käytännössä näin on toimittu jo muun muassa kohtuuhintaisten asuntojen kysyntään vastaavassa _.

Ensimmäiset, läpimenoajaltaan keskimääräistä nopeammat Smartti-asunnot valmistuivat kesällä 2017. Tähän mennessä Smartti-

asuntoja on myyty jo yli 500 kappaletta. Smartti-innovaatioita käytetään nyt myös perinteisemmässä tuotannossamme.

[Lue lisää Kotimuotoilusta](#)

Käytössä olevat esivalmisteemme kootaan YIT:n suunnittelukirjastoon, mikä poistaa hukkaa suunnitteluprosessistamme. Samaa tavoitetta tukee BIM-mallinnuksen käyttöönotto kaikissa Asuminen Suomi ja CEE -hankkeissa vuoteen 2019 mennessä. BIM:n (rakennuksen digitaalinen tietomalli) käyttöönottoa vauhditetaan myös muissa yksiköissä.

Tuottavuusloikka-kehitysohjelmamme ulottuu nykyisen strategiakauden loppuun. Ohjelman tavoite on vähentää asumisessa tuotantokustannuksia vähintään 15 prosentilla ja löytää vähintään 10 prosentin arvoiset kilpailuedut Toimitilat ja infra -toimialalla.

Uusi, kompakti, mutta esteetön, saunallinen kylpyhuoneemme valmistetaan kokonaan tehtaalla millintarkkuudella, kuivissa oloissa, laadukkaista materiaaleista ja kuljetetaan täysin valmiina ja sinetöitynä työmaalle.



ASUMISEN PALVELUT

Arkea helpottavien palvelujen kysyntä lisääntyy

Asumisen palvelut -kehitysohjelmalla kehitämme uutta, asumista tukevaa liiketoimintaa sekä digitalisoimme ja parannamme tarjoamaamme asiakaskokemusta.

Rakennusala on murroksessa, mikä näkyy asuntorakentamisen kehittymisenä kohti asumisen liiketoimintaa. Samalla arkea helpottavien ja sujuvoittavien palvelujen kysyntä lisääntyy jatkuvasti.

Asumisen palvelut -kehitysohjelman tärkeä tavoite on tarjota asiakkaillemme digitaalisia palveluita ja ratkaisuja jokaisessa asiakaspolun vaiheessa aina inspiroitumisesta innostumiseen ja kaupantekoon sekä kodin suunnittelusta asumiseen ja kodin uudistamiseen.

Yksi tärkeä askel digitaalisen asiakaspolun kehittämisessä oli vuoden 2017 alussa toteutettu nettisivu-uudistuksemme ja Venäjän YIT Plus -palvelun lanseeraus vuoden lopulla. Asiakkaat voivat mm. ostaa lisäpalveluja, tilata huoltotapahtumia ja maksaa palveluista Venäjän YIT Plus -portaalin kautta.

UUDISTUNEET VERKKOSIVUMME TARJOAVAT APUA JA INSPIRAATIOTA

Uudistuneilta www.yit.fi-sivuiltamme asiakkaamme löytävät vaivatta tietoa asunnon ostamisen käytännöistä aina lakiasioista sisustusvinkkeihin. Verkosta löytyvät kattavat kuvat sekä tiedot kaikista asumisen kohteistamme. Yhä useampiin kohteisiin on mahdollisuus tutustua lisäksi [videoiden](#), [3D-havainnekuvien](#) ja [VR-lasien avulla](#).

"Lisätietoja asiakkaat saavat myyjiltämme helposti verkkosivuiltamme löytyvän chatin kautta, erillistä tapaamisaikaa varaamatta. Vertaistietoja asuinalueista tarjoaa puolestaan viime syksynä jo 11 kaupunkiin laajentunut Naapurioppaat-palvelumme", kertoo Asumisen palvelut -kehitysohjelman vetäjä **Pekka Helin**.

Digitaalisessa _asiakas voi ostopäätöksen synnyttyä tehdä materiaalivalintoja, tarkastella ja säilyttää asiakirjoja sekä seurata oman asuntonsa rakentumista.

"Juridisista syistä asunnon ostoa ei voi vielä tehdä täysin sähköisesti, mutta lähitulevaisuudessa tämä on varmasti mahdollista. YIT:llä asuntojen sähköinen varausjärjestelmä otettiin käyttöön viime vuoden lopussa. Sähköiset asiakirjat ovat alalla jo suunnitteilla," Helin sanoo.

DIGITALISOITU
ASIAKASPOLKUPALVELUIDEN
KASVU VENÄJÄLLÄ

PALVELULIIKETOIMINTA

LIIKETOIMINTAA
TIEDOSTALIIKEVAIHDON KASVUA KOKO
ASIAKKAAN ELINKAAREN AJALTA

KUMPPANIT APUNA SUJUVASSA ARJESSA

Asiakkaidemme arkea helpottavat nyt ja tulevaisuudessa myös yhteistyöhankkeemme kumppaneidemme, kuten Postin, Fortumin sekä KONEen kanssa.

Postin verkkokauppaostoksille tarkoitettut Smartpost-automaatit sijoitetaan jatkossa lähes kaikkiin kerrostalo-kohteisiimme. Automaatit ovat asukkaiden käytössä 24/7. Paketit ja muut ostokset toimitetaan automaatin lukittuihin lokeroihin, josta ne voi noutaa silloin kun itselle parhaiten sopii. Palveluun kuuluvat Kauppahalli24:n ruokatoimitukset tuovat ruuan verkkokaupan sujuvasti asiakkaidemme ulottuville pääkaupunkiseudulla. [Katso video](#)

As. Oy Espoon Klovinsepässä pilotoitava Fortumin SmartLiving -pilvipalvelu on seuraava askel kohti älykotia. YIT Plus -palvelussa asiakkaalla on jo ollut mahdollisuus seurata vedenkulutustaan. Uuden palvelun avulla asukas voi seurata myös kotinsa energiankulutusta reaaliaikaisesti, säättää asuntonsa sisälämpötilaa sekä saada hälytyksiä mahdollisista vesivuodoista. SmartLiving tuo mahdollisuuden myös valaistuksen säätämiseen ja jatkossa muihin asumisen mukavuutta lisääviin toimintoihin.

”Tavoite on, että kaikissa mahdollisissa YIT Kodeissa olisi tulevaisuudessa valmius ottaa käyttöön asiakkaan valitsemia, asumisen arkea helpottavia älypalveluita”, Helin lupaa.

Jyväskylän Kankaan entisen paperitehtaan asuintalossa pilotoimme KONE Residential Flow -ratkaisua. Residential Flow’n avulla asukkaiden kulkeminen kotitalossaan helpottuu, kun he voivat älypuhelimensa avulla operoida talon ulko-ovia, hissejä sekä ovipuhelimia.

Kuluttajien toiveisiin monimuotoisemmista asumisen ratkaisuista vastaamme [valinnaisella osto-oikeusmallilla](#). Mallissa asiakkaan on

mahdollista ostaa asunto tavalliseen tapaan itselleen tai tehdä vuokrasopimus ja ostaa asunto itselle viiden vuoden aikana kohteen valmistumisesta ennalta sovittuun hintaan. Mallia kokeillaan ensimmäiseksi As. Oy Helsingin Agronomissa Viikissä.

Venäjän YIT Service -toiminta palvelee tänä päivänä jo 40 000 asiakasta talojen isännöinti- ja huoltotoiminnan piirissä. Asuntojen viimeistelyn rinnalle on tuotu uusia yhteistyökumppaneiden tarjoamia asumisen palveluja, esimerkkinä korjauspalvelut. Uusia palveluja kehitetään jatkuvasti.

➔ MONTA NÄKÖKULMAA TULEVAISUUDEN ARKEEN

Arjen helpottaminen on monen asian summa. Siihen liittyvät niin kaupungistuminen, digitalisaatio, yhteisöllisyys, jakamistalous kuin asiakkaatkin. Tavoitteena joka tapauksessa on sujuva ja helppo arki, kätevä liikkuminen, joustavat palvelut, terveellisyys, turvallisuus ja ympäristöystävällisyys. Näillä sanoilla meidän ja yhteistyökumppaneidemme Postin, KONEen ja Fortumin asiantuntijat kuvailevat tulevaisuuttamme.

➔ HACK THE LIVING INNOVOI UUSIA RATKAISUJA

Järjestimme vuoden 2017 alussa Hack the Living -innovaatiokilpailun löytääksemme uusia liiketoimintamalleja, palveluja sekä digitaalisia ratkaisuja helpompaan arkeen ja asumiseen. Valitut joukkueet tutustuivat YIT:n toimintaan sekä osallistuivat kaksipäiväiseen hackathoniin, ja voittajien ideat toteutettiin 20 000 euron pilottiprojekteina.

[Katso video](#)



SMARTPOST

KORJAUSRAKENTAMISEN PALVELUT

Haluamme olla Suomen halutuin kumppani korjausrakentajana

Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelma vahvistaa asemaamme korjausrakentajana hyödyntäen laajaa hankekehitys- ja urakointiasemaamme ja -kokemustamme.

Megatrendit, kuten kaupungistuminen, kaupunkirakenteen tiivistyminen ja jo olemassa olevan, 1960- ja 1970-luvuilla rakennetun rakennuskannan vanheneminen lisäävät kestävän kaupunkikehityksen ja korjausrakentamisen tarvetta erilaisin urakamuodoin jatkuvasti.

"Korjausrakentamista tehdään yhteistyössä asiakkaan kanssa. Yksi kasvava asiakaskunta ovat kunnat, jotka investoivat tulevaisuudessa yhä enemmän korjausrakentamiseen", kertoo Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelman vetäjä **Kari Alavillamo**.

Tulevaisuudessa haluamme olla Suomen tunnetuin ja halutuin kumppani korjausrakentajana ja kiinteistökehittäjänä. Tavoitteeseen päästäksemme kehitämme jatkuvasti henkilöstömme osaamista sekä joustavia toimintamallejamme.

Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelman tavoite on kaksinkertaistaa korjausrakentamisen liikevaihtomme vuoteen 2019 mennessä sekä kasvattaa YIT:lle uutta liiketoimintaa, liiketoimintamalleja ja -konsepteja.

ENTISTÄ VAHVEMMIN MUKANA TALOYHTIÖIDEN KORJAUSRAKENTAMISESSA

[Korjausrakentamisen palvelut](#) jakaantuu neljään kehitysalueeseen: kiinteistö- ja aluekehitykseen, korjausrakentamisen urakoihin sekä taloyhtiöiden korjausrakentamiseen.

Joulukuussa 2017 kerroimme allekirjoittaneemme sopimuskokonaisuuden yritysjärjestelystä asuinkerrostalojen linjasaneerausten ja korjausrakennushankkeiden urakointiin erikoistuneen [Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:n kanssa](#).

Yritysjärjestelyssä muodostuu YIT:n enemmistöomisteinen tytäryhtiö. Strategista, korjausrakennusliiketoiminnan kasvattamista tukeva järjestely toteutuu vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen aikana. Kaupan tuloksena olemme entistä vahvemmin mukana taloyhtiöiden korjausrakentamisessa. Hoidamme taloyhtiöiden julkisivu- ja linjasaneeraukset, kattoremontit sekä kaavoituksen että lisärakentamisen projektit.



➔ ESPOON KOULUJA KORJATAAN ELINKAARIMALLILLA

Viherlaakson, Kirstin ja Päiväkehrän koulut Espoossa korjataan elinkaarimallilla. Näin vanhat, asutuksen kannalta keskeiset koulurakennukset saadaan nykyvaatimuksia vastaaviksi ennakoitavasti ja varmasti. Kuntalaisten kannalta elinkaarimalli on turvallinen vaihtoehto; samalla sopimuksella saa peruskorjauksen sekä vastuun ylläpitajaksosta.

NYKYISEN
KORJAUSRAKENTAMISEN
VOLYYMIN NOSTAMINEN

KASVUA OLEMASSAOLEVIEN
KIINTEISTÖJEN
KEHITTÄMISESTÄ

TALOYHTIÖIDEN
KORJAUSRAKENTAMINEN

KAUPUNKIALUEIDEN
TÄYDENNYS- JA
KORJAUSRAKENTAMINEN

UUSIA KONSEPTEJA
LIIKEVAIHDON TUPLAAMISEKSI

”Korjausrakentamista tehdään yhteistyössä asiakkaan kanssa. Yksi kasvava asiakaskunta ovat kunnat, jotka investoivat tulevaisuudessa yhä enemmän korjausrakentamiseen.”

”Taloyhtiöiden korjausrakentamisen toimintatapamme perustuu neljälle periaatteelle: kiinnostus, palvelu, ammattitaito ja vastuu. Tavallisen kahden vuoden sijaan annamme YIT:n korjausrakentamisen palveluille viiden vuoden takuun”, Alavillamo sanoo.

ALUE- JA KIINTEISTÖKEHITYS LUOVAT ELÄVÄÄ KAUPUNKIA

Korjausrakentamisen palvelut tekee tiivistä yhteistyötä Kaupunkikehityksikkömme kanssa aluekorjauskonseptin kehittämisessä. Konsepti tukee strategiaamme vahvistaa edelleen kasvukeskusten hankekehitystä.

Alue- ja kiinteistökehityksen ansiosta kiinteistöt ja vanhat alueet saavat uuden elämän ja niiden arvo sekä arvostus nousevat. Samalla vanhat asuinalueet muodostuvat kiinteiksi osiksi kestävä ja elävää kaupunkia.

Lokakuun lopussa 2017 kerroimme Pasilan kaupunkikeskukseen Triplan valmistuvien toimistojen ensimmäisestä suuresta, pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta, joka allekirjoitettiin Otavamedia Oy:n kanssa. Vuokrasopimus käsittää yli 6 000 neliötä Triplan keskikorttelin neljässä eri kerroksessa. Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös kahden Otavamedia Oy:n omistaman ja Pasilassa sijaitsevan kiinteistön ostaminen YIT:lle.

”Tavoitteemme on kehittää ja peruskorjata kiinteistöt uusiin käyttötarkoituksiin, uusille käyttäjille. Korjaustyöt pyritään käynnistämään vuosien 2018 ja 2020 aikana”, Alavillamo selittää.

KEILANIEMEN MONIKÄYTTÖISTÄ KAUPUNKIYMPÄRISTÖÄ

Lokakuun lopussa julkaisimme toisenkin merkittävän uutisen, kun YIT:n ja HGR Property Partnersin yhteisyritys Regenero hankki kiinteistökonaisuuden Espoon Keilaniemestä kehityshanketta varten. Kyseessä on Fortumin nykyinen pääkonttori, josta yhtiö luopuu. Hankkeen myötä Regenero pääsee luomaan monikäyttöistä kaupunkiympäristöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Aluekehityksen esimerkiksi sopii mainiosti myös keväällä 2017 yhteistyössä FCG:n ja Helsingin kaupungin kanssa toteutettu, Siltämäkeen sijoittuva [täydennysrakentamispele](#). Digitaalisessa pelissä alueen asukkaat saivat tarkastella, miten eri täydennysrakentamismahdollisuudet vaikuttaisivat alueen kehittämismahdollisuuksiin.

Peliä kokeiltiin lopulta yli 2 000 koneelta ja lopullisen tuloksensa lähetti 515 henkilöä. Siltämäen aluekorjaamisen mahdollisuuksia tutkitaan edelleen. ➔ [Katso video](#)

➔ KÄÄRMETALO ON KORJAUS- RAKENTAMISEN MALLIESIMERKKI

Helsingin Kämpylässä korjattava, vuonna 1952 valmistunut Käärmetalo on malliesimerkki siitä, millaista osaamista korjausrakentaminen vaatii. Peruskorjauksessa asuntojen kylpyhuoneet, keittiöt ja sisäpinnat kunnostetaan. Rakennuksen yläpohjarakenteet, ulkoseinän rapaus, parvekkeet ja ovet uusitaan. Ikkunoita ja ovia kunnostetaan ja huonoimmat uusitaan vanhan mallin mukaan. Myös talon yhteiset tilat sekä LVI-järjestelmä uudistetaan.

Helsingin Kämpylässä sijaitseva Käärmetalo on poikkeuksellisesti suojeltu myös sisältä.



Elävä kaupunki rakennetaan yhdessä

Työyhteisöstä pohja kasvulle, onnistumiselle ja
onnellisuuden kokemukselle **39**

360:n asteen näkymä asumiseen **42**

Palvelemme asiakkaitamme yhä useammin yhdessä
kumppanin kanssa **45**



HENKILÖSTÖ

Työyhteisöstä pohja kasvulle, onnistumiselle ja onnellisuuden kokemukselle

Tarvitsemme menestyäksemme henkilöstömme monimuotoista ammattitaitoa, halua kehittää ja kehittyä, palkitsevaa työtä, yhdessä onnistumista ja vahvaa yrityskulttuuria. Näiden päälle rakennamme työyhteisöä, jossa voi olla onnellinen. Avoimesti keskustellen ja ennakoiden varmistamme niin asiakastytyvällisyyden kuin turvallisen, terveellisen ja laadukkaan työn, ykköstyönantajan otteella.



Hallittu resurssointi ja rekrytointi olivat kuluneen vuoden aikana merkittävässä roolissa rakennusallalla vallitsevan työnjohtopulan, haastaviin hankkeisiin tarvittavan erityisosaamisen, henkilöstön kehittymisen ja projektien onnistumisen näkökulmasta. Monipuoliset hankkeemme tarjosivat uusia urapolkuja ja mahdollisuuksia kehittymiseen, mitä tuetaan erilaisin koulutus- sekä valmennusohjelmin. Olemme panostaneet työtyytyväisyyteen ja viihtymiseen sekä luoneet vahvaa pohjaa sille, että henkilöstömme voi kokea tekevänsä merkityksellistä työtä ja olevansa onnellinen.

Olemme myös kehittäneet toimintatapojamme ja pyrkineet varmistamaan, että osaajamme voivat käyttää työaikansa oikeisiin asioihin. Aktiivisen rekrytointiprosessin lisäksi olemme edistäneet mm. hyvää hakijakokemusta, esimiesten tukemista sekä yhteistyötä rekrytointikumppaneidemme kanssa.

Päivitimme vuosittaisen ja kaikissa toimintamaissamme toteutettavan henkilöstötutkimuksemme YIT Voicen uudistetun strategiamme pohjalta. Keskityimme erityisesti dynaamisten tiimien tukemiseen, avoimeen ja osallistavaan vuoropuheluun, ihmisistä välittämiseen sekä asiakaskokemukseen. Palautteessa YIT:läisten sitoutumista mittaavat elementit olivat vahvistuneet entisestään, mikä on hieno saavutus kovassa kasvussa olleella alalla. Kehittämiskohteita olivat mm. tiedonsiirtoon ja parhaiden käytäntöjen jakamiseen liittyvät asiat.

PANOSTAMME LAADUN HALLITSEMISEEN

Ennakointi ja avoin keskustelu ovat työturvallisuuden, -terveyden ja laadun kehittämisen kantavia teemojamme. Uudistetun työturvallisuusstrategiamme painopisteinä ovat turvallisuuden johtaminen ja esimiestyö, ennakoivat toimenpiteet sekä sujuva arki ja toimivat

työkalut. Konsernitasoisen laatupolitiikkamme mukaisesti panostamme laadun hallintaan kaikissa rakentamis- ja palveluprosessin vaiheissa. Mittaamme asiakastyytyväisyyttä, moitteettomien luovutusten määrää ja hyödynämme asiakaspalautekyselyjä. Asuminen Suomi ja CEE -toimialallamme otimme käyttöön alkavien projektien osalta Kuivaketju10-toimintamallin.

”Konsernitasoisen laatupolitiikkamme mukaisesti panostamme laadun hallitsemiseen kaikissa rakentamis- ja palveluprosessin vaiheissa.”

Lisää eritaustaisia ammattilaisia saimme mm. kansainvälisellä rekrytoinnilla sekä Työntekijästä työnjohtajaksi -koulutusohjelmallamme Suomessa. Koulutuksesta valmistuneet 15 työnjohtajaa ovat tuoneet työnjohtoon raudanlujaa käytännön osaamista yli 21 vuoden keskimääräisellä työkokemuksellaan YIT:ssä. He ovat jatkaneet kouluttautumistaan projektinhallinnan valmennuksessamme.

Nuorten osaajien kasvattaminen rakennusallalle on ollut strateginen valintamme jo vuosia. Tarjosimme ennätysmäärän harjoittelu- tai kesätyöpaikkoja, yhteensä yli 800 nuorelle.

Rakennusalan opintoja syventävä YIT Opinnot -ohjelma on käynnissä Suomessa seitsemässä ammattikorkeakoulussa ja yhdessä yliopistossa. Vuoden aikana valmistui lähes 30 uutta YIT Opintolaista, jotka opintojensa päätteeksi aloittavat työsuhteessa YIT:llä. YIT Opintolaisia on valmistunut yhteensä yli 150.

IHANNETYÖNANTAJA MYÖS VUONNA 2017

Hiljaisen tiedon ja hyvien käytäntöjen jakamisella varmistamme osaamisen kasvun organisaatiossamme. Panostamme sisäisiin kehityspolkuihin sekä mentorointiin. Kuluneena vuonna [mentorointiohjelmassamme](#) aloitti vajaan 20 paria tavoitteinaan saada tukea työn haasteisiin ja

henkilökohtaiseen kehittymiseen. Mentorointiin on osallistunut jo satakunta YIT:läistä.

Panostamme työterveydessä ja -hyvinvoinnissa ennaltaehkäisyä lisäksi yksilön työkyvyn ja terveyden tukemiseen työuran eri vaiheissa. Työpaikkaselvitysten, työterveyskyselyiden ja -tarkastusten ohella opastamme ergonomiassa, työskentelytavoissa ja työkykyä tukevista työjärjestelyistä. Uutena toimintatapana pilotoimme Suomessa Energiaa elämään -hyvinvointipolut: arjen hyvinvointi ja voimavarat työssä, uni ja palautuminen, vireyttä ruoasta sekä virkeyttä liikkumisesta. Tarjoamme kuntoutuspolkuja mm. TULE- (tuki- ja liikuntaelin), mielenterveys- ja päihdeasioissa.

Pitkäjänteinen opiskelijoihin satsaaminen, henkilöstön kehittäminen ja monipuoliset uramahdollisuutemme näkyvät houkuttelevuudessamme työnantajana. Tekniikan alan opiskelijat valitsivat YIT:n rakennusalan ihannetyönantajaksi Suomessa jo seitsemättä vuotta peräkkäin [Universumin Opiskelijatutkimuksessa](#). Saman ihannetyönantajan kunnian saimme myös [Universumin korkeakoulutettujen ammattilaisten tutkimuksessa](#), neljättä vuotta peräkkäin.

”Tarjosimme ennätysmäärän harjoittelu- tai kesätyöpaikkoja, yhteensä yli 800 nuorelle.”

➔ LAATUPOLITIikka OHJAA PARHAASEEN ASIAKASKOKEMUKSEEN

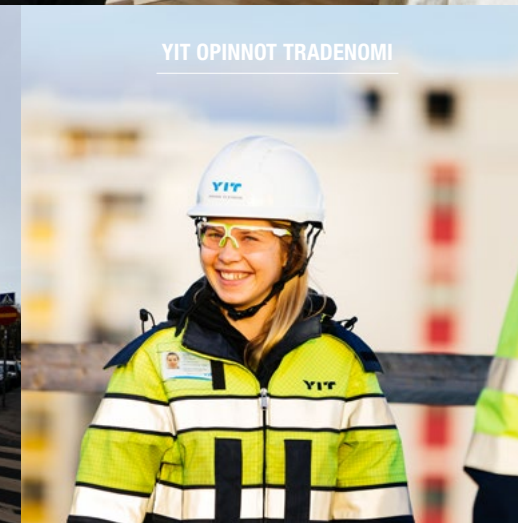
Elokuussa vahvistettu konsernitasoinen laatupolitiikkamme kuvaa laadunhallintamme periaatteet. Kivijalkana toimivat arvot, eettiset periaatteet ja asiakkaista välittäminen. Haluamme hallita laatua koko rakentamis- ja palveluprosessin ajan. Korkean laatumme edellytykset ovat ammattilpeä laatukulttuuri sekä toimivat, ajantasaiset ja kehittyvät prosessit, myös yhteistyökumppaneidemme ja alihankkijoidemme taholta. Tavoittelemme parasta asiakaskokemusta.

➔ KAISANIEMEN ALA-ASTE KUNTOON ENNAKOINNILLA JA AMMATTITÄIDOLLA

Kaisaniemen ala-aste, Helsingin toiseksi vanhin koulu, oli perusparannuksen tarpeessa. Projektin onnistumisen takasivat ennakkoon laaditut suunnittelu- ja toteutusaikataulut sekä avoin yhteistyö. Tavoitteena oli virheetön lopputulos. Yllätyksiin purkutöissä reagoitiin ripeästi ja haasteet ratkottiin hyvässä hengessä. Opettajien ja oppilaiden viihtyvyyden ja tilojen toimivuuden lisäksi tärkeää oli lasten turvallisuus.

➔ TRADENOMIEN VOIMIN UUTTA OSAAMISTA TYÖMAILLE

Digitalisaatio ja uudet työnteon tavat haastoivat kehittämään projektimme toteuttamista ja tuomaan uusien alojen osaajia työmaillemme. Käynnistimme yhteistyössä Haaga-Helian ja Metropolian kanssa Suomessa YIT Opinnot Tradenomi -ohjelman, jossa liiketalouden ja tietotekniikan tradenomiopiskelijat tuovat työmaiden hyödyksi logistiikka-, IT-, markkinointi- ja viestintä- ja kielitaitonsa sekä talousmaailman tuntemuksen.



ASIAKKAAT

360:n asteen näkymä asumiseen

Laajojen tietomäärien yhdistely ja analysointi luovat pohjan näkemykselliselle ja asiakaslähtöiselle toiminnallemme – joka hyödyttää eniten juuri asiakkaitamme.

Asiakasymmärrys on tie hyvään asiakaspalveluun ja -kokemukseen sekä näiden kehittämiseen. Kun tiedämme, mitä asiakkaamme haluavat, osaamme tarjota heille oikeita tuotteita, oikeaan aikaan, oikeissa paikoissa.

Tällä hetkellä asiakasymmärrys ja keräämämme tiedon analysointi on viety pisimmälle Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla, jossa voidaan puhua jo 360:n asteen näkymästä asumiseen ja asuntomarkkinoille. Analyysien kohteena ovat asuntomarkkinat, asiakkaiden käyttäytymisen sähköisissä kanavissa sekä asiakaskokemus ostoprosessitamme, tuotteistamme sekä palvelustamme.



TAMMI DÚBRÁVKA, BRATISLAVA, SLOVAKIA

Hyvä asiakaskokemus on meille ensiarvoisen tärkeä asia.

Katsomme asuntomarkkinoiden tulevaisuuteen analysoimalla myös markkinadataa sekä asiakkaiden motiiveissa tapahtuvia muutoksia. Vuonna 2017 uusimme esimerkiksi Heimo-haastattelututkimuksemme, jossa selvitimme kuluttajien asenteita ja motiiveja asumiseen.

Keräämämme tietojen tehokkaan analysoinnin mahdollistaa yhtenäinen tietolustamme Datahub, johon erilaisten järjestelmiemme data kootaan, jotta sitä olisi helpompi käsitellä, yhdistää ja raportoida. Yhdistämme omaan dataamme myös YIT:n ulkopuolelta hankittuja tietosisältöjä.

Laajojen tietomäärien yhdistely ja analysointi luovat pohjan näkemykselliselle, hyvin suunnitellulle, tietopohjaiselle ja asiakaslähtöiselle toiminnallemme – joka viime kädessä hyödyttää eniten juuri asiakkaitamme.

PALAUTE JA PARHAAT KÄYTÄNNÖT LEVIÄVÄT NOPEAMMIN

Tietojen sekä asiakaspalautteen analysointi auttavat meitä tarjoamaan asiakkaillemme parempia tuotteita, mutta myös kehittämään asiakaspalveluamme sekä toimimaan tehokkaammin.

Hyvä käytännön esimerkki tästä on Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla noin vuosi sitten aloitettu asiakaspalautteen keräämisen, käsittelyn, vastaanottamisen ja säilömisestä helpottaminen ja nopeuttaminen. Datahubin ja uuden raportointityökalun avulla suoritettujen työn lopputuloksena asiakaspalaute ja siitä koostettavat raportit ovat aiempaa läpinäkyvämpiä, ajantasaisempia, keskenään

”Kun tiedämme, mitä asiakkaamme haluavat, osaamme tarjota heille oikeita tuotteita, oikeaan aikaan, oikeissa paikoissa.”

”Laajojen tietomäärien yhdistely ja analysointi luovat pohjan näkemykselliselle, hyvin suunnitellulle, tietopohjaiselle ja asiakaslähtöiselle toiminnallemme.”

vertailtavampia ja nopeampia koostaa. Asiakaspalaute ja parhaiksi havaitut käytäntömme myös leviävät nopeammin YIT:n sisällä niin toimistoilla kuin työmailla kehittäen näin päivittäistä toimintaamme. Palautteen analysoimiseen ennen käytetyn manuaalisen työn automatisointi on vapauttanut työntekijöidemme voimavaroja muuhun työhön.

Kerätyn tiedon sekä analytiikan tehokkaampi hyödyntäminen on aloitettu nyt myös Toimitilat ja infra -toimialalla. Toimialalta kerätty asiakaspalaute vaikuttaa esimerkiksi rakentamiimme [tulevaisuuden työympäristöihin](#).

KAIKKI TYÖNTEKIJÄMME VAIKUTTAVAT ASIAKASKOKEMUKSEEN

Hyvä asiakaskokemus on meille ensiarvoisen tärkeä asia. Asiakaskokemuksemme mittariksi koko konsernissa olemme valinneet nettosuosittelevuuden (NPS).

NPS on maailmalla yleinen, toimialariippumaton menettely asiakaskokemuksen mittaamiseen. Mittari kertoo, mitä mieltä asiakkaamme ovat meistä ja kuinka todennäköisesti he suosittelevat meitä ystävilleen. Uskomme jokaisen YIT:n työntekijän voivan vaikuttaa NPS-lukuumme omalla toiminnallaan. Tästä syystä olemme nostaneet NPS-lukumme intranettimme etusivulle, jokaisen työntekijämme nähtäväksi. Vuonna 2017 painotettu nettosuosittelevuudeksiimme oli 51.



➔ KOTIMUOTOILU OSOITTAA SUUNNAN YIT KOTIEN KEHITTÄMISELLE

Muuttuneet arjen tarpeet ovat saaneet YIT:n uudistamaan asumisen ratkaisujaan. Perinteisen suunnittelun sijaan asumisen trendeihin reagoidaan jatkossa uudella kotimuotoilun filosofialla. Kotimuotoilu osoittaa suunnan YIT Kotien kehittämiseksi. Asiakkaat kokevat kotimuotoilun erityisesti tasalaatuisuuden ja toimivuuden lisääntymisenä, kun onnistuneiksi havaittuja ratkaisuja toistetaan sekä kehitetään pitkäjänteisesti. Rakentajalle muutos on tärkeä tuottavuuden ja laadun kannalta. [Katso video.](#)

➔ ASUNNON OSTAJAT TUTUSTUVAT KOTEIHINSA JO RAKENTAMISVAIHEESSA

Venäjällä YIT tunnetaan laadukkaasta suomalaisesta rakentamisestaan, minkä asiakkaat pääsevät toteamaan ihan käytännössä. Moskovan alueella YIT järjestää asukastilaisuuksia, joihin asunnon ostaneet kutsutaan tutustumaan tulevaan kotiinsa jo rakentamisen loppuvaiheessa.

WOW-OHJELMASSA ELÄYDYTÄÄN ASIAKKAIDEN ASEMAAN

YIT:llä lähes viiden vuoden ajan käynnissä olleen WOW-ohjelman tavoite on ymmärtää asiakkaiden tarpeita, eläytyä heidän asemaansa ja parantaa tätä kautta asiakaspalveluamme. Asuminen Suomi ja CEE -toimialalta käynnistynyt WOW aloitettiin Toimitilat ja infra -toimialalla vuoden 2016 alussa. Valmennuksen on läpikäynyt tähän mennessä noin 1 200 työntekijää Asuminen Suomi ja CEE - ja noin 500 työntekijää Toimitilat ja infra -toimialalla. Valmennus jatkuu edelleen.



KUMPPANIT

Palvelemme asiakkaitamme yhä useammin yhdessä kumppanin kanssa

Kumppaneista ja kumppanuudesta puhutaan paljon, mutta aina ei ole täysin selvää, mitä niillä tarkoitetaan.

Toisinaan asiakkaastakin puhutaan yhteistyökumppanina. Asunnonostaja tai toimitilojen vuokralainen on kuitenkin asiakkaamme, jolle tarjoamme tuotteita ja palveluja yksin tai kumppaneidemme kanssa. Yhä useammin kumppaneidemme kanssa. Miksi näin?

KAUPUNKIKEHITYSHANKKEET VAATIVAT MONIPUOLISTA OSAAMISTA

Erilaisten kaupunkikehityshankkeiden koko on viime vuosina kasvanut ja niistä on tullut entistä monimutkaisempia ja vaativampia, erityisesti toimittaessa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Esimerkkejä tällaisista hankkeista ovat vaikkapa [Tripla Pasilassa](#), [Tampereen ratikka](#), [Raide-Jokeri](#) tai [Prahan Suomi Hloubětín](#). Junien täytyy voida kulkea, ihmisten asua ja liikkua ja yritysten toimia yhtäaikaisesti rakentamisen kanssa.

Tällaisissa hankkeissa tarvitaan aikaisempaa monipuolisempaa osaamista, eikä kaikkia tarvittavia kyvykkyyksiä ole mahdollista pitää omassa organisaatiossa. Hankkeet ovat usein myös erittäin pääomaintensiivisiä, eikä yksittäisen yrityksen tase kestä useaa yhtäaikaista suurhanketta. Tarvitaan siis kumppaneita jakamaan riskiä sekä tuomaan tarvittavaa erityisosaamista ja pääomaa.



MENESTYS SYNTYY REHELLISYYDESTÄ, AVOIMUUDESTA JA ARVOSTUKSESTA

Kumppanuuksien perustana ovat aina sopimukselliset järjestelyt, mutta sopimukset eivät itsessään synnytä luottamusta, sitoutumista yhteiseen tavoitteeseen tai oppimista. Niitä voidaan edistää sopivilla toimintamalleilla ja -tavoilla, kuten allianssilla, tai oikein viritetyillä kanustimilla. Lopulta kysymys on kuitenkin ihmisten välisestä yhteistoinnasta, jossa menestys syntyy rehellisyydestä, avoimesta tiedonkultasta ja toisten työn arvostamisesta.

Kumppanuuksien hyödyt kertaantuvat, kun syntyy riittävästi toistoa joko yhteistyörakenteiden kautta tai useamman projektin toteutuksen myötä. Tällöin opitaan tuntemaan kumppanin toimintatavat, erityisosaaminen ja ennen kaikkea tekijät.

Me YIT:llä olemme hyödyntäneet useampia lähestymistapoja. Suurten kiinteistökehityshankkeiden toteuttamiseksi olemme perustaneet Regenero-nimisen yhteisyrityksen HGR Property Partnersin kanssa. Se kehittää parhaillaan Fortumilta hankittua Keilaniemen aluetta Espoossa. VR Trackin ja parin muun kumppanin kanssa YIT rakentaa Tampereelle raitiotielinjaa ja on aloittamassa pääkaupunkiseudulla Raide-Jokerin rakentamista. Myös Asuminen Suomi ja CEE -toimialalla on kokemusta hyvästä yhteistyöstä kumppaneiden kanssa esimerkiksi erilaisiin kilpailuihin osallistuttaessa.

OLEELLISTA ON ORGANISAATION OPPIMINEN

Kokemuksemme kumppanuudesta ovat pelkästään myönteisiä. Niiden avulla olemme voineet olla toteuttamassa useampia hankkeita samanaikaisesti. Samoin niiden avulla olemme voineet osallistua suurten hankkeiden toteutukseen.

Menneiden vuosien ja erityisesti edellisvuoden aikana olemme vahvistaneet kilpailukykyämme kumppanuuksien avulla sekä oppineet kumppanuuksista paljon. Erityisen oleellista kuitenkin on organisaation oppimisprosessin nopeutuminen toistuvien kumppanuuksien myötä. Strategiamme mukaisesti jatkamme tätä työtä myös tulevina vuosina.

KUMPPANUUKSISTA LISÄÄ MUUN MUASSA NÄILLÄ VUOSIKERTOMUKSEN SIVUILLA:

[REGENERO](#)
[NAANTALI CHP](#)
[METROPOLIA](#)
[K3 LOGISTICS](#)
[KEHITYSOHJELMAT](#)
[ESPOON ELINKAARIKOULUT](#)
[TRIPLA](#)
[YCE HOUSING I -RAHASTO](#)
[PIHAKONSEPTI](#)
[SILTAMÄKI](#)
[KASARMIKATU 21](#)
[RAITOTIE-HANKKEET](#)


REDING TOWER, YIT SLOVAKIA

Vastuullisuus

Vastuullisuudesta lisäarvoa **48**

Kohokohtia kestävästä kaupungeista **49**

Kestävä kehitys YIT:llä **50**

Riskit ja riskienhallinta **56**

GRI-taulukko **59**

Vastuullisuudesta lisäarvoa

Visionamme on tuoda enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin. YIT:n vastuullisuusajattelun keskeisenä lähtökohtana onkin luoda lisäarvoa kaikille sidosryhmille ydinliiketoiminnan avulla.

Kaupungistumisen ja kestävä kehityksen megatrendit luovat tarvetta kestävien kaupunkiympäristöjen suunnittelulle ja kehittämiselle. Asian-
tuntemuksemme asunto-, toimitila-, ja infrastruktuurirakentamisessa mahdollistaa sen, että voimme uudistaa kaupunkirakenteita muun muassa toteuttamalla suuria hybridi- ja mixed use -hankkeita. Toimiva joukkoliikenne sekä monipuolinen, julkisia palveluita ja yksityisiä toimijoita yhdistävä palveluympäristö vähentävät liikkumisen tarvetta ja erityisesti henkilöauton käyttötarvetta.

Raportoimme vastuullisuudesta GRI-raportissa, selvityksessä muista kuin taloudellisista tiedoista ja integroidusti osana koko vuosikertomusta. Kehitämme omaa toimintaamme pitkällä aikavälillä sidosryhmiemme odotukset huomioiden.

Koko vastuullisuustyömme perustana ovat yhtiömme arvot, [liiketoimintaperiaatteet](#) ja johtamisen periaatteet.

MINKÄLAINEN KESTÄVÄ KAUPUNKI ON JA MITÄ MINÄ SAAN TÄSTÄ?

SOSIAALISESTI	YMPÄRISTÖLLISESTI	TALOUDELLISESTI
- Miellyttävä paikka kaupunkilaisille elää - Palvelut ovat lähellä ja julkinen liikenne toimii hyvin - Vahva yhteisö, ihmiset kokevat olevansa kiinnittyneitä naapurustoonsa - Kaupunki tuntuu turvaliselta paikalta ja arki on sujuvaa	- Julkinen liikenne on tehokasta ja houkuttelevaa, tarve yksityisautoilulle on alhainen - Vähemmän kasvihuonekaasupäästöjä ja pienempi luonnonvarojen käyttö - Lisää paikkoja luonnon kukoistukselle osana kaupunkia - Luonnon monimuotoisuutta suojellaan	- Houkutteleva asuinalue, kiinteistökanta säilyttää arvonsa ja on turvallinen sijoitus ihmisille - Rakennusten tekniset ratkaisut on tehty kestäväksi ja rakennukset ovat helposti ylläpidettäviä - Riittävät asukastiheys ja -virrat yritysten liiketoiminnalle - Eläväinen ja innovatiivinen ympäristö
- Kaupunkien edustajille kestävä kaupunki tarkoittaa houkuttelevia kaupunkialueita, jotka tukevat koko kaupungin tulevaisuutta kestävä kehityksen mukaisena paikkana asua, tehdä töitä ja elää - Luotettava kumppanuus kaupunkikehityksessä		

Kohokohtia kestävästä kaupungeista

➔ SUJUVAA JOUKKOLIKENNETÄ RAKENTAMASSA

YIT valittiin rakentamaan Raide-Jokeria yhdessä VR Trackin kanssa. Nopea raideyhteys mahdollistaa aluerakentamisen tiivistämisen. Hankkeen osapuolina toimivat Helsingin ja Espoon muodostama tilaajaorganisaatio, suunnitteluryhmittymä (Ramboll, Sito ja VR Track) sekä urakoitsijaryhmittymä. Toisen suuren joukkoliikennehankkeen, Tampereen raitiotien, rakennustyöt alkoivat vuoden aikana. Raitiotieallianssin muodostavat Tampereen kaupunki, YIT, VR Track ja Pöyry.

➔ ONNEA 100-VUOTIAALLE SUOMELLE – ENEMMÄN ELÄMÄÄ PIHAPIIREIHIN

Suomi 100 -juhlavuonna olemme halunneet tuoda enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin tekemällä pihoista ympäristöjä, joissa kaikki viihtyvät. Hyvällä suunnittelulla ja rakentamisella voimme edesauttaa viihtyisien ja turvallisten naapurustojen syntymistä ja kehittymistä. Toimiva ympäristö, sujuva arki, tutut naapurit ja yhteisöllisyys saavat ihmiset kiinnittymään alueeseen, jolla elävät. Sellaisia elinympäristöjä haluamme rakentaa.

➔ YIT PILOTOI KONE RESIDENTIAL FLOW -RATKAISUA JYVÄSKYLÄN KANKAALLA

Otamme KONE Residential Flow -ratkaisun käyttöön Jyväskylän Kankaan entisen paperitehtaan alueen asuinalossa. Ratkaisun avulla asukkaiden kulkeminen kotitalossaan helpottuu, kun he voivat älypuhelimensa avulla operoida talon ulko-ovia, hissejä sekä ovipuhelimia. Kangas on Jyväskylän merkittävin aluekehityshanke. Alueen rakentamisessa on käytössä prosenttikulttuuriperiaate, jonka osana alueelle toteutetaan myös taidetta.



Kestävä kehitys YIT:llä

Rakentamiemme kaupunkiympäristöjen kestävyiden ohella huomioimme toiminnassamme ja viestinnässämme näkökulmia, jotka ovat olennaisia tärkeimpien sidosryhmiemme kannalta.

YIT:N JA SIDOSRYHMIEMME KANNALTA OLENNAISET ASIAT

- Asiakastyytyväisyys ja laatu
- Rakennettavan kaupunkiympäristön kestävyys
- Haitallisten ympäristövaikutusten ehkäiseminen
- Henkilöstön osaamisen kehittäminen
- Työterveys ja -turvallisuus
- Eettisesti oikeat toimintatavat
- Vastuullisuus alihankintaketjussa
- Harmaan talouden ja korruption torjunta

Sidosryhmien tunnistaminen ja sidosryhmäyhteistyö perustuu olennaisuusmäärittelyyn sekä YIT:n että sidosryhmien näkökulmasta. YIT:n liiketoiminnan luonteen vuoksi yhtiö on päivittäin vuorovaikutuksessa useiden eri sidosryhmien kanssa. Nämä sidosryhmät ovat näin ollen myös hyvin tärkeitä YIT:n liiketoiminnan kannalta. Lisäksi YIT käy keskustelua kaikkien sellaisten sidosryhmien kanssa, joiden elämään ja arkeen yhtiön omalla toiminnalla on olennainen merkitys.

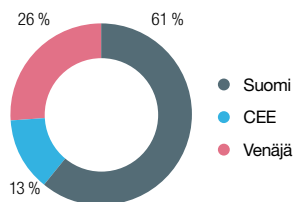


Sidosryhmä	Vuorovaikutus- ja viestintäkanavat
Asiakkaat	Asiakastapaamiset ja tilaisuudet, alan messut ja yleis tapahtumat, asiakastyytyväisyyskyselyt, monenlainen palaute, Internet-sivut
Työntekijät	Jokapäiväinen työskentely ja kommunikointi, tulos- ja kehityskeskustelut, vuosittainen henkilöstötutkimus, sisäiset koulutusohjelmat ja perehdytystilaisuudet, henkilöstöviestinnän materiaalit ja kanavat
Omistajat ja rahoittajat	Erilaiset sijoittajatapaamiset ja -tilaisuudet, sijoittajaviestinnän materiaalit, tiedotteet ja virallinen talousviestintä, sijoittajasivut
Yhteistyökumppanit	Erilaiset auditointi- ja arviointiprosessit, jatkuva yhteistyö merkittävien toimittajien kanssa, erilaiset toimittajatapaamiset ja -tapahtumat, osallistuminen alan yhteistyöelimiin
Kaupungit ja julkinen hallinto	Henkilökohtaiset tapaamiset, julkinen viestintä, työpajat ja seminaarit
Kansalaisyhteiskunta	Erilaiset seminaarit ja tapahtumat, julkinen media, sosiaalinen media
Useimpien sidosryhmien kanssa vuorovaikutus rakentuu säännöllisesti toistuvilla vuorovaikutuksen muodoilla, joiden lisäksi on muuta jatkuvaa kanssakäymistä	

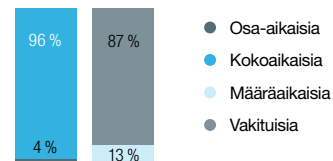
MENESTYKSEMME PERUSTUU AMMATTITAITOISEEN HENKILÖSTÖÖN JA OSAAMISEN KEHITTÄMISEEN

YIT:n liiketoiminnan arvонуonnissa yksi olennaisista tekijöistä on henkilöstön osaaminen ja sen kehittäminen. Säännölliset ja laadukkaat tulos- ja kehityskeskustelut muodostavat YIT:ssä osaamisen kehittämiselle vahvan perustan. Niiden avulla henkilöstön kehittymistä sekä seurataan että siihen kannustetaan henkilökohtaisella tasolla. Vuonna 2017 YIT:n henkilöstötutkimuksen mukaan kehityskeskustelun koki hyödylliseksi 69 % yhtiön henkilöstöstä. Tutkimukseen vastasi 89 % henkilöstöstä.

HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN MAITTAIN



HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN TYÖSUHTEEN MUKAAN



	2017	2016	2015	2014
Henkilöstö keskimäärin	5 533	5 361	5 613	6 116
Työntekijöitä/toimihenkilöitä %	41/59	43/57	46/54	47/53
Naisia/Miehiä %	27/73	26/74	26/74	26/74

Osaamisen kehittämistarpeisiin vastaamme kaikille henkilöstöryhmille kohdennetuilla valmennusohjelmilla, koulutuksilla, seminaareilla ja muilla kehittämismenetelmillä. YIT:n sisäisten valmennusohjelmien keskeisenä tavoitteena on ylläpitää ja edistää projektijohtamista, tuottavuutta, asiakasymmärrystä, esimiestyötä ja työturvallisuutta. Ohjelmiin osallistui vuoden aikana yli 2 300 YIT:läistä.

KEHITÄMME JATKUVASTI TYÖTERVEYTTÄ JA -TURVALLISUUTTA

Työterveys ja -turvallisuus ovat yksi tärkeimmistä henkilöstöön liittyvistä vastuullisuuden näkökulmista, joka luo pohjan myös muilta osin hyvälle työsuhteelle. Turvallisuustyömme keskeisenä tavoitteena on edelleen vähentää tapaturmien määrää, mutta myös sujuvoittaa toimintaa keskittymällä erityisesti ennakoihin toimenpiteisiin. YIT:n konsernin johtoryhmä määrittelee konsernin turvallisuustavoitteet sekä valvoo niiden toteutumista. YIT:n turvallisuusorganisaatio kehittää ja koordinoi turvallisuuteen liittyviä prosesseja sekä tukee työmaita turvallisuuskäytäntöjen toteutumisessa. Vastuu turvallisuustoimenpiteiden toteutumisesta on linjaorganisaatioilla.

Työturvallisuusstrategiaamme uudistettiin vuoden 2016 lopulla, jolloin valittiin kolme painopistealuetta: turvallisuuden johtaminen ja esimiestyö, ennakoihin toimenpiteet sekä sujuva arki ja toimivat työkalut. Kukin painopistealue sisältää yksityiskohtaisia toimenpiteitä. Näiden onnistumista mitataan valikoiduilla mittareilla. Johdon työmaakäynnit ovat yksi keskeisimmistä mittareista, jota seurataan kuukausittain.

Työturvallisuuden kannalta johdon jalkautuminen työmaillamme nähdään erittäin tärkeänä asiana, jolla saadaan edistettyä avointa turvallisuus- ja laatuultuuria sekä ennakoidaan riskienhallintaa. Johdon työmaakäyntien määrä kasvoi vuonna 2017, mutta jäi hieman tavoitteistamme. Johdon työmaakäyntejä on pyritty viemään entistä avoimempaan sekä keskustelempaan suuntaan, ja tämän pohjalta kehitetty työmaakäyntimalli jalkautetaan vuoden 2018 alkupuolella.

Tapaturmataajuus ei valitettavasti laskenut vuoden aikana edellisvuotta alemmalle tasolle. Turvallisuustyömme keskittyy yhä enenevissä määrin ennakoihin toimenpiteisiin. Näistä keskeisimpiä ovat turvallisuussuunnittelu, turvallisuushavainnot sekä työmaiden turvavarttikäytännöt. Sattuneet tapaturmat ja vaaratilanteet tutkitaan ja tulokset viestitään sisäisesti.

Kansainvälinen terveellisyys- ja turvallisuussertifikaatti OHSAS 18001 oli vuonna 2017 voimassa YIT:n kaikissa toiminnoissa Suomessa, Baltiassa, Tšekissä ja Slovakiassa.

	2017	2016	2015
Tapaturmataajuus (tapaturmia/milj. työntuntia), viim. 12 kk	13	11	10
Kuolemaan johtaneet tapaturmat ¹	1	1	2

¹ YIT:n ja aliurakoitsijoiden työntekijöiden kuolemat YIT:n työmailla

KOHTI ENTISTÄ AVOIMEMPAA TYÖTURVALLISUUSKULTTUURIA

Työturvallisuuskulttuurin vieminen avoimempaan suuntaan ja aktiivista keskustelua lisäävät toimenpiteet ovat merkittäviä päivittäisen toiminnan sujuvoittamisen ja ennakkoinnin kannalta.

Vuonna 2017 kehitimme turvallisuuskoulutusta muun muassa uudella turvallisuusjohtamisen valmennusta entistä osallistavampaan suuntaan. Kaksipäiväisen valmennuksen suoritti yli 300 henkilöä. Työpajamenetelmien hyödyntäminen on aikaansaanut hyvää keskustelua ja luonut entistä avoimempaa työturvallisuuskulttuuria. Lisäksi järjestimme Skypen välityksellä työturvallisuuskatsauksia koko henkilöstöllemme. Nämä Skype-turvavartit otettiin hyvin vastaan ja niiden avulla on voitu jakaa tehokkaasti ajankohtaisia asioita.

Vuonna 2017 kaikilla mahdollisilla Suomen työmaillamme otettiin käyttöön sähköinen työmaaperehdytys ja -kulunhallinta sekä Tilajavastuun Valttikortit. Uudistukset nopeuttavat päivittäistä työskentelyämme ja varmistavat laadukkaan perehdytyksen.

POSITIIVINEN ASIAKASKOKEMUS JOKAISessa KOHTAAMISESSA

YIT pyrkii erinomaiseen asiakaspalveluun ja -kokemukseen kaikissa liiketoiminnoissa. Olemme kehittäneet ja yhtenäistäneet viime vuosina toimintatapoja asiakastytytyväisyyden mittaamiseksi eri toiminnoissa sekä ottaneet strategisiksi tavoitteiksemme virheettömät luovutukset ja asiakaskokemuksen parantamisen.

Konserninlaajuisina mittareina käytämme asumisen liiketoiminnoissa moitteettomien luovutusten määrää sekä koko konsernin toiminnoissa nettosuositelluindeksiä. Näiden lisäksi hyödynnämme kaikissa liiketoiminnoissa asiakaspalautekyselyjä.

Asiakastytytyväisyyden mittaaminen ja seuranta on säännöllistä ja seuraamme tulosten kehittymistä johtoryhmissä. Asiakastytytyväisyys ja laatu ovat henkilöstön palkitsemiseen vaikuttavia tekijöitä, ja kehitämme niihin liittyviä toimintatapoja ja mittareita jatkuvasti eteenpäin. Vuodelle 2017 avainhenkilöiden osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään asetettiin konsernin nettosuositelluindeksiin liittyvä tavoite.

Konsernitasoisella laatupolitiikalla haluamme osoittaa suhtautumismme laatuun ja kuvata siihen liittyvät periaatteemme henkilöstöllemme ja sidosryhmillemme. Laatupolitiikan sisältö arvioidaan vuosittain ja se hyväksytään konsernin johtoryhmässä.

Asumisen liiketoiminnoissa 90 % (2016: 92 %) kuluttaja-asiakkaille luovutetuista asunnoista luovutettiin täysin moitteettomina. Pitkällä aikajänteellä tavoitteenamme on 100 %:n moitteettomuus. Koko konsernin toimintoja koskeva painotettu nettosuositelluindeksi oli puolestaan vuonna 2017 tasolla 51 % (2016: 62 %). Nettosuositelluindeksi kertoo asiakkaiden valmiudesta suositella tutkimuksen kohteena olevaa yritystä. Indeksien tulokseen vaikuttavat suositelijoiden ja arvostelijoiden osuudet kaikista palautetta antaneista, skaalan ollessa -100 %–100 %. YIT:n pitkän aikajänteen tavoite indeksin tasolle on yli 60 %. Otimme Q-factorin ja nettosuositelluindeksin käyttöön mittareina vuonna 2014, ja kehitimme ja laajensimme niiden hyödyntämistä edelleen vuonna 2017.



HAITALLISTEN YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN EHKÄISY

YIT:n liiketoiminnassa ympäristövahingot voivat olla paikallisesti merkittäviä esimerkiksi polttoainevuodon sattuessa. Työmaillamme on olemassa käytännöt tällaisten riskien välttämiseen ja hallintaan.

Infraan ja etenkin maaperään liittyy riskejä, joita on hallittu kehittämällä toimintaa infrapalveluissamme käytössä olevan ISO 14001 -ympäristösertifikaatin mukaan. Vuonna 2017 sertifikaatti oli voimassa myös toiminnoissamme Baltiassa, Tšekissä ja Slovakiassa. Varsinaisten ympäristövahinkojen lisäksi teemme rakennushankkeiden yhteydessä tarvittaessa esimerkiksi uhanalaisten lajien erityissuojelua rakentamisen aikaisten negatiivisten vaikutusten välttämiseksi. Tällaisissa tilanteissa tarkastelu on hyvin hankekohtaista.

YMPÄRISTÖTEHOKKUUS ON MYÖS KUSTANNUSKYSYMYKS

Rakennusliiketoiminnassa erilaisten rakennusmateriaalien käyttö on huomattavan suurta, jätettä syntyy merkittäviä määriä ja vaikka YIT:n toimiala ei ole erityisen energiantensiivinen, yhtiö käyttää merkittävän määrän energiaa. Näin ollen ympäristötehokkuus on myös kustannustehokkuuteen vaikuttava tekijä.

Materiaalitehokkuutta johdamme ja seuraamme hankekohtaisesti. Jokainen rakennushanke on yksilöllinen, jolloin materiaalitehokkuudesta on haasteellista luoda yksiselitteistä mittaria, joka kuvaisi materiaalitehokkuuden todellista tasoa. Hankekohtaisen tarkastelun lisäksi kehitämme yleisellä tasolla muun muassa suunnittelunohjausta ja teknisiä laskentakäytäntöjä materiaalitehokkuuden näkökulmasta, keskittyen esimerkiksi kiinteistöjen rakenteiden optimointiin ja kulloinkin olennaisen materiaalin valintaan.

Energiankulutus voi vaihdella merkittävästi ajanjaksojen välillä liiketoimintamme projektiluontoisuuden vuoksi. Oman toimintamme energiatehokkuuteen keskitymme erityisesti projekti- ja yksikkötasolla kehittämällä muun muassa erilaisia energiatehokkaita työmenetelmiä ja uudistamalla kalustoa energiatehokkuuden kehittyessä.

Jätettä syntyy erityisen paljon silloin, kun rakennettavalla tontilla on jo olemassa olevaa rakennuskantaa, joka puretaan pois uuden rakentamisen tieltä. Hallitsemme ja kehitämme jätteiden uusiokäyttöä, jätteiden määrän vähentämistä ja jätteiden kierrättämistä projekti- ja yksikkökohtaisesti. Pääsääntöisesti YIT:n työmailla lajitellaan syntyvä rakennusjäte ja jätteen määrän vähentämiseen kiinnitetään huomiota. Jäte, joka on hyödynnettävissä uudelleen materiaalina, viedään uusiokäyttöön paikallisista uusiokäytön mahdollisuuksista riippuen.

”Lähes kaikkiin kehittämiimme toimitilahankkeisiin haetaan LEED-sertifikaatti.”

LEED-YMPÄRISTÖSERTIFIKAATTI YIT:LLÄ

Lähes kaikkiin kehittämiimme toimitilahankkeisiin haetaan LEED-sertifikaatti. Suurista hankkeista rakensimme vuoden aikana Triplan kauppakeskusta ja hotellia sekä Kasarmikatu 21 -toimistokiinteistöä ympäristösertifikaatin Platina-tason vaatimusten

mukaisesti. Lisäksi toimistotalo Kiinteistö Oy Rantatien Kasvulle Helsingin Kalasatamassa haetaan sertifikaattia tavoitteena kultataso.

Sertifikaatin myöntämisen kriteerit liittyvät muun muassa lähiympäristön kestävyys, veden-, energian ja materiaalien kulutukseen ja sisäympäristön laatuun. Kasarmikatu 21 -hankkeessa koettiin onnistunut välietappi, kun purkuvaiheen jätteiden kierrätysaste oli tasolla 98 %.

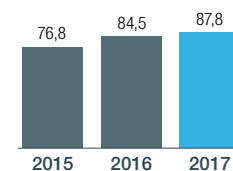
YIT:n peruskorjaama Forenom Aparthotel Leppävaaran kiinteistö sai LEED Gold -sertifikaatin. Kiinteistö sai LEED-arvioinnissa erinomaiset pisteet laadukkaiden sisäilmaolosuhteiden suunnittelusta ja toteutuksesta. Hyvät pisteet tulivat rakennuksen sijainnista, hyvistä julkisen liikenteen yhteyksistä, energiatehokkuudesta sekä vedenkäytön tehokkuudesta.

ENERGIANKULUTUS ORGANISAATION SISÄLLÄ

Suorien energialähteiden kulutus, GWh	2017	2016	2015
Bensiini	4,8	3,4	4,2
Diesel	30,5	25,7	22,4
Kevyt polttoöljy	20,3	22,6	14,3
Maakaasu	13,8	1,5	1,5
Yhteensä	69,4	57,2	42,4

Epäsuorien energialähteiden kulutus, GWh	2017	2016	2015
Sähkö	61,3	59,4	55,2
Kaukolämpö	36,9	34,1	29,2
Yhteensä	98,2	93,5	84,4
Energiankulutus yhteensä, GWh	167,6	150,7	126,8

SUHDELUKU: ENERGIANKULUTUS (MWH) / LIIKEVAIHTO (MILJ. E)



Tasomäärittysten vaatimustasoa on kiristetty vuoden 2016 loppupuolella ja uusi järjestelmä on käytössä vuoden 2016 lokakuun jälkeen rekisteröidyillä hankkeilla. Viimeaikaisten toimenpiteiden ja saavutusten lisäksi YIT:tä voidaan pitää myös edelläkävijänä Suomessa, koska Dixi-hankkeemme sai Suomen ensimmäisen kauppakeskukselle myönnetyn LEED Platinum -sertifikaatin vuonna 2015.

YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYS TRIPLA-HANKKEEN SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA

Helsingin Pasilan Tripla-hanke on hybridiprojekti, jossa yhdistyvät kauppakeskus, toimistot, hotelli, joukkoliikenne ja asuminen. Pasilasta rakentuu tulevina vuosina Helsingin toinen keskusta ja entistä tärkeämpi liikenteen kohtauspaikka, jonka asukkaiden ja työpaikkojen määrä kaksinkertaistuu vuoteen 2040 mennessä.

Triplan kauppakeskuksessa on sovellettu lähes nollaenergiarakennusten säännösten alustavaa luonnosta. Laki astuu voimaan Suomessa vuonna 2018. Kauppakeskuksen energiatehokkuus on huomioitu suunnittelussa useilla tavoilla, muun muassa ilmanvaihdoissa, lämmityksessä ja valaistuksessa. Ekologiset kriteerit olivat keskeisenä vaatimuksena Triplan toteutus- ja suunnittelukilpailussa ja elinkaarikoordinaattori vastaa kriteereiden toteutumisesta. Suunnittelun lähtökohtana on ollut ympäristöystävällisyys ja energiatehokkuus. Kattopinta-alasta kolmasosa on puistoaluetta viherkattoineen. Ekologista liikkuvuutta tukee noin 3 400 polkupyöräpaikkaa ja yli 300 sähköauton latauspistettä. Ekologisuus näkyy myös muun muassa kierrätysratkaisuissa, ympäristöystävällisissä materiaalivalinnoissa ja vedenkulutuksen tehostamisessa.



Triplan kattopinta-alasta kolmasosa tulee olemaan puistoaluetta viherkattoineen. Ekologista liikkuvuutta tukee noin 3 400 polkupyöräpaikkaa ja yli 300 sähköauton latauspistettä.

VASTUULLISUUS TOIMITUSKETJUSSA

YIT käyttää toiminnassaan laajasti niin tavarantoimittajia kuin aliurakoitsijoita kaikissa toimintamaissaan. Rakentamisessa käytetty materiaali tulee laajalta tavarantoimittajaverkostolta pääasiassa Euroopasta yhtiön nykyisistä toimintamaista, mutta pieneltä osin myös Aasian maista. Aliurakoitsijoiden osalta toimintamallit vaihtelevat hiukan maittain ja liiketoimintayksiköittäin: osassa toimintamaita kaikki rakentamisen työvoima projektinjohtoa lukuun ottamatta tulee aliurakoitsijaverkostolta, kun taas esimerkiksi Suomessa aliurakoitsijoiden työvoima pääasiassa täydentää YIT:n omaa rakentamiseen keskittyntä työvoimaa. Aliurakoitsijat ja niiden työvoima on pitkälti kotoisin yhtiön toimintamaista tai niiden lähiympäristössä olevista maista.

Toimittaja-arviointien ja seurannan käytännöt vaihtelevat hieman eri toimintamaissa, mutta jokaisen toimittajan taustat tarkastetaan. Suomessa hyödynnämme koko maan laajuista tietojärjestelmää, jonka avulla varmistetaan ajantasaisesti suomalaisten sekä virolaisten aliurakoitsijoiden hoitavan kaikki työnantajavelvoitteensa Suomen lakien mukaisesti. Muista maista tulevilta aliurakoitsijoilta edellytetään vastavien tietojen toimittamista manuaalisesti YIT:lle. Jokaiselta ulkomaiselta aliurakoitsijoilta tarkistetaan kaikki samat tiedot, jotka ovat saatavilla. Muiden kuin suomalaisten tai virolaisten aliurakoitsijayritysten osuus kaikista Suomen aliurakoitsijoista on kuitenkin hyvin pieni.

Muissa toimintamaissa vastaavaa tietojärjestelmää ei toistaiseksi ole käytettävissä, mutta uusien tavarantoimittajien ja aliurakoitsijoiden taustat varmistetaan aina ennen yhteistyön aloittamista. Lisäksi painotamme toimittajien valinnassa ja toiminnassa tiukkojen työturvallisuskäytäntöjen tärkeyttä. Esimerkiksi palkkaukseen, työaikoihin ja työturvallisuuteen liittyvistä asioista tiedotetaan osana sopimuksen laatimista sekä tarvittaessa erikseen, mikäli puutteita ja tietämättömyyttä havaitaan. Väärinkäytötapauksissa tilanne harkitaan tapauskohtaisesti ja tarvittaessa yhteistyö päätetään välittömästi.

”Teimme vuonna 2017 Suomessa noin 1 700 toimittaja-arviota, joissa mitattiin muun muassa toiminnallisuutta, turvallisuutta ja laatua.”

Kaikki strategisesti merkittävät tavarantoimittajat ja aliurakoitsijat pyritään auditoimaan määrävällein, jonka lisäksi kaikki uudet, merkittäviksi todetut tavarantoimittajat pyritään auditoimaan jo ennen ensimmäistä sopimusta. Auditoinneissa käydään läpi mm. työoloihin, ympäristöasioihin ja toiminnan laatuun sekä luotettavuuteen liittyviä tekijöitä. Lisäksi tavarantoimittajavalintaan vaikuttaa jatkuva YIT:n sisäinen rekламаatioiden ja toimittajapalautteiden seuranta.

Vuoden aikana olemme kiinnittäneet erityishuomiota työmaan suorittamien toimittaja-arvioiden määrän kasvattamiseen Suomessa. Teimme vuonna 2017 Suomessa noin 1 700 toimittaja-arviota, joissa mitattiin muun muassa toiminnallisuutta, turvallisuutta ja laatua.

[Toimintaperiaatteet YIT:n yhteistyökumppaneille](#)

VÄÄRINKÄYTÖSRISKIEN HALLINTA

YIT toimii alalla, joka on altis väärinkäytöksille. Samoin YIT toimii alueilla, joissa väärinkäytösriskien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Strategiassamme on vahvistettu nollatoleranssi harmaan talouden suhteen. Konserninlaajuisesti noudatetaan arvoja ja liiketoimintaperiaatteita, joissa on määritelty toimintaperiaatteet tyypillisille väärinkäytösriskeille. Jokainen YIT:läinen on omalta osaltaan vastuussa liiketoimintaperiaatteidemme noudattamisesta. Esimiesten on huolehdittava, että heidän alaisensa noudattavat periaatteita. YIT:n liiketoimintaperiaatteita on noudatettava aina ja kaikkialla YIT:ssä.

Henkilöstöä kannustetaan keskustelemaan liiketoimintaperiaatteista ja niihin liittyvistä kysymyksistä esimiestensä kanssa. YIT:n työntekijän on ilmoitettava lähimmälle esimiehelleen, jos hän epäilee, että yhtiön liiketoimintaperiaatteita on rikottu. Jos lähin esimies ei suhtaudu asiaan riittävällä vakavuudella tai ryhdy riittäviin toimiin asian selvittämiseksi tai jos asia liittyy lähimpään esimieheen, työntekijä voi tehdä ilmoituksen toiselle organisaatiotasolle tai käyttää riippumatonta eettisen raportoinnin kanavaa (Ethics Point), jota käytettäessä työntekijä voi

tehdä ilmoituksen joko suullisesti tai verkossa. Ilmoituksen tekeminen nimettömänä on myös mahdollista. Konsernin eettinen komitea tekee väärinkäytösriskien hallintaan liittyvää kehitystyötä ja johtaa merkittävimpiä tutkintoja ja selvityksiä.

Venäjällä, jossa väärinkäytösten riski on korostunut, kiinnitetään yritysturvallisuuteen erityistä huomiota keskeisissä toimintaprosesseissa, joita ovat muun muassa tontinhankinta, ostaminen, rekrytointi ja vartiointi. YIT kouluttaa ja perehdyttää henkilöstöään jatkuvasti väärinkäytösriskien hallintaan. Arvojemme läpikäynti kuuluu muun muassa uusien työntekijöiden perehdytyskoulutukseen, ja arvojen jalkautumista arvioidaan vuosittaisen henkilöstötutkimuksen avulla. Vastuullisen yrityskulttuurin verkkokoulutuksen YIT Coden oli suorittanut vuoden loppuun mennessä noin 80 % henkilöstöstä. (2016: noin 80 %)

Alihankinnan osuus tuotannosta on merkittävä, mistä johtuen hankintaan liittyvä väärinkäytösriskien hallinta on erityisasemassa.

HANKINNAN LÄPINÄKYVYYDEN KEHITTÄMINEN VENÄJÄLLÄ

Hankinnan tulee perustua sääntöihin, jotka takaavat avoimet ja läpinäkyvät lähtökohdat kilpailulle. Parempi läpinäkyvyys mahdollistaa tehokkaamman hankinnan ja auttaa ennaltaehkäisemään harmaata taloutta toimitusketjussa. Muun muassa näihin perustuen YIT on kehittänyt hankintaprosessinsa läpinäkyvyyttä Venäjällä.

Kehittämistoimenpiteet liittyvät erityisesti tarjouspyyntöprosessiin, jossa erilaisilla IT-ratkaisuilla on tärkeä osa. Tarjousprosessissa sovelletaan elektronista hinnoittelualustaa, jonka kautta valikoituu yli puolet hankintasopimuksista. Tarjouspyyntömateriaali, muun muassa aikataulu, dokumentointi ja tieto valitusta toimittajasta ladataan julkisesti saataville kaikille kyseiseen tarjouskilpailuun osallistuville toimittajille. YIT:n sisäisessä tietokannassa jaetaan tietoa toimittajista. Hankintayksiköiden välillä järjestetään vuosittainen kilpailu läpinäkyvyydestä, jossa toimintaa arvioidaan eri mittareilla.

Riskit ja riskienhallinta

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan vastuullisesti. Lähtökohtana on konsernin kokonaisriskiposition hallinta, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta. Riskienhallinnan yhtenä keskeisenä näkökulmana on myös mahdollisuuksien tunnistaminen ja niiden aktiivinen hyödyntäminen.

RISKIENHALLINTAPOLITIikka VUONNA 2017

YIT:n riskienhallintapolitiikka pyrkii tunnistamaan yhtiön toiminnan kannalta keskeiset riskitekijät ja hallitsemaan niitä tasapainoisesti niin, että yhtiö saavuttaa sen strategiset ja taloudelliset tavoitteet ja sen toiminnan jatkuvuus varmistetaan. Lähtökohtana on konsernin kokonaisriskiposition hallinta, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta. Riskienhallinnan yhtenä keskeisenä näkökulmana on myös mahdollisuuksien tunnistaminen ja aktiivinen hyödyntäminen. Riskienhallinnan tulee olla ennakoivaa, koordinoitua ja systemaattista.

YIT:n hallitus hyväksyy yhtiön riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet mukaan lukien riskinsietokyvyn sekä riskinottohalun. Yhtiön hallitus ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta. Hallituksen tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta konsernin laskenta- ja raportointiprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta ja tarkastus, tilintarkastuksen valvonta ja ohjaus sekä seuraa ja arvioi riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta, riittävyttä ja asianmukaisuutta.

Konsernin toimitusjohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Toimitusjohtaja vastaa organisoinnista ja riskienhallintastrategian suunnittelusta, kehittämisestä, koordinoinnista ja seurannasta sekä jalkautuksesta ja viestinnästä koko organisaatiossa. Liiketoiminta- ja tukitoimintojohtajat tunnistavat, arvioivat ja valvovat oman vastuualueensa merkittävimmät riskit ja tekevät suunnitelmat niihin varautumiseksi sekä huolehtivat riskienhallinnan toteutuksesta ja valvonnasta. Liiketoimintojen ja tukitoimintojen johto raportoi toimitusjohtajalle.

Riskienhallinnan suunnittelu ja kokonaisriskiposition arviointi ovat osa vuosittaista strategiaprosessia. Riskienhallinta sisällytetään osaksi kaikkia olennaisia yhtiön toiminta-, raportointi- ja johtamisprosesseja. Riskeissä tapahtuvia olennaisia muutoksia seurataan kuukausittain ja raportoidaan konsernin hallinto- ja raportointikäytäntöjen mukaisesti. Tarjousten tai kehityshankkeiden yhteydessä käsitellään niihin liittyvät merkitykselliset riskit ja näiden huomiointi. Hallitus arvioi ja päivittää tarvittaessa konsernin määritellyt riskitasot ja muun ohella riskien- ja investointien hallintaan määritellyt päätöstentekovaltuudet. Toimitusjohtaja voi tiukentaa määräytyksiä.

Taloudellisten riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa konsernin talous- ja rahoitusjohto. Konsernin sisäisen tarkastuksen organisaatio tukee YIT:n johtoa riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan tehokkuuden varmistamisessa. Sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti toimitusjohtajalle.

KONSERNIN RISKIT

YIT on luokitellut toimintansa kannalta merkittävät riskit strategiaan, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin.

Strategiset riskit ovat riskejä, jotka toteutuessaan vaarantaisivat yhtiön strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen. Strategisten riskien tarkastelu tehdään konserninlaajuisesti kerran vuodessa strategian käsittelyn yhteydessä sekä lisäksi osana vuosisuunnittelua. Tarkastelun tuloksena toimialojen, konsernipalvelujen ja konsernitason merkittävimmät riskit tunnistetaan ja luokitellaan riskimatriisiin niiden todennäköisyyden ja mahdollisen vaikutuksen mukaan. Strategisten riskien hallintaa ohjaavat vuosisuunnittelussa määritettävät riskinsietokyky ja riskinottohalu.

Operatiiviset ja tapahtumariskit liittyvät liiketoiminnan luonteeseen, ja niitä hallitaan muun muassa kehittämällä toimintatapoja ja päätöksentekoa. Operatiivisia ja tapahtumariskejä arvioidaan ja raportoidaan kuukausittain osana normaalia johtamista ja tulosseurantaa.

Taloudellisia riskejä ovat rahoituksen riittävyyteen, valuuttakursseihin ja korkoihin liittyvät riskit, luotto- ja vastapuoliriskit sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Taloudellisia riskejä seurataan kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa. Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät riskit tunnistetaan ja arvioidaan vuosittain.

Riskienhallinta on erottamaton osa projektien sekä muun toiminnan valmistelua ja toteutusta. Tapahtumariskien hallinnan ensisijainen tavoite on vahinkojen ennaltaehkäisy. Vastuullisessa toimintamallissa otetaan huomioon niin taloudelliset, sosiaaliset kuin ympäristöllisetkin näkökulmat.

Konsernin liiketoiminnan kehitys vastaa riskienhallinnan käytännön kehittämisen ohjaamisesta. Vuosittain valittujen kehitysteemojen toteutus hajautuu yhtiön organisaatioon.

KONSERNIN RISKIT

Strategiset riskit	Hallintatoimet
Toimintaympäristön muutokset	- Maantieteellinen hajautus, liiketoiminta- ja projektiportfolion hajautus - Ennakointi-, seuranta- ja analysointiprosessit sekä reagoitiherkkyys - Megatrendeistä ja ennakoituista toimintaympäristömuutoksista johdettujen uusien palveluiden kehittäminen - Suuret aluehankkeet ja urakointi mahdollistavat joustavuuden eri markkinatilanteissa
Pääoman hallinta	- Tehokas pääoma-allokaatio keskitetyllä päätöksenteolla ja investointipolitiikalla - Kumppanuusmallit - Seurantaprosessit ja simulaatiomallit, joustavat markkina-analyytit ja -seuranta
Tuote- ja palveluportfolio	- Eri asiakassegmentit ja asiakaskäyttäytymisen muutokset huomioivan, vetovoimaisen tuotetarjoaman varmistaminen - Ketteryys eri toteutusmuotojen välillä
Yritysjärjestelyt	- Valinta strategisen viitekehyksen ja määriteltyjen kriteerien mukaisesti - Integraatio-osaamisen parantaminen ja tehokkaat integraatioprosessit
Operatiiviset riskit	Hallintatoimet
Projektinhallinta	- Organisointumistapa, joka varmistaa projektihenkilöstön riittävän osaamisen ja tehokkaan ohjausryhmytyöskentelyn - Yhtenäiset päätöksentekoprosessit ja toimintajärjestelmät, säännöllinen auditointi ja päätöksentekovaltuuksiin liittyvät menettelyt - Omaperusteisissa projekteissa vaiheistettu porttimalli, jossa päätösvaiheisiin on luotu ohjaustyökalut sekä määritetty päätösvaltuudet ja -kriteerit - Valmiusasteen ja kannattavuuden jatkuva valvonta ja ohjaus - Yhteistyö ja viestintä viranomaisten ja muiden sidosryhmien kanssa rakennusoikeuden häiriöttömän jalostumisen ja rakennusprojektin etenemisen varmistamiseksi - Kehittyneen ja yhdenmukaisen tuotannonohjauksen sekä läpinäkyvyyden mahdollistavat projektinhallintajärjestelmät - Kumppanuudet, kausisopimukset ja kapasiteettivaraukset - Projektinhallintaosaamisen ja vuorovaikutustaitojen parantaminen sekä johtamisperiaatteiden kehitys ja jalkautus

Operatiiviset riskit	Hallintatoimet
Rakennusoikeuden hallinta	- Kiinteistöjä ja tontteja koskevien ehtojen ja mahdollisuuksien analysointi - Markkina-analyytit ja kannattavuusohjauksen menetelmät - Sopimusehdot
Myyntiriski	- Omaperusteisten aloitusten sopeuttaminen myyntivauhtiin - Suunnittelun johtaminen ja kannattavuusohjauksen menettelyt ml. markkinaehtoinen hinnoittelu - Sopimusjärjestelyt - Asiakasymmärryksen parantaminen ja ennakkomarkkinointi
Urakkatarjoukset ja palvelusopimukset	- Tarjous- ja riskianalyytit - Sopimussuhteiden hallinta
Henkilöstöön liittyvät riskit	Yrityskulttuuri, arvot ja johtamisen periaatteet, yhdenmukaiset toimintatavat, koulutus- ja urasuunnittelu, sisäinen tehtäväkierto, seuraajasuunnittelu, rekrytointi, perehdytys, oppilaitosyhteistyö, harjoittelijat, työnantajamielikkyyden rakentaminen, työhyvinvointi ja palkitseminen
Taloudelliset riskit	Hallintatoimet
Maksuvalmiusriskit	Laskenta- ja rahoituspolitiikat, monipuoliset rahoituslähteet ja tasapainoinen maturiteettijakauma, jatkuva kassavirran suunnittelu ja ennustaminen ja ulkoinen tarkastus
Valuuttakurssi- ja korkoriskit	
Luotto- ja vastapuoliriskit	Rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on kerrottu tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedossa 28.
Raportointiprosessiin liittyvät riskit	
Tapahtumariskit	Hallintatoimet
Henkilökuntaan, omaisuuteen tai tietoturvaan liittyvät vahingot ja onnettomuudet	Konserninlaajuinen turvallisuuspolitiikka ja poikkeustilanteisiin tehty suunnitelma ohjeineen
Projektikohteille, toimiloille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset, ennalta-arvaamattomat esine- ja omaisuusvahingot	- Konserninlaajuiset vakuutuspolitiikat ja -ohjelmat IT-politiikat, jotka kattavat mm. tietoverkkoja, virusatorjuntaa ja lisenssejä koskevat ohjeet - Jatkuvat työturvallisuuskoulutukset ja seuranta

YIT:n merkittävimmät lähiajan riskit on kuvattu tarkemmin Hallituksen toimintakertomuksessa [sivulla 89](#). Vastuullisuuteen liittyvät riskit on kuvattu tarkemmin Hallituksen toimintakertomuksessa osiossa Selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista [sivulla 98](#).

RISKIENHALLINNAN KEHITTÄMISEN PAINOPISTEET VUONNA 2017

Riskienhallinnan kehityshankkeiden tavoitteena on systematisoida yhtiön riskienhallinnan prosesseja ja toimintatapoja entisestään ja sitä kautta tukea yhtiön strategian toteutusta. Vuonna 2017 yhtiössä määriteltiin kolme riskienhallinnan kehittämisen painopistettä, joiden toteutusta ylin johto ohjasi ja valvoi. Osa-alueille määriteltiin vastuuhenkilöt ja keskeisiä tulostittareita.

PROJEKTIN HALLINTA

Projekti-riskien hallinnan systemointia on jatkettu entistä parempaa läpinäkyvyyttä ja yhdenmukaisuutta tavoitellen. Tarkastelussa ovat olleet muun muassa tarjous- ja kustannuslaskelmien, suunnittelun johtamisen, hankinnan ja tuotannon käytännöt ja periaatteet.

PÄÄOMAN HALLINTA

Tavoitteena on poistaa pääomankäyttöä rajoittavia tekijöitä ja hallita samanaikaisesti siihen liittyviä riskejä, missä yhteistyö kumppaneiden kanssa on avainasemassa. Vuonna 2016 perustettu YIT:n ja HGR:n yhteisyritys Regenero keskittyy vaativiin kaupunkikehityshankkeisiin ja käynnisti ensimmäiset hankkeensa vuoden 2017 aikana. Kesällä 2017 julkistettiin uuden Kiinteistöt-toimialan perustaminen, jolla YIT voi kasvattaa investointikapasiteettiaan ja samanaikaisesti jakaa riskejä yhdessä kumppaneiden kanssa. Uusi toimiala aloitti toimintansa 1.1.2018. Syksyllä 2016 julkistettu Venäjää koskeva pääomanvapautusohjelma ei ole edennyt suunnitelmien mukaisesti vuoden 2017 heikosta myynnistä johtuen. YIT myi kuitenkin osan Novo Orlovskin tontista Pietarista, mistä tuloutui liikevaihtoa vuoden viimeiselle neljännekselle noin 16 miljoonaa euroa. Tavoitteena on vapauttaa 6 miljardin ruplaa (noin 100 milj. e) pääomaa Venäjältä myymällä asuntoja sekä tontteja.

RAPORTOINNIN PERIAATTEET JA EETTISYYS

Tavoite reaaliaikaisemmasta, läpinäkyvämmästä ja ehyemmästä raportoinnista ulkoisten ja sisäisten vaatimusten mukaisesti jatkui vuonna 2017.

LISÄKSI VUODEN AIKANA KIINNITETTIIN ERITYISHUOMIOTA SEURAAVIIN OSA-ALUEISIIN:

TRIPLA

Tripla on merkittävä hybridihanke, jonka riskienhallinnalta vaaditaan erityistä huomiota hankkeen laajuus huomioon ottaen. Hankkeen riskitaso on sijoittajamyynnin ja vuokrauksen etenemisen sekä pohjatöiden valmistumisen myötä laskenut merkittävästi ja laskee rakentamisen ja vuokrauksen edetessä jatkuvasti. Erinomaisen suunnittelun ja toteutuksen ansiosta projekti etenee jopa alkuperäistä aikataulua edellä.

TIETOTURVA JA GDPR-TOIMET

Tiedon luokittelua ja käytösääntöjä on parannettu entisestään. Henkilöstön tietoisuuden ja osaamisen parantaminen on ollut keskeinen osa tietoturvan parantamista. Häiriötilanteiden tehokkaaseen hallintaan ja korjaamiseen on kiinnitetty huomiota. Lisäksi vuoden aikana on tehty EU:n tietosuoja-asetusten (GDPR) täyttämiseen liittyviä toimia.

KYSYNNÄN ENNAKOINTI

Hallitukseen paremmin markkinoiden tulevaisuuden kehityksestä johtuvia epävarmuuksia, YIT kehittää datapohjaista koneoppimisen mallia kysynnän ja myynnin ennakointiin erityisesti Asuminen Suomi ja CEE-toimialan tarpeisiin.

YRITYSTURVALLISUUS

Yritysturvallisuuden parantamisessa jatkettiin toimia vuonna 2015 käynnistetyillä alueilla. Kehityksessä on keskitytty muun muassa työturvallisuuden terävöittämiseen erityisesti vaikuttamalla asenteisiin ja kehittämällä havainnointimenetelmiä. Lisäksi on panostettu yleiseen tietoturvaan ja siihen liittyvien kyvykkyyksien parantamiseen. Toimenpiteitä on tehty myös hankintatoimen eettisyyden varmistamiseksi ja henkilöturvallisuuden parantamiseksi.

KONSERNIN LÄHIAJAN RISKIT

Riskit	
Markkinoiden muutos Uudet toimijat, toimintamallit ja -konseptit	
Yhdistyminen Epäonnistuminen integraatiossa ja synergiaetujen saavuttamisessa. Lisätietoja yhdistymisen riskeistä Sulautumisesitteessä	
Markkinoiden epävarmuudet Suomen asuntotuotannon kysynnän kestävyys, sijoittajille myytävien asuntokohteiden markkinan heikentyminen (myytävät asunnot)	
Henkilöstön poistuma Epäonnistunut resurssien johtaminen	
Asuntojen hintojen lasku	
Tonttien saatavuus ja luvat (sisältäen rahastot)	
Väärä myyntiportfolio ja varasto (epähoukuttelevat tuotteet)	
Ylikuumentuvat markkinat CEE-maissa	
Asukkaiden ja sijoittajien heikko kysyntä	
Tietovuodot Puutteet kyberturvallisuudessa	



Kasvava



Vakaa

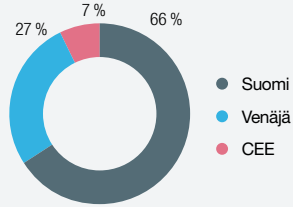


Vähenevä

GRI-taulukko

Yleiset raportoitavat asiat		Sivu
STRATEGIA JA ANALYYSI		
G4-1	Toimitusjohtajan katsaus	s. 8
ORGANISAATION KUVAUS		
G4-3	Organisaation nimi	YIT Oyj
G4-4	Tärkeimmät tuotteet, palvelut ja tavaramerkit	s. 18–23
G4-5	Organisaation pääkonttorin sijainti	YIT:n pääkonttori sijaitsee Helsingissä, Suomessa.
G4-6	Toimintojen maantieteellinen sijainti	s. 18–23
G4-7	Organisaation omistus ja juridinen muoto	s. 65–66
G4-8	Markkinoiden kuvaus	s. 17–23
G4-9	Organisaation toiminnan laajuus	s. 5
G4-10	Perustietoa työntekijöistä	s. 51, 88
G4-11	Työehtosopimusten kattavuus	YIT noudattaa voimassa olevia, yleisiä työehtosopimuksia kaikissa niissä maissa, joissa työehtosopimukset ovat yleisesti käytössä, mukaan lukien Suomi. Venäjällä noudatetaan yrityskohtaisia, paikallisen lainsäädännön mukaisia sopimuksia. Perinteisesti YIT:llä on ollut erittäin hyvät työnantajan ja työntekijöiden väliset neuvottelu- ja yhteistyösuhteet.
G4-12	Toimitusketjun kuvaus	s. 55
G4-13	Merkittävimmät muutokset raportointikaudella	s. 81–84, 92–93
G4-14	Ympäristöasioiden varovaisuusperiaatteen soveltaminen	s. 98, 101
G4-15	Sitoutuminen ulkopuolisiin aloitteisiin	Ei merkittäviä sitoumuksia ulkopuolisiin aloitteisiin.
G4-16	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Muun muassa Rakennusteollisuus ry ja sen alajärjestöt, FIBS ry, Rakennusteollisuus ry on Rakentamisen Laatu ry:n jäsen, mitä kautta YIT on mukana.

Yleiset raportoitavat asiat		Sivu
OLENNAISET NÄKÖKULMAT JA RAJAUKSET		
G4-17	Raportin kattavuus	Raportti kattaa koko konsernin toiminnot, ellei toisin mainita.
G4-18	Raportoinnin sisällön määrittely	Raportin sisällön määrittely ja olennaisten näkökulmien tunnistaminen perustuvat YIT:n liiketoiminnan taloudellisiin, sosiaalisiin ja ympäristöön liittyviin vaikutuksiin perustuvalla pohdinnalla, YIT:n strategialle sekä sidosryhmäkeskusteluille.
G4-19	Olennaiset näkökulmat	s. 50
G4-20	Olennaisten näkökulmien sisäinen kattavuus	Olennaisiksi tunnistetut näkökulmat ovat olennaisia kaikkien konsernin toimintojen kannalta, ellei kyseisessä kohdassa toisin mainita.
G4-21	Olennaisten näkökulmien ulkoinen kattavuus	Eri näkökulmien olennaisuutta on tarkennettu kunkin näkökulman kohdalla.
G4-22	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Ei muutoksia verrattuna aiemmin raportoituihin tietoihin.
G4-23	Merkittävät muutokset verrattuna aiempiin raportointikausiin	Ei merkittäviä muutoksia verrattuna aiempiin raportointikausiin.
SIDOSRYHMÄVUOROVAIKUTUS		
G4-24	Organisaation sidosryhmät	Tärkeimmiksi sidosryhmiksi YIT on tunnistanut seuraavat sidosryhmät: asiakkaat, työntekijät, omistajat ja rahoittajat, kaupungit ja julkinen hallinto, yhteistyökumppanit sekä kansalaisyhteiskunta.
G4-25	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	s. 50
G4-26	Sidosryhmävuorovaikutuksen muodot	s. 50
G4-27	Sidosryhmävuorovaikutuksessa esiin nousseet asiat	s. 50
RAPORTOINTIPERIAATTEET		
G4-28	Raportointijakso	Raportointijakso on kalenterivuosi 1.1.2017–31.12.2017.
G4-29	Edellisen raportin julkaisemisajankohta	Edellinen vuosikertomus ilmestyi 22.2.2017.
G4-30	Raportointitiheys	Raportti julkaistaan kerran vuodessa.
G4-31	Yhteystiedot	takakansi
G4-32	GRI-sisältövertailu	s. 59–63
G4-33	Ulkoinen varmennus	Raportti ei ole ulkoisesti varmennettu.
HALLINTOKÄYTÄNNÖT		
G4-34	Hallintorakenne	s. 65–66
ETIIKKA JA INTEGRITEETTI		
G4-56	Organisaation arvot ja toimintaperiaatteet	s. 10, 72

Yleiset raportoitavat asiat		Sivu
TALOUDELLINEN VASTUU		
Taloudellinen suoriutuminen		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	YIT:n toiminnalla on suuri taloudellinen vaikutus ympäröivään yhteiskuntaan ja yhtiön tärkeimmille sidosryhmille. YIT työllistää esimerkiksi merkittävän määrän työntekijöitä sekä luo liiketoimintaa tavarantoimittajille ja alihankkijoille. YIT:n liiketoiminta on hyvin pitkäjänteistä, mikä heijastuu myös mahdollisuuksien mukaan yhteistyöhön sidosryhmien kanssa sekä näin ollen heidän taloudelliseen vakauteensa.
G4-EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon luominen ja jakautuminen sidosryhmille	s. 27 VUONNA 2017 MAKSETUT YHTEISÖVEROT ALUEITTAIN  ● Suomi ● Venäjä ● CEE YIT:n lähestymistapa veroasioihin YIT on sitoutunut olemaan vastuullinen veronmaksaja kaikissa toimintamaissaan. YIT noudattaa paikallisia ja kansainvälisiä verosäännöksiä, käytäntöjä ja niiden tulkintoja sekä veroilmoitus- ja muita dokumentointivaatimuksia. YIT soveltaa OECD:n siirtohinnoitteluohteiden ja paikallisten siirtohinnoittelusäännösten mukaista markkinaehtoperiaatetta konsernin sisäisissä liiketoimissa. YIT:n verostrategia tukee liiketoiminnan päätöksentekoa. YIT ei harjoita aggressiivista verosuunnittelua eikä käytä keinotekoisia veronvälttämisyjärjestelyitä. Jokaisella liiketoimella tulee olla liiketoiminnallinen syy tai kaupallinen peruste, mutta ne eivät voi syrjäyttää verosäännösten noudattamista. YIT:n verojenhallinnan tärkein tavoite on hallinnoida YIT:n kokonaisveropositiota yllätysten ja tarpeettomien veroriitojen välttämiseksi. YIT maksaa, kerää, tilittää ja raportoi verot ja veronluonteiset maksut paikallisen lainsäädännön mukaisesti suorittaakseen määräysten mukaisen panoksen niille yhteiskunnille, joissa YIT harjoittaa liiketoimintaa. Yhteisöverojen lisäksi YIT maksaa ja kerää muita veroja ja maksuja kuten varallisuusveroja, arvonnäisäveroja ja palkkaveroja. YIT kehittää ja ylläpitää avoimia ja rehellisiä suhteita sekä ajantasaista yhteydenpitoa veroviranomaisten ja muiden viranomaisten kanssa toimintamaissaan.
Läsnäolo markkinoilla		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	Joidenkin YIT:n sidosryhmien kannalta olisi tärkeää, että yhtiö käyttäisi mahdollisimman paljon paikallista työvoimaa ja paikallisia alihankkijoita. Tämä ei kuitenkaan ole aina mahdollista yhtiön sidosryhmien toivomassa mittakaavassa. Joissain tilanteissa paikallisesti ei ole saatavilla esimerkiksi riittävää määrää tarvittavaa osaamista, jolloin YIT hyödyntää työmarkkinoilla olevaa, muualta tulevaa työvoimaa. EU-maiden sisällä, missä vallitsee työvoiman vapaa liikkuvuus, YIT ei voi syrjiä alihankkijoita tai työntekijöitä heidän kansalaisuutensa perusteella. Vastaavasti YIT ei hyväksy työntekijöiden alkuperän perusteella tapahtuvaa syrjintää muissakaan tapauksissa. YIT noudattaa aina toimintamaissaan paikallisia työehtosopimuksia ja työläinsäädäntöä riippumatta työvoiman alkuperästä.
Epäsuorat taloudelliset vaikutukset		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 48 YIT:n liiketoiminta on hyvin vahvasti kytköksissä paikallisiin yhteiskuntiin, joissa yhtiö toimii. YIT vaikuttaa lukuisilla epäsuorilla tavoilla mm. kyseisten yhteiskuntien toimivuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Useassa toimintamaissa ja kaupungissa kaavoitus määrittelee tiukat raamit kohteiden suunnittelulle ja rakentamiselle, mutta mahdollisuuksien mukaan YIT tuo omaa osaamistaan kohteiden ja mm. asuinalueiden suunnitteluun. YIT ottaa tällöin yhä laajemmassa määrin huomioon kaupunkiympäristön sosiaalisia, taloudellisia ja ympäristöön liittyviä tekijöitä, kuten alueiden pitkän aikajänteiden houkuttelevuus, alueiden viihtyisyys, arjen sujuvuus, ympäristötehokkuus ja yhteisöllisyys. Näin YIT osallistuu yhteiskunnan taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristöön liittyvän hyvinvoinnin edistämiseen luomalla kaupunkiympäristöä, joka tukee yhteiskunnan muita tavoitteita.
G4-EC7	Infrastruktuuri-investoinnit ja palvelut	s. 22-23 YIT osallistuu Venäjällä ns. sosiaalisen infrastruktuurin rakentamiseen. Sosiaalisen infrastruktuurin, kuten koulujen ja päiväkotien rakentaminen on veloitteena asuinalueiden rakennusoikeuksien saamiselle. Venäjällä YIT:n hankkeisiin liittyy usein myös mm. tieinfrastruktuurin rakentamista. Muissa toimintamaissa yhteiskunta huolehtii infrastruktuurin rakentamisesta ja kilpailuttaa toimijat. Esimerkiksi Suomessa YIT rakentaa julkisia tiloja, päiväkoteja, kouluja, hoivakiinteistöjä ja liikenne- ja energiainfrastruktuuria osana yhtiön liiketoimintaa.
G4-EC8	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	s. 27 YIT:n liiketoimintoihin liittyvää arvonnäisyyttä on kuvattu kaaviossa vuosikertomuksen sivulla 27.

Olennainen näkökulma		Sivu
YMPÄRISTÖVASTUU		
Materiaalit		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 53
Energia		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 53
G4-EN3	Energiankulutus organisaation sisällä	s. 53
G4-EN5	Energiaintensiivisyys	s. 53
Jätteet		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 53
Sääntöjen noudattaminen		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 53
G4-EN29	Merkittävät ympäristölainsäädännön ja säännösten rikkomukset	Ei merkittäviä ympäristölainsäädännön ja säännösten rikkomuksia raportointikaudella.
SOSIAALINEN VASTUU		
TYÖOLOSUHTEET		
Työterveys ja -turvallisuus		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 51
G4-LA6	Tapaturmat ja sairauspoissaolot	s. 51
G4-CRE6	Kansainvälisen terveellisyys- ja turvallisuussertifikaatin kattavuus	s. 51
Koulutus ja valmennus		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 39–41, 51
G4-LA11	Kehityskeskustelujen piirissä oleva henkilöstö	s. 51
Työolosuhteet: aliurakoitsijat ja tavarantoimittajat		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 55

Olennainen näkökulma		Sivu
YHTEISKUNTA		
Korruption torjunta		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 55
G4-SO4	Korruption torjuntaan liittyvä viestintä ja koulutus	s. 55
G4-SO5	Vahvistettujen korruptiotapausten määrä ja jatkotoimenpiteet	YIT selvittää kaikki väärinkäytös- ja korruptioepäilyt ja päättää jatkotoimenpiteistä tulosten pohjalta. Vuonna 2017 tehtiin 98 selvitystä, joista osa siirtyi vuodelta toiselle. Selvitysten määrä kasvoi selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Lukumäärä sisältää sekä ulkoisiin että sisäisiin tekijöihin liittyvät selvitykset. Selvityksistä pääosa kohdistui työmaahävikkiin ja muihin häiriöihin koskien YIT:n työmaita tai valmiita asuinkohteita. Maantieteellisesti eniten selvityksiä oli Venäjällä ja myös kasvu tuli pääosin Venäjältä. Kasvuun vaikuttaa rakentamisen jälkeisen YIT Service -liiketoiminnan kasvu Venäjällä, jolle YIT tuottaa vartiointipalveluita. Suomessa vuosia kestänyt rikosprosessi päättyi YIT:n osalta yhden entisen YIT:n työntekijän petostuomioon. YIT soveltaa nollatoleranssia liittyen harmaaseen talouteen; selvitysten tuloksena, tapauksien niin vaatiessa, yhteistyö aliurakoitsijoiden tai tavarantoimittajien sekä toimintaan osallistuneiden YIT:n työntekijöiden osalta päätetään.
Poliittinen tuki		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	YIT on vahvasti kytköksissä toimintamaidensa paikallishallintoihin, niin virkamiehiin kuin poliitikoihin, mm. maanhallinnan ja rakennuslupaprosessin kautta. Paikallishallinnot tekevät monia yhtiön liiketoimintaan vaikuttavia päätöksiä. Näin ollen on tärkeää, että suhde heidän kanssaan on täysin neutraali, eikä päätösten puolueettomuutta ole tarve kyseenalaistaa YIT:n omasta toiminnasta johtuen. YIT:n liiketoimintaperiaatteissa, joita noudatetaan konserninlaajuisesti, on linjattu, että YIT ei anna minkäänlaista taloudellista tukea poliittisille tahoille.
G4-SO6	Tuet poliittisille puolueille	YIT ei tue taloudellisesti poliitikkoja, puolueita tai muita poliittisia tahoja.
TUOTEVASTUU		
Asiakastytyväisyys		
G4-DMA	Yleiset toimintatavat	s. 42–44, 52
G4-PR5	Asiakastytyväisyystutkimusten tulokset	s. 43, 52

Hallinnointi

Hallinnointi **65**

Toimintaperiaatteet ja valvontajärjestelmät **72**

Hallitus **74**

Johtoryhmä **75**

Hallinnointi

YIT Oyj:n tavoitteena on avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi ja johtaminen.

Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla voimassaolevaa lainsäädäntöä, listattuja yhtiöitä koskevia sääntöjä ja määräyksiä sekä toteuttamalla parhaita käytäntöjä. Noudatamme Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n loka-kuussa 2015 hyväksymää hallinnointikoodia, joka tuli voimaan 1.1.2016.

TOIMIELIMET

YIT:n ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Johtamisesta vastaa toimitusjohtaja hallituksen ohjaamana. Muu johto avustaa ja tukee toimitusjohtajaa hänen tehtävässään. Hallitus päättää konsernin hallinnointijärjestelmistä ja varmistaa, että yhtiössä noudatetaan hyviä hallinnointiperiaatteita.

YHTIÖKOKOUS

YIT:n ylin päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan sekä käyttävät puhe- ja äänioikeuttaan. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain yhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana maaliskuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää, jos hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai jos se on lain mukaan pidettävä.

Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan sille kuuluvista asioista, joita ovat muun muassa

- tilinpäätöksen vahvistaminen
- voitonjako
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten valinta sekä heidän palkkionsa
- tilintarkastajien valinta sekä heidän palkkionsa
- yhtiöjärjestyksen muutokset
- osakepääoman muutokseen johtavat päätökset
- omien osakkeiden hankinta ja luovutus

Yhtiökokouksessa ovat läsnä hallituksen puheenjohtaja, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä tilintarkastaja. Hallituksen jäseneksi ehdolla oleva henkilön on oltava läsnä valinnasta päättävässä yhtiökokouksessa.

OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET YHTIÖKOKOUKSESSA

Jokaisella YIT:n osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Yhtiökokoukseen osallistuminen edellyttää, että osakkeenomistaja on merkitty osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä, joka on kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta, ja että hän ilmoittautuu kokoukseen viimeistään kokouskutsussa mainittuna ajankohtana.

Yksi osake vastaa yhtä ääntä yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain mukaan kuuluva asia käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Yhtiö ilmoittaa hyvissä ajoin internet-sivuillaan päivämäärän, johon mennessä osakkeenomistajan on ilmoitettava vaatimuksensa.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan julkaisemalla se yhtiön internet-sivuilla vähintään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta. Kutsussa ilmoitetaan kokouksen alialista, hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Yhtiökokouksen pöytäkirja äänestystuloksineen on saatavilla viimeistään kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta [internet-sivuillamme](#).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2017

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2017 Helsingissä. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtakirjalla 575 (2016: 506) osakkeenomistajaa, jotka edustivat 52 837 051 (47 181 346) osaketta ja ääntä, mikä oli noin 41,5 (37,09) prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Kokouksessa olivat läsnä hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja.

Yhtiökokouksen päätökset on esitetty tiivistetysti hallituksen toimintakertomuksessa sivulla 86 ja ne ovat luettavissa kokonaisuudessaan [internet-sivuiltamme](#).

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 2017

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 12.9.2017 Helsingissä. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtakirjalla 447 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 59 160 996 osaketta ja ääntä, mikä oli noin 46,5 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Kokouksessa olivat läsnä kaikki hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistymisestä sulautumisella, jossa Lemminkäinen Oyj sulautuu YIT Oyj:hin sekä mm. yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, sulautumisvastikkeesta Lemminkäinen Oyj:n osakkeenomistajille, hallituksen kokoonpanosta ja palkitsemisesta ja väliaikaisesta poikkeamisesta YIT:n osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksestä.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset on esitetty tiivistetysti hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 86–87 ja ne ovat luettavissa kokonaisuudessaan [internet-sivuiltamme](#).

HALLITUS

Hallitus ohjaa ja valvoo yhtiön johtamista ja toimintaa. Sen tehtävänä on edistää osakkeenomistajien ja konsernin etua huolehtimalla koko konsernin hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Hallitukseen kuuluu puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä 3–5 varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Yhtiöjärjestyksessä ei ole hallituksen jäsenille erityistä asettamisjärjestystä. Jäsenten

YIT:n hallinnointi 31.12.2017	
YHTIÖKOKOUS	43 619 osakkeenomistajaa 31.12.2017
HALLITUS	Puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, neljä jäsentä
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	Henkilöstövaliokunta ja tarkastusvaliokunta
TOIMITUSJOHTAJA	
JOHTORYHMÄ	Puheenjohtaja (toimitusjohtaja) seitsemän jäsentä
TOIMIALAT 31.12.2017	Asuminen Suomi ja CEE Asuminen Venäjä Toimitilat ja infra

enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi edellytetään, että vähintään kahden näistä jäsenistä tulee olla riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Yhtiön toimitusjohtajaa ei voida valita hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksessa tulee olla molempia sukupuolia.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti puheenjohtajan kutsusta. Se on päätösvaltainen, kun paikalla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä. Päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmän kuin puolet läsnä olevista on kannattanut. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin asioiden esittelijänä ja lakiasiaintohtaja hallituksen sihteerinä. Muut johtoryhmän jäsenet ja yksiköiden sekä toimintojen vetäjät osallistuvat kokouksiin tarvittaessa. Toimitusjohtaja ja hallituksen sihteeri valmistelevat hallituksen puheenjohtajan kanssa kokoukset, laativat niiden esityslistat ja varmistavat, että hallitukselle toimitetaan heidän tehtävänsä hoitamista varten riittävät tiedot mm. yhtiön rakenteesta, liiketoiminnasta, markkinoista sekä kilpailutilanteesta. Kokousten esityslistat ja kokousmateriaalit toimitetaan hallituksen jäsenille hyvissä ajoin ennen kokousta.

LISÄTIETOA VERKOSSA

- Osakeyhtiölaki: www.finlex.fi
- NASDAQ OMX Helsingin säännöt: www.nasdaqomx.com
- Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hallinnointikoodi: www.cgfinland.fi

YIT:N VERKKOSIVUILLA

www.yitgroup.com/hallinnointi

- Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hallinnointikoodin mukainen sijoittajainformaatio sisältäen mm. selvityksen YIT:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement) sekä palkka- ja palkkioselvityksen vuodelta 2017.
- Yhtiöjärjestys
- YIT:n liiketoimintaperiaatteet

Hallituksella ja sen valiokunnilla on vahvistetut työjärjestyksensä. Hallituksen jäsenet arvioivat hallituksen toimintaa vuosittain, valiokunnat mukaan lukien, ja tulokset otetaan huomioon hallitustyöskentelyssä ja sen kehittämisessä.

HALLITUKSEN KESKEISIMMÄT TEHTÄVÄT

Hallitus muun muassa:

- huolehtii siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty
- käsittelee ja hyväksyy yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen sekä osa- ja puolivuosisikatsaukset
- ohjaa ja valvoo yhtiön toimivaa johtoa
- nimittää ja erottaa toimitusjohtajan ja tämän sijaisen, päättää heidän palkastaan ja muista toimitusjohtajan ehdoista
- kutsuu koolle yhtiökokouksen ja tekee esitykset kokouksessa käsiteltävistä asioista
- määrittää osinkopolitiikan ja tekee ehdotuksen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä
- hyväksyy yhtiön strategian, strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet
- hyväksyy budjetit ja toimitasuunnitelmat ja valvoo niiden toteuttamista
- hyväksyy merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- vahvistaa konsernin toiminnallisen rakenteen
- varmistaa johtamisjärjestelmien toiminnan
- vahvistaa konsernin arvot ja johtamisen periaatteet
- seuraa yhtiön tilintarkastusta sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tämän harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalvelujen tarjoamista
- valmistelee ehdotuksen tilintarkastajan valitsemiseksi.

HALLITUS 2017

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–16.3.2017 välisenä aikana puheenjohtajana **Matti Vuoria**, varapuheenjohtajana **Juhani Pitkäkoski** ja jäsenenä **Satu Huber**, **Erkki Järvinen** ja **Inka Mero**. 16.3.2017 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi YIT:n hallitukseen

HALLITUKSEN JÄSENTEN OSALLISTUMINEN KOKOUKSIIN 2017

	Hallitus	Henkilöstövaliokunta	Tarkastusvaliokunta
Matti Vuoria	18/18	5/5	
Juhani Pitkäkoski	18/18		7/7
Satu Huber ¹	17/18	5/5	1/1
Erkki Järvinen	17/18		7/7
Inka Mero	17/18	5/5	
Tiina Tuomela ²	16/17		6/6
Hallituksen jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti	96 %	100 %	100 %

1. Satu Huber oli tarkastusvaliokunnan jäsen 16.3.2017 asti. Tarkastusvaliokunta kokoontui kerran ennen 16.3.2017.

2. Tiina Tuomela oli hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäsen 16.3.2017 alkaen. Hallitus ja tarkastusvaliokunta kokoontuivat kumpikin kerran ennen 16.3.2017.

puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi neljä (4) varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi **Matti Vuorian**, s. 1951, varatuomari, oikeustieteen kandidaatti ja humanististen tieteiden kandidaatti, varapuheenjohtajaksi **Juhani Pitkäkosken**, s.1958, oikeustieteen kandidaatti, jäseniksi **Satu Huberin**, s.1958, kauppatieteiden maisteri, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Elon toimitusjohtaja; **Erkki Järvisen**, s. 1960, kauppatieteiden maisteri, **Inka Meron** s. 1976, kauppatieteiden maisteri, kasvuyrityskiihdyttämö ja -sijoitusyhtiö Pivot5 Oy:n perustajajäsen ja **Tiina Tuomelan**, s.1966, diplomi-insinööri, Fortumin Generation -divisioonan johtaja.

Vuonna 2017 hallituksessa toimineet olivat riippumattomia YIT:stä ja sen merkittävimmistä osakkeenomistajista. Hallitus kokoontui vuoden 2017 aikana 18 kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 96. Hallitus teki kauden aikana työskentelystään itsearvioinnin, jossa punnittiin mm. työskentelyn tehokkuutta, hallitukselle toimitetun tiedon ja materiaalien laatua, toiminnan painopisteitä ja johdolle asetettuja

YIT OYJ:N HALLITUS 31.12.2017

Matti Vuoria (puheenjohtaja)
Juhani Pitkäkoski (varapuheenjohtaja)
Satu Huber
Erkki Järvinen
Inka Mero
Tiina Tuomela

TARKASTUSVALIOKUNTA

Erkki Järvinen (puheenjohtaja)
Juhani Pitkäkoski
Tiina Tuomela

HENKILÖSTÖVALIOKUNTA

Matti Vuoria (puheenjohtaja)
Satu Huber
Inka Mero

tavoitteita. Arvioinnin tuloksia käytetään hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

Hallituksen työskentely painottui merkittävilta osin YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistymisen valmisteluun ja siihen liittyvään päätöksen tekoon.

Työskentelyn muita keskeisiä painopistealueita olivat yhtiön rahoitukseen, Venäjän liiketoimintaan sekä valmistelussa olleiden suurten hankkeiden sekä uuden liiketoimintasegmentin perustamiseen liittyneet asiat. Hallituksen sihteerinä toimi konsernin lakiasiainjohtaja Juha Jauhainen.

Hallituksen jäsenten esittely [sivulla 74](#) sekä [internet-sivuillamme](#).

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

YIT Oyj:n vuoden 2016 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa yhtiölle osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelevaan hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevia ehdotuksia yhtiökokoukselle ja vahvisti nimitystoimikunnalle työjärjestyksen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiön osakkeenomistajien tai osakkeenomistajien edustajien toimielin, jonka tehtävänä on hallituksen monimuotoisuusperiaatteiden mukaisesti vuosittain valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle ja tarvittaessa ylimääräiselle yhtiökokoukselle. Toimikunnan päätehtävänä on varmistaa, että hallituksella ja sen jäsenillä on yhtiön tarpeita vastaava riittävä asiantuntemus, osaaminen ja kokemus sekä valmistella tätä varten yhtiökokoukselle perustellut hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotukset.

Toimikunta koostuu yhtiön kolmesta suurimmasta osakkeenomistajasta tai näiden osakkeenomistajien nimeämistä edustajista. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämis-oikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity elokuun viimeisenä arkipäivänä varsinaista yhtiökokousta edeltävänä vuonna Euroclear Finland Oy:n pitämään tai muualla pidettävään Yhtiön osakasluetteloon ja

joiden osuus tämän osakasluettelon mukaan Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin.

Toimikunta on perustettu toimimaan toistaiseksi. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uusien toimikunnan jäsenten nimitykseen.

Toimikunnan on toimitettava ehdotuksensa YIT:n hallitukselle vuosittain viimeistään tammikuun viimeisenä arkipäivänä ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta. Toimikunnan ehdotukset julkaistaan pörssitiedotteella ja sisällytetään yhtiökokoukskutsuun. Toimikunta myös esittää ja perustelee ehdotuksensa sekä antaa toiminnastaan selvityksen varsinaiselle yhtiökokoukselle.

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA 2017

Vuonna 2017 (2016 valittu) nimitystoimikuntaan kuuluivat **Risto Murto**, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja, **Kalle Saariaho**, OP-rahastoyhtiö Oy:n toimitusjohtaja ja **Antti Herlin**. YIT Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Matti Vuoria osallistui toimikunnan työhön asiantuntijajäsenenä ja toimikunnan puheenjohtajana toimi Risto Murto.

Nimitystoimikunta kokoontui vuoden 2017 aikana kaksi kertaa. Kokousten välillä toimikunta valmisti ehdotuksiaan puheenjohtajan johdolla. Jäsenten yhteenlaskettu kokouksiin osallistumisprosentti oli 100.

YIT Oyj:n 12.9.2017 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti tehdä kertaluonteisen poikkeuksen YIT:n osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksestä.

Kertaluonteisen poikkeuspäätöksen mukaan oikeus nimittää jäseniä nimitystoimikuntaan, joka valmistelee ehdotuksia vuonna 2018 pidettäviä yhtiökokouksia varten, on työjärjestyksen mukaisesti niillä, jotka on rekisteröity osakasluetteloon YIT Oyj:n ja Lemminkäisen yhdistymisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä, tai mikäli rekisteröintipäivä ei ole arkipäivä, ensimmäisenä rekisteröintipäivää seuraavana arkipäivänä.

Lisäksi todettiin, että nimitystoimikunnalle on varattava kohtuullinen aika valmistella ehdotuksensa ennen vuoden 2018 varsinaista yhtiökokousta sen sijaan, että sillä olisi aikaa tammikuun 2018 loppuun asti, ja että tässä tapauksessa nimitystoimikunta julkaisee ehdotuksensa niin pian kuin käytännössä mahdollista. Kaikilta muilta osin nimitystoimikunta noudattaa nykyistä työjärjestystä.

HALLITUKSEN KOKOONPANO SULAUTUMISEN TÄYTÄNTÖÖNPANOPÄIVÄNÄ 1.2.2018

Nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti YIT Oyj:n ja Lemminkäisen sulautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa 12.9.2017 päätettiin valita puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja mukaan lukien kahdeksan (8) jäsentä mahdollisesti toimikaudelle, joka alkaa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä ja päättyy YIT:n seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin YIT:n nykyinen hallituksen puheenjohtaja **Matti Vuoria**, varapuheenjohtajaksi Lemminkäisen nykyinen puheenjohtaja **Berndt Brunow**, jäseniksi YIT:n nykyisestä hallituksesta **Erkki Järvinen**, **Inka Mero** ja **Tiina Tuomela** ja Lemminkäisen nykyisestä hallituksesta **Harri-Pekka Kaukonen**, **Juhani Mäkinen** ja **Kristina Pentti-von Walzel**. Kaikki henkilöt on esitelty yhtiön [internet-sivuilla](#).

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA 2018

YIT:n ylimääräinen yhtiökokous 12.9.2017 päätti, että YIT:n osakkeenomistajien nimitystoimikunnan nykyisestä työjärjestyksestä poiketen oikeus nimittää jäseniä nimitystoimikuntaan on niillä kolmella suurimmalla osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity osakasluetteloon sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä. Nimitystoimikunnan työjärjestyksessä mainittujen periaatteiden mukaan osakkeenomistajien ryhmä voi sopia yhteisen edustajan nimittämistä nimitystoimikuntaan. Seuraavat osakkeenomistajat ovat sopineet yhteisen edustajan nimittämistä: PNT Group Oy, Noora Forstén, Fideles Oy, Kristina Pentti-von Walzel, Eva Pentti-Kortman ja Kristian Pentti. YIT:n kolme suurinta omistajaa Euroclear Finland Oy:n pitämän osakasluettelon 1.2.2018 mukaisesti osakkeenomistajien ryhmä mukaan lukien ovat yllä mainittu osakkeenomistajien ryhmä, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Onvest Sijoitus Oy.

Seuraavat henkilöt on nimetty heidän edustajikseen YIT:n nimitystoimikuntaan:

- Juhani Mäkinen, laamanni, osakkeenomistajaryhmä (14,89 % osakkeista ja äänistä)
- Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (7,55 % osakkeista ja äänistä)
- Maarit Toivanen-Koivisto, hallituksen puheenjohtaja, Onvest Oy (4,21 % osakkeista ja äänistä)
- YIT Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Matti Vuoria osallistuu toimikunnan työhön asiantuntijajäsenenä. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

EHDOTUS HALLITUKSEN KOKOONPANOSTA VUONNA 2018

Nimitystoimikunta ehdottaa vuoden 2018 varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiön hallitukseen valitaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi viisi (5) jäsentä. Nimitystoimikunta ehdottaa, että toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, valitaan hallituksen puheenjohtajaksi **Harri-Pekka Kaukonen**, varapuheenjohtajaksi **Eero Heliövaara** (uusi) sekä hallituksen jäseniksi **Erkki Järvinen**, **Olli-Petteri Lehtinen** (uusi), **Inka Mero**, **Kristina Pentti-von Walzel** ja **Tiina Tuomela**. Kaikki ehdotetut ovat antaneet suostumuksensa valintaan. Kaikki ehdotetut henkilöt on esitelty yhtiön [internet-sivuilla](#).

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Hallituksella on kaksi valiokuntaa: henkilöstövaliokunta ja tarkastusvaliokunta.

Hallitus valitsee valiokuntien jäsenet ja puheenjohtajat keskuudestaan yhtiökokouksen jälkeisessä järjestäytymiskokouksessaan. Valiokunnilla on kirjalliset työjärjestyksensä, jotka hallitus vahvistaa. Valiokunnat raportoivat hallitukselle käsittelemistään asioista ja niiden vaatimista toimenpiteistä säännöllisesti aina valiokunnan kokousta seuraavassa hallituksen kokouksessa.

HENKILÖSTÖVALIOKUNTA

Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa.

Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistelee ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämisestä, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä, sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

Valiokunta kokoontuu tarvittaessa ja puheenjohtajan kutsusta. Siihen kuuluu 3–5 jäsentä, jotka tuntevat konsernin liiketoiminnan ja toimialojen lisäksi henkilöstö- ja palkitsemisasioiden. Henkilöstövaliokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia. Toimitusjohtaja tai yhtiön muuhun johtoon kuuluva henkilö ei voi olla henkilöstövaliokunnan jäsen. Valiokunnan sihteerinä toimii konsernin henkilöstöjohtaja.

HENKILÖSTÖVALIOKUNTA 2017

YIT Oyj:n hallituksen henkilöstövaliokuntaan kuuluivat vuonna 2017 puheenjohtaja Matti Vuoria sekä jäsenet Satu Huber ja Inka Mero. Valiokunta kokoontui vuoden 2017 aikana yhteensä viisi kertaa. Jäsenien yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Valiokunnan sihteerinä toimi konsernin henkilöstöjohtaja Pii Raulo.

Henkilöstövaliokunta valmisti vuoden 2017 aikana tulospalkkiosäännöt ja pitkän aikajänteen kannustinjärjestelmän vuositarvitteet, avainhenkilökategoriat ja -allokaation. Lisäksi valiokunta seurasi henkilöstöstrategian edistymistä, tuki henkilöstösuunnitelman toteutumista, tarkasteli ylimmän johdon palkitsemistasoja ja esitti henkilö- ja organisaatiomuutosten yhteydessä avainhenkilönimitykset hallitukselle vahvistettavaksi.

TARKASTUSVALIOKUNTA

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta konsernin laskenta- ja raportointiprosessien valvonnassa. Sen tehtävänä on mm. valvoa yhtiön taloudellista raportointiprosessia, sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä arvioida tilintarkastusta. Valiokunta valmistelee osaltaan konsernin rahoituspolitiikan, rahoitus-suunnitelman sekä rahoitusjärjestelyt. Valiokunta mm. käsittelee tilinpäätöksen ja osa- ja puolivuosisikatsaukset ja seuraa tilintarkastusta. Se arvioi lakien ja määräysten noudattamista ja seuraa konsernin taloudellista tilannetta.

Valiokunta kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa ja tarvittaessa useamminkin. Valiokuntaan kuuluu 3–5 jäsentä, joiden enemmistön tulee olla riippumattomia yhtiöstä ja lisäksi vähintään yhden jäsenistä tulee olla riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Jäseniksi valitaan henkilöitä, joilla on konsernin liiketoiminnan ja toimialojen hyvä tuntemus sekä riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin lakiasiaintoimittaja.

TARKASTUSVALIOKUNTA 2017

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–16.3.2017 puheenjohtajana Erkki Järvinen ja jäseninä Satu Huber ja Juhani Pitkälä. Järjestäytymiskokouksessaan 16.3.2017 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Erkki Järvisen ja jäseniksi Juhani Pitkälän ja Tiina Tuomelan.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2017 aikana seitsemän kertaa. Jäsenien yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Valiokunnan sihteerinä toimi konsernin lakiasiaintoimittaja Juha Jauhainen. Lisäksi valiokunnan kokouksiin osallistui yhtiön toimitusjohtaja Kari Kaunis-kangas, sisäisen tarkastuksen johtaja Ari Ladvelin ja yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana KHT Juha Wahlroos (tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy), sekä kokouksissa kulloinkin käsiteltyjen asioiden perusteella yhtiön johtoa ja asiantuntijoita.

Tarkastusvaliokunta käsittelee tilikauden aikana päätehtäviensä ohella säännöllisesti muun muassa IFRS 15 -standardin käyttöönottoa valmistautumista. Myös tarkastusvaliokunnan työskentelyssä merkittävässä osassa oli YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistymisen valmistelu ja sen seuranta sekä yhdistymiseen liittyvien asioiden ja päätoimintojen valmistelu. Lisäksi tarkastusvaliokunta seurasi riita-asioiden ja oikeudenkäyntien etenemistä sekä käsittelee ja arvioi muun muassa konsernin päätöksentekovaltuuksia.

TOIMITUSJOHTAJA

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan sekä valvoo hänen toimintaansa. Se myös päättää toimitusjohtajan palkasta ja palkkioista ja muista toimitusuhteen ehdoista. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. YIT:ssä toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

JOHTORYHMÄ JA INVESTOINTIEN OHJAUSRYHMÄ

YIT-konsernin johtoryhmä on ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdistamisesta toimialoille. Johtoryhmä vastaa myös toimialojen tuloksen arvioinnista.

Toimitusjohtaja ja muut hallituksen nimittämät jäsenet muodostavat konsernin johtoryhmän. Toimitusjohtaja nimittää johtoryhmän sihteerin. Säännöllisesti, noin kerran viikossa kokoontuva johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee hallituksessa käsiteltäviä asioita. Se muun muassa valmistelee konsernin strategista suunnittelua ja vuosisuunnittelua, valvoo suunnitelmien toteutumista ja taloudellista raportointia sekä valmistelee merkittäviä investointeja ja yrityskauppoja. Konsernin sisäisen yhteistoiminnan kehittäminen ja yhteisten kehityshankkeiden edistäminen kuuluvat johtoryhmän keskeisiin tehtäviin.

Johtoryhmän lisäksi erillinen investointien ohjausryhmä avustaa toimitusjohtajaa pääoman käytön suunnittelussa ja investoinneissa sekä yrityskauppojen valmistelussa. Johtoryhmän ja investointien ohjausryhmän tekemistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävänä on toteuttaa päätökset omilla vastuualueillaan. Johtoryhmällä ja investointien ohjausryhmällä on hallituksen vahvistama työjärjestys.

JOHTORYHMÄ VUONNA 2017

YIT Oyj:n toimitusjohtajana toimi Kari Kauniskangas.

Konsernin johtoryhmä 1.1.2017 alkaen:

- Kari Kauniskangas, puheenjohtaja, toimitusjohtaja

- Tero Kiviniemi, varapuheenjohtaja, varatoimitusjohtaja, Toimitilat ja infra -toimialan johtaja (9.10.2017 asti)
- Teemu Helppolainen, Asuminen Venäjä -toimialan johtaja
- Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE -toimialan johtaja
- Juha Kostiainen, johtaja, kestävä kaupunkikehitys
- Esa Neuvonen, talousjohtaja
- Juhani Nummi, johtoryhmän sihteeri, liiketoiminnan kehitysjohtaja
- Pii Raulo, henkilöstöjohtaja

9.10.2017 lähtien ja YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanoon saakka toimitusjohtajan sijaisena toimi talousjohtaja

Esa Neuvonen ja Toimitilat- ja infra toimialan johtajana **Timo Lehmus**.

Johtoryhmän jäsenten esittely erillisen vuosikatsauksen [sivulla 75](#) sekä [internet-sivuillamme](#).

Johtoryhmä kokoontui vuoden aikana varsinaisiin johtoryhmän kokouksiin yhteensä (12) kertaa. Johtoryhmän työskentelyn painopisteitä vuonna 2017 olivat strategian uudistaminen ja edistäminen, markkinan kehittämiseen liittyvät tarkastelut, riskien hallinta, investointien ohjaus, strategisten kehitysohjelmien ohjaus sekä muun kehittämisen ja tiedonhallinnan suuntaaminen strategisesti tärkeille osa-alueille. Keskeisiä sisältöteemoja olivat henkilöstön ja yrityskulttuurin kehittäminen, tuotetarjonta, myynti ja asiakkuuksien johtaminen, asiakaslähtöisyys ja -kokemus sekä brändi, kannattavuuden ohjaus, kassavirta ja pääoman käytön tehokkuus. Yhteisten kehitysohjelmien ohjauksen ohella johdettiin laadun ja työturvallisuuden kehitystä.

SISÄINEN TARKASTUS

YIT-konsernin sisäisen tarkastuksen toiminto tukee johtoa riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja hyvän hallintotavan kehittämisessä ja valvonnassa. Sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti YIT:n toimitusjohtajalle. Sisäisen tarkastuksen kohteet valitaan riskiperusteisesti puolivuositain. Työn painopistealueina ovat olleet tyypillisesti projektiriskien hallinta, uudet maantieteelliset tai toiminnalliset liiketoiminta-alueet ja puolivuosit-

tain määritellyt riskialueet. Sisäisen tarkastuksen työ koordinoidaan muiden konsernifunktioiden ja tilintarkastuksen kanssa. Sisäinen tarkastus tekee läheistä yhteistyötä konsernin yritysturvallisuusorganisaation kanssa ja väärinkäytösriskien osalta osallistuu eettisen toimikunnan työskentelyyn.

SISÄINEN TARKASTUS VUONNA 2017

Sisäisen tarkastuksen painopistealueita olivat CEE (Central Eastern Europe), suuret projektit ja aluekonseptit sekä pääomien hallinta. Myös Venäjällä tehtävä tarkastustyö jatkui aktiivisena.

TILINTARKASTUS

YIT:llä on yksi tilintarkastaja, joka on tilintarkastuslain (1141/2015) hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Hallituksen tarkastusvaliokunta valmistelee tilintarkastajan valintaa koskevan päätösehdotuksen. Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa yhtiön tilikauden kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto. Emoyhtiön tilintarkastajan on myös tarkastettava konsernitiilinpäätös. Tilintarkastaja raportoi säännöllisesti hallitukselle ja sen tarkastusvaliokunnalle sekä antaa yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen siten kuin laissa edellytetään.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilintarkastajalle maksetaan palkkiota yhtiön hyväksymän laskun mukaan. Noudatamme tilintarkastuslain ja EU:n tilintarkastusasetuksen säännöksiä tilintarkastajan toimikausien enimmäiskestosta ja otamme tilintarkastajan valinnassa huomioon myös sen, että päävastuullisen tilintarkastajan peräkkäisten toimikausien yhteenlaskettu kesto voi olla enintään seitsemän vuotta.

TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT 2017

Milj. €	2017	2016
Tilintarkastus	0,8	0,8
Todistukset ja lausunnot	0,1	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palkkiot	0,8	0,1
Yhteensä	1,7	0,9

TILINTARKASTUS VUONNA 2017

Vuoden 2017 varsinainen yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oyn. Päävastuullisena tilintarkastajana oli KHT Juha Wahlroos. Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 2017 on esitetty vuosikertomuksen tilinpäätösosiossa.

SISÄPIIRIHALLINTO

YIT Oyj:llä on yhtiön hallituksen hyväksymä Sisäpiiri- ja kaupankäyntiohje selkeyttämään ja täydentämään Markkinoiden väärinkäytöasetuksen (EU No 596/2014, "MAR") ja sen nojalla annettuja lakeja ja viranomaissäännöksiä sekä Nasdaq Helsinki Oy:n sääntöjä ja sisäpiiriohjetta, joita YIT listayhtiönä on velvollinen noudattamaan.

YIT:n Sisäpiiri- ja kaupankäyntiohje koskee muun ohella yhtiön sisäpiiriasioiden hallintoa, sisäpiiritiedon lykkäämismenettelyä, sisäpiirilueitteloiden ylläpitoa ja johtohenkilöiden liiketoimien julkistamista ja sen tarkoituksena on siten osaltaan edistää yleistä luottamusta rahoitusmarkkinoita kohtaan, varmistaa sijoittajien tasapuolinen pääsy informaatioon sekä ehkäistä markkinoiden väärinkäyttöä.

YIT on määritellyt MAR:n tarkoittamiksi YIT:n rahoitusvälineillä tehtävien liiketoimien ilmoitusvelvollisiksi johtohenkilöiksi hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja konsernijohtoryhmän jäsenet (1.2.2018 alkaen hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja talousjohtaja), mukaan lukien heidän MAR:n mukainen lähipiirinsä. Johtohenkilöitä koskee kaupankäyntirajoitus (suljettu ikkuna) YIT:n rahoitusvälineillä 30 päivän pituisen ajan ennen yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai osavuositiedotteen julkaisemista.

Lisäksi yhtiö on määritellyt 30 päivän kaupankäyntirajoituksen (suljettu ikkuna) piiriin kuuluvaksi henkilöt, jotka osallistuvat säännöllisesti osa- ja puolivuositiedotusten tai tilinpäätöstiedotteen ja tilinpäätöksen valmisteluun, laatimiseen tai tiedottamiseen taikka saavat luottamuksellista tietoa niiden tulevasta sisällöstä valmistelun tai laatimisen aikana ennen niiden tiedottamista. Lisäksi yhtiö ylläpitää tarvittaessa hankekohtaisia sisäpiirirekistereitä.

Johtohenkilöiden osake- ja optio-omistukset [internet-sivuillamme](#).



LIIKEKESKUS B66, KAUNAS, LIETTUA

Toimintaperiaatteet ja valvontajärjestelmät

YIT noudattaa toiminnassaan Suomen ja toimintamaidensa lainsäädäntöä sekä lista-yhtiöitä koskevia määräyksiä ja ohjeita. Lisäksi toimintaa ohjaavat yhtiön arvot ja liiketoimintaperiaatteet, joita kaikkien työntekijöiden tulee noudattaa kaikissa toimissaan. Yhtiössä on vahvistettu mm. seuraavat toimintaohjeet ja -politiikat: YIT:n liiketoimintaperiaatteet, YIT:n arvot ja johtamisperiaatteet, YIT-konsernin sekä hallintoelinten työjärjestykset, sisäpiiri- ja kaupankäyntiohjeistus, konsernin rahoituspolitiikka, laskenta- ja raportointiperiaatteita koskeva ohjeistus, riskienhallintapolitiikka, yritysturvallisuuspolitiikka, tiedonantopolitiikka ja investointiohje.

YIT:N LIIKETOIMINTAPERIAATTEET

YIT:n toiminta ja työskentelytavat perustuvat YIT:n missioon, visioon ja arvoihin. Yhteisesti määritellyt arvot ja johtamisen periaatteet luovat perustan kaikelle päivittäiselle työlle YIT:llä. YIT on määritellyt liiketoimintaperiaatteet, jotka auttavat tekemään oikeita valintoja jokapäiväisessä työssä. Liiketoimintaperiaatteiden tunteminen, niiden soveltaminen ja niistä keskusteleminen ovat osa vastuullista kulttuuriamme. Arvoihin, johtamisen periaatteisiin ja liiketoimintaperiaatteisiin sitoutuminen edistää liiketoiminnan pitkäaikaista menestymistä ja vahvistaa vastuullista yrityskulttuuria.

Liiketoiminnan menestymisen edellytyksenä on sidosryhmien kunnioittaminen ja arvon tuottaminen eri sidosryhmille asiakkaista omistajiin. Liiketoimintaperiaatteet ovat toimintaa ohjaavia periaatteita suhteessa asiakkaisiin, työntekijöihin, omistajiin, liiketoimintakumppaneihin, kilpailijoihin, yhteiskuntaan ja ympäristöön. Jokainen työntekijä on omalta osaltaan vastuussa liiketoimintaperiaatteiden noudattamisesta.

Vuodesta 2015 lähtien YIT:llä on ollut käytössä kaikille YIT:läisille yhteinen ja sisällöltään yhdenmukainen verkkokoulutus YIT Code, jossa case-harjoitusten ja konkreettisten tapahtumaesimerkkien avulla pohdimme arkisia päätöksentekotilanteita, toimintatapoja ja valintoja arvojemme ja liiketoimintaperiaatteidemme valossa. YIT Code tukee ja vahvistaa yhteisten pelisääntöjen mukaista käytöstä, päätöksiä ja toimintaa. Olemme myös yrityksenä luvanneet noudattaa liiketoimintaperiaatteitamme. Tämä lupauksen olemme tehneet julkisesti asiakkaillemme, yhteistyökumppaneillemme, sidosryhmillemme ja toisillemme. Lupauksen lunastaminen onnistuu meidän kaikkien yhteisellä panostuksella.

TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVÄ SISÄINEN VALVONTA JA RISKIENHALLINTA

Taloudellinen raportointi ja valvonta perustuvat puolivuositteittain tehtäviin ja vahvistettaviin budjetteihin sekä kuukausittain tehtävään tuloraportointiin. Konsernin taloudellinen raportointi pohjautuu kunkin tulosityksikön tuottamaan taloudelliseen tietoon liiketoiminnan tuloksellisuudesta yhdistettynä segmentti- ja konsernitason tietoon. YIT Oyj:n liiketoiminnalle on ominaista projektityyppinen toiminta, jolloin taloudellisessa raportoinnissa sovelletaan osatuloutusta mm. valmius- ja myyntiasteen mukaan. Projektitoiminnassa olennaisia taloudellisen tiedon luotettavuuden kannalta ovat hankkeen oikea valmius- ja myyntiastetieto ja loppukustannusennuste.

Konsernin talouden johtoryhmä kokoontuu kuukausittain. Siinä ovat edustettuna toimialojen talousjohtajat, konsernilaskenta, konsernirahoitus ja tietohallinto, kokoukseen voivat osallistua lisäksi konsernin lakiasiaintoimintajohtaja, sijoittajasuhteista vastaava johtaja, verojohtaja sekä sisäisen tarkastuksen johtaja. Talouden johtoryhmä käsittelee kaikkia toimialoja koskevat prosessi- ja kehitysasiat.

VUONNA 2017

Taloudelliseen raportointiin liittyvien riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa konsernin talous- ja rahoitusjohto. Taloudellisen raportoinnin prosesseja ja järjestelmiä kehitetään ja niiden toimivuutta analysoidaan jatkuvasti. Taloudelliseen raportointiin liittyviä riskejä hallitaan mm. konsernin laskentamanaalin, rahoituspolitiikan, investointiohjeen ja yrityskauppaohjeistuksen sekä sisäisen valvonnan avulla.

Vuonna 2017 konsernissa harmonisoitiin laskentaperiaatteita ja laskentajärjestelmiä. Asuminen Venäjä -toimialan talouden palvelukeskuksen valmistelua jatkettiin. Talous oli aktiivisesti mukana uusien projekti- ja rahoitusmallien kehitystyössä.

Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmät on kuvattu laajemmin Selvityksessä YIT Oyj:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä [internet-sivuillamme](#).

Julkaisemme myös vuosittain erillisen Palkka- ja palkkioselvityksen [internet-sivuillamme](#). Selvitys sisältää kuvauksen palkitsemisen keskeisistä periaatteista sekä tiedot hallitukselle, toimitusjohtajalle ja johtoryhmälle maksetuista etuuksista.



PILIAMIESTIS, KAUNAS, LIETTUA

Hallitus vuonna 2017

Matti Vuoria

puheenjohtaja

s. 1951, varatuomari,
humanististen tieteiden kandidaatti

Hallituksen puheenjohtaja 2016–
Henkilöstövaliokunnan
puheenjohtaja 2016–

Riippumaton yhtiöstä ja sen
merkittävistä osakkeenomistajista.

Juhani Pitkäkoski

varapuheenjohtaja

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti

Caverion Oyj,
Divisioonajohtaja 2015–2017

Hallituksen jäsen 2014–1/2018
Tarkastusvaliokunnan jäsen
2014–1/2018

Riippumaton yhtiöstä ja sen
merkittävistä osakkeenomistajista.

Satu Huber

jäsen

s. 1958, KTM

Keskinäinen
Työeläkevakuutusyhtiö
Elon toimitusjohtaja 2015–

Hallituksen jäsen 2009–1/2018
Henkilöstövaliokunnan jäsen
2017–1/2018

Riippumaton yhtiöstä ja
sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Erkki Järvinen

jäsen

s. 1960, KTM

Tikkurila Oyj:n toimitusjohtaja
2009–2017

Hallituksen jäsen 2013–
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja 2016–

Riippumaton yhtiöstä ja sen
merkittävistä osakkeenomistajista.

Inka Mero

jäsen

s. 1976, KTM

Pivot5 Oy:n perustajajäsen ja
hallituksen puheenjohtaja 2016–

Hallituksen jäsen 2016–
Henkilöstövaliokunnan jäsen 2016–

Riippumaton yhtiöstä ja sen
merkittävistä osakkeenomistajista.

Tiina Tuomela

jäsen

s. 1966, DI, MBA

Fortumin Generation -divisioonan
johtaja 2016–

Hallituksen jäsen 2017–
Tarkastusvaliokunnan jäsen 2017–

Riippumaton yhtiöstä ja sen
merkittävistä osakkeenomistajista.

Yhdistyneen yhtiön hallitus aloitti toimintansa 1.2.2018. Hallituksen toimikausi päättyy YIT:n seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Lisätietoja: www.yitgroup.com/hallitus



Johdoryhmä vuonna 2017

Kari Kauniskangas

Toimitusjohtaja

s. 1974, DI, KTK

Esa Neuvonen

Talousjohtaja

s. 1967, KTM

Teemu Helppolainen

Asuminen Venäjä
-toimialan johtaja

s. 1962, KTM

Antti Inkilä

Asuminen Suomi ja
CEE -toimialan johtaja

s. 1969, DI

Juha Kostiainen

Johtaja,
kestävä kaupunkikehitys

s. 1965, DI, hallintotieteiden
tohtori, dosentti

Juhani Nummi

Kehitysjohtaja

s. 1967, DI

Pii Raulo

Henkilöstöjohtaja

s. 1967, KTM

Timo Lehmus

Toimitilat ja infra -toimialan johtaja (va.)
31.1.2018 saakka

s. 1959,
DI, EMBA

"Venetsiassa on tiivis ja mittasuhteiltaan miellyttävä kaupunkiympäristö, jonne autottomuus luo rauhoittavan tunnelman."
– Timo Lehmus



"Portlandia kehitetään huomioimalla joukkoliikenne, yhdyskuntarakenteen tiiviyys, mixed use ja paikallisten tuotteiden ja palveluiden kulutus."
– Juha Kostiainen



"Wienissä yhdistyvät moderni kaupunkirakentaminen ja historia. Kaupungissa on hyvä tunnelma, joka saa voimaa perinteistä."
– Antti Inkilä



"Syntymäkaupungissani Turussa Aurajoen rannat muodostavat elävän kaupunkirakenteen, jossa ihmiset liikkuvat ja viihtyvät."
– Kari Kauniskangas



"Helsingissä viehättävät ratikat, meri ja rannat sekä Keskuspuisto."
– Pii Raulo



Kerro suosikkikaupungistasi.

"Münchenin kestävässä kaupunkiympäristössä julkinen liikenne ja pyöräilijät ovat keskiössä. Läheltä löytyvät vuoripolut."
– Teemu Helppolainen



"Näsijärvi, Tappara, mustamakkara. Saavutettavasta ja kehittyvästä Tampereesta löytyvät nämä kaikki."
– Juhani Nummi



Kukkulan laella sijaitseva Perugia Italiassa on upea, samoin kaupungissa järjestettävä Umbria-festivaali."
– Esa Neuvonen



Yhdistyneen yhtiön johdoryhmä nimettiin 1.2.2018.

Lisätietoja: www.yitgroup.com/johdoryhma

Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus **77**

Konsernitilinpäätös **102**

Emoyhtiön tilinpäätös **159**

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten
varojen käytöstä **175**

Tilintarkastuskertomus **177**

Taloudelliset tunnusluvut **182**

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2017

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 Toimintakertomuksessa yhtiön kehitystä kuvataan myös kyseisen raportoinnin mukaisesti. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutukset esitetään yksityiskohtaisesti Tilinpäätöksessä. Toimintakertomus ei kuitenkaan sisällä kaikkea sitä informaatiota tai liitetietoja, jotka esitetään Vuositilinpäätöksessä 2017. Näin ollen Toimintakertomusta tulee lukea yhdessä yhtiön Vuositilinpäätöksen 2017 kanssa.

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

KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS, KONSERNIRAPORTOINTI (IFRS)

IFRS, milj. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	1 993,8	1 678,3	19 %
Liikevoitto	85,5	17,7	383 %
Liikevoitto-%	4,3	1,1	
Oikaistu liikevoitto	105,6	44,7	136 %
Oikaistu liikevoitto-%	5,3	2,7	
Tulos ennen veroja	70,9	-2,5	
Katsauskauden tulos ¹	56,6	-7,1	
Osakekohtainen tulos, e	0,45	-0,06	
Tilaukanta kauden lopussa	2 912,7	3 048,2	-4 %
Efektiiivinen verokanta, %	20,2	-189,8	

¹ Emoyhtiön omistajille

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 uudelleenarviointiin. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vuonna 2016 toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarviointiin.

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. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos
Bruttoinvestoinnit	80,1	83,5	-4 %
% liikevaihdosta	4,0	5,0	
Poistot	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 Muut katsauskauden tärkeät tapahtumat.

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 SIOJITETTU PÄÄOMA

IFRS, milj. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot	164,5	-43,1	
Tontti-investointien kassavirta	-139,0	-104,7	33 %
IFRS, milj. euroa	12/17	12/16	Muutos
Sijoitettu pääoma	1 155,4	1 263,4	-9 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	7,2	1,6	

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 likviditeettiasema. 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. euroa	12/17	12/16	Muutos
Korollinen nettovelka ¹	455,0	598,5	-24 %
Rahavarat	89,7	66,4	35 %
Korolliset saamiset	46,0	34,6	33 %
Korolliset velat	590,7	699,5	-16 %
Joukkovelkakirjalainat	149,7	149,5	0 %
Yritystodistukset	150,6	68,9	119 %
Eläkelainat	55,4	81,7	-32 %
Pankkilainat	115,0	89,8	28 %
Taloyhtiölainat ²	85,6	276,0	-69 %
Muut lainat	34,4	33,6	2 %
Keskikorko, %	3,15	3,48	
Valmiusluottosopimukset	200,0	200,0	
Tililiittisopimukset	73,7	74,6	-1 %
Omavaraisuusaste, %	33,2	31,2	
Velkaantumisaste, %	88,7	112,3	

¹ Vuoden alusta 2017 alkaen YIT huomioi korollisessa nettovelassa korolliset saamiset.

² Vertailuluvut sisältävät perustajaurakoinnin myydyt saatavat.

IFRS, milj. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos
Nettorahoituskulut	-14,6	-20,1	-27 %

Vuoden lopussa YIT:n likviditeettiasema oli vahva. Rahavarat olivat 89,7 miljoonaa euroa, minkä lisäksi YIT:llä oli käyttämättömiä tililiittisopimuksia 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 siltalainasopimuksen yhdistymisen rahoitustarpeiden kattamiseksi sekä uuden 300 miljoonan euron suuruisen 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 velkaantumistaso on korkeintaan 150,0 %.

Vuoden lopussa konsernin omavaraisuusaste oli 33,2 % ja velkaantumistaso 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 velkaantumistaso-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 erääntyy yhteensä 10,4 miljoonaa euroa.

Nettorahoituskulut laskivat edellisvuodesta 14,6 miljoonaa euroon (20,1). Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti 6,5 miljoonaa euroa (19,0). Vuoden rahoituskuluja laskivat edellisvuoteen verrattuna korkojohdannaisien arvostusvoitot ja suojattavan ruplaposition pieneneminen. YIT on vuoden alusta muuttanut IAS 23 aktivointiperiaatteitaan heijastamaan paremmin suoraan rakentamiseen liittyvien korkomenojen osuutta.

Valmiiden myymättömien asuntojen taloyhtiölainaosuusien 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-asuntokohteiden tuloutus myynnin asteen ja rakentamisen etenemisen mukaisesti

LIKEVAIHTO

POC, milj. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos	Muutos ¹
Liikevaihto	1 908,6	1 783,6	7 %	5 %
Asuminen Suomi ja CEE	835,2	727,9	15 %	15 %
Asuminen Venäjä	268,3	267,9	0 %	-11 %
Toimitilat ja infra	814,7	797,4	2 %	2 %
Muut erät	-9,6	-9,7		

¹ Vertailukelpoisin valuuttakurssein

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

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

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

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

TULOS

POC, milj. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevoitto	102,3	52,9	93 %
Liikevoitto-%	5,4	3,0	
Oikaisuerät	-20,0	-27,0	
Oikaistu liikevoitto	122,3	79,9	53 %
Asuminen Suomi ja CEE	81,7	59,9	37 %
Asuminen Venäjä	6,3	-2,3	
Toimitilat ja infra	56,3	38,1	48 %
Muut erät	-22,0	-15,7	
Oikaistu liikevoitto-%	6,4	4,5	
Asuminen Suomi ja CEE	9,8	8,2	
Asuminen Venäjä	2,4	-0,9	
Toimitilat ja infra	6,9	4,8	

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 uudelleenarviointiin. Liikevoiton kasvuun vaikuttivat vertailukaudella toteutuneet -27,0 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyivät Asuminen Venäjä -toimialan tonttien arvojen uudelleenarviointiin.

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

Asuminen Suomi ja CEE -toimialan oikaistu liikevoitto kasvoi vahvan asuntomyyntin ansiosta, erityisesti kuluttajamyynni oli hyvää. Asuminen Venäjä -toimialalla projektien paremmalla katetasolla oli positiivinen vaikutus toimialan oikaistun liikevoiton kehitykseen, mutta tulosta painoi heikko asuntomyynti 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. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos
Tulos ennen veroja	81,2	13,8	489 %
Katsauskauden tulos ¹	62,8	7,4	748 %
Osakekohtainen tulos, e	0,50	0,06	747 %
Osinko/osake, e	0,25 ²	0,22	14 %
Osinko/tulos, %	50,0	373,3	
Efektiivinen verokanta, %	22,7	46,3	

¹ Emoyhtiön omistajille

² Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

TILAUSKANTA

POC, milj. euroa	12/17	12/16	Muutos
Tilauuskanta	2 568,5	2 613,1	-2 %
Asuminen Suomi ja CEE	985,0	833,4	18 %
Asuminen Venäjä	345,5	463,4	-25 %
Toimitilat ja infra	1 238,0	1 316,3	-6 %

Tilauuskanta pysyi vakaana edellisvuoden lopun tasolla. Tilauuskannasta oli joulukuun lopussa myyty 59 % (60).

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

SIOJITETTU PÄÄOMA

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

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 kumppanuusien käyttöä sekä luomalla uusia kumppanuuksia rahoitus-

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

Toimialan liikevaihto kasvoi 15 % edellisvuodesta hyvän kuluttaja-asuntomyyntien 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 asuntomyyntien ansiosta, erityisesti kuluttajamyynti oli hyvää.

Strategiansa mukaisesti YIT lisäsi kuluttajamyyntiä Suomessa. Kuluttajamyyntien 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	1–12/17	1–12/16	Muutos
Myytyjä	2 986	2 730	9 %
joista kuluttajille aloitetuista kohteista ¹	2 156	1 838	17 %
Aloitettuja	3 415	2 877	19 %
joista kuluttajille	2 585	1 985	30 %
Valmistuneita	2 967	2 535	17 %
joista kuluttajille	1 946	1 087	79 %
Rakenteilla kauden lopussa	4 290	3 842	12 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	59	69	
Myynissä kauden lopussa	1 835	1 406	31 %
joista valmiita asuntoja	91	201	-55 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. euroa	153,1	154,0	-1 %
Tonttivaranto kauden lopussa ² , kerros-m ²	1 689 900	2 044 160	-17 %
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. euroa	347	264	31 %

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

² Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

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

¹ Vuodenvaihteen luvut tarkistettu ja muutettu osavuosisikatsauksen 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. euroa	1–12/17	1–12/16	Muutos
Liikevaihto	268,3	267,9	0 %
Liikevoitto	3,2	-29,3	
Liikevoitto-%	1,2	-10,9	
Oikaistu liikevoitto	6,3	-2,3	
Oikaistu liikevoitto-%	2,4	-0,9	
Sitoutunut pääoma kauden lopussa	396,8	405,1	-2 %
Sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (viim. 12 kk), %	0,8	-7,6	
Tilaukanta kauden lopussa	345,5	463,4	-25 %

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

Toimialan liikevoitto oli 3,2 miljoonaa euroa, ja liikevoittomarginaali oli 1,2 % (-10,9). Liikevoitto sisältää -3,2 miljoonan euron oikaisuerät, jotka liittyvät toimialan alla raportoitavien tase-erien uudelleenarvointiin. 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 uudelleenarvointiin.

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 miljoonaa euroa.

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

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

¹ Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

² Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	12/17	12/16	Muutos
Pietari	588	2 271	-74 %
Moskova	2 021	2 695	-25 %
Venäjän alueet	2 019	1 660	22 %

TOIMITILAT JA INFRA

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitilakohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Toimistojen ja liiketilöiden tuottovaatimukset laskivat pääkaupunkiseudulla ja prime-koh- teiden vuokratasot kasvoivat Helsingin keskustassa. Suomen positiivinen markkinatilanne tuki yksityisiä investointeja. Toimitilaurakamarkkina ja infrarakentamisen markkina olivat aktiivisia erityisesti pääkau- punkiseudulla ja Suomen muissa kasvukeskuksissa.

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

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

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

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

Toimialan liikevaihto pysyi vakaana edellisvuoteen verrattuna.

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

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 päiväkotielinkaari-hankkeiden 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. Tilaukskantaan kirjattiin lisäksi maanteiden ja kaupunkien kunnossapitorakkeita, 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 ehdokasyhmittymä 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. euroa	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmis-tuminen	Myyty/ myynnissä	Vuokrattava pinta-ala, m ²
Triplan kauppakeskus, Helsinki	~600	Kauppa	46	2019	YIT:n omistuosuus 38,75 %	85 000
Triplan hotelli, Helsinki	~88	Hotelli	26	3/20	Myyty	20 000
Lähipalvelukeskus Hertsi, 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. euroa	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmis-tuminen
E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie	~260	Infra	97	12/18
Tampereen raitiotie	~110	Infra	23	12/21
Mylypuron Kampus, Helsinki	~70	Julkinen tila	28	8/19
Helsingin keskustakirjasto	~50	Julkinen tila	48	9/18
Kuopion Kuntolaakso	~36	Julkinen tila	0	7/20

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 -kokeemuksen parantaminen sekä tiedon hyödyntämiseen liittyvä strateginen kehitys ovat tukeneet varsinaisia kehitysohjelmaa. Merkittävä osa kehitysohjelmasta osallistui vuonna 2017 YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen valmisteluun.

Yhtiön uudistumista kiihtyvällä vauhdilla muuttuvaan markkinaympäristöön sopivaksi vauhditettiin sisäisin toimintatapamuutoksia, 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 volyymia, 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 sujuvoittavaa 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. Nykyaikaisen 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 asiakas-kunta kasvoi vuodessa 30 %, ja se huoltaa ja palvelee yhteensä yli 34 000 asuntoa, 5 500 pysäköinti-paikkaa 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 yhteydenottokanavia, 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 asiakkaisiin 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 kyvykkyksiä 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.

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2017. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista, tilintarkastajan valinnasta ja palkkioista, hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja osakeanteihin.

Osinkoa päätettiin maksaa hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,22 euroa osakkeelta eli yhteensä 27,6 miljoonaa euroa ja loppuosa voittovaroista päätettiin jättää jakokelpoisiin varoihin. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei maksettu osinkoa. Oikeus osinkoon oli sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 20.3.2017 oli merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäiväksi päätettiin 4.4.2017.

Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja neljä varsinaista jäsentä toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Matti Vuoria, varapuheenjohtajaksi Juhani Pitkälä ja jäseniksi Satu Huber, Erkki Järvinen, Inka Mero ja Tiina Tuomela.

Päätettiin, että hallituksen jäsenille maksetaan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta seuraavat kiinteät vuosipalkkiot:

- hallituksen puheenjohtajalle 79 200 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 60 000 euroa sekä
- jäsenille 46 800 euroa

Lisäksi päätettiin, että kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytyksenä on, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan suoraan yhtiökokouksen päätökseen perustuen 40 %:lla kiinteästä vuosipalkkiostaan YIT Oyj:n osakkeita säännellyllä markkinalla (Nasdaq Helsinki Oy) julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan ja että osakkeet hankitaan suoraan hallituksen jäsenten lukuun. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2017 on julkistettu.

Hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 550 euroa kokoukselta. Hallituksen valiokuntien jäsenille maksetaan niin ikään kokouspalkkiota 550 euroa valiokunnan kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana Juha Wahlroos KHT. Tilintarkastajan palkkio maksetaan yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 760 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 15.3.2016 annetun valtuutuksen hankkia omia osakkeita. Valtuutus on voimassa 31.3.2018 saakka.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus voidaan käyttää kokonaan tai osittain antamalla yhtiön osakkeita yhdessä tai useammassa osakeantissa siten, että osakeanteissa annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 25 000 000. Hallituksella on valtuudet päättää kaikista osakeantien ehdoista.

Osakeantivaltuutus sisältää myös valtuutuksen hallitukselle päättää enintään 12 400 000 oman osakkeen luovuttamisesta sekä kaikista luovuttamisen ehdoista riippumatta siitä, mihin tarkoitukseen yhtiöllä olevat omat osakkeet on alkujaan hankittu. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 15.3.2016 annetun valtuutuksen päättää osakeanneista. Valtuutus on voimassa 31.3.2018 saakka.

YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n ("YIT" tai "Yhtiö") 12.9.2017 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti Lemminkäinen Oyj:n ("Lemminkäinen") absorptiosulautumisesta Yhtiön YIT:n ja Lemminkäisen hallitusten hyväksymän, 20.6.2017 Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin rekisteröidyn sulautumissuunnitelman ("Sulautumissuunnitelma") mukaisesti. Sulautumissuunnitelman mukaan Lemminkäinen sulautuu Yhtiöön absorptiosulautumisella siten, että Lemminkäisen kaikki varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyä YIT:lle, ja Lemminkäinen purkautuu. Sulautumisesta päättäminen sisälsi muun muassa seuraavat pääkohdat:

Yhtiökokous hyväksyi Yhtiön muutetun yhtiöjärjestyksen Sulautumissuunnitelmaan liitettyssä muodossa. Sulautumissuunnitelmassa esitetyt muutokset sisälsivät pääosin teknisiä muutoksia useimpiin yhtiöjärjestyksen kohtiin. Muutettu yhtiöjärjestys on kokonaisuudessaan 12.9. julkaistun Pörssitiedotteen liitteenä.

Päätettiin, että Lemminkäisen osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden, eli sulautumisvastiketta annetaan Lemminkäisen osakkeenomistajille heidän nykyisen osakeomistuksensa mukaisesti suhteessa 3,6146:1. Mikäli Lemminkäisen osakkeenomistajan sulautumisvastikkeena saamien osakkeiden lukumäärä olisi

murtoluku, murto-osat pyöristetään alaspäin lähimpään kokonaislukuun. Murto-osaiset oikeudet YIT:n uusiin osakkeisiin yhdistetään ja myydään julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä ja myyntitulot jaetaan tällaisten murto-osaisten oikeuksien omistusten mukaisessa suhteessa niille Lemminkäisen osakkeenomistajille, joilla on oikeus saada tällaisia murto-osaisia oikeuksia. YIT vastaa murto-osaisten oikeuksien myyntiin ja jakamiseen liittyvistä kuluista. Sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin lähimpään kokonaiseen osakkeeseen. 11.9.2017 liikkeeseen laskettujen ja ulkona olevien Lemminkäisen osakkeiden lukumäärän perusteella Lemminkäisen osakkeenomistajille annettaisiin sulautumisvastikkeena yhteensä 83 876 431 YIT:n uutta osaketta.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten lukumäärä, mukaan lukien hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja, on yhteensä kahdeksan (8).

Inka Mero, Tiina Tuomela ja Erkki Järvinen valittiin jatkamaan YIT:n hallituksessa, nykyiset Lemminkäisen hallituksen jäsenet Juhani Mäkinen, Kristina Pentti-von Walzel ja Harri-Pekka Kaukonen valittiin YIT:n hallituksen uusiksi jäseniksi, nykyinen YIT:n hallituksen puheenjohtaja Matti Vuoria valittiin jatkamaan YIT:n hallituksen puheenjohtajana, ja Lemminkäisen nykyinen hallituksen puheenjohtaja Berndt Brunow valittiin YIT:n hallituksen varapuheenjohtajaksi toimikaudelle, joka alkaa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä ja päättyy YIT:n seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous päätti Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 16.3.2017 tekemää päätöstä vastaavasti, että uusille YIT:n hallituksen jäsenille, jotka valitaan sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivästä alkaen ja sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivän jälkeisen YIT:n seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvälle toimikaudelle, maksetaan palkkioita seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 79 200 euroa vuodessa; hallituksen varapuheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 60 000 euroa vuodessa ja hallituksen muille jäsenille 46 800 euroa vuodessa. Valittujen uusien hallituksen jäsenten vuosipalkkiot maksetaan suhteutettuna heidän toimikautensa pituuteen.

Lisäksi uusille hallituksen jäsenille maksetaan kiinteän vuosipalkkion lisäksi kokouspalkkiona 550 euroa kokouksesta ja hallituksen valiokuntien uusille jäsenille maksetaan 550 euroa jokaiselta valiokuntakokouksesta. Päivärahaa päätettiin maksettavaksi matkoilta Suomessa ja ulkomailla valtion matkustussäännön mukaisesti.

Kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytyksenä on, että hallituksen jäsen sitoutuu hankimaan suoraan ylimääräisen yhtiökokouksen päätökseen perustuen 40 %:lla kiinteästä vuosipalkkiostaan YIT:n osakkeita säännellyltä markkinalta (Nasdaq Helsinki Oy) julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan, ja että osakkeet hankitaan suoraan hallituksen jäsenten lukuun. Osakkeet hankitaan välit-

täjän toimesta hallituksen jäsenen puolesta annetun ostotoimeksiannon nojalla kahden viikon kuluessa siitä, kun ensimmäinen sulautumisen täytäntöönpanon jälkeen julkistettava osavuositarkastus on julkaistu. Muutoin 16.3.2017 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen tekemät hallituksen palkitsemista koskevat päätökset jäivät voimaan muuttumattomina.

Edellä mainitut päätökset muutoksista yhtiöjärjestykseen, sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden antamisesta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallituksen kokoonpanosta ja hallituksen jäsenten palkitsemisesta sekä muut Sulautumissuunnitelmassa määrätty asiat ovat ehdollisia ja tulevat voimaan sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin yhteydessä. Sulautumisen toteuttaminen edellyttää vielä muun muassa kilpailuviranomaisten ja tänään 12.9.2017 pidettävän Lemminkäisen ylimääräisen yhtiökokouksen hyväksyntää. YIT tiedottaa Lemminkäisen ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksistä Lemminkäisen ylimääräisen yhtiökokouksen päätyttyä. Sulautuminen oli (Ylimääräisen yhtiökokouksen aikaan) tarkoitus toteuttaa mahdollisuuksien mukaan joko 1.11.2017 tai 1.1.2018.

Yhtiökokous päätti, että YIT:n osakkeenomistajien nimitystoimikunnan nykyisestä työjärjestyksestä poiketen oikeus nimittää jäseniä nimitystoimikuntaan, joka valmistelee ehdotuksia vuonna 2018 pidettäviä yhtiökokouksia varten, on niillä kolmella suurimmalla osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity osakasluetteloon sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä, tai mikäli rekisteröintipäivä ei ole arkipäivä, ensimmäisenä rekisteröintipäivää seuraavana arkipäivänä. Lisäksi päätettiin, että mikäli sulautumisen täytäntöönpano ei ole tapahtunut 1.11.2017 mennessä, nimitystoimikunnalla on kohtuullinen aika valmistella ehdotuksensa ennen vuoden 2018 varsinaista yhtiökokousta sen sijaan, että sillä olisi aikaa tammikuun 2018 loppuun asti, ja tässä tapauksessa nimitystoimikunta julkaisee ehdotuksensa niin pian kuin käytännössä mahdollista. Muilta osin nimitystoimikunta noudattaa nykyistä työjärjestystä.

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

YIT Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 16.3.2017. Kokouksessa päätettiin hallituksen henkilöstövaliokunnan ja tarkastusvaliokunnan kokoonpanosta.

Hallitus valitsi keskuudestaan henkilöstövaliokunnan puheenjohtajaksi Matti Vuorian ja jäseniksi Satu Huberin ja Inka Meron. Hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Erkki Järvisen ja jäseniksi Juhani Pitkäkosken ja Tiina Tuomelan.

ORGANISAATIOMUUTOKSET JA MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

Konsernin johtoryhmän muodostivat 1.1.2017 alkaen:

- Kari Kauniskangas, puheenjohtaja, YIT Oyj:n toimitusjohtaja
- Tero Kiviniemi, varapuheenjohtaja, YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja, Toimitilat ja infra -toimialan johtaja
- Esa Neuvonen, talousjohtaja
- Teemu Helppolainen, Asuminen Venäjä -toimialan johtaja
- Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE -toimialan johtaja
- Juha Kostiainen, johtaja, kestävä kaupunkikehitys
- Juhani Nummi, kehitysjohdaja
- Pii Raulo, henkilöstöjohtaja

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

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

YIT on laatinut erillisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2017 suomalaisten listayhti- öiden hallinnointikoodin suositusten mukaisesti. Selvitys on luettavissa [internet-sivuillamme](#).

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö toimialoitain	12/17	12/16	Muutos
Asuminen Suomi ja CEE	1 787	1 695	5 %
Asuminen Venäjä	1 354	1 428	-5 %
Toimitilat ja infra	2 044	1 940	5 %
Konsernipalvelut	242	198	22 %
Henkilöstö maantieteellisellä jaolla	12/17	12/16	Muutos
Suomi	3 319	3 120	6 %
Venäjä	1 365	1 418	-4 %
CEE-maat	743	723	3 %
Konserni yhteensä	5 427	5 261	3 %

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

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

YIT Oyj:n hallitus päätti 16.3.2017 käynnistää uuden, kolmesta ansaintavuodesta koostuvan avainhenki- löiden 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 Neuvo- sen toimitusjohtajan sijaiseksi ja Timo Lehmuksen Toimitilat ja infra -toimialan johtajaksi YIT:n ja Lemmin- käisen sulautumisen täytäntöönpanoon saakka. Molemmat nimitykset astuivat voimaan 9.10.2017.

Lisää henkilöstöön liittyvistä asioista on luettavissa Toimintakertomuksen osiossa [Selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista](#).

STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN 2017

YIT:n hallitus vahvisti 26.9.2016 yhtiön uudistetun strategian kolmivuotiskaudelle 2017–2019. YIT:n kas- vun 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 tun- nuslukujen 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 sijoittajisivulta www.yitgroup.com/sijoittajat.

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

Tavoitetasot perustuvat yhtiön toimialaraportoinnin (POC) mukaisesti raportoihin lukuihin.

¹ Pois lukien lopetetut toiminnot. ² Hallituksen esitys yhtiökokoukselle.

LIIKETOIMINNAN MERKITTÄVIMMÄT LÄHIAJAN RISKIT

YIT:n toimintamaiden yleinen talouskehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus ja poliittinen ympäristö vaikuttavat merkittävästi yhtiön liiketoimintaan. Negatiivinen kehitys kuluttajien ostovoimassa, kuluttajien tai yritysten luottamuksessa, rahoituksen saatavuudessa kuluttajille tai yrityksille, tai yleisessä korkotasossa heikentäisivät todennäköisesti YIT:n tuotteiden ja palveluiden kysyntää. Asuntojen hintojen lasku tai sijoittajien tuottovaatimusten nousu muodostaisivat toteutuessaan riskin yhtiön kannattavuudelle.

Venäjän talouskehitykseen liittyy edelleen epävarmuustekijöitä, vaikka tilanne vaikuttaa parantuneen. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, 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 tuotantovolyymin 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 rekrytointiyrityksiin. 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 merkittävälle 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 projektituotoista, 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 likviditeettiasema. 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 verkkosivuilla www.yitgroup.com/fi.

ASFALTTIKARTELLIIN LIITTYVÄT VAHINGONKORVAUKSET

Korkein oikeus ilmoitti 6.9.2017 myöntäneensä rajoitetun valituslupan 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 ympäristörikkomussyysteestä. Päätös liittyy Lemminkäisen Sammonmäen asfalttiaseman ympäristöluissa määritettyihin kiintiöihin kierrätysasfaltin käyttö-
määristä 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 epäily siitä, että Suomessa käytetty valmisbetoni ei kaikilta osin täyttäisi sille asetettuja laatuvaatimuksia.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri on Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansi-rakennushankkeen 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.

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 keskimääräinen 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.

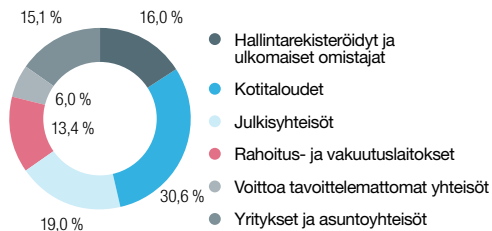
SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2017

	Omistaja	Osakkeita (kpl)	Osuus osakkeista ja äänistä (%)
1	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	12 000 000	9,43
2	OP rahastot	5 101 871	4,01
3	Herlin Antti	4 710 180	3,70
4	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 335 468	2,62
5	Valtion Eläkerahasto	3 275 000	2,57
6	Danske Invest rahastot	3 253 169	2,56
7	Virala Oy Ab	3 124 054	2,46
8	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	2 120 000	1,67
9	Föreningen Konstsamfundet R.F	1 623 000	1,28
10	Aktia rahastot	1 530 000	1,20
11	OP Osuuskunta	1 428 683	1,12
12	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 410 000	1,11
13	YIT Oyj	1 408 213	1,11
14	Evli rahastot	1 379 238	1,08
15	Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	1 000 000	0,79
	200 suurinta omistajaa yhteensä	86 274 725	67,81
	Hallintarekisteröityä	19 481 458	15,31
	Muut osakkeet	21 467 239	16,87
	Yhteensä	127 223 422	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTUSMÄÄRÄN MUKAAN 31.12.2017

Osakkeita, kpl	Osakkeen- omistajat, kpl	%	Osakkeet	%
1–100	10 848	24,87	652 635	0,51
101–500	16 865	38,66	4 786 064	3,76
501–1 000	7 105	16,29	5 667 803	4,46
1 001–5 000	7 257	16,64	16 249 503	12,77
5 001–10 000	876	2,01	6 314 173	4,96
10 001–50 000	523	1,20	10 211 116	8,03
50 001–100 000	64	0,15	4 600 585	3,62
100 001–500 000	54	0,12	12 148 529	9,55
500 001–	27	0,06	66 593 014	52,34
Yhteensä	43 619	100	127 223 422	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SEKTOREITTAIN 31.12.2017



HALLITUKSEN JA JOHDON OSAKEOMISTUS 31.12.2017

	Osakkeet (kpl)	Osuus osakekannasta (%)
Hallitus	75 728	0,06
Toimitusjohtaja	30 374	0,02
Toimitusjohtajan sijainen	0	0,00
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	69 716	0,05
Yhteensä	175 818	0,14

Tiedot perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Kukin hallintarekisteröity osakkeenomistaja on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Yhden hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan kautta voidaan hallita usean sijoittajan omistuksia.

MUUT KATSAUSKAUDEN TÄRKEÄT TAPAHTUMAT

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 kilpailukyyn 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 27.7.2017 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 yitgroup.com/yhdistyminen.

UUSI KIIENTEISTÖT-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 arvonaluon-

nista 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 tulosoheistustaan 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 tulosoheistus 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.

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 tulosoheistuksen ja alustava liikevaihto on tulosoheistuksen mukainen. YIT uudelleenarvioi useiden Toimitilat ja infra- sekä Asuminen Suomi ja CEE -toimialojen alla raportoitavien tonttien tai tase-erien tasearvoja Suomessa ja Liettuaassa. Asuminen Venäjä -toimialan osalta tehtiin vain vähäisiä arvonnmuutoksia. Nyt kirjattavien kulujen kokonaismäärän tiedotettiin olevan enintään 14 miljoonaa euroa.

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).

NÄKYMÄT VUODELLE 2018

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisesta johtuen YIT ei anna numeerista tulosoheistusta 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 tulosoheistusta.

TULEVAISUUDENNÄKYMÄT TOIMIALOITTAIN

Asuminen Suomi ja CEE: Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Isojen asunto-sijoittajien 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 sijaitsevista kohteista pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa.

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

Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuerät on määritelty tarkemmin Tilinpäätöksessä.

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 ylikuumenemista ja edelleen asuntojen hintojen nousua.

Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän vuoden 2017 tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevista kohteista 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 ennakoitaan paranevan vain hitaasti ja hintatason pysyvän alhaisella tasolla. Taloustilanteen parantumisen arvioidaan vaikuttavan asuntomarkkinoihin varovaisen myönteisesti. Koronlaskuodotusten arvioidaan vaikuttavan kuluttajien käytöksen. 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 52 422 910 euroa, joka vastaa 92,6 % 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.

TUNNUSLUVUT KONSERNIRAPORTOINNIN MUKAISESTI (IFRS)

Tuloslaskelman tiivistelmä, milj. euroa	2017	2016	2015
Liikevaihto	1 993,8	1 678,3	1 732,2
Liikevoitto	85,5	17,7	81,6
Liikevoitto-%	4,3	1,1	4,7
Tulos ennen veroja	70,9	-2,5	61,3
Katsauskauden tulos	56,6	-7,1	47,2
Emoyhtiön omistajille	56,6	-7,1	47,2
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0

Muita tunnuslukuja	2017	2016	2015
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. euroa	164,3	-43,3	183,7
Oman pääoman tuotto, %	10,0	-1,3	9,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,2	1,6	6,4
Omavaraisuusaste, %	33,2	31,2	32,9
Korollinen nettovelka, milj. euroa	455,0	598,6	529,0
Velkaantumisaste, %	88,7	112,3	101,1
Nettovelka / käyttökate	3,7	12,3	4,6
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. euroa	80,1	83,5	12,0
% liikevaihdosta	4,0	5,0	0,7
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. euroa	18,9	15,8	15,8
% liikevaihdosta	0,9	0,9	0,9
Tilaukanta kauden lopussa, milj. euroa	2 912,7	3 048,2	2 467,3
Henkilöstö 31.12	5 427	5 261	5 340
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	5 533	5 361	5 613

Osakekohtaiset tunnusluvut	2017	2016	2015
Tulos/osake, euroa	0,45	-0,06	0,38
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,44	-0,06	0,37
Oma pääoma/osake, euroa	4,49	4,49	4,16
Osinko/osake, euroa	0,25 ¹	0,22	0,22
Osinko/tulos, %	55,6	-388,8	58,6
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,9	2,9	4,2
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	14,1	-134,1	13,9

¹Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Osakkeen kurssikehitys	2017	2016	2015
Keskikurssi, euroa	6,94	6,14	5,65
Alin kurssi, euroa	5,97	4,32	4,26
Ylin kurssi, euroa	8,09	8,07	7,21
Kurssi 31.12., euroa	6,37	7,59	5,24
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. euroa	801,4	953,1	658,0

Osakkeiden vaihdon kehitys	2017	2016	2015
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	154 955	127 791	157 857
Vaihto, % koko osakekannasta	123,2	101,8	125,7
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 730	125 577	125 582
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	127 636	127 366	126 773
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.12., 1 000 kpl	125 815	125 577	125 579

TUNNUSLUVUT TOIMIALARAPORTOINNIN MUKAISESTI (POC)

Tuloslaskelman tiivistelmä, milj. euroa	2017	2016	2015
Liikevaihto	1 908,6	1 783,6	1 651,2
Liikevoitto	102,3	52,9	65,7
Liikevoitto-%	5,4	3,0	4,0
Tulos ennen veroja	81,2	13,8	27,0
Katsauskauden tulos ¹	62,8	7,4	20,0

¹ Emoyhtiön omistajille

Muita tunnuslukuja	2017	2016	2015
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. euroa	164,3	-43,3	183,7
Oman pääoman tuotto, %	10,3	1,3	3,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,8	4,7	5,3
Omavaraisuusaste, %	35,1	35,1	35,5
Korollinen nettovelka, milj. euroa	455,0	469,3	460,8
Velkaantumisaste, %	81,8	83,3	84,0
Nettovelka / käyttökate	3,9	6,8	5,9
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. euroa	80,1	83,5	12,0
% liikevaihdosta	4,2	4,7	0,7
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. euroa	18,9	15,8	15,8
% liikevaihdosta	1,0	0,9	1,0
Tilaukanta kauden lopussa, milj. euroa	2 568,5	2 613,1	2 172,9

Osakekohtaiset tunnusluvut	2017	2016	2015
Tulos/osake, euroa	0,50	0,06	0,16
Osinko/osake, euroa	0,25 ¹	0,22	0,22
Osinko/tulos, %	50,0	373,3	137,8

¹ Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), % =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{Rahoituskulut} +/- \text{Kurssierot (netto)}}{\text{Oma pääoma yhteensä (keskimäärin)} + \text{Korolliset velat (keskimäärin)}} \times 100$
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
Toimialan sitoutuneen pääoman tuotto, ROCE (%) =	$\frac{\text{Toimialan liikevoitto}}{\text{Sitoutunut pääoma (keskimäärin)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Kauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä (keskimäärin)}} \times 100$
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, % =	$\frac{\text{Korolliset velat - Rahavarat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}} \times 100$
Korollinen nettovelka / Liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia =	$\frac{\text{Korollinen nettovelka}}{\text{Liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia} + \text{liikevoittoon sisältyvät korkokulut}}$
Bruttoinvestoinnit =	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä, sekä investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin, osakkuusyhtiöosakkeisiin ja yhteisyrityksiin
Tulos/osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus)}}{\text{Tilikauden keskimäärin osakkeiden ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake (e) =	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä kauden lopussa}}$

Osinko/osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden osinko}}{\text{Osakkeiden lukumäärä 31.12.}}$
Osinko/tulos (%) =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
Eftektiivinen osinkotuotto (%) =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi 31.12.}} \times 100$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) =	$\frac{\text{Osakkeen päätöskurssi 31.12.}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osakekannan markkina-arvo =	(Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain
Osakkeen keskikurssi =	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana}}$
Vaihtuvuus (%) =	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$
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 omaisuuserien arvonalentumistappiot, YT-neuvottelujen ja sopeuttamistoimenpiteiden johdosta syntyvät kulut, yrityskauppoihin liittyvät kustannukset, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden päätösten perusteella riita-asioihin liittyvät olennaiset tulosvaikutteiset erät sekä suunniteltuun sulautumiseen liittyvät transaktiokulut.

¹ Pois lukien veroihin, rahoituseriin ja voitonjakoon liittyvät erät

Selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista

Muiden kuin taloudellisten tietojen raportointia koskeva direktiivi (2014/95/EU) implementoitiin kansallisesti kirjanpitolakiin (29.12.2016). Laki edellyttää kirjanpitovelvollista raportoimaan myös muista kuin taloudellisista tiedoista toiminnan kehityksen ja tuloksen sekä taloudellisen aseman vaikutusten ymmärtämisen edellyttämässä laajuudessa.

KUVAUS LIKETOIMINTAMALLISTA JA ARVONLUONNISTA

YIT luo parempaa elinympäristöä kehittämällä ja rakentamalla asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria sekä kokonaisia alueita. Visionamme on tuoda enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin. Erotumme kilpailijoista välittämällä asiakkaista, näkemyksellisellä kaupunkikehityksellä, sitoutuneella projektien toteuttamisella ja innostavalla tavalla johtaa. Kasvumoottorinamme toimii kaupunkien kehittäminen kumppaneita osallistaen. Toiminta-alueemme kattaa Suomen, Venäjän, Baltian maat, Tšekin, Slovakian ja Puolan. Vuonna 2017 liikevaihtomme oli noin 1,9 miljardia euroa, ja työllistämme noin 5 500 henkilöä. Osakkeemme noteerataan Nasdaq Helsinki Oy:ssä.

Tavoitteenamme on olla johtava eurooppalainen hankekehittäjä, rakentaja ja palveluntarjoaja, joka luo arvoa vastuullisesti yhdessä sidosryhmiensä kanssa. Pyrimme entisestään parantamaan laatuamme ja asiakaskokemusta sekä tuomaan kuluttajille jatkuvasti uusia, innovatiivisia asumisen ratkaisuja. Kehitämme myös innovatiivisia toimitilakonsepteja asiakkaidemme muuttuvien liiketoimintojen tarpeisiin hyödyntäen kehittyvien kaupunkirakenteiden mahdollisuuksia. Liiketoimintamme jakautuu omaperusteiseen liiketoimintaan ja urakointiin. Menestyksemme perustuu ennen kaikkea ammattitaitoiseen henkilöstöön ja osaamisen jatkuvaan kehittämiseen.

TOIMINTAPERIAATTEET JA DUE DILIGENCE -PROSESSIT

Kutakin osa-aluetta koskevat toimintaperiaatteet määrittämään YIT:n liiketoimintaperiaatteissa. Ihmisiä johdettaessa noudatamme yhteisesti sovittuja johtamisen periaatteita, joiden perustana ovat YIT:n arvot: Välittäminen, Askeleen edellä, Yhteistyö ja Tuloksellisuus. YIT:n liiketoimintaperiaatteita on noudatettava aina ja kaikkialla YIT:ssä. Esimiesten on huolehdittava, että heidän alaisensa noudattavat periaatteita. YIT:n työntekijän on aina ilmoitettava lähimmälle esimiehelleen, jos hän epäilee, että yhtiön liiketoimintaperiaatteita on rikottu. Mikäli tämä ei ole mahdollista, työntekijä voi tehdä ilmoituksen toiselle organisaatiossa tai käyttää eettisen raportoinnin kanavaa.

YMPÄRISTÖ

YIT:lle olennaisiin ympäristöasia on kestävien kaupunkiympäristöjen kehittäminen. Lisäksi pyrimme minimoimaan omasta toiminnastamme ympäristölle aiheutuvat vaikutukset. Tuotteidemme ja palvelujemme avulla voimme kuitenkin myös auttaa vähentämään asiakkaidemme ympäristövaikutuksia. Pyrimme hyödyntämään tätä mahdollisuutta laajasti ja näin edistämään entistä kestävämmän elinympäristön luomista.

Työmailla on käytännöt merkittävien paikallisten vahinkojen riskien välttämiseen. Ympäristöasiat ovat mukana myös yhteistyökumppaneille tarkoitetuissa toimintaperiaatteissa ja strategisesti merkittävien toimittajien auditoinneissa. YIT:n kaupunkikehityksikön tehtävänä on kehittää suuria hankkeita Suomen kasvukeskuksiin ja tukea paikallisia yksiköitä muissa YIT:n toimintamaissa. Yksikkö kehittää konseptia jatkuvasti eteenpäin ja pyrkii löytämään uusia kestävä kehityksen mukaisia kohteita. Vuonna 2017 infrapalveluillamme ja toiminnoillamme Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa oli ympäristösertifikaatti ISO 14001-kriteerin mukaisesti.

HENKILÖSTÖ JA SOSIAALISET ASIAT

YIT:lle olennaiset henkilöstö- ja sosiaaliset asiat ovat osaamisen varmistaminen ja työturvallisuus. Osaamisen varmistaminen pitää sisällään muun muassa resurssien varmistamisen, työnantajakuva, henkilöstön tyytyväisyyden ja sitoutumisen.

Seuraavat periaatteet ohjaavat suhdettamme työntekijöihimme. Noudatamme toimintamaissamme paikallista työlaainsäädäntöä ja muita paikallisia määräyksiä. Jokaisella työntekijällä on oikeus turvalliseen työympäristöön, joten panostamme voimakkaasti työturvallisuuteen. Kunnioitamme kansainvälisiä ihmisoikeuksia. Uudet työntekijät palataan pelkästään heidän osaamisensa ja potentiaalinsa perusteella. Tarjoamme työntekijöillemme mahdollisuuden heidän nykyisten ja tulevien työtehtäviensä vaatimusten mukaiseen koulutukseen sekä sitoudumme edistämään työntekijöidemme hyvinvointia ja kehittymistä pitkällä aikavälillä sekä ylläpitämään ja lisäämään heidän arvoaan työmarkkinoilla. Tarjoamme paljon kesätyö- ja harjoittelupaikkoja. Osallistumme myös toimialaamme liittyvien koulutusohjelmien kehittämiseen. Lisäksi YIT:n henkilöstöperiaatteet muodostavat perustan työntekijöidemme oikeudenmukaiselle ja tasapuoliselle kohtelulle kaikissa YIT:n toimintamaissa.

YIT järjestää hyvän perehdytyksen sekä omille työntekijöilleen että kumppaneilleen ja erilaisia valmennusohjelmia. YIT Voice -henkilöstötutkimus vahvistaa päivittäistä dialogia henkilöstön kanssa ja säännölliset kehityskeskustelut antavat suunnan strategian mukaisille tavoitteille ja tekemiselle sekä pohjan osaamisen kehittämiselle. Rekrytointia tekevät toimittajat valitaan huolella periaatteitamme noudattaen ja heidän kanssa on solmittu keskitetyt yhteistyösopimukset, joissa prosessi on kuvattu periaatteidemme pohjalta. Rekrytoinnin ammatillaiset ovat vahvasti mukana rekrytoinneissa ja pitävä huolen toimintatapojen

vastuullisuudesta. Osaamisen varmistamista tukevat kumppanuusso-
pimukset rakennusalan korkeakoulujen kanssa.

Noudatamme yhtenäisiä työturvallisuuden pelisääntöjä kaikkialla
konsernissa, joihin kuuluvat muun muassa perehdytys, vaatimus
työntekijöille ja alihankkijoille noudattaa turvallisuussääntöjä ja käyttää
suojavarusteita, turvallisuusuunnitelmat, seuranta ja mittaus, välitön
laiminlyönteihin puuttuminen ja turvallisuuskulttuurin, asenteiden sekä
parhaiden käytäntöjen edistäminen. Turvallisuusstrategian paino-
pistealueet ovat turvallisuuden johtaminen ja esimiestyö, ennakoivat
toimenpiteet sekä sujuva arki ja toimivat työkalut. Kukin painopistealue
sisältää yksityiskohtaisia toimenpiteitä, joiden toteutumista mitataan.
Kansainvälinen terveellisyys- ja turvallisuussertifikaatti OHSAS 18001
kattoi vuonna 2017 Suomen, Baltian maat, Tšekin ja Slovakian.

IHMISOIKEUKSIEN KUNNIOITTAMINEN

YIT:lle olennaista on kunnioittaa kansainvälisiä ihmisoikeuksia suh-
teessa työntekijöihin liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja edelly-
tämme, että kumppanimme noudattavat kansainvälisiä ihmisoikeuk-
sia. Emme salli minkäänlaista syrjintää, kuten ikään, sukupuoleen,
kansallisuuteen, yhteiskunnalliseen asemaan, uskontoon, fyysiseen tai
psykykkiseen haittaan, poliittiseen tai muuhun mielipiteeseen tai seksu-
aaliseen suuntautumiseen liittyvää syrjintää. Emme salli minkäänlaista
ahdistelua tai kiusaamista työpaikalla. Työntekijöillämme on järjestä-
tymisvapaus, oikeus perustaa ammattiyhdistyksiä ja liittyä niihin edun-
suojan varmistamiseksi sekä oikeus työehtosopimusneuvotteluihin.
Maksamme työntekijöillemme aina vähintään lain mukaista minimipalk-
kaa. Työntekijöillä on oikeus samaan palkkaan samasta työstä.

Due diligence -prosessit on järjestetty liiketoimintaperiaatteiden mukai-
sesti sisältäen muun muassa ilmoitusvelvollisuuden ja seuraamukset
noudattamatta jättämisestä sekä eettisen raportoinnin kanavan.

KORRUPTION JA LAHJONNAN TORJUNTA

Korruption ja lahjonnan torjunta itsessään on YIT:lle olennainen asia.
Liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti emme harjoita emmekä salli
minkäänlaista korruptiota, kiristystä tai lahjontaa ja olemme sitoutuneet
toimimaan niiden kitkemiseksi. Suhteissamme liiketoimintakumppanei-
himme emme salli minkäänlaista lahjontaa tai muita laittomia maksuja
ja teemme omassa vaikutuspiirissämme kaikkemme lahjonnan, korrup-
tion ja talousrikollisuuden kitkemiseksi. Korkea etiikka kuuluu yhtiön
arvoihin.

YIT toimii projektiliiketoiminnassa, minkä vuoksi projektinhallintakäy-
tännöillä on ratkaiseva merkitys myös muun riskienhallinnan onnistu-
miselle. YIT:n johtamis-, valvonta- ja projektinhallintaprosessien sekä
tietojärjestelmien avulla voidaan havaita merkittävimmät poikkeamat
suhteessa tavoitteisiin ja ennusteisiin. Rekrytointi- ja perehdytysvai-
heessa käydään läpi yhtiön arvot ja niiden tietoisuutta pidetään yllä.
Muita valvontakeinoja ovat mm. hyväksymiskäytännöt, yhteistyökump-
paneiden valinta, sisäinen tarkastus, yritysturvallisuus ja verkkokoulu-
tus YIT Code. YIT:llä on nollatoleranssi harmaan talouden suhteen.

TOIMINTAPERIAATTEIDEN NOUDATTAMISEN TULOKSET

Noudatamme lakeja ja määräyksiä sekä kiinnitämme liiketoiminnas-
samme huomiota ympäristö- sekä henkilöstö- ja sosiaalisiin seikkoihin,
ihmisoikeuksien kunnioittamiseen ja korruption ja lahjonnan torjuntaan
liittyviin kysymyksiin. YIT on asettanut virallisia ei-taloudellisia tavoit-
teita sellaisissa osa-alueissa, joissa tavoitteiden asettaminen on YIT:n
liiketoiminnan huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Ei-taloudellisten
mittareiden perusteella arvioidaan tarvittavat toimenpiteet ja tavoitteita
asetetaan yksikkökohtaisesti.

YMPÄRISTÖ

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
energiatehokkuutta edistävää älykkäisiin hisseihin liittyvä yhteistyö
KONEen kanssa ja yhteistyö Fortumin kanssa. Fortumin SmartLiving
-pilvipalvelun avulla asukas voi muun muassa seurata kotinsa energi-
ankulutusta reaaliaikaisesti, säätää sisälämpötiloja, saada hälytyksiä
mahdollisista vesivuodoista sekä varata saunavuoroja tai sähköautojen
latauspisteitä. Kaupunkikehityksikössä kehitettiin konsepti lähiöi-
den 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 kai-
kissa YIT:n toimintamaissa. Raportointikaudella ei ilmennyt merkittäviä
ympäristölainsäädännön ja säännösten rikkomuksia.

HENKILÖSTÖ JA SOSIAALISET ASIAT

YIT pyrkii olemaan alan halutuin työnantaja, jonka lisäksi tähdätään
henkilöstön korkeaan sitoutumiseen, osaamiseen ja kehitysmahdolli-
suuksiin, innostuneeseen johtamiseen, sekä vahvaan työturvallisuutta
ja hyvinvointia tukevaan esimiestyöhön. YIT:n henkilöstötutkimuksen
mukainen sitoutumisindeksi nousi edellisvuodesta ja esimiesindeksi
pysyi edellisvuoden tasolla.

Korkeakoulutetut työntekijät valitsivat YIT:n rakennusalan ihannetyön-
antajaksi Universumin Ammattilaiset 2017 -tutkimuksessa ja Tekniikan
opiskelijat valitsivat YIT:n rakennusalan ihannetyönantajaksi Univer-

sumin Opiskelijatutkimuksessa. YIT:n strategisen rekrytointikanavan harjoittelijapolun kautta pyritään rekrytoimaan vuosittain merkittävä osa tarvittavista osaajista. Vuoden aikana harjoittelijoiden määrä ja tyytyväisyys olivat korkealla ja useita harjoittelijoita vakinaistettiin. YIT:n sisäisiin valmennusohjelmiin osallistui yhteensä yli 2 300 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 ennakoihin toimenpiteisiin. Tavoitteenamme on nolla tapaturmaa. Tapaturmataajuus nousi hieman ollen tasolla 13 (11). Turvallisuustyömme keskittyy yhä enenevässä määrin ennakoihin 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 viestitettiin kaikissa toimintamaissamme, jotta voisimme tulevaisuudessa välttää vastaavat tapaturmat. Työturvallisuuden kannalta johdon jalkautuminen työmaillamme nähdään erittäin tärkeänä asiana, jolla saadaan edistettyä avointa turvallisuus- ja laatu-kulttuuria sekä ennakoa 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.

IHMISOIKEUKSIEN KUNNIOITTAMINEN

Vuoden aikana YIT:llä ei ilmennyt tietoturvallisuuteen, työturvallisuuteen ja laatuun liittyvien auditointien yhteyksissä merkittäviä ihmisoikeusrikkouksia. Henkilöstölle on annettu ohjeet, miten toimia, jos kiusaamista ilmenee.

KORRUPTION JA LAHJONNAN TORJUNTA

Korruption muotoja, joihin luetaan tässä mukaan poliittinen, talous- ja oikeusjärjestelmän korruptio, ei ole todettu vuoden 2017 aikana. Väärinkäytöstutkinnat ja niihin liittyvä tilastointi tapahtuu konsernin eettisen komitean ohjauksessa. Konsernin kannalta materiaalisia riskejä ei pintaunut vuoden 2017 aikana.

TULOSINDIKAATTORIT

YMPÄRISTÖ

- Suurin vaikutuksemme yhteiskuntaan muodostuu tuotteidemme eli kaupunkiympäristöä muodostavien asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin kautta. Seuraamme Kestävät kaupunkiympäristöt -mittareiden toteutumista omaperustaisessa asuntotuotannossa. Luvuissa on mukana vuoden aikana aloituspäätöksen saaneet omaperusteiset asuntokohteet kaikissa toimintamaissamme.

ETÄISYYS PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPAAN, %

	2017	2016
alle 500 m	38 %	58 %
alle 1 200 m	47 %	35 %
yli 1 200 m	15 %	7 %

ETÄISYYS JULKISEEN LIIKENTEESEEN, %

	2017	2016
alle 300 m	53 %	65 %
alle 750 m	41 %	25 %
yli 750 m	6 %	10 %

Raportointikaudella ei ilmennyt merkittäviä ympäristölainsäädännön ja säännösten rikkomuksia.

HENKILÖSTÖ JA SOSIAALISET ASIAT

- Vuonna 2017 YIT:n henkilöstötutkimuksen mukainen sitoutumisindeksi nousi 86 %:n (82) ja esimiesindeksi 83 %:n (82). Esimerkiksi 69 % vastanneista koki johtamisjärjestelmän mukaisen kehityskeskustelun hyödylliseksi. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti oli 89 % (91).
- Tapaturmataajuus (tapaturmat per miljoona työtuntia): 13 (11). Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla sisältäen myös työliikemurhat. Kuolemaan johtaneet tapaturmat (YIT:n ja aliurakoitsijoiden työntekijöiden kuolemat YIT:n työmailla): 1 (1).
- Harjoittelijoiden ja lopputyöntekijöiden määrä: yli 800 (yli 700), joista vakinaistettiin noin 11 % (noin 10). Suomessa tehdyn tutkimuksen pohjalta 99 % harjoittelijoista jatkaisi YIT:llä tulevaisuudessa.

IHMISOIKEUKSIEN KUNNIOITTAMINEN

- Henkilöstökyselyssä 3 % (2) vastasi kokeneensa kiusaamista. Työntekijöille on ohjeistettu ne henkilöt ja tahot, joihin voi olla yhteydessä, mikäli kiusaamista ilmenee. Henkilöstöhallinto, luottamusmiesorganisaatio ja/tai työterveyshuolto ovat esimiesten tukena mahdollisten tapauksien käsittelyssä.

KORRUPTION JA LAHJONNAN TORJUNTA

- Korruptio- ja lahjontatapauksista langetettuja tuomioita ei kohdistunut YIT-konserniin vuoden 2017 aikana. Yksi (1) YIT:n aikaisemmin nostama oikeusprosessi koskien epäiltyä väärinkäytöstä johti tuomioon vuoden 2017 aikana.
- Vastuullisen yrityskulttuurin verkkokoulutuksen YIT Coden on suorittanut vuoden loppuun mennessä noin 80 % (noin 80 %).

RISKIT JA NIIDEN HALLINTA

YIT:n liiketoiminnassa paikallisesti vahingot voivat olla merkittäviä esimerkiksi polttoainevuodon sattuessa. YIT:n työmailla on olemassa käytännöt tällaisten riskien välttämiseen ja hallintaan. Infraan ja etenkin maaperään liittyy riskejä, joita on hallittu infrapalveluissa kehittämällä toimintaa YIT:llä käytössä olevan ISO 14001 ympäristösertifikaatin mukaan. Hankekehitystä varten hankituissa kiinteistöissä voi olla riski vaarallisista aineista tai pilaantuneesta maaperästä. Tätä riskiä hallitaan sopimuksilla.

Henkilöstöön liittyviä riskejä ovat työvoiman saatavuus ja epäeettinen toiminta yritystasolla sekä työkykyyn liittyvät riskit ja työtapaturmat yksilötasolla. Työvoiman saatavuuteen liittyvää riskiä hallitaan harjoittelijoiden rekrytoinnilla, oppilaitosyhteistyöllä, osaamisen ja toimintamallien kehittämisellä, automatisoinnilla ja työnantajakuvaan panostamalla. Työkykyä pyritään kehittämään esimiesosaamisen edistämällä, ohjeistuksella, työasannoilla ja oikeilla työkaluilla sekä hyvällä työsuunnittelulla. Työturvallisuuden kehittämiseen panostetaan huomattavasti. Yhtiö on useiden vuosien ajan kehittänyt turvallisuusjohtamisen käytäntöjään, mukaan lukien henkilöstön kouluttaminen, toimintatapojen kehittäminen, johdon osallistaminen ja jatkuva raportointi ja seuranta. Erityisesti toimihenkilöiden turvallisuusjohtamisen osaamiseen on panostettu kaksipäiväisillä valmennuksilla. Epäeettiseen toimintaan liittyvää riskiä hallitsemme rekrytointiperiaatteidemme mukaisesti

taustojen selvityksellä paikallisen lainsäädännön ja normien tarjoamissa puitteissa. Avaintehtävissä työskentelevien tulee ilmoittaa omista ja perheenjäsentensä niistä sidonnaisuuksista, jotka voisivat aiheuttaa eturistiriitatilanteen ja/tai esteellisyyden tai joilla muutoin voisi olla merkitystä YIT:n liiketoiminnan kannalta.

Ihmisoikeuksien kunnioittamisessa YIT:llä on tunnistettu riskejä liittyen rasmin, häirinnän ja epäeettisyyden ilmenemiseen sekä mahdollisiin puutteisiin työolosuhteissa. Nämä riskit otetaan huomioon valintaprosessissa, arvojen ja johtamisen periaatteiden jalkautuksessa ja perehdytyksessä sekä YIT Code -verkkokoulutuksessa. Lisäksi riskejä hallitaan säännöllisillä tulos- ja kehityskeskusteluilla, puuttumiskäytännöillä, Voice-henkilöstökyselyn avulla ja eettisen raportoinnin kanavalla. Aliurakoitsijaverkostossa pyritään eliminoimaan riskit ihmisoikeuksien kunnioittamisen toteutumisessa aliurakoitsijoita valvomalla ja auditoimalla.

Rakennus- ja kiinteistöalalle tyypillisiä korruption ja lahjonnin torjuntaan liittyviä riskejä aiheuttavat muun muassa osapuolten ja sopimusten suuri määrä, viranomaiset mukaan lukien, hankkeiden määräaikaisuus ja ainutkertaisuus sekä toimintojen maantieteellinen hajautuneisuus. Korruption ja lahjonnin torjuntaan liittyvät riskit käsitellään osana konsernin ohjaus- ja valvontajärjestelmää. Pääasiallisena tavoitteena on, että kyseisten riskien hallinta on luonteva osa muuta toimintaa, jonka lisäksi konsernissa on riskinhallinta-asiantuntemusta ja kehitystyötä.

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 Toimintakertomuksen kappaleessa Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit.

YIT Oyj:n tilinpäätös vuodelta 2017

103 KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

- 103 Konsernin tuloslaskelma
- 103 Konsernin laaja tuloslaskelma
- 104 Konsernitase
- 105 Konsernin rahavirtalaskelma
- 106 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 108 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
 - 1 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet
 - 2 Toimialatiedot
 - 3 Pitkäaikaishankkeet
 - 4 Liiketoiminnan muut tuotot
 - 5 Liiketoiminnan muut kulut
 - 6 Poistot ja arvonalentumiset
 - 7 Henkilöstökulut
 - 8 Tutkimus- ja kehittämismenot
 - 9 Rahoitustuotot ja -kulut
 - 10 Tuloverot
 - 11 Osakekohtainen tulos
 - 12 Aineelliset hyödykkeet
 - 13 Aineettomat hyödykkeet

- 14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä
- 15 Myytävissä olevat sijoitukset
- 16 Pitkäaikaiset saamiset
- 17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat
- 18 Vaihdo-omaisuus
- 19 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 20 Rahavarat
- 21 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot
- 22 Eläkevelvoitteet
- 23 Varaukset
- 24 Rahoitusvelat
- 25 Ostovelat ja muut velat
- 26 Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot
- 27 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin
- 28 Rahoitusriskien hallinta
- 29 Muut vuokrasopimukset
- 30 Vastuusitoumukset
- 31 Tytäryritykset
- 32 Lähipiiritapahtumat

159 EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

- 159 Emoyhtiön tuloslaskelma
- 160 Emoyhtiön tase
- 161 Emoyhtiön rahavirtalaskelma
- 162 Emoyhtiön liitetiedot
- 175 **HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ**
- 177 **TILINTARKASTUSKERTOMUS**
- 182 **TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT**

Konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernin tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2017	2016
Liikevaihto	2	1 993,8	1 678,3
Liiketoiminnan muut tuotot	4	37,4	12,8
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-83,1	13,0
Valmistus omaan käyttöön		0,7	0,3
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-276,8	-245,2
Ulkopuoliset palvelut		-985,9	-892,4
Henkilöstökulut	7	-275,7	-250,3
Liiketoiminnan muut kulut	5, 8	-309,7	-281,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	14	-0,9	-0,6
Poistot ja arvonalentumiset	6	-14,2	-16,5
Liikevoitto		85,5	17,7
Rahoitustuotot		1,9	1,7
Kurssierot (netto)		2,6	-9,6
Rahoituskulut		-19,1	-12,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	9	-14,6	-20,1
Voitto ennen veroja		70,9	-2,5
Tuloverot	10	-14,3	-4,7
Tilikauden voitto		56,6	-7,1
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		56,6	-7,1
Määräysvallattomille omistajille			
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa	11	0,45	-0,06
Laimennusvaikutuksella oikaistu, euroa		0,44	-0,06

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin laaja tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2017	2016
Tilikauden voitto		56,6	-7,1
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi:			
Rahavirran suojaukset	28	0,3	0,5
– Laskennallinen vero		-0,1	-0,1
Myytävissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos	15		
– Laskennallinen vero			
Muuntoerot		-31,4	75,2
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi yhteensä		-31,1	75,6
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi:			
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos	22		-1,1
– Laskennallinen vero			0,2
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä			-0,9
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä		-31,1	74,7
Tilikauden laaja tulos		25,5	67,6
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		25,5	67,6
Määräysvallattomille omistajille			

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitase

Milj. euroa	Liite	2017	2016
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	12	54,8	53,2
Liikearvo	13	8,1	8,1
Muut aineettomat hyödykkeet	13	11,3	11,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	120,1	63,5
Myytavissa olevat sijoitukset	15	0,4	0,4
Korolliset saamiset ¹	16	46,0	34,6
Muut saamiset	16	1,6	3,2
Laskennalliset verosaamiset	17	53,2	54,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä		295,6	229,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	1 592,5	1 746,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3, 19	213,5	235,4
Verosaamiset		2,1	6,5
Rahavarat	20	89,7	66,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		1 897,8	2 054,9
Varat yhteensä		2 193,3	2 284,0

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

Milj. euroa	Liite	2017	2016
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	21		
Osakepääoma		149,2	149,2
Vararahasto		1,5	1,5
Muut rahastot		0,7	-0,0
Omat osakkeet		-7,2	-8,3
Muuntoerot		-216,5	-185,0
Arvonmuutosrahasto		-0,0	-0,3
Kertyneet voittovarot		636,9	606,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		564,7	563,9
Määräysvallattomien omistajien osuus			
Oma pääoma yhteensä		564,7	563,9
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	9,9	17,6
Eläkevelvoitteet	22	2,1	2,1
Varaukset	23	46,0	44,8
Rahoitusvelat	24	344,5	249,1
Muut velat	25	53,7	51,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		456,2	364,6
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	25	494,3	473,9
Ostovelat ja muut velat	25	392,7	395,2
Verovelat		13,0	4,4
Varaukset	23	26,3	31,7
Rahoitusvelat	24	246,3	450,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 172,5	1 355,5
Velat yhteensä		1 628,7	1 720,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 193,3	2 284,0

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. euroa	Liite	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		56,6	-7,1
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset		14,2	16,5
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		28,4	30,3
Rahoitustuotot ja -kulut		14,6	20,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot		-24,4	-1,8
Verot		14,3	4,7
Oikaisu yhteensä		47,1	69,8
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		32,3	-76,3
Vaihto-omaisuuden muutos		100,6	-83,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos ¹		34,9	181,9
Käyttöpääoman muutos		167,8	22,0
Maksetut korot			
Muut rahoituserät, netto		-1,6	-8,2
Saadut korot		1,1	1,6
Saadut osingot		0,3	0,0
Maksetut verot		-9,4	-9,1
Jatkuvat toiminnot yhteensä		235,4	36,1
Lopetetut toiminnot		-0,2	-0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		235,2	35,9

Milj. euroa	Liite	2017	2016
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-0,0	-1,0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	12	-15,5	-13,9
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	13	-3,1	-5,2
Osakkuus- ja yhteisyritysten hankinta	14	-60,0	-63,6
Osakkuusyhtiöiden myynti		4,5	1,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		3,3	3,3
Myytävikissä olevien sijoitusten myynti			0,0
Jatkuvat toiminnot yhteensä		-70,9	-79,2
Investointien nettorahavirta		-70,9	-79,2
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen			
		164,3	-43,3
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	24	110,0	50,0
Lainojen takaisinmaksut	24	-112,9	-131,4
Lainasaamisten muutos		0,1	-0,6
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos ¹	24	-109,2	91,3
Rahoitusleasingvelkojen maksut		0,0	-0,0
Maksetut osingot		-27,6	-27,6
Jatkuvat toiminnot yhteensä		-139,6	-18,4
Rahoituksen nettorahavirta		-139,6	-18,4
Rahavarojen muutos			
		24,7	-61,7
Rahavarat tilikauden alussa		66,4	122,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,5	6,0
Rahavarat tilikauden lopussa	20	89,7	66,4

¹ Saadut ennakot rakennusajaisesta lainasta esitetään käyttöpääoman muutoksessa. Rakennusajaisesta lainojen käsittely on tarkemmin kuvattu liitteessä 28.

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma											
Milj. euroa	Liite	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- ero	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	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 voitto								-7,1	-7,1		-7,1
Muut laajan tuloksen erät:											
Rahavirran suojaukset	28					0,5			0,5		0,5
- Laskennallinen vero						-0,1			-0,1		-0,1
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvomuutos	22							-1,1	-1,1		-1,1
- Laskennallinen vero								0,2	0,2		0,2
Muuntoerot					75,2				75,2		75,2
Kauden laaja tulos yhteensä					75,2	0,4		-8,0	67,6		67,6
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-27,6	-27,6		-27,6
Osakepalkitseminen	21							1,1	1,1		1,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä								-26,5	-26,5		-26,5
Määräysvallattomilta omistajilta hankittu osuus								-0,2	-0,2	-0,1	-0,3
Tytäryhtiöomistuksien muutokset yhteensä								-0,2	-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	0,0	563,9

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma											
Milj. euroa	Liite	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- ero	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	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 voitto								56,6	56,6		56,6
Muut laajan tuloksen erät:											
Rahavirran suojaukset	28					0,3			0,3		0,3
- Laskennallinen vero						-0,1			-0,1		-0,1
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvomuutos	22										
- Laskennallinen vero											
Muuntoerot					-31,4				-31,4		-31,4
Kauden laaja tulos yhteensä					-31,4	0,3		56,6	25,5		25,5
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-27,6	-27,6		-27,6
Osakepalkitseminen	21			0,7			1,1	1,2	3,0		3,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				0,7			1,1	-26,4	-24,6		-24,6
Määräysvallattomilta omistajilta hankittu osuus											
Tytäryhtiöomistuksien muutokset yhteensä											
Oma pääoma 31.12.2017		149,2	1,5	0,7	-216,5	-0,0	-7,2	636,9	564,7		564,7

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSERNIN PERUSTIEDOT

YIT on rakennusalan palveluja tarjoava konserni. Konserniyhtiöt tarjoavat rakennusalan palveluja teollisuudelle, julkiselle sektorille, asuntorakentamista kuluttajille sekä lisäksi esim. teiden kunnossapitoa Suomessa. Lisäksi konserni tarjoaa Venäjällä kuluttaja-asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua asuntojen luovutuksen jälkeen. Markkina-alueita ovat Suomi, Venäjä, Baltian maat, Tšekki, Slovakia ja Puola. Konsernilla on kolme segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä sekä Toimitilat ja infra.

Konsernin emoyhtiö on YIT Oyj. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Panuntie 11, 00620 Helsinki. Emoyhtiön osakkeet on listattu Nasdaq OMX Helsinki Oy Helsingin pörssissä vuodesta 1995 lähtien.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa osoitteesta www.yit.fi tai emoyhtiön pääkonttorista, osoitteesta Panuntie 11, 00620 Helsinki. YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 31. tammikuuta 2017 tämän konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2017 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansain-

välisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpito-laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Tilinpäätöksessä tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlaskuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä YIT:n osakkeen käypään arvoon perustuvia osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kulukirjauksia.

STANDARDIEN MUUTOSTEN TAI TULKINTOJEN SOVELTAMINEN 1.1.2017 ALKAEN

Konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laatimisperiaatteita kuin vuonna 2016, lukuun ottamatta seuraavia uusia standardeja, tulkintoja ja muutoksia olemassa oleviin standardeihin, joita konserni on soveltanut 1.1.2017 alkaen.

- IAS 7 - Yritysten on vastedes esitettävä selostus rahoitustoiminnoista johtuvista velkojen muutoksista. Tämä kattaa rahavirroista syntyvät muutokset (esim. velkojen nostot ja takaisinmaksut) samoin kuin muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, kuten hankinnat, luovutukset, kertyneet korot ja realisoitumattomat valuuttakurssierot. Rahoitusvarojen muutokset sisällytetään esitettäviin tietoihin, jos rahavirrat sisältyvät tai tulevat sisältymään rahoituksen rahavirtoihin. Tämä voisi koskea esim. rahoitukseen liittyviä

velkoja suojaavia omaisuuseriä. Esitettäviin tietoihin voidaan sisällyttää myös muiden erien muutoksia esim. esittämällä "nettovelkojen täsmäytyslaskelma". Tällöin muiden erien muutokset on esitettävä erillään rahoituksesta johtuvien velkojen muutoksesta. Muutoksen seurauksena yhtiö on laatinut nettovelkojen täsmäytyslaskelman, joka esitetään liitteessä 28 Rahoitusriskien hallinnan yhteydessä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

TYTÄRYRITYKSET

Tytäryrityksiä ovat kaikki sellaiset yritykset (strukturoidut yhteisöt mukaan luettuina), joissa konsernilla on määräysvalta. Konsernilla on määräysvalta yrityksessä, jos se olemalla osallisena siinä altistuu sen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yritystä koskevaa valtaansa. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen kokonaisuudessaan siitä päivästä lukien, jona konserni saa niihin määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta lakkaa.

Liiketoimien yhdistämiset käsitellään hankintamenetelmällä. Tytäryrityksen hankinnasta maksettava vastike sisältää luovutetut varat, syntyneet velat aiemmille omistajille sekä konsernin liikkeeseen laskemat oman pääoman ehtoiset osuudet, kaikki käypiin arvoihinsa. Luovutettu vastike sisältää ehdollisesta vastikejärjestelystä johtuvan omaisuuserän tai velan käyvän arvon. Yksilöitävissä olevat liiketoimintojen yhdistymisessä hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa kirjataan hankintakohtaisesti joko käypään arvoon tai määrään, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankinnan kohteen yksilöitävissä olevien nettovarojen taseeseen merkityistä määristä.

Hankintaan liittyvät menot kirjataan kuluksi toteutuessaan.

Jos liiketoimintojen yhdistäminen tapahtuu vaiheittain, hankkijaosa-puolella hankinnan kohteessa aiemmin ollut oman pääoman ehtoinen osuus arvostetaan hankinta-ajankohtana käypään arvoon ja tästä syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Mahdollisesti luovutettava ehdollinen vastike kirjataan hankinta-ajan-kohdan käypään arvoon. Myöhemmät muutokset omaisuuseräksi tai velaksi katsottavan ehdollisen vastikkeen käyvässä arvosta kirjataan IAS 39:n mukaisesti joko tulosvaikutteisesti tai muihin laajan tuloksen eriin. Jos ehdollinen vastike on luokiteltu omaksi pääomaksi, sen kirjanpitoarvo ei muutu, ja kun vastike myöhemmin suoritetaan, tätä koskevat kirjaukset tehdään omaan pääomaan.

Konsernin väliset liiketapahtumat, saamiset ja velat sekä sisäisistä liiketoimista johtuvat realisoitumattomat voitot eliminoidaan. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan. Tytäryritysten tilinpäätökset on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia laatimisperiaatteita.

OSAKKUUSYRITYKSET

Konsernitilinpäätös sisältää osakkuusyritykset, joissa YIT-konsernilla on huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Yleensä tämä perustuu osakeomistukseen, joka tuottaa 20–50 % äänivallasta. Osakkuusyritykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten veloitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja osakkuusyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistussuuden mukaisesti. Jos osakkuusyrityssijoitus sisältää hankinnasta syntyneen liikearvon, sille tehdään arvonalentumistestaus.

YHTEISJÄRJESTELYT

Konserni soveltaa kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia. IFRS 11:n mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja velvoitteet. Konsernin johto on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä. Yhteisyritykset käsitellään pääomaosuusmenetelmällä.

Pääomaosuusmenetelmää sovellettaessa yhteisyritysosuudet kirjataan alun perin hankintamenon määräisenä ja sitä lisätään tai vähennetään kirjaamalla konsernin osuus hankinta-ajankohdan jälkeisistä voitoista tai tappioista ja muista laajan tuloksen eristä. Jos konsernin osuus yhteisyrityksen tappioista on yhtä suuri tai suurempi kuin sen osuus yhteisyrityksestä (mukaan lukien mahdolliset pitkäaikaiset saamiset, jotka tosiasiallisesti muodostavat osan konsernin nettosijoituksesta yhteisyritykseen), konserni ei kirjaa lisää tappiota, ellei sillä ole oikeudellista tai tosiasiallista velvoitetta eikä se ole suorittanut maksuja yhteisyrityksen puolesta.

Konsernin ja sen yhteisyrityksen välisistä liiketapahtumista aiheutuvat realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernin omistussuutta vastaavasti. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, ellei liiketapahtuma anna viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Yhteisyritysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

LIKETOIMET MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN KANSSA

Määräysvallattomien omistajien kanssa toteutuneita liiketoimia käsitellään kuten konsernin omistajien kanssa toteutuneita. Kun määräysvallattomilta omistajilta hankitaan osakkeita, hankintahinnan ja tytäryhtiön nettovarallisuuden erotus kirjataan omaan pääomaan. Myös voitot tai tappiot osakkeiden myynnistä määräysvallattomille omistajille kirjataan omaan pääomaan.

Kun määräysvalta lakkaa, mahdollinen jäljelle jäävä omistussuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Lisäksi mahdollisia aiemmin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään realisoituneina ja ne siirretään tulosvaikutteiksi. Jos omistussuus vähenee niin, että määräysvalta kuitenkin edelleen säilyy, vain tämä suhteellinen osuus aiemmin laajan tuloksen eriin kirjatusta määrästä siirretään määräysvallattomille omistajille kuuluvaan omaan pääomaan.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta (toimintavaluutta). Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on konsernin emoyhtiön toiminta- ja esittämiskäyttövaluutta.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIKETAPAHTUMAT

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivän kurssia tai, jos erät on arvostettu uudelleen, arvostuspäivän kurssia. Kurssivoitot ja -tappiot, jotka syntyvät liiketapahtumiin liittyvistä maksuista ja ulkomaan rahan määräisten varojen ja velkojen muuttamisesta tilinpäätöspäivän kurssiin, merkitään tuloslaskelmaan. Lainoihin ja rahavaroihin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Kaikki muut kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Ei-monetaariset erät arvostetaan pääasiassa tapahtumapäivän kurssiin. Käypään arvoon arvostettavien ei-monetaaristen erien kurssimuutos arvostetaan osana käyvän arvon muutosta.

ULKOMAISTEN KONSERNIYRITYSTEN TILINPÄÄTÖSTEN MUUNTAMINEN

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi liiketoimien toteutumispäivien kursseihin. Käytännössä käytetään raportointijakson kuukausittaisten keskipursien keskiarvokurssia. Taseet muunnetaan euroiksi tilikauden päättymispäivän keskipursseja käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosisoitusten ja niiden kaltaisiksi luokiteltujen erien muuntamisesta ja tällaisten nettosisoitusten suojaamiseksi määrättyistä instrumenteista syntyvät kurssierot kirjataan oman pääoman muuntoeroihin konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Kun tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004, on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä. Niitä ei myöskään kirjata tytäryrityksen myynnin yhteydessä tuloslaskelmaan.

Ulkomaisen yksikön hankinnasta syntynyt liikearvo ja hankittujen varojen ja velkojen oikaisu käypiin arvoihin on käsitelty kyseisen ulkomaisen yksikön varoina ja velkoina ja muunnettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden hankintojen liikearvot ja käyvän arvon oikaisu on kirjattu euromääräisinä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINNASSA KÄYTETYT VALUUTTAKURSSIT OVAT:

		Tulos- laskelma 1-12/2017	Tulos- laskelma 1-12/2016	Tase 31.12.2017	Tase 31.12.2016
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

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon.

Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	40 vuotta
Rakennelmat	5–10 vuotta
Tuotantokoneet ja -laitteet	10 vuotta
Konttorikalusteet	5 vuotta
IT-laitteet	3–5 vuotta
Autot ja liikkuva kalusto	3–8 vuotta
Muut aineelliset	10–40 vuotta

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia. Aineellis-

ten hyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

JULKISET AVUSTUKSET

Julkiset avustukset on kirjattu aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Avustukset, jotka on saatu korvaukseksi syntyneistä menoista, tuloutetaan samalla kaudella kuin menot kirjataan kuluksi.

SIOITUSKIINTEISTÖT

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

LIKEARVO

Liikearvo on määrä, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus ja aiemmin omistettu osuus yhteenlaskettuna ylittävät hankitun tytäryrityksen yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden käyvän arvon hankinta-ajankohtana. Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus sisältää hankitut varat ja velat sekä vastattavaksi otetut velat ja ehdolliset velat. Hankintameno koostuu käypään arvoon arvostetusta hankintamenosta. Ennen 31.12.2009 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aikaisemman IFRS-normiston mukaisesti, ja ennen 1.1.2004 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aiemman tilinpäätösnormiston mukaisesti. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintameno vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Myytyyn yritykseen liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja -tappioon.

MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintamenoon, kun hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on odotettavissa, että aineettomasta hyödykkeestä kertyy taloudellista hyötyä konsernille. Aineettomat hyödykkeet, joilla on tunnettu tai arvioitu rajallinen taloudellinen vaikutusaika, poistetaan vaikutusajan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan. Aineettomista hyödykkeistä, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Yrityshankintojen yhteydessä hankitut muut aineettomat hyödykkeet kirjataan taseeseen erillisen liikearvosta, mikäli ne täyttävät hyödykkeen määritelmän: ne ovat eriteltävissä tai perustuvat sopimuksiin tai laillisiin oikeuksiin. Muut yrityshankintojen yhteydessä kirjatut aineettomat hyödykkeet koostuvat mm. asiakassopimusten ja niihin liittyvien asiakassuhteiden sekä kilpailukieltosopimusten arvosta ja hankittuun teknologiaan ja alaan liittyvän prosessiosaamisen arvosta. Asiakassopimusten ja niihin liittyvien asiakassuhteiden sekä alaan liittyvän prosessi-osaamisen arvo määritellään oletettujen asiakkuuksien pysyvyyden ja kestoajan mukaan arvioitujen rahavirtojen perusteella.

Ostetut tietokoneohjelmat ja lisenssit aktivoidaan hankintamenoon ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno poistetaan tasapoistoina lisenssien arvioituna taloudellisenä pitoaikana. Tietokoneiden ylläpitokustannukset kirjataan kuluksi syntymishetkellä. Strategisiksi luokiteltujen IT-hankkeiden oman työn osuus aktivoidaan taseeseen siltä osin kuin aktivointiedellytykset muun muassa kulujen seurannan osalta täyttyvät. Poistot aloitetaan, kun IT-hanke on valmis käytettäväksi.

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneempien tuotteiden suunnittelusta aiheutuneet menot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi siitä lähtien, kun tuote on tekni-

sesti toteutettavissa, se voidaan hyödyntää kaupallisesti ja tuotteesta odotetaan saatavan vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoidut kehittämismenot poistetaan taloudellisenä pitoaikana. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Hyödykkeen, joka ei ole vielä valmis, arvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Kehityskulut, joista ei odoteta syntyvän taloudellista hyötyä, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Toistaiseksi konsernin tutkimus- ja kehittämismenot eivät ole täyttäneet aktivoinnin perusteita.

Muiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

Asiakassuhteet ja sopimuskannat	3–5 vuotta
Patentoimaton teknologiaosaaminen	3–5 vuotta
IT-ohjelmistot ja muut	2–5 vuotta
Kilpailukiello	2–3 vuotta

AINEELLISTEN JA AINEETTOMIEN HYÖDYKKEIDEN ARVONALENTUMINEN

YIT-konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain seuraavista omaisuuseristä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä: liikearvo, aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika sekä keskeneräiset aineettomat hyödykkeet. Arvonalentumistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksiköiden tasolla.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Käyttöarvo määritetään kyseisistä omaisuuseristä tai rahavirtaa tuottavista yksiköistä saatavissa oleviksi arvioitujen diskontattujen vastaisten nettorahavirtojen perusteella. Diskonttokorkona käyte-

tään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuseriin liittyvistä erityisriskeistä. Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan ja se kohdistetaan ensin rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettuun liikearvoon ja tämän jälkeen muihin omaisuuseriin tasasuhteisesti. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä johtaisi kirjanpitoarvoon, joka hyödykkeellä olisi, jos ei olisi kirjattu arvonalentumistappiota. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä. Lisätietoja arvonalentumistestauksesta on esitetty [liitetiedossa 13](#).

VAIHTO-OMAISUUS

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisemman nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Arvioitaessa valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden nettorealisointiarvoa huomioidaan lisäksi markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso. Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa otetaan huomioon niiden käyttötarkoitus. Rakentamiseen käytettävien maa-alueiden arvostuksessa otetaan huomioon valmiit tuotteet, joihin ne tulevat

sisällyttämään. Maa-alueiden kirjanpitoarvoa pienennetään, kun valmiita tuotteita odotetaan myytävän hankintamenoa alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisoitiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

VUOKRASOPIMUKSET

KONSERNI VUOKRALLEOITAJANA

Hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Rahoitusleasingsopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Rahoitusleasingsopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen vuokra-aikana siten, että tilikautittain jäljelle olevalle velalle tulee samansuuruinen korkoprosentti. Rahoitusleasingsopimus-ten vuokravelvoitteet sisältyvät rahoitusvelkoihin.

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Saadut kannustimet vähennetään maksetuista vuokrista hyödyn ajallisen jakautumisen perusteella.

KONSERNI VUOKRALLEANTAJANA

Konserni on vuokrannut edelleen itse vuokraamiaan toimitiloja, ja ne käsitellään muina vuokrasopimuksina. Vuokralle annetut hyödykkeet sisältyvät alkuperäisen vuokranantajan taseeseen. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi vuokra-ajan kuluessa.

MYYTÄVÄNÄ OLEVAKSI LUOKITELLUT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT JA LOPETETUT TOIMINNOT

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, kun niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä kertyy pääasiassa niiden myynnistä tai luovutuksesta. Myytävänä olevaksi luokittelun edellytyksien katsotaan täyttyvän, kun myynti tai luovutus on erittäin todennäköinen, omaisuuserä tai luovutettavien erien ryhmä on myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytäväksi luokitellut omaisuuserät tai lopetettujen toimintojen varat ja velat arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla kuluilla, kumpi näistä on pienempi. Poistot näistä omaisuuseristä lopetetaan luokitteluhetkellä.

Luovutettavien erien ryhmään kuuluvat omaisuuserät, jotka eivät kuulu IFRS 5 -standardin arvostussääntöjen soveltamisalaan, ja velat arvostetaan niitä koskevien säännösten mukaan myös luokitteluhetken jälkeen.

Lopetettu toiminto on konsernin osa, josta on luovuttu tai joka on luokiteltu myytävänä olevaksi ja joka on jonkin seuraavista:

- merkittävä erillinen liiketoiminta- tai maantieteellinen yksikkö
- osa koordinoitua suunnitelmaa, joka koskee luopumista erillisestä keskeisestä liiketoiminta-alueesta tai maantieteellisestä toiminta-alueesta
- tytäryhtiö, joka on hankittu yksinomaan tarkoituksena myydä se edelleen.

Lopetettujen toimintojen tulos esitetään omana eränään konsernin laajassa tuloslaskelmassa. Myytävänä olevat omaisuuserät, luovutettavien

erien ryhmät, myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät muihin laajan tuloksen eriin kirjatut erät sekä luovutettavien erien ryhmään sisältyvät velat esitetään taseessa erillään muista eristä.

TYÖSUHDE-ETUUKSET ELÄKEVELVOITTEET

Konsernilla on toiminta-alueellaan erilaisia maksupohjaisia ja etuus- pohjaisia eläkejärjestelmiä, jotka noudattavat eri maiden paikallisia säännöstöjä ja käytäntöjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan [tuloslaskelmaan](#) sillä tilikaudella, jota veloitus koskee.

Konsernilla on Suomessa etuus- pohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin etuus- pohjaisten eläkejärjestelyjen veloitteet on laskettu riippumattomien asiantuntijoiden toimesta kustakin järjestelystä erikseen. Eläkevelvoitteen nykyarvoa laskettaessa käytetään diskonttauskorkona yritysten liikkeelle laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa. Käytetyn viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Etuus- pohjaisista eläkejärjestelyistä merkitään taseeseen velaksi velvoitteen raportointikauden päättämispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuus- pohjainen eläkekulu koostuu työsuorituksen perustuvasta menosta, joka kirjataan henkilöstökuluihin sekä nettokorosta, joka kirjataan myös henkilöstökuluihin. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta oman pääoman hyvitykseksi tai veloitukseksi sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Osakeperusteisen kannustinjärjestelmän palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä tai kokonaisuudessaan rahana asetettujen taloudellisten tavoitetasojen saavuttamisen perusteella.

Omana pääomana maksettava, osakkeiden myöntämiseen liittyvä kulu kirjataan henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan. Kulu perustuu YIT Oyj:n osakkeen markkinahintaan myöntämispäivänä, ja se jaksotetaan kuluksi kannustinohjelman mukaisille sitoutumisvuosille. Oikeuksien myöntämispäivän käypä arvo on arvioitu vähentämällä yhtiön osakkeiden kyseisen päivän markkinahinnasta niiden odotettavissa olevien osinkojen nykyarvo. Rahana maksettava palkkio perustuu YIT Oyj:n osakkeen käypään arvoon tilinpäätöshetkellä, ja sitä jaksotetaan kuluksi henkilöstökuluihin ja lyhytaikaisiin velkoihin rahaosuuden maksupäivään saakka.

IRTISANOMISEN YHTEYDESSÄ SUORITETTAVAT ETUUDET

Irtisanomisetuusia maksetaan, kun konserni lopettaa henkilön työsuhteen ennen normaalia eläkkeelle jääntä. Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet kirjataan kuluksi, kun konserni on sitoutunut peruuttamattomasti lopettamaan työntekijöiden työsuhteen yksityiskohtaisen, asianmukaisen suunnitelman mukaisesti. Lisäksi kirjataan kuluksi etuudet, joita konserni on tarjonnut irtisanomisten yhteydessä mahdollisesti vapaaehtoisten irtisanoutumisten edistämiseksi. Etuudet, jotka erääntyvät maksettavaksi yli 12 kuukauden kuluttua tilinpäätöspäivästä, diskontataan nykyarvoonsa. Irtisanottujen henkilöiden etuuksiin liittyvät erilaisten säännösten perusteella todennäköisesti syntyvät muut velat on arvioitu tilinpäätöshetkellä ja kirjattu kuluksi ja velaksi.

VARAUKSET

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan velvoitteen kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta veloitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan

varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuvarauksen ja Suomessa rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Uudelleenjärjestelyvaraus kirjataan, kun konserni on laatinut yksityiskohtaisen uudelleenjärjestelysuunnitelman ja aloittanut suunnitelman toimeenpanon tai tiedottanut asiasta. Konsernin jatkuvaan toimintaan liittyvistä menoista ei kirjata varausta. Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta, kun konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarma tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Verot merkitään tuloslaskelmaan, paitsi milloin ne liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjen verokantojen perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Johto arvioi veroilmoituksissa otettuja kantoja tilanteissa, joissa verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnoille. Tällaisissa tilanteissa kirjattavat verovaraukset perustuvat johdon arvioihin.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Verotuksessa vähennyskeltottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä

verokantoja, jotka on säädetty tai joiden hyväksytystä sisällöstä on ilmoitettu tilinpäätöspäivään mennessä. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät pitkäaikaiskassankkeiden osatuloutuksen ja verotettavan tulon eroista, aineellisten hyödykkeiden poistoeroista, etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, hankintojen yhteydessä tehdyistä käypiin arvoihin arvostuksesta ja käyttämättömistä verotuksellista tappioista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat vähennetään toisistaan silloin, kun konsernilla on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja kun laskennalliset verot liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin joko samalta verovelvolliselta tai eri verovelvollisilta, kun saaminen ja velka on tarkoitus realisoida nettomääräisesti.

RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT

RAHOITUSVAROJEN LUOKITTELU JA KIRJAUKSET

Rahoitusvarat kirjataan kirjanpitoon selvityspäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeus niiden kerryttämään kassavirtaan on lakannut tai siirtynyt merkittävästi osin pois konsernista niihin liittyvine riskeineen ja tuottoineen.

Rahoitusvarojen käyvät arvot ovat markkinanoteerauksia, mikäli sellainen on luotettavasti ollut saatavilla, muutoin diskontattuja arvoja. Diskonttokorkona on käytetty korkoa, jolla konserni voisi mahdollisesti myydä vastaavan erän tilinpäätöspäivänä.

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä seuraaviin ryhmiin niiden hankinnan tarkoituksen perusteella:

KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT

Konsernin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja tai johdannaisia, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja. Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyvät valuutta- ja korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Valuuttajohdannaisilla suojaudutaan valuuttakurssien muutoksilta ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan luonteensa mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja -kuluihin tai rahoitustuottoihin ja -kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia varoja (Saamiset), kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia varoja (Myyntisaamiset ja muut saamiset), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaiset voivat olla myös velkaa, niiden laatuominaisuudet kerrotaan myöhemmin kohdassa "Rahoitusvelat".

LAINAT JA MUUT SAAMISET

Lainat ja muut saamiset koostuvat lainasaamisista sekä myyntisaamisista ja tietyistä muista saamisista. Lainasaamiset ovat lyhytaikaisia, jos eräpäivä on enintään 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, muutoin ne ovat pitkäaikaisia. Ne kirjataan alun perin käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Muutokset kirjataan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin tai -kuluihin.

Myyntisaamiset ja muut saamiset ovat lyhytaikaisia, jos niiden eräpäivä on enintään 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, muutoin ne ovat

pitkäaikaisia. Ne kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Muutokset kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin.

MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUKSET

Myytävisissä olevat sioitukset ovat muita kuin edellä mainittuihin ryhmiin määritettyjä rahoitusvaroja. Ne ovat taseen pitkäaikaisia rahoitusvaroja, joista konserni ei ole aktiivisesti luopumassa lähitulevaisuudessa. Myytävissä olevat sioitukset koostuvat pääasiassa liiketoiminnan tueksi hankituista osakkeista ja osuuksista, esim. paikallisissa tietoliikenne-, vesi- ja ympäristöhuolto-yhtiöissä. Niitä ei pääsääntöisesti noteerata toimivilla markkinoilla ja ne on arvostettu hankintahintaan vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään markkina-arvoon ja muut alkuperäiseen hankintamenuon. Silloin kun käypä arvo on määritettävissä luotettavasti, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman arvomuutosrahastossa verovaikutus huomioden. Käyvän arvon muutos siirretään arvomuutosrahastosta rahoitustuottoihin tai -kuluihin silloin, kun konserni luopuu myytävissä olevasta sioituksesta tai kun sen arvo on alentunut siten, että arvonalentumistappio tulee kirjata. Myytävissä olevaksi sioitukseksi luokitellun oman pääoman ehtoiseen sioitukseen tehtyä arvonalennusta ei peruta tuloksen kautta.

RAHAVARAT

Rahavarat ovat käteisvaroja, vaadittaessa nostettavissa olevia pankkitalletuksia tai likvidejä markkinarahasioituksia, joiden alkuperäinen maturiteetti on enintään 3 kuukautta. Ne esitetään taseessa hankintamenuonsa ja tuotot rahoitustuotoissa. Käytössä olevat konsernitilien limiitit sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin ja esitetään netotettuina, sillä konsernilla on sopimukseen perustuva kuittausoikeus suorittaa velkojalle nettomäärä.

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

Jokaisena tilinpäätöspäivänä arvioidaan, onko olemassa objektiivista näyttöä jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvon alentumisesta. Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä olevien varojen määrä. Muiden kuin myytävissä oleviksi sioituksiksi luokiteltujen osakkeiden osalta arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteiden muutoksen johdosta kerrytettävissä oleva määrä on muuttunut sen kirjausajankohdasta.

Myytävisissä oleviin sioituksiin luokiteltujen osakesioituksiin kirjataan arvonalennustappio, kun niiden arvo on alentunut merkittävästi tai pitkittyneesti alle hankintamenuon. Tällöin omaan pääomaan kertynyt tappio siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan. Myytävissä oleviksi sioituksiksi luokiteltuihin oman pääoman ehtoihin sioituksiin tehtyä arvonalentumistappiota ei peruta tuloslaskelman kautta.

Lainoihin ja saamisiin kuuluvien myyntisaamisten arvon katsotaan alentuneen, kun on ilmeistä, että konserni ei saa perityksi saamista alkuperäisten ehtojen mukaisesti. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion välittömästi, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisenä. Myyntisaamisten arvon alentumiseen viittaavina seikkoina pidetään velallisen maksujen viivästymistä tai laiminlyöntiä ja tiedossa olevia velallisen taloudellisia vaikeuksia. Konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatteiden mukaisesti kirjataan kuluksi 50 % yli 180 päivää vanhoista ja 100 % yli 360 päivää vanhoista vakuudettomista ja epävarmoista saamisista. Osatuloituksista johtuen osa luottotappioksi katsottavista eristä sisältyy projektien kuluennusteeseen ja tulee huomioduksi heikentyneenä kate-ennusteena. Tappiollisten projektien myyntisaatavien arvonalennukset sisältyvät tappiovaraukseen.

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelat kirjataan taseeseen selvityspäivänä ja pois taseesta, kun niihin liittyvät veloitteet sopimusten mukaan päättyvät tai siirtyvät pois konsernista.

Konsernin rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

RAHOITUSVELAT JAKSOTETTUUN HANKINTAMENOON EFEKTIIVISEN KORON MENETELMÄLLÄ

Nämä merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainan noston yhteydessä syntyneet transaktiomenot on sisällytetty alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoitusvelat voivat olla lyhyt- tai pitkäaikaisia. Myöhempi arvostaminen tapahtuu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan osana kyseisen omaisuuserän hankintamenoa silloin, kun on todennäköistä, että ne tuottavat vastaista taloudellista hyötyä, ja kun menot on määritettävissä luotettavasti. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainalimiiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limiitin voimassaoloajalle.

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakoinnista aiheutuvat velat rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaamisista. Rahoitusyhtiöille myydyt urakkasaamiset esitetään laina-aikanaan lyhytaikaisissa rahoitusveloissa siltä osin, kun ne liittyvät omaperusteiseen asuntotuotantoon tai luovutuksen mukaan tuloutettavaan toimitilatutuotantoon. Asunto-osakeyhtiöiden ottamat ulkopuoliset rahalaitoslainat on huomioitu velkana siltä osin, kun ne kohdistuvat myymättömiin asunto-osakkeisiin.

Konserni ryhtyi soveltamaan 1.1.2010 alkaen omaperusteisten asuntojen tuloutuksessa IFRIC 15 -tulkintaohjetta, jonka mukaan myydyt omaperusteiset asunnot tuloutetaan kohteen valmistuttua. Tämän seurauksena rahoituslaitoksille rakennusaikana myydyt urakkasaamiset, jotka liittyvät asuntotuotantoon tai luovutuksen mukaan tuloutettavaan toimitilatutuotantoon, raportoidaan kokonaisuudessaan taseen korollisessa velassa. Aikaisemmassa raportoinnissa vastaava velkaosa rakennusaikaisista myydyistä urakkasaamisista on käsitelty taseen ulkopuolisena eränä.

Rahoitusvelkojen liitetiedoissa esitetyt käyvät arvot ovat diskontattuja arvoja tai kirjanpitoarvoja, mikäli se on kohtuullisen lähellä käypää arvoa. Diskonttokorkona on käytetty korkoa, jolla konserni voisi mahdollisesti hankkia vastaavaan erän tilinpäätöspäivänä.

KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTETTAVAT RAHOITUSVELAT

Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyviä valuutta- ja korkojohdannaisia, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimussopimuksiin ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Valuuttajohdannaisilla suojaudutaan valuuttakurssiriskiltä ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja -kuluihin tai rahoitustuottoihin ja -kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja (Muut velat), kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja (Ostovelat ja muut velat), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

JOHDANNAISINSTRUMENTTtien KÄYVÄT ARVOT JA SUOJAUSLASKENTA

Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi johdannaissopimuksen siirtämisestä. Valuuttatermiinisopimusten käypä arvo määritetään käyttäen tilinpäätöspäivän noteerattuja termiinkursseja. Koronvaihtosopimusten käypä arvo on määritetty tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella ja muiden korkojohdannaisten käypä arvo perustuu markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin.

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset, jotka täyttävät IAS 39:n mukaiset suojauslaskennan ehdot, merkitään taseeseen käypään arvoonsa päivänä, jolloin konsernista tulee sopimussopimuksiin. Konsernissa on suojauslaskentaa sovellettu vaihtuvakorkoisten lainojen viitekoron muutoksilta suojautumiseen (rahavirran suojaus). Konserni dokumentoi suojaussuhteen alussa kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen ja arvioi suojaussuhteen tehokkuuden. Suojaussuhteen tehokkuutta tarkastellaan vähintään jokaisena raportointipäivänä. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisten tehokkaan osuuden käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman suojausrahastossa verovaikutus huomioon. Omaan pääomaan kertyneet voitot ja tappiot siirretään tulokseen rahoitustuottoihin tai -kuluihin niillä tilikausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa tulokseen.

OMAT OSAKKEET

Jos konserniyhtiö hankkii YIT Oyj:n osakkeita, osakkeista maksettu vastike sekä hankintaan liittyvät kustannukset vähennetään omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai lasketaan uudelleen liikkeeseen. Kun omassa hallussa olleet osakkeet myydään, omaan

pääomaan merkitään saatu vastike vähennettynä suorilla transaktiokustannuksilla.

TULOUTUSPERIAATTEET

Liikevaihtoon kirjataan tuotteiden ja palveluiden myynnistä saadut tuotot käypään arvoon vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla.

MYYDYT TAVARAT JA PALVELUT

YIT-konserni suunnittelee, rakentaa ja myy asuntoja ja toimitiloja sekä kehittää ja ylläpitää infrastruktuuria. Lisäksi konserni tarjoaa Venäjällä kuluttaja-asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua asuntojen luovutuksen jälkeen. Tuotot tavaroiden myynnistä kirjataan, kun tavaroiden omistamiseen liittyvät merkittävät riskit, edut ja määräysvalta ovat siirtyneet ostajalle. Tuotot lyhytaikaisista palveluista kirjataan silloin, kun palvelu on suoritettu.

PITKÄAIKAISET PALVELUSOPIMUKSET JA RAKENNUSURAKAT

Pitkäaikaiset palvelusopimukset ja rakennusurakat kirjataan tuotoiksi valmiusasteen perusteella, kun liiketoimen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Pitkäaikaisten palvelusopimusten valmiusaste määritellään kuhunkin liiketoimeen liittyen tarkasteluhetkeen mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai hankkeen fyysisen valmistumisen mukaan. Pitkäaikaiset rakennusurakat kirjataan tuotoiksi rakentamisen valmiusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaan. Menot, joiden määrä ylittää tuloutusasteen mukaisen menojen määrän aktivoidaan vaihto-omaisuuden keskeneräiseen työhön. Vuokravastuuvaihtoja sisältävien rakennusprojektien tulot tuloutetaan valmiusasteen, myyntiasteen ja vuokrausasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Vuokravastuuvaihtoja käsitellään hankkeen kuluna. Vuokravastuuvaihtoa tehdään, kun rakennusprojektin jäljellä oleva tulouttamaton kate alittaa jäljellä olevan vuokravastuun määrän.

Konserni voi myös toteuttaa tietyn määrätyn rakennusurakan ja pitkäaikaisen palvelusopimuksen työyhteisöliittymän kautta. Työyhteisöliittymä ei ole riippumaton juridinen yksikkö, vaan sen osapuolena olevalla yhtiöllä on sopimuksen mukainen suora vastuu sen toiminnasta ja velvoitteista. Työyhteisöliittymän kautta toteutettavat rakennusurakat ja palvelusopimukset sisältyvät ao. konserniyhtiön raportointiin ja kirjataan tuotoiksi valmiusasteen mukaan konserniyhtiön osuuden perusteella.

OMAPERUSTEISET ASUNTO- JA TOIMITILAHANKKEET

IFRIC15 mukaan omaperusteiset asuntohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua eli kun se on luovutettavissa ostajalle. Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiastetta vastaava osuus.

Omaperusteisissa toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Myydyt hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä tai kohteen valmistuttua. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. YIT myy omaperusteiset toimitilahankkeet sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana.

Kun on todennäköistä, että sopimuksen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät liiketoimesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi tuloutustavasta riippumatta. Osatuloutettavien pitkäaikaisten palvelu- ja rakentamissopimusten tuloutus perustuu arvioihin. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä raportointikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Vuoden 2017 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. Keskeneräisistä kohteista nostetuista taloyhtiölainoista myytyjen asuntojen osuus lainasta esitetään saaduissa ennakoissa ja myymättömien asuntojen osuus taseessa korollisena velkana.

KOROT JA OSINGOT

Korkotuotot on kirjattu efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

OIKAISUERÄT

- Tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavat olennaiset erät, kuten liiketoiminnan tai liiketoiminnan osan myynnistä aiheutuneet voitot ja tappiot, liikearvon sekä tonttien, käyttöomaisuuden ja muiden omaisuuserien arvonalentumistappiot, YT-neuvottelujen ja sopeuttamistoimenpiteiden johdosta syntyvät kulut, yrityskauppoihin liittyvät kustannukset, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden päätösten perusteella riita-asioihin liittyvät olennaiset tulosvaikutteiset erät sekä suunniteltuun sulautumiseen liittyvät transaktiokulut.

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatu-periaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään.

sekä raportointikauden tuottojen ja kulujen määrään ja tosiasialliset lopputulokset voivat poiketa arvioituista. Seuraavassa käsitellään tilinpäätökseen sisältyviä keskeisiä kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia:

LIKEARVON ARVIOITU ARVONALENTUMINEN

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta [liitetiedossa 13](#) kuvatus periaatteen mukaisesti. Rahavirtaa tuottavien yksikköjen kerrytettävissä olevat rahamäärät perustuvat käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen tulos- ja markkinakehityksestä.

Testauksessa kerrytettävissä olevat rahamäärä on arvioitu suhteessa eri ajanjaksoihin ja laskelmien herkkyyttä on analysoitu mm. diskonttauskoron, kannattavuuden ja jäännösarvojen kasvutekijän muutoksien osalta. Konsernin liikearvojen määrä 31.12.2017 on 8,1 miljoonaa euroa.

PITKÄAIKAISTEN OSATULOUTETTAVIEN SOPIMUSTEN TULOUTUS

Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten tuloutukseen sisältyvistä arvioista johtuen, tilikausittain esitetty osatuloutettu liikevaihto ja tulos vain harvoin vastaavat lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista projektin ajalle. Kun tuloutus perustuu osatuloutukseen, hankkeiden lopputulosta arvioidaan säännöllisesti ja luotettavasti. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita sekä hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten että myyntihintojen kehittämisestä. Mikäli arviot pitkäaikaishankkeen lopputulemasta muuttuvat, tuloutettua myyntiä ja voittoa muutetaan sillä raportointikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Pitkäaikaisten

palvelusopimusten ja rakentamissopimusten osatuloutettu liikevaihto vuonna 2017 oli 1 486,9 miljoonaa euroa ja se on 75 % konsernin liikevaihdosta ([Liite 3](#)).

TULOVEROT

Konserni on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arvioiminen koko konsernin tasolla edellyttää merkittävää harkintaa, joten lopullisen veron määrään liittyy epävarmuutta. Laskennalliset verosaamiset 31.12.2017 olivat 53,2 miljoonaa euroa ja laskennalliset verovelat 9,9 miljoonaa euroa ([Liite 17](#)).

VARAUKSET

Varausten kirjaamiseen liittyy arvioita todennäköisyyteen ja määrään liittyen. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuvarauksen ja Suomessa rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemukseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Varaukset yhteensä 31.12.2017 olivat 72,3 miljoonaa euroa ([Liite 23](#)).

ELÄKE-ETUUDET

Eläkevelvoitteiden nykyarvo riippuu useista eri vakuutusmatemaattisista tekijöistä sekä käytetystä diskonttokorosta. Oletusten ja diskonttokoron muutokset vaikuttavat eläkevelvoitteiden kirjanpitoarvoon. Diskonttauskorkona on käytetty yritysten liikkeeseen laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa sille valuutalle, jossa etuudet toteutuvat. Käytetty viitekorkon maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Muut oletukset perustuvat vakuutusmatemaattisiin tilastoihin sekä vallitseviin markkinaolosuhteisiin. Etuuspohtaisina käsiteltyjen Suomen lisäeläkevakuutusten velvoitteiden määrä 31.12.2017 oli 2,1 miljoonaa euroa ([Liite 22](#)).

VAIHTO-OMAISUUS

Konserni arvioi tilinpäätöshetkellä vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttiutta parhaan arvionsa mukaisesti. Arviot perustuvat jatkuvaan ja systemaattiseen seurantaan. Tonttivaranto arvostetaan hankintameno ja arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Johto on arvioinut tuottotasojen 3–4 vuoden ennusteperiodin ajalle. Keskenäisen työn arvo 31.12.2017 oli 789,5 miljoonaa euroa, valmiiden kohteiden arvo 193,6 miljoonaa euroa ja tonttivarannon arvo 570,1 miljoonaa euroa ([Liite 18](#)).

MYNTISAAMISET

Konserni kirjaa luottotappion tai luottotappiovarauksen saamisista, joista ei todennäköisesti saada suoritusta. Luottotappioksi kirjaamisessa sovelletaan konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatetta, kirjauksiin sisältyy arviointia ja harkintaa. Arvio perustuu aikaisemmin toteutuneisiin luottotappioihin, luotonvalvonnan kokemukseen, asiakaskohtaisiin selvityksiin sekä taloudellisiin olosuhteisiin arviointihetkellä. Myyntisaamisten tasearvo 31.12.2017 oli 246,0 miljoonaa euroa ([Liite 19](#)).

ARVIO UUSIEN STANDARDIEN JA TULKINTAOHJEIDEN VAIKUTUKSESTA TULEVAISUUDESSA

IASB on julkaissut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, joita konserni ei ole vielä soveltanut tai joita EU:n komissio ei ole vahvistanut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä. Konserni ottaa ne käyttöön ensimmäisen kerran vuoden 2017 tilinpäätöksessään tai myöhemmin.

- 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 viisi-vaiheista 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 takuuaikeihin. Tällöin ylittävät osuus voidaan katsoa erilliseksi suoritevelvoitteeksi ja sille allokoitava transaktiohintaa tuloutetaan vasta kun palveluita suoritetaan. YIT:llä on yksittäisiä yleiset ehdot ylittäviä arvoltaan vähäisiä takuuajoja, joita yhtiö ei olennaisuusarvioon perustuen ole käsitellyt erillisinä suoritevelvoitteina. YIT:n nykyisten tuloutusperiaatteiden mukaisesti ylimenevää takuuaikaa 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 täytyy suurimmassa osassa YIT:n asiakassopimuksia eikä tuloutusajankohta muutu merkittävästi uuden standardin myötä, koska suurin osa YIT:n asiakassopimuksista on nykyisten standardien mukaan osatuloitettavia. Suomen talonrakentaminen -segmentin omaperusteiset kohteet tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä, mikä vastaa nykyistä luovutuksen mukaan tulouttamista.

- 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:
 - Yhtiö 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 allokoitun 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 määriteltessään transaktiohintaa, täyttämättömiä ja täytettyjä suoritevelvoitteita sekä transaktiohinnan allokoimista suoritevelvoitteille.

- IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi julkaistiin vuoden 2016 tammikuussa. Standardin voimaantuloajankohta on 1.1.2019 tai sen jälkeen alkava tilikausi. Standardia sovelletaan vuokralle ottajan tilinpäätökseen. Kaikki vuokrasopimukset kirjataan taseeseen arvotetaan pieniä vuokrakohteita ja lyhytaikaisia vuokrasopimuksia lukuun ottamatta.

- Tämänhetkisen arvion mukaan standardin käyttöönotto lisää aineellisten hyödykkeiden sekä rahoitusvelkojen määrää. Konsernilla on myös rakentamistoimintaan liittyviä maanvuokrasopimuksia, joita alustavien selvitysten mukaan tullaan kirjaamaan vaihto-omaisuuteen ja rahoitusvelkoihin. Maanvuokrasopimuksiin liittyvät omaisuuserät ja rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun rakennettava kohde myydään. Alustavan selvityksen mukaan standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta tilikauden tulokseen eikä omaan pääomaan.

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja siihen liittyvät muutokset useaan muuhun standardiin. IAS 39:n Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen mukaiset useat luokittelu- ja arvostusmallit korvataan IFRS 9:ssä yhdellä mallilla, jonka mukaan arvostusryhmiä on alun perin vain kaksi: jaksotettu hankintameno ja käypä arvo.

Velkakirjasijoitusten luokittelua ohjaavat rahoitusvarojen hallinnoinnissa noudatettava liiketoimintamalli ja sopimuserusteiset rahavirtaominaisuudet. Velkakirjasijoitus arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, jos: a) liiketoimintamallin tavoitteena on pitää rahoitusvaroihin kuuluva erä siihen asti, kunnes sopimukseen perustuvat rahavirrat kerätään, ja b) instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksusta. Kaikki muut velkakirjasijoitukset ja osakesijoitukset, mukaan lukien strukturoidut velka- ja osakeinstrumentit, on kirjattava käypään arvoon.

Kaikki rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Poikkeuksena ovat käyvän arvon muutokset osakesijoituksista, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa: ne voidaan kirjata joko tuloslaskelmaan tai oman pääoman rahastoihin (jolloin niitä ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi). Jos on kyse rahoitusveloista, joihin on sovellettu käyvän arvon optiota, yrityksen omasta luottoriskistä johtuva osuus käyvän arvon muutoksesta kirjataan tuloslaskelman sijaan muihin laajan tuloksen eriin.

Uusi rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Malli aikais-
taa luottotappion kirjaamishetkeä. Yhtiön rahoitusvarat koostuvat pää-
osin jaksotettuun hankintamenoarvostettavista myyntisaamisista ja IFRS 15:n mukaisista asiakassopimuksiin perustuvista omaisuuseristä. Standardin ei siten odoteta vaikuttavan yhtiön rahoitusvarojen luokit-
teluun ja arvostamiseen. Yhtiö soveltaa standardin sallimaa yksinker-
taistettua menettelyä arvonalentumisien kirjaamiseen, jolloin odotettujen luottotappioiden myyntisaamisista ja IFRS 15:n mukaisista asiakassopi-
muksiin perustuvista omaisuuseristä kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä. Yhtiön arvion mukaan odotettujen luottotappioiden kirjaamisella on siirtymähetkellä 0,7 miljoonan euron pienentävä vaikutus avaavan taseen omaan pääomaan.

- Muutos IFRS 10 ja IAS 28: Muutos koskee sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välisiä omaisuuserien myyntejä tai niiden antamista panoksena. IASB on tehnyt rajoitettuja muutoksia IFRS 10:een Konsernitilinpäätös ja IAS 28:aan Sijoitukset osak-
kuus- ja yhteisyrityksiin. Muutoksilla selvennetään sovellettavaa kirjanpitolähtökäytännön, kun sijoittajan ja sen tytär- tai osakkuusyritysten välillä tapahtuu myyntejä tai omaisuuserien antamista panoksena. Muutokset vahvistavat, että kirjanpitolähtökäytännön riippuu siitä, muo-
dostavatko osakkuus- tai yhteisyritykselle myydyt tai panoksena

annetut ei-monetaariset omaisuuserät ”liiketoiminnan” (niin kuin se on määritelty IFRS 3:ssa Liiketoimintojen yhdistäminen). Jos ei-monetaariset omaisuuserät muodostavat liiketoiminnan, sijoittaja kirjaa omaisuuserien myynnistä tai niiden antamisesta panoksena syntyvän voiton tai tappion kokonaisuudessaan. Jos liiketoiminnan määritelmä ei täyty, sijoittaja kirjaa voiton tai tappion vain muiden sijoittajien osuutta vastaavalta osalta. Muutoksia sovelletaan ei-ta-
kautuvasti. Konsernin johto on selvittämässä muutosten vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- Millään muulla julkaistulla, muttei vielä voimassa olevalla IFRS-standardilla, IFRIC-tulkinnalla tai IFRS-standardeihin tehtävällä vuosit-
taisella parannuksella tai muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

2. TOIMIALATIEDOT

YIT Oyj:n segmenttijako muuttui vuoden 2015 alusta lukien siten, että konsernin kolme raportoitavaa segmenttiä (myöhemmin toimialaa) 1.1.2015 alkaen ovat 1) Asuminen Suomi ja CEE, 2) Asuminen Venäjä ja 3) Toimitilat ja infra.

Toimitilat ja infra -toimiala koostuu Suomen, Baltian ja keskisen Itä-Euroopan toimitilarakentamisesta ja Suomen infrapalveluista.

Aiemman toimialajoon muuttamisen taustalla oli pyrkimys uudistaa toimialajako vastaamaan paremmin yhtiön uutta johtamisrakennetta ja liiketoiminta-alueita.

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 raken-
taminen, pääpaino omaperusteisissa hankkeissa Kiinteistöjen
kunnossapito

TOIMITILAT JA INFRA

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

MUUT TOIMINNOT

Erä Muut toiminnot sisältää konsernin sisäisiä palveluja, vuokratuot-
toja konsernin ulkopuolisilta asiakkailta ja konsernin jakamattomia
kustannuksia.

TOIMIALATIETOJEN LASKENTAPERIAATTEET

Johdon raportoinnissa omaperusteinen asunto- ja toimitilarakentami-
nen tuloutetaan rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen
tulon perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen, mikä eroaa
konsernin IFRS-laadintaperiaatteista. Konsernin IFRS-laadintaperiaat-
teen 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 vuok-
ralaiset ennen toimitilahankkeen aloittamista ja sijoittajan hankkeen

rakentamisen alkuvaiheessa. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutus liikevaihtoon ja liikevoittoon esitetään rivillä IFRS-oikaisu. Laskenta-säännön 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 x100

Sijoitettu pääoma lasketaan seuraavasti:

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

LIIKETOIMINNALLISET TOIMIALATIEDOT 2017

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, POC	IFRS-oikaisu	Konserni, IFRS
Tuotot	835,2	268,3	814,7	-9,6	1 908,6	85,2	1 993,8
Konsernin sisäiset tuotot	0,0	0,0	9,6	-9,6	0,0		
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	0,0	-0,8	0,0	-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
Oikaisuerät	-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	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
Rahat ja pankkisaamiset				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

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, POC	IFRS-oikaisu	Konserni, IFRS
Investoinnit	13,1	2,4	59,9	4,7	80,1		80,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	12,5	0,0	49,1		61,6		61,6
Toimialan velat	309,5	73,0	374,9	-3,4	754,0	252,5	1 006,5
Varaukset	47,8	13,4	9,2	3,9	74,4	-0,0	74,4
Ostovelat	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 erät							
Velat				623,2	623,2	-1,0	622,1
Korolliset velat				590,7	590,7	0,0	590,7
Veroihin liittyvät erät				23,9	23,9	-1,0	22,9
Rahoituserien jaksotukset				8,5	8,5	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0
Sijoitettu pääoma					1 203,0	-47,6	1 155,4

LIIKETOIMINNALLISET TOIMIALATIEDOT 2016

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, POC	IFRS-oikaisu	Konserni, IFRS
Tuotot	727,9	267,9	797,4	-9,7	1 783,6	-105,3	1 678,3
Konsernin sisäiset tuotot	0,0	0,0	9,7	-9,7	0,0		0,0
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	0,0	-0,6	-0,0	-0,6	0,0	-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	0,0	-16,5
Oikaistu liikevoitto	59,9	-2,3	38,1	-15,7	79,9	-35,2	44,7
Oikaisu-erät		-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	5,8	5,3	100,9	16,6	128,7	0,0	128,7
Liiketoiminta	8,1	-0,0	0,0	0,0	8,1	0,0	8,1
Vaihto-omaisuus	614,6	467,6	283,3	0,0	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
Rahat ja pankkisaamiset				66,4	66,4	0,0	66,4
Pitkäaikaiset saamiset				35,7	35,7	0,0	35,7
Veroihin liittyvät erät				51,5	51,5	9,1	60,7
Rahoituserien jaksotukset				1,3	1,3	0,0	1,3
Varat yhteensä	741,7	524,3	531,2	174,8	1 971,9	312,1	2 284,0

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat ja infra	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, POC	IFRS-oikaisu	Konserni, IFRS
Investoinnit	1,6	0,6	76,5	4,7	83,5	0,0	83,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,0	0,0	63,6		63,6	0,00	63,6
Toimialan velat	288,2	119,1	347,3	5,5	760,1	222,0	982,2
Varaukset	45,5	19,8	8,8	4,4	78,5	0,0	78,5
Ostovelat	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 erät							
Velat				606,8	606,8	131,2	737,9
Korolliset velat				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	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0
Sijoitettu pääoma					1 175,3	88,1	1 263,4

MAANTIETEELLISET TIEDOT

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan, ja pitkäaikaiset varat esitetään varojen sijainnin mukaan.

TUOTOT ULKOISILTA ASIAKKAILTA

Milj. euroa	2017	2016
Suomi	1 383,0	1 233,3
Venäjä	363,0	271,6
Baltian maat	126,8	104,8
Keskinen Itä-Eurooppa	121,1	68,6
Konserni yhteensä	1 993,8	1 678,3

PITKÄAIKAISET VARAT

Milj. euroa	2017	2016
Suomi	178,7	121,5
Venäjä	4,6	5,3
Baltian maat	8,9	9,0
Keskinen Itä-Eurooppa	2,6	1,4
Konserni yhteensä	194,8	137,2

3. PITKÄAIKAISHANKKEET

Milj. euroa	2017	2016
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	1 486,9	1 523,9
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	1 314,0	1 550,6
Saamiset pitkäaikaishankkeista	59,9	55,1
Saadut ennakot	448,2	434,5

Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä esitetään taseen erässä ”Myyntisaamiset ja muut saamiset”. Saadut ennakot sekä erotus, joka syntyy, jos menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen laskutus, esitetään erässä ”Ostovelat ja muut velat”.

4. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. euroa	2017	2016
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ¹	24,9	2,2
Vuokratuotot	9,9	8,7
Muut	2,6	2,0
Yhteensä	37,4	12,8

¹ Sisältää Kasarmikatu Holding Oy:n 23,7 miljoonan euron myyntivoiton

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. euroa	2017	2016
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	-0,4	-0,4
Vuokrat	-43,8	-43,7
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	-9,1	-7,9
Projektiin muut muuttuvat kulut	-195,6	-196,4
Matkakulut	-10,0	-9,6
IT-kulut	-17,8	-1,1
Kiinteistökulut	-7,8	-7,4
Muut kiinteät kulut	-25,2	-15,2
Yhteensä	-309,7	-281,7

TILINTARKASTAJILLE MAKSETUT PALKKIOT

Milj. euroa	2017	2016
PricewaterhouseCoopers		
Tilintarkastus	-0,8	-0,8
Todistukset ja lausunnot	-0,1	-0,0
Veroneuvonta	0,0	-0,0
Muut palkkiot	-0,8	-0,1
Yhteensä	-1,7	-0,9

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut YIT -konsernin yhtiöille tilikaudella 2017 olivat yhteensä 0,9 miljoonaa euroa. Palvelut koostuivat tilintarkastajan lausunnoista (0,1 miljoonaa euroa) ja muista palveluista (0,8 miljoonaa euroa).

6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

POISTOT JA ARVONALENTUMISET HYÖDYKERYHMITÄIN

Milj. euroa	2017	2016
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	0,0	
Muut aineettomat hyödykkeet	-3,2	-3,5
Liikearvo	0,0	-2,4
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	-0,4	-0,5
Koneet ja kalusto	-8,3	-8,0
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	-0,1	-0,1
Muut aineelliset hyödykkeet	-2,2	-2,0
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-14,2	-16,5

7. HENKILÖSTÖKULUT

Milj. euroa	2017	2016
Palkat	-223,5	-203,8
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-3,5	-7,4
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	-0,1	-0,1
Osakeperusteinen palkitseminen	-5,9	-3,2
Muut henkilösivukulut	-42,8	-35,9
Yhteensä	-275,7	-250,3

HENKILÖSTÖ TOIMIALOITTAIN

Keskimäärin tilikaudella	2017	2016
Asuminen Suomi ja CEE	1 807	1 748
Asuminen Venäjä	1 426	1 471
Toimitilat ja infra	2 057	1 947
Konsernipalvelut	243	194
Yhteensä	5 533	5 361

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhte-etuuksista ja osakeomistuksista esitetään [liitetiedossa 32](#) Lähipiiritapahtumat.

8. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Konsernin tutkimus- ja kehittämismenot olivat 18,9 miljoonaa euroa ja (vuonna 2016: 15,8 miljoonaa euroa). Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana, ja ne kirjataan projektin kuluksi.

9. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. euroa	2017	2016
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	0,0	0,0
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	1,8	1,5
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos ¹		
Muut rahoitustuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,2
Rahoitustuotot yhteensä	1,9	1,7
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta lainoista ²	-14,6	-19,2
Korkokulut pankeille / rahoitusyhtiöille myydyistä saatavista	-3,3	-3,9
Muut rahoituskulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta veloista	-5,0	-5,0
Korkokulut suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	-0,4	-0,5
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	-2,3	-2,6
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos ¹	0,0	-0,4
Korkokulut rahoitusleasingisopimuksista	0,0	0,0
Rahoituskulut	-25,6	-31,6
Ehdot täyttävien omaisuuserien korkokulujen aktivointi ³	6,5	19,0
Rahoituskulut yhteensä	-19,1	-12,6

Milj. euroa	2017	2016
Valuuttakurssierot		
Valuuttakurssivoitot	5,6	0,7
Valuuttakurssitappiot	-3,0	-9,9
Valuuttakurssierot, netto⁴	2,6	-9,2
Rahoituskulut, netto	-14,6	-20,1

¹ Korkojohdannaisten käypään arvoon arvostaminen.

² Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta lainoista sisältää suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten korkokuluja 0,4 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 0,5 miljoonaa euroa).

³ Korkokulujen aktivointi perustuu konsernin lainasalkun efektiivisten korkojen painotettuun keskiarvoon. Valuuttakohtaisissa kertomissa on huomioitu kurssisuojausten vaikutus.

⁴ Valuuttakurssierot, netto, aiheutuvat pääasiassa ruplariskin suojaamisesta realisoituneesta ruplan ja euron välisestä korkoerosta.

10. TULOVEROT

TULOVEROT TULOSLASKELMASSA

Milj. euroa	2017	2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	22,6	13,2
Edellisten tilikausien verot		4,1
Laskennalliset verot ¹	-8,4	-12,6
Tuloverot yhteensä	14,3	4,7

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan 20,0 % mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Milj. euroa	2017	2016
Voitto ennen veroja	70,9	-2,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 20,0 %	14,2	-0,5
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-0,1	-0,1
Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut	-0,5	2,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten nettotulos	0,0	0,1
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	0,8	
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,0	-0,1
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	0,4	0,0
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi	-0,5	3,1
Edellisten tilikausien verot		0,1
Verot tuloslaskelmassa	14,3	4,7

11. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2017	2016	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, milj. euroa	56,6	-7,1	56,6	-7,1
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, milj. kpl	125,7	125,6	127,6	127,4
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,45	-0,06	0,44	-0,06

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotuksessa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus.

12. AINEELLISET HYÖDYKKEET

2017						
Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Raken- nukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Kesken- eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2,4	18,6	174,9	21,1	0,0	217,0
Muuntoerot		-0,4	-0,3	-0,1	0,0	-0,8
Lisäykset		0,4	13,7	1,6	0,0	15,7
Vähennykset		-0,4	-3,3	-0,3	-0,0	-4,1
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		-3,0		-0,3	0,0	-3,3
Hankintamenot 31.12.	2,4	15,2	185,0	21,9	0,0	224,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-11,1	-136,8	-15,9	0,0	-163,8
Muuntoerot		0,1	0,3	0,1		0,4
Poistot		-0,5	-8,4	-2,2		-11,1
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		3,1	1,2	0,4		4,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		-8,3	-143,7	-17,6	0,0	-169,7
Kirjanpitoarvo 1.1.	2,4	7,5	38,1	5,2	0,0	53,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,4	6,8	41,2	4,3	0,0	54,8

2016						
Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Raken- nukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Kesken- eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2,8	19,1	162,3	16,1	0,1	200,3
Muuntoerot		1,1	0,9	0,3	0,0	2,3
Lisäykset		0,3	13,5	0,2	0,1	13,9
Vähennykset	-0,4	-2,0	-1,8	-0,0	-0,1	-4,2
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		0,2	0,0	4,7	-0,1	4,8
Hankintamenot 31.12.	2,4	18,6	174,9	21,1	0,0	217,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-11,3	-128,8	-12,8		-152,9
Muuntoerot		-0,3	-0,8	-0,1		-1,2
Poistot		-0,5	-8,1	-2,0		-10,6
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		1,0	0,9	-1,0		0,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		-11,1	-136,8	-15,9		-163,9
Kirjanpitoarvo 1.1.	2,8	7,8	33,5	3,3	0,1	47,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,4	7,5	38,1	5,2	0,0	53,2

Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä, ja ne on kirjattu hankintamenon vähennykseksi.

RAHOITUSLEASINGSOPIMUKSET

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Milj. euroa	Rakennukset 2017	Koneet ja kalusto 2017	Yhteensä 2017	Rakennukset 2016	Koneet ja kalusto 2016	Yhteensä 2016
Hankintameno 1.1.	0,4	6,3	6,7	0,3	6,1	6,4
Muuntoerot	-0,0	-0,1	-0,1	0,1	0,2	0,3
Lisäykset		0,1	0,1			
Vähennykset						
Siirrot muiden omaisuuserien välillä						
Hankintamenot 31.12.	0,4	6,4	6,8	0,4	6,3	6,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-0,1	-6,2	-6,2	-0,0	-5,9	-6,0
Muuntoerot	0,0	0,1	0,1	-0,0	-0,2	-0,2
Poistot	-0,0	-0,1	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot						
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-0,1	-6,3	-6,3	-0,1	-6,2	-6,2
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,3	0,1	0,5	0,3	0,2	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,1	0,4	0,4	0,1	0,5

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2017

Milj. euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennako- maksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.	8,1		22,9	6,6	29,5
Lisäykset			0,4	2,8	3,1
Vähennykset			-0,5	-0,5	-1,0
Siirrot omaisuuserien välillä			3,8	-3,8	0,0
Muuntoerot			0,0		0,0
Hankintamenot 31.12.	8,1		26,6	5,0	31,6
Kertyneet poistot 1.1.			-17,6	0,0	-17,6
Poistot			-3,2		-3,2
Alaskirjaukset					
Muuntoerot					
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot			0,5		0,5
Kertyneet poistot 31.12.			-20,3	0,0	-20,3
Kirjanpitoarvo 1.1.	8,1		5,4	6,6	11,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,1		6,3	5,0	11,3

2016

Milj. euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennako- maksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.	10,9		21,4	8,2	29,7
Lisäykset			1,0	4,2	5,2
Vähennykset			-0,5	-0,1	-0,6
Siirrot omaisuuserien välillä			1,0	-5,8	-4,8
Muuntoerot			0,0		0,0
Hankintamenot 31.12.	10,9		22,9	6,6	29,5
Kertyneet poistot 1.1.			-15,3		-15,3
Poistot			-3,5		-3,5
Alaskirjaukset	-2,8				
Muuntoerot			-0,2		-0,2
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot			1,5		1,5
Kertyneet poistot 31.12.	-2,8		-17,6		-17,6
Kirjanpitoarvo 1.1.	10,9		6,1	8,2	14,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,1		5,4	6,6	11,9

YIT-konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

Milj. euroa	2017	2016
Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa	8,1	8,1
Liikearvot yhteensä	8,1	8,1

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvo lasketaan vuoden 2018 vahvistetun budjetin ja vuosille 2019–2020 vahvistetun strategian kassavirtojen diskontattuna nykyarvona. Olennaisimmat oletukset näiden osalta liittyvät asuntokysynnän kehitykseen ja projektien katteeseen sekä käyttöpääoman muutokseen. Rahavirrat, jotka strategiajakson jälkeiselle ajalle, on laskettu käyttäen ns. loppuarvomenetelmää. Loppuarvon kasvutekijänä on käytetty Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa 2 % kasvua.

Diskonttauskorkona käytetään YIT:n määrittelemää painotettua pääomakustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax). Liikearvon testauksessa WACC:ina on käytetty 7,2 % (7,6%) Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa.

Liikearvon testaustuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (E) rahavirtaa tuottavan yksikön testattavaan omaisuuteen (T) seuraavasti:

Suhde	Arvio
E < T	Alaskirjaus
E 0–20 % > T	Ylittää hieman
E 20–50 % > T	Ylittää selvästi
E 50 %– > T	Ylittää merkittävästi

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi Baltiassa ja keskisessä Itä-Euroopassa.

HERKKYYSANALYYSI

Baltian ja keskinen Itä-Euroopan rahavirtaa tuottavalle yksiköille on tehty herkkyyshanalyysi muuttamalla laskentaoletuksia. Alla on esitetty vaadittava muutos oletuksessa, jolla kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo vastaisi kirjanpitoarvoa.

- Diskonttauskorko, ennen veroja: kasvu yli 4 prosenttiyksikköä
- Loppuarvon kasvuvauhti: lasku yli 5 prosenttiyksikköä
- Kannattavuus: lasku yli 50 prosenttia

Johdon näkemyksen mukaan perusoletusten muutoksia ei tule tulkita osoituksena niiden toteutumisen todennäköisyydestä. Herkkyyshanalyysi on hypoteettinen ja siksi siihen tulee suhtautua varauksella.

14. OSUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

Milj. euroa	2017			2016		
	Osakkuus-yhtiöt	Yhteis-yritykset	Yhteensä	Osakkuus-yhtiöt	Yhteis-yritykset	Yhteensä
Tasearvo 1.1.	0,6	62,9	63,6	0,6	0,1	0,6
Osuus tuloksesta	0,1	-0,9	-0,8	0,1	-0,7	-0,6
Lisäykset	3,4	58,4	61,8		63,6	63,6
Vähennykset	-0,5	-3,9	-4,5			
Tilikauden aikana saadut osingot						
Tasearvo 31.12.	3,6	116,5	120,1	0,6	62,9	63,5

Yhdistely konserniin on tapahtunut pääomaosuusmenetelmällä.

KONSERNIN OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSET SEKÄ NIIDEN YHTEENLASKETUT VARAT, VELAT, LIIKEVAIHTO JA VOITTO/TAPPIO

2017 Milj. euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Konsernin osuus nettovaroista	Omistus	Osakkuus- ja yhteisyritysten arvo konserni taseessa
Osakkuusyritykset								
YIT Talon Tekniikka Oy	Helsinki	8,3	7,1	35,8	-0,9	0,5	48,00 %	3,4
Yhteisyritykset								
YCE Housing 1 Ky	Helsinki	21,0	10,0			4,4	40,00 %	11,5
Tripla Mall GP Oy	Helsinki	0,0				0,0	38,75 %	0,0
Tripla Mall Ky	Helsinki	318,5	54,1		-0,5	102,5	38,75 %	102,3
Regenero Oy	Helsinki	92,5	87,4		-0,9	2,5	50,00 %	1,9
Trnavske myto a.s.	Bratislava	24,3	21,9	0,7	-0,0	1,2	50,00 %	1,0
Konopna Residence s.r.o	Bratislava	2,7	2,6	0,1	-0,0	0,1	40,00 %	0,0
Tieyhtiö Vaalimaa Oy	Helsinki	213,2	216,6	5,9	-0,2	-0,7	20,00 %	0,1
Yhteensä		680,5	399,7	42,4	-2,6	110,6		120,1

2016 Milj. euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Konsernin osuus nettovaroista	Omistus	Osakkuus- ja yhteisyritysten arvo konserni taseessa
Osakkuusyritykset								
YIT Kuntatekniikka Oy	Mikkeli	2,1	0,7	7,1	0,2	0,6	40,00 %	0,6
Yhteisyritykset								
Kasarmikatu Holding Oy	Helsinki	71,1	61,4	0,4	-0,3	3,9	40,00 %	3,9
Tripla Mall GP Oy	Helsinki	0,0	0,0		0,0	0,0	38,75 %	0,0
Tripla Mall Ky	Helsinki	223,0	70,7		-0,9	59,0	38,75 %	58,9
Regenero Oy	Helsinki	0,2	0,0		-0,2	0,1	50,00 %	0,1
Konopna Residence s.r.o	Bratislava	2,4	2,4	0,4	0,0	0,0	40,00 %	0,0
Tieyhtiö Vaalimaa Oy	Helsinki	148,5	151,8	0,2	-3,0	-0,7	20,00 %	0,1
Yhteensä		447,3	287,0	8,1	-4,3	62,9		63,6

TOIMIALAKUVAUKSET

YIT Talon Tekniikka Oy:n toimialana on korjausrakentaminen pääkaupunkiseudulla.

YIT Kuntatekniikka Oy:n toimialana on rakentaa, ylläpitää ja kehittää hyvää elinympäristöä sekä tarjota tekniseen infrastruktuuriin ja kiinteistöihin liittyviä palveluja ensisijaisesti Mikkelin talousalueella ja infrapalveluiden osalta myös muualla Itä-Suomessa. Osakkuusyritykset purettiin vuoden 2017 aikana.

Kasarmikatu Holding Oy sijoittaa Helsingin Kasarmikadun toimistorakennushankkeeseen. Kasarmikatu Holding Oy myytiin vuoden 2017 aikana.

Tripla Mall GP Oy:n sekä Tripla Mall Ky:n toimiala on kiinteistösijoitustoiminta, kauppakeskustoiminta ja kiinteistöyhtiöiden omistaminen. Osakkuusyritykset sijoittavat Pasilan Triplan rakennushankkeeseen.

Regenero Oy:n toimiala keskittyy mittavien asunto-, liike- ja toimitilayhdistelmähankeiden kehittämiseen pääkaupunkiseudulla.

YCE Housing I Ky, Trnavske myto a.s. sekä Konopna Residence S.r.o:n sijoittaa kiinteistökehityshankkeisiin.

Ruoholahti 23 Oy:n toimialana on ostaa, myydä, omistaa, hallita ja vuokrata asunto-, liike-, toimisto- ja teollisuustiloja käsittäviä huoneistoja, kiinteistöjä, rakennuksia sekä tällaisiin tiloihin oikeuttavien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita. Edelleen yhtiön toimialana on rakentamis- ja kiinteistökehitys-toiminta sekä niihin liittyvä käyttö-, huolto- ja kunnossapitotoiminta. Yhtiön toimialaan kuuluu myös kiinteistöjen ja tilojen hallintapalveluiden tarjoaminen. Yhtiö on purettu vuoden 2016 aikana.

Valtatie 7 -konsernin toimialana on suunnitella, rakentaa, rakennuttaa, rahoittaa ja kunnossapitää E18 Koskenkylä-Kotka -moottoritietä. Omistusosuus myytiin kolmannelle osapuolelle vuoden 2016 aikana.

Tieyhtiö Vaalimaa Oy:n toimialana on suunnitella, rakentaa, rakennuttaa, rahoittaa ja kunnossapitää E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritietä.

15. MYTÄVISSÄ OLEVAT SIOITUKSET

Milj. euroa	2017	2016
Tasearvo 1.1.	0,4	0,4
Vähennykset		-0,0
Käyvän arvon muutokset		
Tasearvo 31.12.	0,4	0,4
Myytäviissä olevat sijoitukset sisältävät seuraavia eriä		
Noteeratut osakkeet	0,1	0,1
Noteeraamattomat osakkeet	0,3	0,3
Yhteensä	0,4	0,4

16. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. euroa	2017	2017	2016	2016
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Myyntisaamiset	0,9	0,9	1,2	1,2
Korolliset saamiset	46,0	46,0	34,6	34,6
Muut saamiset	0,7	0,7	1,9	1,9
Yhteensä	47,6	47,6	37,7	37,7

TÄSMÄYTYS PITKÄAIKAISTEN SAAMISTEN LUOKITTELUUN (LIITE 27)

Milj. euroa	2017	2016
Myyntisaamiset	0,9	1,2
Korolliset saamiset	46,0	34,6
Muut saamiset	0,7	1,9
Yhteensä	47,6	37,7

Pitkäaikaisiin saamisiin ei sisälly saamia lähimpiin kuuluvalta.

17. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Milj. euroa	2017	2016
Laskennallinen verosaaminen	53,2	54,2
Laskennallinen verovelka	-9,9	-17,6
Laskennallinen verosaaminen, netto	43,4	36,6

LASKENNALLISIIN VEROIHIN KIRJATUT MUUTOKSET

Milj. euroa	2017	2016
Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1.	36,6	22,1
Muuntoerot	-1,5	1,9
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	8,3	12,5
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	-0,1	0,1
Laskennallinen verosaaminen, netto 31.12.	43,4	36,6

LASKENNALLISTEN VEROSAAMISTEN JA -VELKOJEN MUUTOS TILIKAUDEN AIKANA ENNEN NETOTTAMISTA

2017

Milj. euroa	1.1.	Muuntoerot	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu laajaan tulos- laskelmaan/ omaa pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset					
Varaukset	16,5	-0,3	-0,9		15,4
Vahvistetut tappiot	14,4	-0,9	2,4		15,9
Eläke-etuudet	0,4		0,0		0,4
Osatuloutus	8,2	-0,2	3,2		11,2
Vaihto-omaisuus	10,4	-0,3	-4,5		5,6
Muut erät	6,0	-0,1	1,3	-0,1	7,1
Yhteensä	55,8	-1,8	1,6	-0,1	55,6
Laskennalliset verovelat					
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	2,4				2,4
Kertyneet poistoerot	3,4		0,2		3,6
Eläke-etuudet	0,0				0,0
Osatuloutus	3,0	-0,1	-0,1		2,9
Vaihto-omaisuus	6,9	-0,2	-4,4		2,3
Myytavissä olevat sijoitukset	0,1		-0,0		0,1
Muut erät	3,4		-2,3		1,1
Yhteensä	19,2	-0,3	-6,6	0,0	12,3

2016

Milj. euroa	1.1.	Muuntoerot	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu laajaan tulos- laskelmaan/ omaa pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset					
Varaukset	13,1	0,7	2,7		16,5
Vahvistetut tappiot	8,0	1,7	4,7		14,4
Eläke-etuudet	0,2		0,0	0,2	0,4
Osatuloutus	6,7	0,3	1,2		8,2
Vaihto-omaisuus	12,1	1,6	-1,0	-2,3	10,4
Muut erät	5,2	0,3	0,6	-0,1	6,0
Yhteensä	45,3	4,5	8,2	-2,2	55,8
Laskennalliset verovelat					
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	2,7		-0,3		2,4
Kertyneet poistoerot	3,2		0,2		3,4
Eläke-etuudet	0,0				0,0
Osatuloutus	6,8	1,2	-5,0		3,0
Vaihto-omaisuus	6,5	1,5	1,2	-2,3	6,9
Myytavissä olevat sijoitukset	0,1				0,1
Muut erät	3,9	-0,0	-0,4		3,4
Yhteensä	23,2	2,6	-4,3	-2,3	19,2

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista kirjataan laskennallista verosaamista siihen määrään asti, kun verohyödyn saaminen verotettavan tulon perusteella on todennäköistä. Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 1,9 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 2,6 miljoonaa euroa). Konsernitiilipaatokseen ei ole kirjattu verovelkaa sellaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjako perusteella, koska voitonjako on konsernin päätäntävallassa, ja se ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä. Kirjaamattoman verovelan määrä vuonna 2017 oli 2,8 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 2,6 miljoonaa euroa).

18. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. euroa	2017	2016
Aineet ja tarvikkeet	4,3	6,3
Keskeneräiset työt	789,5	899,9
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	570,1	620,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	193,6	171,9
Ennakkomaksut	33,8	45,4
Muu vaihto-omaisuus	1,2	2,4
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 592,5	1 746,6

Tilikaudella tehtiin vaihto-omaisuuden alaskirjauksia 14,0 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 20,2 miljoonaa euroa).

Keskeneräisen työn arvoon sisältyy aktivoituja korkoja 14,5 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 32,5 miljoonaa euroa).

YIT-konserni hankkii rakentamistarkoituksessa maa-alueita sekä kotimaassa että ulkomailla. Maa-alueiden hankinta voi tapahtua sekä hankkimalla suoraan maaomaisuutta tai sitä hallinnoiva yhtiö. YIT-konsernin ostamien kiinteistöyhtiöiden liikearvo on kohdistettu suoraan vaihto-omaisuuden maa-alueiden tai keskeneräisen työn arvoon.

19. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

TASEARVOT

Milj. euroa	2017	2016
Myyntisaamiset	113,4	113,0
Lainasaamiset	1,6	1,8
Saamiset pitkäaikaishankkeista	59,9	55,1
Siirtosaamiset	12,5	8,6
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	0,2	1,2
Muut saamiset	25,8	55,6
Yhteensä	213,5	235,4

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2017 aikana olleet keskimäärin 113,2 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 108,8 miljoonaa euroa).

TÄSMÄYTYS MYyntISAAMISTEN JA MUIDEN SAAMISTEN LUOKITTELUUN (LIITE 27)

Milj. euroa	2017	2016
Lainasaamiset	1,6	1,8
Myyntisaamiset	113,4	113,0
Saamiset pitkäaikaishankkeista	59,9	55,1
Muut saamiset	25,8	55,6
Yhteensä	199,2	223,8

20. RAHAVARAT

Milj. euroa	2017 Tasearvo	2017 Käypä arvo	2016 Tasearvo	2016 Käypä arvo
Käteinen raha ja pankkitilit	89,7	89,7	66,4	66,4
Rahamarkkinasijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	89,7	89,7	66,4	66,4

RAHAVIRTUALASKELMASSA RAHAVAROIHIN LASKETTAVAT ERÄT

Milj. euroa	2017	2016
Käteinen raha ja pankkitilit	89,7	66,4
Rahamarkkinasijoitukset	0,0	0,0
Luotolliset tilit	0,0	0,0
Yhteensä	89,7	66,4

21. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Osakepääoma ja omat osakkeet	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl	Osakepääoma milj. euroa	Omat osakkeet milj. euroa
1.1.2016	125 578 841	149,2	-8,3
Omien osakkeiden palautuminen	-2 186		-0,0
31.12.2016	125 576 655	149,2	-8,3
1.1.2017	125 576 655	149,2	-8,3
Omien osakkeiden luovutus	238 554		1,1
31.12.2017	125 815 209	149,2	-7,2

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 127 223 422 ja osakepääoma 149 217 tuhatta euroa 31.12.2017. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

OMAT OSAKKEET

Emoyhtiön omien osakkeiden muutokset tilikauden aikana

Aika	Määrä, kpl
1.1.2017	1 646 767
Omien osakkeiden luovutus	-238 554
31.12.2017	1 408 213

Yhtiön hallussa olevien osakkeiden maksettu hankintahinta yhteensä on 7,2 miljoonaa euroa, ja se esitetään erillisenä oman pääoman eränä. Osakkeista maksettu määrä pienentää emoyhtiön voitonjakokelpoisia varoja. Osakkeet ovat yhtiön hallussa omina osakkeina, ja ne on oikeus laskea uudelleen liikkeeseen tulevaisuudessa.

VARARAHASTO JA MUUT RAHASTOT

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma. Muut rahastot sisältävät emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston ja ulkomaisten konserniyhtiöiden sidottuun omaan pääomaan luettavia eriä.

MUUNTOEROT

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet. Ulkomaisten yksiköiden nettosijoitusten suojausta ei ole ollut vuosina 2017 ja 2016.

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten ja rahavirran suojauksessa käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

OSINGOT

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,25 euroa/osake.

OSAKEPALKITSEMINEN

Konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaisena kannustimena vuodesta 2010 lähtien on ollut osakepalkkiojärjestelmä.

OHJELMA 2010–2012

Järjestelmässä oli kolme ansaintajaksoa, jotka olivat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Osakkeita jaettiin vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voitiin jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle.

Osakepalkkioiden antamisesta johtuvat verot ja veronluonteiset maksut katettiin ehtojen mukaisesti rahabonuksella. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvilla henkilöillä on velvollisuus olla luovuttamatta osakkeita sitouttamisjakson aikana, joka vuoden 2010 tuloksen perusteella jaettujen osakkeiden kohdalla oli kaksi vuotta niiden saamisesta ja vuoden 2011 ja 2012 tuloksen perusteella jaettavien osakkeiden kohdalla kolme vuotta niiden saamisesta. Mikäli henkilön työ- tai toimeksihde konserniin päättyi sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Vuodelta 2010 ja 2011 jaettujen osakkeiden osalta sitouttamisjakso on päättynyt.

OHJELMA 2014–2016

Kannustinjärjestelmän ansaintajaksoja ovat vuodet 2014, 2015 ja 2016. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto. Tämän rinnalle vuodelle 2014 asetettiin konsernin kassavirtaan liittyvä tavoite. Vuonna 2015 sijoitetun pääoman tuotto -mittarin rinnalla oli nettovelkaan ja vuodelle 2016 osakekohtaiseen tulokseen (EPS) liittyvä tavoite. YIT:n hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle myös palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat noin 200 avainhenkilöä YIT:n eri toimintamaista. Sama henkilö ei automaattisesti kuulu ohjelman piiriin kaikkina ansaintajaksoina.

Vuoden 2017 aikana yhtiö luovutti palkitsemisohjelman ehtojen mukaisesti yhteensä 238 554 osaketta.

OHJELMA 2017–2019

Kannustinjärjestelmän ansaintajaksoja ovat vuodet 2017, 2018 ja 2019. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto. Tämän rinnalle on vuodelle 2017 asetettu konsernin asiakaspalautetta kuvaavaan nettosuositeluindeksiin (NPS) liittyvä tavoite.

Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 650 000 (2014 ja 2015) tai noin 700 000 (2016–2019) osaketta, joista enintään 30 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle ja enintään 102 000 osaketta tilinpäätöshetkellä 31.12.2017 johtoryhmän jäsenille, ilman toimitusjohtajaa (ansaintavuosi 2017). Jaettavissa olevat osakkeet ovat jo pääosin YIT:n omistuksessa. Jokaiseen ansaintajaksoon liittyy kahden vuoden ns. sitouttamisjakso, jonka jälkeen edelleen työ- tai toimisuhteessa oleva avainhenkilö saa osakkeet omistukseensa. Osakkeita luovutetaan vuosina 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ja 2022. Hallitus voi perustellusta syystä poikkeustapauksessa päättää antaa avainhenkilölle osakkeiden asemesta niiden luovutusajankohdan markkinahintaa vastaavan rahamäärän. Työnantajayhtiö kattaa ohjelman piiriin kuuluvien avainhenkilöiden verot sekä veronluonteiset maksut osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

MYÖNNETYT OSAKEPALKKIOT

Vuosi	Myöntämispäivä	Osakkeiden enimmäismäärä, kpl	Osakkeen markkina-arvo
			myöntämispäivänä, euroa
2011	18.3.2011	700 000	20,67
2012	29.2.2012	700 000	15,80
2014	1.4.2014	650 000	7,81
2015	6.3.2015	650 000	5,59
2016	9.3.2016	700 000	5,13
2017	4.4.2017	700 000	6,29

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄN KUSTANNUKSET

Ansaintajakso	Henkilöä	Tilikauden kustannus, milj. euroa	
		2017	2016
2014	154	0,6	1,1
2015	174	0,9	1,2
2016	250	0,6	0,5
2017	236	1,1	
Yhteensä		3,1	2,8

Osakepalkkiojärjestelmän rahaosuudesta siirtovelkoihin on jaksotettu 1,3 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 2,0 miljoonaa euroa). Kuluksi kirjatusta kustannuksesta 0,7 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 0,6 miljoonaa euroa) aiheutuu konsernin johtoryhmän palkitsemisesta.

22. ELÄKEVELVOITTEET

Milj. euroa	2017	2016
Eläke-etuudet		
Taseeseen kirjatut velat	2,1	2,1
Kulu tuloslaskelmassa	0,1	0,1

Vuosina 2017 ja 2016 konsernilla oli Suomessa lisäeläkevakuutuksista aiheutuvia etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Eläke-etuuden suuruus määräytyy mm. palkan ja työssäolovuosien perusteella. Eläke-etuudet on hoidettu vakuutusyhtiöissä, ja niitä hallinnoidaan paikalliseen lainsäädäntöön perustuen.

ELÄKEVELVOITTEIDEN MÄÄRITTELY

Milj. euroa	2017	2016
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	15,1	16,0
Varojen käypä arvo	-13,0	-13,9
Alikate/ylikate	2,1	2,1
Eläkevastuu, netto	2,1	2,1

ESITYS TASEESSA

Milj. euroa	2017	2016
Eläkevelvoitteet	2,1	2,1

VELVOITTEEN NYKYARVON MUUTOKSET

Milj. euroa	2017	2016
Velvoite 1.1.	16,0	4,2
Oikaisut velvoitteeseen ¹	0,0	12,8
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,2	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-0,0	-0,0
Maksetut etuudet	-1,1	-1,1
Velvoite 31.12.	15,1	16,0

JÄRJESTELYN VAROJEN KÄYPIEN ARVOJEN MUUTOKSET

Milj. euroa	2017	2016
Varat 1.1.	13,9	3,3
Oikaisut varoihin ¹	0,0	11,5
Varojen odotettu tuotto	0,2	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	0,0	0,1
Työnantajan suorittamat maksut	0,0	0,0
Maksetut etuudet	-1,1	-1,1
Varat 31.12.	13,0	13,9

KÄYTETTY VAKUUTUSMATEMAATTISET OLETUKSET

	2017	2016
Diskonttokorko	1,2 %	1,2 %
Tuleva palkankorotusolettama	1,3 %	1,3 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	1,5 %	1,5 %

TULEVAT MAKSUT

Seuraavassa taulukossa esitetään tulevat maksut, jotka ovat olleet eläkevelvoitelaskelmien perustana.

Milj. euroa	2017
Erääntyminen alle vuoden kuluessa	2,1
1–5 vuodessa	7,9
5–10 vuodessa	8,3
10–15 vuodessa	6,2
15–20 vuodessa	4,4
20–25 vuodessa	2,7
25–30 vuodessa	1,4
yli 30 vuoden kuluttua	1,0
Yhteensä	34,0

¹ Oikaisut velvoitteeseen sekä varoihin johtuivat tiettyjen eläkejärjestelyjen uudelleen luokittelusta työsuhteikäisiin etuihin.

23. VARAUKSET

Milj. euroa	Takuu- varaukset	10-vuotis- vastuu- varaukset	Tappiollisten tilausten varaukset	Uudelleen- järjestely varaukset	Oikeuden- käynti varaukset	Vuokra- vastuu- varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2017	5,9	47,0	2,5	13,2	0,6	3,9	3,2	76,4
Muuntoerot	-0,2	0,0	-0,0	0,4	-0,0	0,0	-0,0	0,1
Varausten lisäykset	3,2	10,3	0,1	0,0	0,3	1,8	0,9	16,4
Käytetyt varaukset	-2,4	-8,5	-1,9	-4,0	-0,4	-1,7	-0,9	-19,8
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,5	0,0	-0,2	0,0			-0,1	-0,8
31.12.2017	6,0	48,8	0,4	9,6	0,5	4,0	2,9	72,3
Pitkäaikaiset	0,6	40,4	0,4	0,0	0,0	3,0	1,5	46,0
Lyhytaikaiset	5,4	8,3	0,0	9,6	0,4	1,0	1,5	26,3
Yhteensä	6,0	48,8	0,4	9,6	0,5	4,0	2,9	72,3

Hankkeiden sopimusperäiset takuuvaukset sekä Suomen rakennustoiminnan 10-vuotisvastuut määritetään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta.

Takuuvaraus käsittää rakennusprojektin valmistumisen jälkeiset takuuvastuun alaiset korjauskulut. Takuuvaraus määritetään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta.

Suomessa asunto- ja liikekohteiden rakentamiseen liittyvä 10-vuotisvastuu määritetään kokonaisuutena kaikista kyseisen vastuun alaisista hankkeista. Varauksen määrä perustuu indeksikorjattuun kokemusperäiseen historiatietoon vastuiden toteutumisesta.

Tappiollisten tilausten varaus kirjataan, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välittömät menot ylittävät sopimuksesta saatavan hyödyn.

Uudelleenjärjestelyvaraus liittyy Moskavan ja Pietarin alueella sijaitsevien tonttien tasearvoon, jotta niiden arvo vastaa käynnissä olevien neuvottelujen tilannetta koskien muuttuneiden viranomaisvaatimusten ja investointiehtojen ristiriitaisuuksia.

Yleensä vuokravastuuvaikeus syntyy, kun yhtiöllä on sopimukseen perustuva velvoite vastata kohteen vuokraamattomista tiloista. Vuokravastuuvaikeus kirjataan, kun rakennusprojektin jäljellä oleva tulouttamaton kate alittaa projektiin liittyvän vuokravastuun määrän.

Pitkäaikaisten varausten osalta ennustetut rahavirrat on diskontattu nykyhetkeen. Diskonttauksen vaikutus varausten kokonaismäärään oli -1,2 miljoonaa euroa (vuonna 2016: -1,7 miljoonaa euroa).

24. RAHOITUSVELAT

PITKÄAIKAISET RAHOITUSVELAT

Milj. euroa	2017 Tasearvo	2017 Käypä arvo	2016 Tasearvo	2016 Käypä arvo
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				
Yhteensä	344,4	345,5	249,1	247,0

LYHYTAIKAISET RAHOITUSVELAT

Milj. euroa	2017 Tasearvo	2017 Käypä arvo	2016 Tasearvo	2016 Käypä arvo
Joukkovelkakirjalainat				
Lainat rahoituslaitoksilta	4,5	4,5	84,4	84,4
Shekkililimitin 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				
Myödyt 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	
Yhteensä	246,3	246,3	450,4	450,3

Taulukko sisältää muut paitsi [liitteen 25](#) mukaiset ostovelat ja muut velat. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Kaikkien muiden pitkäaikaisten lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskontauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yritysکوhtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 2,02–3,00 % (31.12.2016: 3,07–4,24 %) p.a., ja ne ovat luokiteltu käypien arvojen hierarkian tasolle 2.

¹ Myödyt 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. Kaikki kauden myödyt saamiset olivat taseen ulkopuolisia erä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15–37 sekä soveltamisohjeiden AG 36–52 mukaisesti. Taseen ulkopuolisten erien mahdolliset takaisinostovastuut liittyvät urakkasopimusrikkomuksiin. Myödyistä saamisista maksetut korot 3,3 miljoonaa euroa (3,9 miljoonaa euroa) sisältyvät rahoituskuluihin.

² Yhtiölainaosuudet sisältävät myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet, joiden korot on kirjattu yhtiövastikkeisiin sisältyvinä liiketoiminnan projektikuluihin.

JOUKKOVELKAKIRJALAINOJEN TIEDOT

	Kuponkikorko, %	Valuutta	Nimellisarvo, milj. euroa
Kiinteäkorkoiset			
3/2015–2020 ¹	6,250	EUR	100,0
3/2016–2021 ²	5,500	EUR	50,0
Yhteensä		EUR	150,0

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

¹ Laina-aika 25.3.2015–25.3.2020, koronmaksut puolivuositain 25.3. ja 25.9. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta.

² Laina-aika 24.3.2016–24.3.2021, koronmaksut vuosittain 24.3. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta.

RAHOITUSLEASINGVELAT

Milj. euroa	2017	2016
Rahoitusleasingvelkojen erääntyminen		
Vähimmäisvuokrat		
Alle vuoden kuluessa	0,1	0,1
1–5 vuoden kuluessa		
Yhteensä	0,1	0,1
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	0,1	0,1
1–5 vuoden kuluessa		
Yhteensä	0,1	0,1
Kertymättömät rahoituskulut		
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	0,0	0,0

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotantokoneiden, autojen ja toimistolaitteiden ja -rakennusten vuokrasopimuksista.

25. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

PITKÄAIKAISET

Milj. euroa	2017 Tasearvo	2016 Tasearvo
Ostovelat	40,4	43,5
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	3,8	7,1
Muut velat	9,5	0,5
Yhteensä	53,7	51,0

LYHYTAIKAISET

Milj. euroa	2017 Tasearvo	2016 Tasearvo
Ostovelat	155,7	164,4
Siirtovelat	68,8	61,8
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	0,2	3,9
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	113,3	104,3
Saadut ennakot	494,3	473,9
Muut velat	54,7	60,8
Yhteensä	887,0	869,1

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Milj. euroa	2017	2016
Henkilösivukulujen jaksotukset	45,2	37,4
Korkovelat	4,6	5,4
Muut	19,0	19,0

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo on kohtuullisen hyvä arvio niiden käyvästä arvosta.

TÄSMÄYTYS OSTOVELKOJEN JA MUIDEN VELKOJEN LUOKITTELUUN (LIITE 27)

Milj. euroa	2017	2016
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	53,7	51,0
Johdannaissopimukset	-3,8	-7,1
Yhteensä	50,0	43,9
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	887,0	869,1
Siirtovelat	-68,8	-61,8
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-0,2	-3,9
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	-113,3	-104,3
Yhteensä	704,7	699,0

26. JOHDANNAISSOPIMUSTEN NIMELLISARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

NIMELLISARVOT

Milj. euroa	2017	2016
Valuuttatermiinit	22,4	52,1
Korkojohdannaiset, suojauslaskennassa		
Korkoswapit	5,0	40,0
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa		
Korkoswapit	270,0	295,0
Korkojohdannaiset yhteensä	275,0	335,0

KÄYVÄT ARVOT

Milj. euroa	2017 Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	2017 Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2017 Nettoarvo	2016 Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	2016 Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2016 Nettoarvo
Valuuttatermiinit						
Suojauslaskennassa						
Ei suojauslaskennassa	0,2	-0,2	0,0	1,2	-3,9	-2,7
Yhteensä	0,2	-0,2	0,0	1,2	-3,9	-2,7
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa		-0,1	-0,1		-0,4	-0,4
Ei suojauslaskennassa		-3,7	-3,7		-6,7	-6,7
Yhteensä		-3,8	-3,8		-7,1	-7,1

Kaikki johdannaiset on tehty konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa, mutta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa sovelletaan vain osaan sopimuksista. Valuuttajohdannaiset on tehty lähinnä rahoituskellisten erien suojaamiseksi ja ne on kirjattu tulosvaikutteisesti rahoitustuottoihin/-kuluihin. Korkojohdannaisilla on pidennetty konsernin rahoitusvelkojen duraatiota. Suojauslaskennassa olevien erien osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien erien osalta tulosvaikutteisesti ([Liitteet 25 ja 27](#)). Korkojohdannaiset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, on tehty suojattavien erien mukaan pitkäaikaisiksi.

Vaihtuvaan Euribor-korkoon sidottujen myytyjen saamisten sekä yritystodistussalkun korkoriskiä on suojattu korkojohdannaisilla. Näiden korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

27. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU ARVOSTUSRYHMITÄIN

2017

Milj. euroa	Myytävissä olevat sijoitukset	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäynti-tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus-laskennassa	Rahoitus-velat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Myytävissä olevat noteeratut osakkeet	0,1					0,1	0,1	15
Myytävissä olevat noteeraamattomat osakkeet	0,3					0,3		15
Saamiset								
Myyntisaamiset, korolliset ja muut saamiset		47,6				47,6		16
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Saamiset								
Lainasaamiset		1,6				1,6	1,6	19
Myyntisaamiset ja muut saamiset		199,2				199,2		19
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			0,2			0,2	0,2	19
Rahavarat		89,7				89,7	89,7	20
Arvostusryhmittäin yhteensä	0,4	338,1	0,2			338,7	91,6	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					344,4	344,4	345,4	24
Muut velat								
Ostovelat ja muut velat					50,0	50,0		25
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)						0,0	0,0	25,26
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			3,6			3,6	3,6	25,26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					246,4	246,4	246,4	24
Ostovelat, saadut ennakot ja muut velat					704,7	704,7		25
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				0,1		0,1	0,1	25,26
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			0,3			0,3	0,3	25,26
Arvostusryhmittäin yhteensä			3,9	0,1	1 345,4	1 349,4	596,0	

2016

Milj. euroa	Myytävissä olevat sijoitukset	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäynti-tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus-laskennassa	Rahoitus-velat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Myytävissä olevat noteeratut osakkeet	0,1					0,1	0,1	15
Myytävissä olevat noteeraamattomat osakkeet	0,3					0,3		15
Saamiset								
Myyntisaamiset, korolliset ja muut saamiset		37,7				37,7		16
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Saamiset								
Lainasaamiset		1,8				1,8	1,8	19
Myyntisaamiset ja muut saamiset		223,8				223,8		19
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			1,2			1,2	1,2	19
Rahavarat		66,4				66,4	66,4	20
Arvostusryhmittäin yhteensä	0,4	329,7	1,2			331,3	69,5	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					249,1	249,1	247,0	24
Muut velat								
Ostovelat ja muut velat					43,9	43,9		25
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				0,3		0,3	0,3	25, 26
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			6,7			6,7	6,7	25, 26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					450,4	450,4	450,4	24
Ostovelat, saadut ennakot ja muut velat					699,0	699,0		25
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				0,1		0,1	0,1	25, 26
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			3,9			3,9	3,9	25, 26
Arvostusryhmittäin yhteensä			10,6	0,4	1 442,5	1 453,5	708,3	

28. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

YIT-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Pääasialliset riskit ovat maksuvalmiusriski, luottoriski sekä markkinariskit, kuten valuutta- ja korkoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on pienentää sitä epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoiden muutokset aiheuttavat konsernin taloudelliseen tulokseen.

Hallitus on hyväksynyt konsernissa noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa. Liiketoimintayksiköissä ja tytäryhtiöissä rahoitusasioita hoitaa taloushenkilöstö ja operatiivinen johto. Konsernin rahoituspolitiikassa määritellään tehtäväalueittain vastuunjakoa rahoitusosaston ja liiketoimintayksikön välillä. Liiketoimintayksikön vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä informaatiota rahoitusasemasta, kassavirrasta ja valuuttapositionista, jotta voidaan varmistaa tehokas riskienhallinta. Vastuunjaon lisäksi konsernin rahoituspolitiikassa määritellään pääperiaatteet ja toimintatavat rahoitusriskien hallinnalle, kassanhallinnalle sekä rahoitukseen liittyville erityisalueille, kuten kaupallisille takauksille, rahoittajasuhteille ja asiakasrahoitukselle.

KORKORISKIN HALLINTA

Konsernilla on rahavaroihin liittyviä korollisia saamia, mutta muutoin sen tuotot ja liiketoiminnan rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen muutoksista.

Korkoriskiä aiheutuu pääasiassa konsernin lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista ja niitä suojaavista johdannaisista. Lisäksi konsernilla on korollisia pankkisaamia. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkorisille, jolta suojaudutaan korkojohdannaisilla. Korkorisikin hallinnoimiseksi on hallitus määritellyt lainoille ja niitä suojaaville korkojohdannaisille kahden vuoden duraativotavoitteen. Tästä tavoitteesta voidaan rahoitusjohtajan päätöksellä poiketa +/-1,5

vuotta. Duraativotavoitteen toteuttamiseksi on osa vaihtuvakorkoisista lainoista muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Vuoden 2017 lopussa lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisien duraatio oli 2,31 vuotta (vuonna 2016: 2,46 vuotta).

Vuoden 2017 lopussa koronvaihtosopimuksella on suojattu vaihtuvakorkoisen, 1 kuukauden Stiboriin sidotun, nimellisarvoltaan 5 miljoonan euron (vuonna 2016: 10 miljoonaa euroa) lainan koron uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojattavat rahavirrat toteutuvat seuraavan tilikauden aikana. Suojaussuhde on todettu tehokkaaksi ja koronvaihtosopimuksen käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatisperiaatteiden mukaisesti oman pääoman arvomuutosrahastoon. Lisäksi kahden vaihtuvakorkoisen, 1 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 30 ja 50 miljoonan euron määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä on suojattu koronvaihtosopimuksilla, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa ja näiden korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatisperiaatteiden mukaisesti tulokseen rahoitustuotoihin ja -kuluihin ([Liite 9](#)).

Pitkäaikaisten lainojen lisäksi duraativotavoite ohjaa taloyhtiölainojen ja yritystodistussalkun hinnoittelun uudelleenmäärittelyyn liittyvän korkorisikin hallintaa. Suojauspäätökset tämän position osalta tekee konsernin rahoitusjohtaja. Vuoden 2017 lopussa korkojohdannaisilla on suojattu keskimäärin kolmen kuukauden Euriboriin sidottujen taloyhtiölainojen 40 miljoonan euron osuuteen kohdistuvaa korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Tämän lisäksi vuoden 2017 lopussa on suojattu keskimäärin 3 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 151 miljoonan euron yritystodistussalkun hinnoittelun uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Näihin johdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa ja niiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatisperiaatteiden mukaisesti tulokseen rahoitustuotoihin ja -kuluihin ([Liite 9](#)).

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä noin 92 prosenttia (vuonna 2016 noin 89 %) ja kiinteäkorkoisten lainojen efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo 3,14 % (vuonna 2016: 3,08 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 3,24 % (vuonna 2016: 6,83 %). Koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 3,15 % (vuonna 2016: 3,48 %). Nämä luvut sisältävät korkojohdannaisien vaikutuksen. Korkojohdannaiset nostivat koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettua keskiarvoa 0,42 prosenttiyksiköllä (vuonna 2016 0,41).

Duraativotavoitteen toteutumisen lisäksi johto seuraa kvartaaleittain korkotason mahdollisen muutoksen vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen. Seurannan kohteena on yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin. Muutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin olisi tilinpäätöshetkellä ollut 0,6 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 0,5 miljoonaa euroa) verovaikutus huomioiden. Lisäksi ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 5,2 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 7,7 miljoonaa euroa) verovaikutus huomioiden korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa prosenttiyksiköllä tulosvaikutus olisi ollut -5,5 miljoonaa euroa verovaikutus huomioiden (vuonna 2016: -8,1 miljoonaa euroa).

Muutoslaskenta perustuu konsernin korollisen nettovelan erääntymiseen korkosidonnaisuusajan mukaan:

KONSERNIN NETTOVELKAPOSITION SEURAAVAN KORONMUUTOKSEN AJANKOHTA

Milj. euroa	2017	2016
< 1 kk	203,7	-24,4
1–3 kk	0,1	61,1
3–12 kk	-210,9	-149,8
1–5 v	-447,9	-488,9
> 5 v		3,5
Yhteensä	-455,0	-598,6

Taulukon luvut ovat nimellisarvoja. Taseen ulkopuoliset, pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 12,9 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 32,6 miljoonaa euroa), eivät sisälly yllä oleviin IFRS-lukuihin.

Yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus konsernin taseeseen olisi ollut 0,0 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 0,2 miljoonaa euroa) verovaikutus huomioiden tilinpäätöshetkellä. Tällainen korkotason muutos olisi vaikuttanut suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten arvostukseen oman pääoman arvonmuutosrahastossa.

Korollisen nettovelan lisäksi konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät sekä joihinkin kaupallisten sopimusten valuuttakurssiriskin suojaamiseen liittyvät ulkoiset valuuttatermiinit altistavat konsernin tuloksen korkoriskille. Konsernin ulkoiset lainat ovat pääosin euromääräisiä, mutta tytäryhtiöiden rahoitus hoidetaan kunkin yhtiön toimintavaluutassa. Sisäisiin lainoihin liittyvät valuutat olivat vuonna 2017 Venäjän rupla, Tšekin koruna ja Puolan zloty. Terminoidessaan vieraan valuutan määräisiä saamisia emoyhtiö sitoutuu maksamaan termiinisopimuksen ehtojen mukaisesti vieraan valuutan ja euron korkojen välisen korkoeron. Tilikauden aikana euron ja Venäjän ruplan välisellä korkeahkolla korkoerolla on ollut vaikutus suojauskustannuksiin.

Euron korkoeron kolmen prosenttiyksikön muutoksella suhteessa muihin valuuttoihin olisi tilinpäätöshetkellä ollut 0,6 miljoonan euron (vuonna 2016: 0,8 miljoonan euron) vaikutus konsernin tulokseen vero-vaikutus huomioiden. Herkkyyssanalyysi perustuu tilinpäätöshetkellä voimassa olleeseen termiiniinpositioon.

LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKI

Konsernin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa on solmittu pitkäaikaissopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliin. Rahoitusosasto vastaa rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliriskistä. Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin, liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakaskunta ja sopimusten luonne konsernin eri toimialoilla on erilainen ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat toimialojen talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa.

Rahoitusinstrumenttien vastapuolten valinta perustuu johdon arvioon niiden luotettavuudesta. Hallitus hyväksyy konsernin käyttämät pääpankit sekä lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissopimusten vastapuolet ja limiitit. Rahoituspolitiikan mukaan on mahdollista tehdä lyhytaikaisia, likviditeetin hallintaan liittyviä sijoituksia. Rahavaroista tai johdannaisista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Johto ei odota taseen rahoitusvarojen tai johdannaisten vastapuolista aiheutuvan luottotappioita.

Liiketoiminnan luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi projekti-kohteiden omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuo-ritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotet- teiset maksuohjelmat, maksentakaukset, kohdekohtaiset kiinnitykset ja luottoriskin vakuuttaminen sekä asiakkaiden taustatietojen perusteel- linen selvitys. Lisäksi saamisten myyntiä rahoituslaitoksille käytetään liiketoiminnan luottoriskin hallinnassa. Uusien asiakkaiden tausta selvitetään perusteellisesti mm. hankkimalla luottotiedot. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja

maantieteellisesti konsernin toimintamaihin jakautunut. Niiden toimitila- ja muiden sijoittajakauppojen, joissa maksu tapahtuu vasta kohteen luovutuksen yhteydessä, myyntisaamiset ja niihin liittyvä vastapuolen maksukyvyttömyysriski tyypillisesti siirretään rahoittajille saamisten myyntisopimuksen ehdoissa. Siirrot täyttävät IAS 39:n mukaiset taseesta poiskirjaamisen ehdot.

Tilikaudella ei toteutunut merkittäviä luottotappioita. Liiketoimintayk- siköt eivät odota taseen myyntisaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista poikkeavaa luottoriskiä.

YIT Oyj:n 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauk- sena YIT Oyj:llä on 18,4 miljoonan euron toissijainen vastuu tietyistä Caverion Oyj:lle siirtyneistä konserni- ja pankkitakauksista mikäli Caverion Oyj ei pysty näistä velvoitteista selviytymään.

MYYNTISAAMISTEN IKÄJAKAUMA

Milj. euroa	2017			2016		
	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Erääntymättömät ¹	97,8		97,8	98,1		98,1
1–90 päivää	11,4		11,4	11,2	-0,1	11,3
91–180 päivää	0,5	-0,0	0,5	0,8	-0,0	0,8
181–360 päivää	1,1	-0,0	1,0	0,7	-0,1	0,8
yli 360 päivää	3,5	-0,1	3,4	3,4	-0,3	3,7
Yhteensä	114,2	-0,2	114,0	114,3	-0,5	114,7

¹ Erääntymättömiin asiakkailta laskutettuihin myyntisaamisiin ei sisälly olennaisia uudelleen neuvoteltuja saamia. Lisätietoja myyntisaamisista liitetiedoissa [16](#) ja [19](#).

RAHOITUSINSTRUMENTTIEN NETOTUSJÄRJESTELYT

A) VARAT

Milj. euroa	Varallisuuserän bruttomäärä	Taseessa netotettu vastuu	Taseessa esitetty määrä	Varoihin liittyvät määrät, joita ei ole netotettu taseessa	
				Rahoitus- instrumentit	Käteis- vakuus
31.12.2017					
Valuuttajohdannaiset	0,2	0,0	0,2	-0,2	
Korkojohdannaiset					
Myyntisaamiset	114,2		114,2		
31.12.2016					
Valuuttajohdannaiset	1,2	0,0	1,2	-1,2	
Korkojohdannaiset	0,0	0,0	0,0		
Myyntisaamiset	114,3		114,3		

B) VELAT

Milj. euroa	Vastuun bruttomäärä	Taseessa netotettu vastuu	Taseessa esitetty määrä	Velkoihin liittyvät määrät, joita ei ole netotettu taseessa	
				Rahoitus- instrumentit	Käteis- vakuus
31.12.2017					
Valuuttajohdannaiset	0,2	0,0	0,2	-0,2	
Korkojohdannaiset	3,8		3,8		
Ostovelat	196,2		196,2		
31.12.2016					
Valuuttajohdannaiset	3,9	0,0	3,9	-1,2	
Korkojohdannaiset	7,1	0,0	7,1		
Ostovelat	207,9		207,9		

Johdannaisvaroihin ja -velkoihin liitty toimeenpantavissa oleva netotusjärjestely. Jos tällaista valintaa ei tehdä, rahoitusvarat ja -velat selvitetään bruttomääräisesti, mutta yleisen netotusjärjestelyn kumpikin osapuoli on oikeutettu kaikkien tällaisten rahamäärien nettomääräiseen selvittämiseen, jos toinen osapuoli laiminlyö veloitteensa täyttämisen.

MAKSUVALMIUSRISKI

Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja liiketoiminnan rahoittamiseksi, erääntyvien lainojen takaisinmaksuun sekä osingon rahoittamiseksi. Rahoitustarpeen arvioiminen perustuu kuuden kuukauden välein tehtävään rahoitusbudjettiin, kuukausittain tehtävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun. Rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävydestä, erilaisten rahoituslähteiden käytettävyydestä ja ulkoisten lainojen hallitusta erääntymisprofiilista.

Maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään kassavaroja, sitovia rahoitusliimittejä sekä luotollisia pankkitilejä. Tilinpäätöshetkellä YIT:llä oli käytettävissään koko 200 miljoonan euron käyttämätön rahoitusliimittisopimus sekä 73,7 miljoonaa euroa tililiimittisopimuksia. Rahoitusliimittisopimus on voimassa tammikuuhun 2020 saakka. YIT:n kassavarat vuoden 2017 lopussa olivat 89,7 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 66,4 miljoonaa euroa). Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin kassanhallinnan ja varainhankinnan. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä.

Tavanomaisten rahoitustransaktioiden lisäksi YIT on varmistanut siltalainasopimuksen suunnitellun yhdistymisen rahoitustarpeiden kattamiseksi sekä uuden 300 miljoonan euron suuruisen valmiusluoton yhdistymisen jälkeisen yhtiön käyttöön.

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. Keskenäisiin kohteisiin kohdistuvaa taloyhtiölainaa oli vuoden lopussa 188,0 miljoonaa euroa, josta myytyjen asuntojen osuus 123,5 miljoonaa euroa on kirjattu saatuihin ennakoihin ja loput 64,5 miljoonaa euroa on taseessa korollisena velkana. Kotimaan asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiölainasopimuksia oli vuoden lopussa noin 269,4 miljoonaa euroa.

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja korkojen sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat 31.12.2017 (31.12.2016) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi termiinikurssien mukaisesti.

RAHOITUSVELKOJEN JA KORKOJEN ERÄÄNTYMISEN ANALYYSI 31.12.2017 SOPIMUKSIIN PERUSTUEN

Milj. euroa	2018	2019	2020	2021	2022	2023-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	8,9	8,9	105,8	52,7			176,3	24, 27
Rahalaitoslainat	7,3	2,8	111,8				121,9	24, 27
Eläkelainat	6,2	50,7					56,9	24, 27
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ¹							0,0	24, 27
Taloyhtiölainat ²	86,3						86,3	
Rahoitusleasingvelat	0,1						0,1	24, 27
Muut rahoitusvelat ²				9,8	9,8	19,6	39,2	24, 27
Yritystodistukset	151,0						151,0	24, 27
Ostovelat ja muut velat	704,7						704,7	25, 27
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	0,1						0,1	25, 26, 27
ei-suojauslaskennassa	2,1	1,8	1,2	0,4	0,2		5,7	25, 26, 27
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	-22,4						-22,4	25, 26, 27
saatavat rahavirrat	22,4						22,4	25, 26, 27

RAHOITUSVELKOJEN JA KORKOJEN ERÄÄNTYMISEN ANALYYSI 31.12.2016 SOPIMUKSIIN PERUSTUEN

Milj. euroa	2017	2018	2019	2020	2021	2022-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	8,9	8,9	8,9	105,8	52,7		185,2	24, 27
Rahalaitoslainat	86,8	4,6					91,4	24, 27
Eläkelainat	22,2	9,8	52,3				84,3	24, 27
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ¹	212,6	14,8					227,4	24, 27
Taloyhtiölainat ²	50,0						50,0	
Rahoitusleasingvelat	0,1						0,1	24, 27
Muut rahoitusvelat ²					9,8	29,4	39,2	24, 27
Yritystodistukset	69,0						69,0	24, 27
Ostovelat ja muut velat	699,0						699,0	25, 27
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	0,8	0,5					1,3	25, 26, 27
ei-suojauslaskennassa	2,3	2,1	1,7	1,2	0,5	0,2	8,0	25, 26, 27
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	-52,1						-52,1	25, 26, 27
saatavat rahavirrat	49,4						49,4	25, 26, 27

¹ Pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saatavat liittyvät asuntojen perustajaurakointiin, ja ne tulevat kuitatuiksi kohteen valmistumisen yhteydessä nostettavalla yhtiölainalla sekä asunnonostajalta saatavilla suorituksilla² Yhtiölainaosuudet sisältävät myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet, joiden korot on kirjattu yhtiövastikkeisiin sisältyvinä liiketoiminnan projektikuluihin.

VALUUTTARISKI

Konserni toimii kansainvälisesti ja altistuu toimintamaidensa valuutoista aiheutuville riskeille. Valuuttakurssi-riski syntyy pääasiassa taseeseen merkityistä varoista ja veloista sekä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä nettosijoituksista. Myös tytäryhtiöiden kaupallisista sopimuksista aiheutuu valuuttakurssiriskiä, joskin sopimukset tehdään pääasiassa yksiköiden omassa toimintavaluutassa.

Valuuttakurssiriskin hallinnan tavoitteena konsernissa on pienentää sitä epävarmuutta, jota muutokset valuuttakursseissa aiheuttavat kassavirtojen sekä liiketoiminnallisten saamisten ja velkojen arvostusten kautta tulokseen. Hallituksen päätöksellä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehtyjä nettosijoituksia ei suojata valuuttakurssien muutoksilta.

Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 31,5 miljoonaa euroa verrattuna edellisen vuoden loppuun. Euron kurssin kahdenkymmenen prosenttiyksikön heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa muihin valuuttoihin olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin 43,3 miljoonaa euroa.

OMAN- JA VIERAANPÄÄOMANEHTOINEN SIOJITUS VIERAASSA VALUUTASSA

Milj. euroa	2017	2016
RUB	443,8	441,7
CZK	39,6	25,2
PLN	16,6	9,3

Konsernin rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti liiketoimintayksiköt ja tytäryhtiöt ovat vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja raportoinnista rahoi-tusosastolle. Kaikki sitoviin sopimuksiin perustuvat erät on suojattava, ellei konsernin rahoitusjohtaja toisin päättää. Liiketoimintayksiköiden suojaukset tehdään sisäisillä transaktioilla, joiden vastapuolena on konsernin emoyhtiö. Rahoitusosasto suojaa konsernin nettoposition ja tekee kaikki ulkoisten vastapuolien kanssa tehtävät suojaukset. Valuuttakurssin suojauksissa ei noudateta IFRS-säännösten mukaista suojauslaskentaa, joten johdannaisten arvomuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen. Vuonna 2017 merkittävin kaupallisiin sopimuksiin ja niiden suojaukseen liittyvä valuutta oli Venäjän rupla. Euron kahdenkymmenen prosenttiyksikön vahvistumisella ruplaa vastaan olisi tilinpäätöshetkellä kaupallisiin sopimuksiin liittyvien termiinien arvostuksesta aiheutunut 0,7 miljoonaa euroa kurssitappiota verovaikutus huomioiden.

Emoyhtiön nostamat luotot ovat pääosin euromääräisiä, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan kunkin tytäryhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö suojautuu näin syntyvältä valuuttakurssiriskiltä valuuttatermiineillä sekä tarvittaessa valuuttaoptioin.

Sisäisten lainojen ja niitä suojaavien johdannaisten aiheuttaman kurssieron lisäksi euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei olisi konsolidointieroa lukuun ottamatta ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen. Herkkyyksianalysissä on otettu huomioon sekä sisäisiin että ulkoisiin lainoihin ja saamisiin liittyvän kurssiriskin suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia.

ULKOISTEN LAINOJEN VALUUTAJAKAUMA

Milj. euroa	Ulkoiset lainat		Termiineillä korjattuna	
	2017	2016	2017	2016
EUR	586,3	665,6	569,6	682,9
RUB		24,9	1,2	-0,4
SEK	4,5	9,0		0,0
CZK			15,7	12,6
PLN			4,3	4,4
Yhteensä	590,7	699,5	590,7	699,5

Myyntisaamisten ja osto-velkojen valuuttajakaumat vastaavat suojaa-mattomien erien osalta laskuttavien ja laskutettavien yhtiöiden toiminta-valuuttoja, jolloin niihin ei sisälly avointa kurssiriskiä.

PÄÄOMANHALLINTA

Pääomanhallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin strategian mukai-nen optimaalinen pääomarakenne. Pääomaa hallinnoimalla konserni varmistaa pitkällä aikavälillä liiketoiminnan normaalit toimintaedellytyk-set, kasvattaa omistaja-arvoa ja turvaa yhtiön osingonmaksukyvyn.

Konsernin liiketoiminnassa pääomaa on sitoutunut erityisesti tontti-kantaan ja sen kehittämiseen sekä käynnissä olevaan rakennustuo-tantoon. Liiketoiminnassa, jossa sijoitettu pääoma on pieni, kuten infrarakentamisessa, pyritään tehokkaaseen nettokäyttöpääoman kiertoon. Investointivaltaisimissa liiketoiminnoissa, kuten asuntojen perustajaurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, keskeistä on sopeuttaa pääomapanostukset markkinatilanteen mukaisiksi vähen-tämällä tai lisäämällä tontti-investointeja ja hankealoituksia. Pääoman

määrää ja rakennetta hallitaan myös säätelemällä osingonjaon määrää, omien osakkeiden hankinnoilla, laskemalla liikkeeseen uusia osakkeita tai myymällä omaisuuseriä velkojen vähentämiseksi.

YIT seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen perusteella. Hallituksen asettama strateginen tavoite YIT-konsernin omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia (POC).

YIT Oyj:n rahoitusliittisopimus, joukkovelkakirjalainat ja osa pankkilainasopimuksista sisältävät YIT:n omavaraisuusasteeseen sidotun taloudellisen kovenantin. Tämän lisäksi rahoitusliittisopimus ja yksi pankkilainasopimus sisältävät YIT:n velkaantumistasanteeseen sidotun kovenantin. Taloudelliset kovenantit edellyttävät, että konsernin IFRS-taseen mukainen omavaraisuusaste on vähintään 25 prosenttia ja velkaantumistasante alle 150 prosenttia. Kovenanteja ei ole rikottu tilikauden aikana. IFRS:n mukainen omavaraisuusaste oli 33,2 prosenttia ja velkaantumistasante 88,7 prosenttia tilinpäätöshetkellä.

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. euroa	2017		2016	
	Taso 1	Taso 2	Taso 1	Taso 2
Myytavissa olevat sijoitukset				
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		0,2		1,2
Varat yhteensä		0,2		1,2

VELAT

Milj. euroa	2017		2016	
	Taso 1	Taso 2	Taso 1	Taso 2
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		3,9		10,6
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		0,1		0,4
Velat yhteensä		4,0		11,0

Kuluneella tilikaudella ei ollut siirtoja tason 1 ja 2 väillä. Konsernilla ei ollut tilinpäätöshetkellä tasolle kolme luokiteltuja varoja.

Rahoitusinstrumenttien arvostamisessa käytetään esimerkiksi seuraavia menetelmiä: vastaavanlaisille varoille tai veloille noteeratut markkinahinnat tai välittäjien noteeraukset, koronvaihtosopimusten käypä

arvo lasketaan arvioitujen vastaavanlaisten rahavirtojen nykyarvona havainnoitavissa olevien tuottokäyrien pohjalta, valuuttatermiinisoimusten käypä arvo määritetään tilinpäätöspäivän termiinikurssien perusteella ja muiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon määrittämiseen käytetään rahavirtojen diskonttausta. Kaikki näin saatavat arviot käyvästä arvosta luokitellaan tasolle 2 lukuun ottamatta listaamattomia osakkeita ja osuuksia.

NETTOVELKA

Milj. euroa	2017	2016
Rahavarat	89,7	66,4
Korolliset saamiset	46,0	34,6
Lyhytaikaiset lainat	-246,3	-450,4
Pitkäaikaiset lainat	-344,5	-249,1
Nettovelka	-455,0	-598,5

	Varat		Velat		Yhteensä
	Raha-varat	Korolliset saamiset	Lyhyt-aikaiset lainat	Pitkä-aikaiset lainat	
Nettovelat 31.12.2015	122,2		-385,1	-266,1	-529,0
Rahavirrat	-55,8	34,6	40,4	-83,4	-64,3
Valuuttakurssioikaisut			-0,2	-4,9	-5,1
Muut muutokset, joihin ei liity maksua			-105,5	105,3	-0,2
Nettovelat 31.12.2016	66,4	34,6	-450,4	-249,1	-598,5
Rahavirrat	23,3	11,4	216,1	-105,6	145,2
Valuuttakurssioikaisut			-1,4	-0,1	-1,5
Muut muutokset, joihin ei liity maksua			-10,5	10,3	-0,2
Nettovelat 31.12.2017	89,7	46,0	-246,2	-344,5	-455,0

29. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

KONSERNI VUOKRALLE OTTAJANA

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Milj. euroa	2017	2016
Yhden vuoden kuluessa	29,1	27,6
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	59,6	73,2
Yli viiden vuoden kuluttua	9,1	17,5
Yhteensä	97,8	118,3

Vuoden 2017 tuloslaskelmaan sisältyy ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 22,1 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 22,5 miljoonaa euroa).

Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään kahdeksan vuotta. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan.

Muu vuokrasopimusvastuu sisältää myös konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut, joiden pääasiallinen kesto on keskimäärin neljä vuotta. YIT jatkaa hankkeidensa kehittämistä ja rakentamista tonteille sekä maksaa tonteista vuokraa rahastoille. Näiden tonttivuokrien vähimmäisvuokrat on laskettu todennäköiseen aloitushetkeen asti, ja ne sisältyvät yllä olevan taulukon lukuihin ja ovat yhteensä 13,4 miljoonaa euroa (vuonna 2016: 13,7 miljoonaa euroa).

KONSERNI VUOKRALLE ANTAJANA

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Milj. euroa	2017	2016
Yhden vuoden kuluessa	6,8	6,7
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	18,0	17,5
Yli viiden vuoden kuluttua	8,6	8,4
Yhteensä	33,4	32,5

Konserni on pääasiassa vuokrannut edelleen itse vuokraamiaan toimitiloja. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään kahdeksan vuotta. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Vähimmäisvuokrien määrä on laskettu ensimmäiseen mahdolliseen irtisanomisajankohtaan asti.

30. VASTUUSITOUMUKSET

Milj. euroa	2017	2016
Annetut takaukset osakkuus- ja yhteisyritysten puolesta	5,0	5,0
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	4,4	3,9
Investointisitoumukset		
Sijoitussitoumukset	22,4	57,4
Ostositoumukset	265,2	285,2

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 miljoonaa euroa (31.12.2016: 37,4 miljoonaa euroa).

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 1 023,7 miljoonaa euroa 31.12.2017 (31.12.2016: 1 429,2 miljoonaa euroa).

Ostositoumukset ovat pääasiassa tonttien hankinnan esisopimuksia, jotka toteutuvat esisopimuksessa määritellyn ehdon täyttyessä, esim. alueen kaavan vahvistuminen. Sijoitussitoumukset pitävät sisällään invenstointivelvoitteita osakkuusyhtiöihin osakassopimuksien sovittujen ehtojen mukaisesti

Konsernilla on valmistelussa ja vireillä oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan ja joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Arvioinneissa noudatetaan varovaisuusperiaatetta. Konsernin käsityksen mukaan oikeudenkäynneillä ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen.

31. TYTÄRYRITYKSET

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

Nimi	Kotipaikka	Liiketoiminnan luonne	Emoyrityksen omistusosuus	Konsernin omistusosuus	Määräysvallattomien omistajien osuus
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet					
YIT Rakennus Oy	Helsinki	Rakentaminen	100,00 %	100,00 %	
YIT Kalusto Oy	Urkala	Rakennuskoneiden ja -laitteiden vuokraus	100,00 %	100,00 %	
YIT Information Services Oy	Helsinki	Tietojenkäsittelyn ja laitteiston käyttö- ja hallintapalvelut	100,00 %	100,00 %	
YIT IT East Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
OOO YIT Information Systems	Pietari	Tietojenkäsittelyn ja laitteiston käyttö- ja hallintapalvelut		100,00 %	
YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet					
AS YIT Ehitus	Tallinna	Rakentaminen		100,00 %	
AS Koidu Kinnisvara	Tallinna	Rakentaminen		100,00 %	
SIA YIT Celtnieiciba	Riika	Rakentaminen		100,00 %	
YIT Invest Export Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
AO YIT Moskova	Moskova	Rakentaminen		100,00 %	
OOO YIT-Service	Moskova	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
AO YIT Stroi	Moskova	Rakentaminen		100,00 %	
OOO YIT Service	Pietari	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
Urepol Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
AO YIT Don	Rostov	Rakentaminen		100,00 %	
OOO SP YIT Don	Rostov	Rakentaminen		100,00 %	
OOO YIT Don Service	Rostov	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
AB YIT Kausta	Kaunas	Rakentaminen		100,00 %	
UAB YIT Kausta Bustas	Vilna	Rakentaminen		100,00 %	
YIT Salym Development Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
AO YIT Saint-Petersburg	Pietari	Rakentaminen		100,00 %	

Nimi	Kotipaikka	Liiketoiminnan luonne	Emoyrityksen omistusosuus	Konsernin omistusosuus	Määräysvallattomien omistajien osuus
Tortum Oy Ab	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
AO YIT Uralstroi	Jekaterinburg	Rakentaminen		100,00 %	
OOO YIT Comfort	Jekaterinburg	Rakentaminen		99,96 %	0,04 %
OOO Ural YIT Service	Jekaterinburg	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
OOO YIT Tyumen	Tjumen	Rakentaminen		100,00 %	
OOO YIT Service Tyumen	Tjumen	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
Finn-Stroi Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
AO YIT CityStroi	Moskova	Rakentaminen		99,83 %	0,17 %
OOO Hetber	Moskova	Rakentaminen		99,83 %	0,17 %
OOO Emerkom-Spetsstroi	Moskova	Rakentaminen		99,83 %	0,17 %
OOO YIT CityService	Moskova	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	Rakentaminen		100,00 %	
YIT Jupiter Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
YIT Mars Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
YIT Saturnus Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
YIT Sirius Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
AO YIT Moscow Region	Voskresensk	Rakentaminen		99,98 %	0,02 %
YIT Uranus Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
YIT Neptunus Oy	Helsinki	Holding-yhtiö		100,00 %	
OOO YIT Kazan	Kazan	Rakentaminen		100,00 %	
OOO YIT Service Kazan	Kazan	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
YIT Stavo s.r.o ¹	Praha	Rakentaminen		92,00 %	8,00 %
YIT Slovakia a.s.	Bratislava	Rakentaminen		100,00 %	
YIT Development SP. Z O.O.	Varsova	Rakentaminen		100,00 %	
OOO YIT SSC	Kazan	Hallinto, johto tai tukipalvelut		100,00 %	
YIT Plus sp. Z O.O.	Varsova	Kiinteistöhuolto		100,00 %	
ZWIRN Offices s.r.o	Bratislava	Kiinteistön kehitys		100,00 %	

¹ Johdon ja työntekijöiden omistamaa YIT Stavo s.r.o:n 8 % vähemmistöosuutta käsitellään käteisarvoina maksettavana osakeperusteisena liiketoimena, minkä johdosta konsernin IFRS:n mukainen omistusosuus on 100 %.

32. 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. euroa	2017	2016
Tavaroiden ja palveluiden myynnit		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	180,3	211,1
Tavaroiden ja palveluiden ostot		
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille	15,7	11,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	1,1	13,2
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille		0,3
Ostovelat ja muut velat		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille		
Avainhenkilöiden määräysvallassa oleville yhtiöille	1,0	1,7

Myynti lähipiirille tapahtuu markkinahintaan.

JOHDON TYÖSUHDE-ETUUDET

Milj. euroa	2017	2016
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	3,4	2,7
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	1,5	1,9

Sisältää toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmän palkat ja etuudet.

PALKAT JA PALKKIOT

Euroa	2017	2016
Toimitusjohtaja	841 824	600 862
Muu johtoryhmä	2 584 610	2 071 060
Hallituksen jäsenet		
Reino Hanhinen ¹		20 100
Kim Gran ¹		12 050
Satu Huber	58 500	57 800
Erkki Järvinen	71 700	55 050
Inka Mero ²	58 500	42 800
Juhani Pitkääkoski	75 000	63 850
Teuvo Salminen ¹		12 800
Tiina Tuomela	46 800	
Matti Vuoria ²	99 000	67 100
Hallitus yhteensä	409 500	331 550

¹ Hallituksen jäsen 15.3.2016 asti

² Hallituksen jäsen 15.3.2016 alkaen

ELÄKE, ELÄKEIKÄ JA IRTISANOMISKORVAUS

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimitusjohtajan mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen sopimusten mukaan eläke on 60 prosenttia Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Eläkejärjestelmä on etuusperusteinen.

Sopimusten mukainen irtisanomisaika on kuudesta yhdeksään kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

SUORITEPERUSTEISET ELÄKEMENOT

Milj. euroa	2017		2016	
	Lakisääteiset eläkkeet	Lisäeläketurva	Lakisääteiset eläkkeet	Lisäeläketurva
Toimitusjohtaja	0,1	0,0	0,1	0,0
Muu johtoryhmä	0,1	0,0	0,3	0,0
Yhteensä	0,2	0,0	0,4	0,0

Hallituksen jäsenet eivät ole TyEL- tai lisäeläkevakuutettuja kokouspalkkioistaan.

LAINAT LÄHIPIIRILLE

Lainoja lähipiirille ei ole.

TILIKAUDEN 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 arvomuutoksia. Nyt kirjattavien kulujen kokonaismäärän tiedotettiin olevan enintään 14 miljoonaa euroa.

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 sulautumisen 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).

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2017	2016
Liiketoiminnan muut tuotot	2	26,4	28,4
Henkilöstökulut	3	-14,8	-13,1
Poistot ja arvonalentumiset	4	-1,1	-1,1
Liiketoiminnan muut kulut	5	-41,6	-29,9
Liikevoitto / -tappio		-31,2	-15,7
Rahoitustuotot ja -kulut	6	22,2	21,5
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-9,0	5,9
Tilinpäätössiirrot	7	49,4	25,6
Tuloverot	8	-8,2	-6,8
Tilikauden voitto/tappio		32,3	24,7

Emoyhtiön tase

Milj. euroa	Liite	31.12.2017	31.12.2016
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		1,1	0,5
Muut pitkävaikutteiset menot		0,9	1,5
Ennakkomaksut		0,0	0,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		2,0	2,7
Aineelliset hyödykkeet	9		
Maa- ja vesialueet		0,9	0,9
Rakennukset ja rakennelmat		1,4	1,5
Koneet ja kalusto		0,5	0,4
Muut aineelliset hyödykkeet		0,1	0,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		2,8	2,9
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		718,3	718,3
Muut osakkeet ja osuudet		0,1	0,1
Sijoitukset yhteensä		718,4	718,4
Pysyvät vastaavat yhteensä		723,2	724,0
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	11		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		208,4	211,4
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		7,7	0,0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		216,1	211,4
Lyhytaikaiset saamiset	11		
Myyntisaamiset		0,1	0,9
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		174,3	123,7
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		0,9	0,0
Muut saamiset		0,5	0,5
Siirtosaamiset		3,7	3,0
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		179,5	128,1
Rahoitusarvopaperit	12	0,0	0,0
Rahat ja pankkisaamiset		66,9	39,7
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		462,5	379,2
Vastaavaa		1 185,7	1 103,2

Milj. euroa	Liite	31.12.2017	31.12.2016
Vastaavaa			
Oma pääoma	13		
Osakepääoma		149,2	149,2
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		8,9	8,2
Käyvän arvon rahasto		-0,1	-0,4
Edellisten tilikausien voitto		266,0	267,8
Tilikauden voitto		32,3	24,7
Oma pääoma yhteensä		456,3	449,6
Tilinpäätössiirrot	13		
Poistoero		0,5	0,5
Pakolliset varaukset	14	1,9	2,2
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat		150,0	150,0
Lainat rahoituslaitoksilta		110,5	5,4
Eläkelainat		50,0	60,8
Siirtovelat		3,8	7,1
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		314,3	223,2
Lyhytaikainen vieras pääoma	17		
Lainat rahoituslaitoksilta		4,5	84,5
Eläkelainat		5,5	21,0
Saadut ennakot		0,1	0,0
Ostovelat		3,3	1,4
Velat saman konsernin yrityksille		236,9	234,1
Muut lyhytaikaiset velat		151,4	74,1
Siirtovelat		11,1	12,6
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		412,7	427,7
Vieras pääoma yhteensä		727,0	651,0
Vastattavaa		1 185,7	1 103,2

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

Milj. euroa	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	-9,0	5,9
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1,1	1,1
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,6	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	0,0	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut	-22,2	-21,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-29,5	-14,2
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-6,5	6,0
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-1,0	2,4
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-37,0	-5,8
Omien osakkeiden hankinta/myynti	1,2	0,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-35,9	-116,0
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot ja rahoitustuotot	52,8	79,3
Maksetut verot	-10,0	1,0
Liiketoiminnan rahavirta	-28,9	-41,5
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0	0,6
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-390,0
Sijoitusten myynnit	0,0	0,0
Investointien rahavirta	-0,4	-390,3

Milj. euroa	2017	2016
Rahoituksen rahavirta		
Lainasaamisten muutos	-28,1	479,3
Lyhytaikaisten lainojen muutos	88,3	-13,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	110,0	50,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-112,7	-131,4
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-27,6	-27,6
Saadut konserniavustukset	26,6	9,9
Rahoituksen rahavirta	56,5	367,1
Rahavarojen muutos	27,2	-64,6
Rahavarat tilikauden alussa	39,7	104,3
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	66,9	39,7

Emoyhtiön liitetiedot

1. EMOYHTIÖN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta tilikaudelta 1.1.–31.12.2017.

ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISET ERÄT

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättyessä avoimina olevat ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräisten lainojen, talletusten ja muiden tase-erien arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

JOHDANNAISINSTRUMENTIT

Valuuttatermiinit on taseessa arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin, ja niiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaiikutteisesti. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät korot on kirjattu tuloslaskelman korkotuottoihin ja -kuluihin, ja kertyneet korot on kirjattu taseessa siirtosaamiisiin ja -velkoihin.

PYSYVÄT VASTAAVAT JA POISTOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintameno vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvioidun taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat seuraavat:

Aineettomat hyödykkeet	
Liikearvo	5 vuotta
IT-ohjelmat	5 vuotta
Muut pitkäaikaiset menot	5–10 vuotta
Aineelliset hyödykkeet	
Rakennukset	40 vuotta
Rakennelmat	5–10 vuotta
Koneet ja kalusto	3–10 vuotta

Yhtiön pysyvien vastaavien sijoituksissa olevat tytäryhtiöosakkeet sekä muut osakkeet ja osuudet on arvostettu hankintameno tai sitä alempan käypään arvoon.

PAKOLLISET VARAUKSET

Pakolliset varaukset ovat vastaisia menoja, joiden suorittamiseen emoyhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastavaa tuloa, tai vastaisia menetyksiä, joiden toteutumista on pidettävä ilmeisenä.

RAHOITUSRISKIEN JA -INSTRUMENTTIEN HALLINTA

YIT Oyj:n rahoitusriskien hallinta on keskitetty emoyhtiön rahoitusosastolle. Rahoitusriskien hallintaperiaatteet on esitetty YIT-konsernin tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Rahoitusriskien hallinta.

RAHAVARAT

Rahoituslaskelman rahavarat koostuvat käteisvaroista, vaadittaessa nostettavista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista likvideistä sijoituksista.

Ulkomaanrahanmääräisten lainojen, talletusten tai muiden tase-erien suojaukseen käytettävien suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoituseriin.

TUTKIMUS- JA KEHITYSMENOT

Tutkimus- ja kehitysmenot on kirjattu vuosikuluiksi niiden syntymisvuonna.

ELÄKKEET

Emoyhtiön lakisääteinen eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

LEASING

Leasingmaksut on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin. Leasing-sopimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa. Leasing-sopimusten ehdot eivät poikkea tavanomaisista ehdoista.

VEROT

Aikaisempien tilikausien verot sisältyvät tuloslaskelman tuloveroriviin. Laskennallisia veroja ei ole kirjattu.

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. euroa	2017	2016
Vuokratuotot	15,7	15,9
Palvelutuotot	10,6	12,2
Muut	0,1	0,3
Yhteensä	26,4	28,4

3. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Milj. euroa	2017	2016
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	11,6	10,1
Eläkekulut	1,7	1,4
Muut henkilösivukulut	1,5	1,6
Yhteensä	14,8	13,1
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	1,6	1,1
Hallituksen jäsenet	0,5	0,3
Yhteensä	2,1	1,4
	2017	2016
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	149	129

TILINTARKASTAJILLE MAKSETUT PALKKIOT

Milj. euroa	2017	2016
PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Todistukset ja lausunnot	0,1	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,8	0,1
Yhteensä	1,1	0,3

4. POISTOT JA ARVONALENNUKSET

Milj. euroa	2017	2016
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	0,8	0,7
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,2	0,2
Poistot koneista ja kalustosta	0,2	0,2
Yhteensä	1,1	1,1

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. euroa	2017	2016
Vuokrat	14,5	14,4
Toimitilakulut	6,6	6,7
Hallintokulut	12,6	4,7
Sulautumistappio	0,0	0,0
Muut	8,0	4,1
Yhteensä	41,6	29,9

6. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

Milj. euroa	2017	2016
Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	12,6	18,4
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä		
Korko- ja muut rahoitustuotot	29,0	44,9
Valuuttakurssivoitot	3,1	83,6
Omistusyhteisyriksiltä	0,9	
Muut tuotot muilta	0,1	0,1
Yhteensä	33,1	128,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille		
Korkokulut	-2,6	-2,8
Valuuttakurssitappiot	-2,1	-68,7
Korkokulut korkojohdannaisista	-2,7	-3,1
Korkokulut muille	-13,2	-17,2
Muut kulut muille	-4,9	-5,1
Yhteensä	-25,5	-96,9
Valuuttakurssivoitot	4,6	8,0
Valuuttajohdannaisten käyvän arvon jaksotus	2,7	-8,8
Valuuttakurssitappiot	-5,2	-27,7
Yhteensä	2,0	-28,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	22,2	21,5

7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Milj. euroa	2017	2016
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys	0,0	-0,1
Saadut konserniavustukset	49,2	26,6
Pakollisten varausten muutos	0,3	-0,8
Yhteensä	49,4	25,6

8. TULOVEROT

Milj. euroa	2017	2016
Tuloverot satunnaisista eristä	0,0	0,0
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	8,2	6,6
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	0,0	0,2
Yhteensä	8,2	6,8

9. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. euroa	2017	2016
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	1,1	0,8
Siirto erien välillä	0,8	0,2
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintamenot 31.12.	1,9	1,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	0,6
Tilikauden poisto	0,2	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,9	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1	0,5
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	11,3	11,2
Lisäykset	0,1	0,0
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	11,3	11,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	9,8	9,1
Tilikauden poisto	0,6	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	10,4	9,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	1,5
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	0,8	0,3
Siirto erien välillä	-0,8	-0,2
Lisäykset	0,0	0,7
Vähennykset	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2,0	2,7

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. euroa	2017	2016
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	0,9	1,2
Vähennykset		-0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	0,9
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	5,5	7,0
Lisäykset	0,1	
Vähennykset		-1,5
Hankintameno 31.12.	5,6	5,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4,0	4,7
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	-0,9
Tilikauden poisto	0,2	0,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4,1	4,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,5	1,5
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	7,8	7,7
Lisäykset	0,2	0,2
Hankintameno 31.12.	8,1	7,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7,4	7,2
Tilikauden poisto	0,2	0,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	7,6	7,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,4
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,5	0,5
Hankintameno 31.12.	0,5	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,4	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,4	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2,8	2,9

10. SJOITUKSET

Milj. euroa	2017	2016
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	718,3	328,3
Lisäykset	0,0	390,0
Vähennykset	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	718,3	718,3
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	0,1	0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1
Sijoitukset yhteensä	718,4	718,4

11. SAAMISET

PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. euroa	2017	2016
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	208,4	211,4
Lainasaamiset omistusyhteisyrittäyksiltä	7,7	
Lainasaamiset	216,1	211,4

LYHYTAIKAISET SAAMISET

Milj. euroa	2017	2016
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	9,1	1,7
Lainasaamiset	80,1	85,4
Muut saamiset	79,7	29,0
Siirtosaamiset	5,4	7,5
Yhteensä	174,3	123,7
Siirtosaamiset omistusyhteisyrittäyksiltä	0,9	
Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset		
Siirtyvät korot	1,8	1,4
Valuuttajohdannaiset	0,1	2,2
Muut erät	3,6	3,9
Yhteensä	5,4	7,5
Ulkoisten siirtosaamisten erittely		
Valuuttajohdannaiset	0,2	1,2
Verojaksotus	0,0	0,0
Muut erät	3,6	2,3
Yhteensä	3,7	3,5

12. RAHAVARAT

RAHOITUSARVOPAPERIT

Milj. euroa	2017	2016
Jälleenhankintahinta	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo	0,0	0,0
Erotus	0,0	0,0

13. OMA PÄÄOMA

Milj. euroa	2017	2016
Osakepääoma		
Osakepääoma 1.1.	149,2	149,2
Osakepääoma 31.12.	149,2	149,2
Käyvän arvon rahasto 1.1	-0,4	0,0
Vähennykset	0,3	-0,4
Käyvän arvon rahasto 31.12.	-0,1	-0,4
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	8,2	8,3
Omien osakkeiden takaisinlunastus	0,7	0,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	8,9	8,2
Voittovarot		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	300,9	303,8
Osingon ja varojen jako	-27,6	-27,6
Omat osakkeet 1.1.	-8,3	-8,3
Omien osakkeiden luovutus	1,1	0,0
Omien osakkeiden lunastus	0,0	0,0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	266,0	267,8
Tilikauden voitto	32,3	24,7
Voittovarot yhteensä	298,3	292,5
Oma pääoma yhteensä	456,3	449,6

VOITTOJAKOKELPOISET VARAT 31.12.

Milj. euroa	2017	2016
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	8,9	8,2
Voitto edellisiltä tilikausilta	266,0	267,8
Tilikauden voitto	32,3	24,7
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	307,2	300,7

YIT OYJ:N OMAT OSAKKEET

	2017	2016
Määrä, kpl	1 408 213	1 646 767
Osuus osakepääomasta	1,11 %	1,29 %
Osuus äänistä	1,11 %	1,29 %

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Milj. euroa	2017	2016
Poistoero 1.1.	0,5	0,3
Lisäys	0,0	0,1
Poistoero 31.12.	0,5	0,5

14. PAKOLLISET VARAUKSET

Milj. euroa	2017	2016
Muut pakolliset varaukset	1,9	2,2

15. LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

LASKENNALLISET VEROSAAMISET

Milj. euroa	2017	2016
Hyllypoisto	0,1	0,1
Pakollinen varaus	0,4	0,4
Yhteensä	0,5	0,5

LASKENNALLISET VEROVELAT

Milj. euroa	2017	2016
Poistoero	0,1	0,1

Laskennallisia veroja ei ole huomioitu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

16. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

JOUKKOVELKAKIRJALAINAT

Milj. euroa	2017	2016
Kiinteäkorkoinen 1/2015, 2015–2020, korko 6,250 %	100,0	100,0
Kiinteäkorkoinen 3/2016, 2016–2021, korko 5,500 %	50	50,0
Yhteensä	150,0	150,0
Lainat rahoituslaitoksilta	110,5	5,4
Eläkelainat	50,0	60,8
Siirtovelat	3,8	
Yhteensä	164,3	66,1

17. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

Milj. euroa	2017	2016
Ostovelat	2,3	1,1
Muut velat	233,8	232,3
Siirtovelat	0,7	0,7
Yhteensä	236,9	234,1

SIIRTOVELKOJEN ERITTELY, KONSERNIN SISÄISET

Milj. euroa	2017	2016
Korkojaksotus	0,6	0,4
Valuuttajohdannaiset	0,1	0,3
Muut erät	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,7

SIIRTOVELKOJEN ERITTELY

Milj. euroa	2017	2016
Henkilöstökulujaksotukset	5,0	4,1
Korkojaksotus	4,5	5,1
Verovelka	1,6	3,5
Yhteensä	11,1	12,6

18. VASTUUSITOUMUKSET

LAINOJEN VAKUUDEKSI ANNETUT KIINNITYKSET YHTEENSÄ

Milj. euroa	2017	2016
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	12,7	12,6
Myöhempinä vuosina maksettavat	51,6	64,7
Yhteensä	64,4	77,3
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	0,0	0,0
Myöhempinä vuosina maksettavat	0,0	0,1
Yhteensä	0,0	0,1
Muut vastuut		
Muut vastuusitoumukset	1,7	1,7
Takaukset		
Saman konsernin yritysten puolesta	1 023,7	1 429,2

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Milj. euroa	2017	2016
Ulkoiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	0,0	-2,7
Kohde-etuuksien arvo	22,4	52,1
Sisäiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	0,0	1,9
Kohde-etuuksien arvo	5,2	12,4
Koronvaihtosopimukset ja korkotermit		
Käypä arvo	-3,8	-7,1
Kohde-etuuksien arvo	275,0	335,0

JOHDANNAISSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMISEN ANALYYSI 31.12.2017 SOPIMUKSIIN PERUSTUEN

Milj. euroa	2018	2019	2020	2021	2022	2023–	Yhteensä
Ulkoiset korkojohdannaissopimukset, suoritettavat rahavirrat							
suojauslaskennassa	-0,1						-0,1
ei-suojauslaskennassa	-2,1	-1,8	-1,2	-0,4	-0,2		-5,7
Ulkoiset valuuttatermiinisopimukset							
suoritettavat rahavirrat	-22,4						-22,4
saatavat rahavirrat	22,4						22,4
Sisäiset valuuttatermiinisopimukset							
suoritettavat rahavirrat	-5,2						-5,2
saatavat rahavirrat	5,2						5,2

JOHDANNAISSOPIMUSTEN ERÄÄNTYMISEN ANALYYSI 31.12.2016 SOPIMUKSIIN PERUSTUEN

Milj. euroa	2017	2018	2019	2020	2021	2022–	Yhteensä
Ulkoiset korkojohdannaissopimukset, suoritettavat rahavirrat							
suojauslaskennassa	-0,8	-0,5					-1,3
ei-suojauslaskennassa	-2,3	-2,1	-2,0	-1,0	-0,5	-0,2	-8,0
Ulkoiset valuuttatermiinisopimukset							
suoritettavat rahavirrat	-52,1						-52,1
saatavat rahavirrat	53,3						53,3
Sisäiset valuuttatermiinisopimukset							
suoritettavat rahavirrat	-12,4						-12,4
saatavat rahavirrat	14,3						14,3

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 likvi-deillä markkinoilla. Rahoitusinstrumentin arvo on määriteltävissä markkina-arvoon perustuen sekä mahdollisesti osittain johdetun arvonmäärittelyn 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

	2017		2016	
Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 1	Taso 2
Myytävissä olevat sijoitukset				
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		0,2		1,2
Varat yhteensä		0,2		1,2

VELAT

	2017		2016	
Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 1	Taso 2
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		3,9		10,6
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		0,1		0,4
Velat yhteensä		4,0		11,0

19. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

YIT:n palkitsemisjärjestelmien tavoitteena on palkita hyvistä suorituksista, lisätä henkilöstön motivaatiota sekä sitouttaa yhtiön johto ja muu henkilöstö pitkäjänteisesti yhtiön tavoitteisiin.

PALKITSEMISEN PÄÄTÖSENTEKOJÄRJESTYS

YIT Oyj:n yhtiökokous päättää yhtiön hallituksen palkkioista. Hallitus puolestaan päättää toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden, kuten toimitusjohtajan sijaisen ja johtoryhmän jäsenten palkasta ja palkkioista ja muista toimsuhteen ehdoista.

Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT-konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistelee ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämisestä, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

Nimitystoimikunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

HALLITUKSEN PALKITSEMINEN

Vuoden 2017 varsinainen yhtiökokous päätti, että vuonna 2017 hallitukselle maksetaan palkkiota seuraavasti:

- Puheenjohtaja 79 200 e/v
- varapuheenjohtaja 60 000 e/v
- jäsen 46 800 e/v.

Lisäksi päätettiin, että kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytyksenä on, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan suoraan yhtiökokouksen päätökseen perustuen 40 %:lla kiinteästä vuosipalkkiostaan YIT Oyj:n osakkeita säännellyllä markkinalla (Nasdaq

Helsinki Oy) julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan ja että osakkeet hankitaan suoraan hallituksen jäsenten lukuun. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.–31.3.2017 on julkistettu

Lisäksi kokouspalkkiota maksetaan 550 euroa jokaiselta hallituksen ja valiokuntien kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan. Palkkiot säilyivät samoina kuin edellisvuonna. Hallituksen jäsenille ei maksettu muita palkkioita tai etuuksia.

Vuonna 2017 ylimääräinen Yhtiökokous päätti Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 16.3.2017 tekemää päätöstä vastaavasti, että uusille YIT:n hallituksen jäsenille, jotka valitaan sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivästä alkavalle ja sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivän jälkeisen YIT:n seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvälle toimikaudelle, maksetaan palkkioita seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 79 200 euroa vuodessa; hallituksen varapuheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 60 000 euroa vuodessa ja hallituksen muille jäsenille 46 800 euroa vuodessa. Valittujen uusien hallituksen jäsenten vuosipalkkiot maksetaan suhteutettuna heidän toimikautensa pituuteen.

Lisäksi uusille hallituksen jäsenille maksetaan kiinteän vuosipalkkion lisäksi kokouspalkkiona 550 euroa kokoukselta ja hallituksen valiokuntien uusille jäsenille maksetaan 550 euroa jokaiselta valiokuntakokoukselta. Päivärahaa päätettiin maksettavaksi matkoilta Suomessa ja ulkomailla valtion matkustussäännön mukaisesti.

Kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytyksenä on, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan suoraan ylimääräisen yhtiökokouksen päätökseen perustuen 40 %:lla kiinteästä vuosipalkkiostaan YIT:n osakkeita säännellyllä markkinalla (Nasdaq Helsinki Oy) julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan, ja että osakkeet hankitaan suoraan hallituksen jäsenten lukuun. Osakkeet hankitaan välittäjän toimesta hallituksen jäsenen puolesta annetun ostotoimeksiannon nojalla kahden viikon kuluessa siitä, kun ensimmäinen sulautumisen täytäntöönpanon jälkeen julkistettava osavuosikatsaus on julkaistu. Muutoin 16.3.2017 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen tekemät hallituksen palkitsemista koskevat päätökset jäivät voimaan muuttumattomina.

Edellä mainittu päätös hallituksen jäsenten palkitsemisesta tulee voimaan sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin yhteydessä.

Euroa	Hallituspalkkio	Kokouspalkkio	Tarkastusvaliokunta	Henkilöstövaliokunta	Yhteensä 2017	Yhteensä 2016
Reino Hanhinen	0	0	0	0	0	20 100
Kim Gran	0	0	0	0	0	12 050
Satu Huber	58 500	4 950	550	2 200	66 200	57 800
Erkki Järvinen	71 700	5 500	3 300	0	80 500	55 050
Inka Mero	58 500	5 500	0	2 200	66 200	42 800
Juhani Pitkäkoski	75 000	5 500	3 300	0	83 800	63 850
Tiina Tuomela	46 800	4 950	2 750	0	54 500	
Teuvo Salminen		0	0	0		12 800
Matti Vuoria	99 000	5 500	0	2 200	106 700	67 100
Hallitus yhteensä	409 500	31 900	9 900	9 900	457 900	331 550

EHDOTUS VUODEN 2018 PALKKIOIKSI

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 12.9.2017, että YIT:n osakkeenomistajien nimitystoimikunnan nykyisestä työjärjestyksestä poiketen oikeus nimittää jäseniä nimitystoimikuntaan, joka valmistelee ehdotuksia vuonna 2018 pidettäviä yhtiökokouksia varten, on niillä kolmella suurimmalla osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity osakasluetteloon sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä, tai mikäli rekisteröintipäivä ei ole arkipäivä, ensimmäisenä rekisteröintipäivää seuraavana arkipäivänä.

Lisäksi päätettiin, että mikäli sulautumisen täytäntöönpano ei ole tapahtunut 1.11.2017 mennessä, nimitystoimikunnalla on kohtuullinen aika valmistella ehdotuksensa ennen vuoden 2018 varsinaista yhtiökokousta sen sijaan, että sillä olisi aikaa tammikuun 2018 loppuun asti, ja tässä tapauksessa nimitystoimikunta julkaisee ehdotuksensa niin pian kuin käytännössä mahdollista.

Muita osin noudatetaan nykyistä työjärjestystä. Nimitysvaliokunnan kokoonpano ja ehdotukset tiedotetaan erillisellä pörssitiedotteella.

JOHDON PALKITSEMINEN

Konsernin johtoryhmän palkitseminen koostuu:

- kiinteästä peruspalkasta
- luontoiseduista kuten auto- ja ateriaedusta
- vuosittaisesta tulospalkkiosta sekä
- pitkävaikutteisista kannustinjärjestelmistä kuten osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä ja eläke-etuuksista.

TULOSPALKKIOT

Lyhyen aikavälin palkitsemisen perustana on kiinteä peruspalkka, minkä lisäksi suurin osa konsernin toimihenkilöistä kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Hallitus on vahvistanut puolivuositain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan.

Tulospalkkion suuruus riippuu henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen ohella koko konsernin ja yksikön taloudellisesta tuloksesta ja kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden toteutumisesta. Tulosojohtamisjärjestelmään kuuluvat oleellisena osana tulos- ja kehityskeskustelut. Niissä sovitaan avaintulostavoitteet ja niiden painoarvot sekä käydään läpi sovittujen avaintulostavoitteiden toteutuminen. Henkilökohtaiseen tulospalkkioon vaikuttavat keskeiset periaatteet ja tuloskauden tavoitteet täsmennetään liiketoimintaryhmä- ja yksikkötasolla.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän vuosittainen tulospalkkio voi olla korkeintaan 50–60 % kunkin vuosittaisesta verotettavasta palkastaan ennen tulospalkkiota. Muita rahallisia palkitsemiskeinoja ovat mm. aloitepalkkiot ja palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot.

OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

YIT:ssä on ollut käytössä pitkän aikavälin kannustinjärjestelmänä osakepohjainen kannustinjärjestelmä, joka tukee yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentää käytössä olevia muita palkitsemistapoja. Järjestelmän tavoitteena on kannustaa henkilöstöä tavoitteelliseen toimintaan, palkita hyvistä suorituksista sekä sitouttaa pitkäaikaiseen ja pitkäjänteiseen työskentelyyn. YIT:n hallituksen jäsenet eivät kuulu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Ensimmäisessä järjestelmässä oli kolme ansaintajaksoa, jotka olivat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Osakkeita jaettiin vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voitiin jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle. Vuodelta 2010, 2011 ja 2012 jaettujen osakkeiden osalta sitouttamisjakso on päättynyt.

Toisessa kannustinjärjestelmässä ansaintajaksoja ovat vuodet 2014, 2015 ja 2016. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto. Tämän rinnalle on vuodelle 2014 asetettu konsernin kassavirtaan, vuodelle 2015 konsernin nettovelkaan liittyvä tavoite ja vuodelle 2016 osakekohtaiseen tulokseen (EPS) liittyvä tavoite. YIT Oyj:n hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle myös palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat noin 200 avainhenkilöä YIT:n eritoimintamaista. Sama avainhenkilö ei kolmen vuoden ohjelmassa automaattisesti kuulu ohjelman piiriin kaikkina ansaintajaksoina. Vuodelta 2014 jaettujen osakkeiden osalta sitouttamisjakso on päättynyt.

SUORITUSPERUSTEISET ELÄKEMENOT

Euroa	2017		2016	
	Lakisääteiset eläkkeet	Lisäeläketurva	Lakisääteiset eläkkeet	Lisäeläketurva
Toimitusjohtaja	135 667	3 795	122 696	3 795
Toimitusjohtajan sijainen	97 369	0	91 395	15 204
Yhteensä	233 036	3 795	214 091	19 000

Hallituksen jäsenet eivät ole TyEL- tai lisäeläkevakuutettuja kokouspalkkioistaan.

Kolmannessa kannustinjärjestelmässä ansaintajaksoja ovat vuodet 2017, 2018 ja 2019. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto. Tämän rinnalle on vuodelle 2017 asetettu konsernin asiakaspalautetta kuvaavaan nettosuositte-luindeksiin (NPS) liittyvä tavoite.

Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 650 000 (2014 ja 2015) tai noin 700 000 (2016-2019) osaketta, joista enintään 30 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle ja enintään 102 000 osaketta tilinpäätöshetkellä 31.12.2017 johtoryhmän jäsenille, ilman toimitusjohtajaa (ansaintavuosi 2017). Jaettavissa olevat osakkeet ovat jo pääosin YIT:n omistuksessa. Jokaiseen ansaintajaksoon liittyy kahden vuoden ns. sitouttamisjakso, jonka jälkeen edelleen työ- tai toimisuhteessa oleva avainhenkilö saa osakkeet omistukseensa. Osakkeita luovutetaan vuosina 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ja 2022. Hallitus voi perustellusta syystä poikkeustapauksessa päättää antaa avainhenkilölle osakkeiden asemesta niiden luovutusajankohdan markkinahintaa vastaavan rahamäärän. Työnantajayhtiö kattaa ohjelman piiriin kuuluvien avainhenkilöiden verot sekä veronluonteiset maksut osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

ELÄKE, ELÄKEIKÄ JA IRTISANOMISKORVAUS

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimitusjohtajan mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on

lakisääteinen. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen sopimusten mukaan eläke on 60 prosenttia Suomen eläkelakien mukaan laske- tusta eläkepalkasta. Eläkejärjestelmä on etuusperusteinen.

Sopimusten mukainen irtisanomisaika on kuudesta yhdeksään kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

TOIMITUSJOHTAJAN JA JOHTORYHMÄN PALKITSEMINEN VUONNA 2017

YIT:n toimitusjohtajana toimii Kari Kauniskangas, jolle maksettiin vuoden 2016 heinä–joulukuun tuloksen perusteella tulospalkkiota maaliskuussa 2017 yhteensä 78 979 euroa ja vuoden 2017 tammi–kesäkuun tuloksen perusteella syyskuussa 2017 yhteensä 86 005 euroa.

Vuonna 2017 Kari Kauniskankaalle on vahvistettu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän myötä vuoden 2016 tuloksen perusteella 7 750 osaketta ja Tilinpäätöshetkellä 31.12.2017 johtoryhmän jäseninä oleville on vahvistettu 22 940 osaketta (ilman toimitusjohtajaa). Nämä osakkeet ja niihin liittyvä rahabonus (verojen ja veroluonteisten maksujen kattamiseen) luovutetaan ja maksetaan Kauniskankaalle ja johtoryhmän jäsenille vuonna 2019 kannustinjärjestelmän sääntöjen mukaan luovutusten edellytysten täytyessä. Kannustinjärjestelmän sääntöjen mukaan voidaan myös luovuttaa osakkeiden asemesta niiden luovutusajankohdan markkinahintaa vastaava rahamäärä.

TOIMITUSJOHTAJA

Kari Kauniskangas, puheenjohtaja, YIT Oyj:n toimitusjohtaja

MUU JOHTORYHMÄ

- Tero Kiviniemi, varapuheenjohtaja, YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen 9.10.2017 asti, Toimitilat- ja infra -toimialan johtaja, 9.10.2017 asti.
- Esa Neuvonen, YIT Oyj:n talousjohtaja ja 9.10.2017 alkaen toimitusjohtajan sijainen
- Timo Lehmus, Toimitilat- ja infra -toimialan johtaja 9.10.2017 alkaen
- Teemu Helppolainen, Venäjän liiketoiminta-alueen johtaja
- Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE – toimialan johtaja
- Juha Kostiainen, Johtaja, kestävä kaupunkikehitys
- Juhani Nummi, liiketoiminnan kehitysjohtaja
- Pii Raulo, YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja

Euroa	Kiinteä palkka	Luontoisedut	Tulospalkkio	Osakepohjainen kannustinn järjestelmä	Yhteensä 2017	Yhteensä 2016
Toimitusjohtaja	457 766	14 065	164 984	205 009	841 824	600 862
Muu johtoryhmä yhteensä	1 622 016	73 121	402 761	486 712	2 584 610	2 071 060

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2017 olivat:

Voitto edellisiltä tilikausilta	266 005 019,56
Tilikauden voitto	32 266 156,86
Kertyneet voittovarot yhteensä	298 271 176,42
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	8 908 505,61
Jakokelpoiset varat yhteensä	307 179 682,03

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeenomistajille jaetaan osinkona kertyneistä voittovaroista 0,25 euroa/osake eli	31 453 802,25
Jätetään jakokelpoisiin varoihin	275 725 879,78

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,25 euroa kutakin osaketta kohden 31.1.2018 ulkona olevalla osakemäärällä laskettuna. Esitetyn osingon määrä olisi 31 453 802,25 euroa, joka vastaa 55,6 % prosenttia konsernin nettotuloksesta (IFRS) tilikaudella ja on pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden mukainen.

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 52 422 910 euroa, joka vastaa 92,6 % prosenttia konsernin nettotuloksesta (IFRS) tilikaudella.

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2018

Matti Vuoria
Puheenjohtaja

Juhani Pitkäkoski
Varapuheenjohtaja

Satu Huber

Erkki Järvinen

Inka Mero

Tiina Tuomela

Kari Kauniskangas
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

TILINTARKASTUKSEN KOHDE

Olemme tilintarkastaneet YIT Oyj:n (y-tunnus 0112650-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

RIIPPUMATTOMUUS

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 5. Liiketoiminnan muut kulut/Tilintarkastajille maksetut palkkiot.

TARKASTUKSEN YLEINEN LÄHESTYMISTAPA YHTEENVETO

- **Olenaisuus:** Konsernitilinpäätökselle määritetty olenaisuus oli 12 miljoonaa euroa, joka on määritetty liikevaihto, tulos ennen veroja ja taseen loppusumma – tunnuslukujen yhdistelmänä.
- **Tarkastuksen laajuus:** Konsernitilintarkastukseen sisältyivät merkittävät yhtiöt Suomessa (4), Venäjällä (5), Virossa (1), Liettuassa (1), Tšekin tasavallassa (1) ja Slovakiassa (1).
- **Keskeiset seikat:** Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat olivat:
 - pitkäaikaishankkeiden kirjanpito-käsittely: tulon kirjaaminen tuotoksi, keskeneräiset työt ja varaukset
 - vaihto-omaisuus: hitaasti kiertävien maa-alueiden ja valmiiden asuntokohteiden arvostus.



Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

OLENNAISUUS

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyysien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

- **Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus:**
12 miljoonaa euroa.
- **Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde:**
Liikevaihto, tulos ennen veroja ja taseen loppusumma -tunnuslukujen yhdistelmänä
- **Perustelut vertailukohteen valinnalle:**

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi liikevaihto, tulos ennen veroja ja taseen loppusumma -tunnuslukujen yhdistelmän, koska käsityksemme mukaan tuloksen vähyyden ja konsernissa vallitsevien erityisten olosuhteiden vuoksi se edustaa vakaata ja asianmukaista tapaa mitata konsernin suoriutumista. Valitsemamme vertailukohde on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten raja-arvojen puitteissa.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TARKASTUKSEN LAAJUUDEN MÄÄRITTÄMINEN

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme otimme huomioon YIT-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

Määrittelimme konserniyhtiöissä vaadittavan työn luonteen, jonka suoritti joko konsernitiimi tai paikallisen PwC-ketjun tilintarkastajat antamiemme ohjeiden mukaisesti. Mikäli työn suorittivat paikalliset tarkastajat, toimitimme heille yksityiskohtaiset tarkastusohjeet, jotka sisälsivät riskianalyysimme, olennaisuuden ja keskitettyjä järjestelmiä koskevan tilintarkastuksen lähestymistavan. Vierailimme yhdessä konsernin merkittävässä ulkomaisessa yhtiössä ja pidimme säännöllisesti yhteyttä kaikkiin meille raportoiviin konserniyhtiöiden tarkastajiin koko tarkastuksen ajan.

Suoritimme konsernitilintarkastukset Suomessa (4), Venäjällä (5), Virossa (1), Liettuassa (1), Tšekin tasavallassa (1) ja Slovakiassa (1) yhtiöissä, joita pidettiin merkittävänä joko niiden taloudellisen merkittävyyden takia tai koska niihin liittyi huomattava olennaisen virheellisuuden riski niiden erityisestä luonteesta tai olosuhteesta johtuen.

Suoritimme myös yksittäisiä tarkastustoimenpiteitä kolmessa muussa yhtiössä Venäjällä.

Konsernitilinpäätöksen yhdistelytoimenpiteiden tarkastuksen yhteydessä suoritimme muiden konserniyhtiöiden osalta analyttisiä toimenpiteitä varmistuaksemme siitä, ettei näihin sisältynyt merkittävää olennaisen virheellisyyden riskiä.

Suorittamalla yllä mainitut toimenpiteet konserniyhtiöissä sekä yhdistämällä siihen konsernitilinpäätöksen tarkastuksen yhteydessä suorittamamme lisätoimenpiteet olemme hankkineet riittävän ja asianmukaisen tarkastusevidenssin konsernitilinpäätöksestä kokonaisuutena muodostaaksemme perustan lausunrollemme konsernitilinpäätöksestä.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Pitkäaikaishankkeiden kirjanpitoikäsihtely: tulon kirjaaminen tuotoksi, keskeneräiset työt ja varaukset

Viittaus konsernitiilinpäätöksen liitetietoon 1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet – "Tuloutusperiaatteet" ja "Keskeiset kirjanpidon arviot ja harkintaan perustavat ratkaisut" ja 2. Toimialatiedot – "Toimialatietojen laskentaperiaatteet"

Konsernin IFRS-laskentaperiaatteiden mukaisesti kuluttajille kohdistettu asuntorakentaminen tuloutetaan valmistumishetkellä.

Toimialaraportoinnissa pitkäaikainen rakennussopimus tuloutetaan, kuluttajille kohdistettu asuntorakentaminen mukaan lukien, valmiusasteen perusteella (POC-menetelmä), kun projektin lopputulos voidaan luotettavasti arvioida. Valmiusaste määritetään joko kohteen toteutuneiden kulujen tai fyysisen valmiusasteen perusteella. Perustajaurakoinnissa rakennusprojekti tuloutetaan rakentamisen valmiusasteen ja myyntiasteen perusteella. Vuokravastuuvetoiteita sisältävät rakennusprojektit tuloutetaan valmiusasteen, myyntiasteen ja vuokrausasteen perusteella.

Rakennussopimusten tulouttaminen on tiilintarkastuksemme kannalta keskeinen seikka, koska sopimukseen liittyviin tuotto- ja kuluarvioihin liittyy paljon arvionvaraisuutta. Ennusteen laatimisessa tapahtuva virhe voi johtaa merkittävään poikkeamaan kumulatiivisessa tuloutuksessa ja vastaavasti tilikauden tuloutuksessa.

Arviot sisältävät myös ennakkoidun katteen asiakkaan tilaamista lisä- ja muutostöistä, rakentajaa vastaan tehdyt vaatimukset ja vuokravastuut. Virhe näiden erien arvioinnissa voi johtaa merkittävään poikkeamaan tuloutuksessa.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Tarkastustoimenpiteisimme kuului yhtiön kontrollien ymmärtäminen ja testaus sekä pitkäaikaishankkeiden kirjanpitoikäsihtelyn aineistotarkastus.

Yhtiön kontrollien testaus kohdistui yhtiön käyttämiin tietojärjestelmiin.

Pitkäaikaishankkeiden kirjanpitoikäsihtelyn aineistotarkastuksen kohteena oli 1) arvioida käytettyjen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta, 2) arvioiden tarkkuus ja luotettavuus, 3) tuloutuksen oikeellisuus ja täydellisyys, seuraavasti:

- suoritimme analyttisen tarkastuksen toimenpiteitä projektitasolla liikevaihdon ja projektikatteen osalta
- luimme valikoitujen uusien urakoiden sopimukset ja arvioimme käytettyjen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta
- testasimme valikoitujen projektien liikevaihtoa ja kustannusarvioita niiden perustana olevaan dokumentaatioon ja keskustelemalla niistä projektin johdon kanssa
- testasimme valittujen projektien valmiusastetta laskemalla valmiusasteen uudelleen arviointihetken todellisia kuluja käyttäen. Fyysistä valmiusastetta sovellettaessa varmistimme sen oikeellisuuden vertaamalla käytettyä valmiusastetta asianmukaiseen taustadokumentaatioon
- vertasimme edellisen tilikauden päätöshetkellä arvioituja katteita kuluvan kauden aikana valmistuneiden projektien toteutuneeseen tulokseen varmistuaksemme projektin suunnitelmien tarkkuudesta ja luotettavuudesta
- testasimme tuloutetun liikevaihdon ja katteen POC-menetelmällä laskettua oikeellisuutta valituissa projekteissa uudelleenlaskemalla ne
- testasimme POC-menetelmällä raportoitujen lukujen konversiota IFRS-raportoinnin mukaisiksi luvuiksi varmistuaksemme toimenpiteen oikeellisuudesta ja täydellisyydestä.

Aineistotarkastuksemme kohdistui erityisesti Toimitilat ja infra -toimialan suurhankkeisiin: Triplan kauppakeskus ja E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Vaihto-omaisuus: hitaasti kiertävien maa-alueiden ja valmiiden asuntokohteiden arvostus

Viittaus konsernitiilinpäätöksen liitetietoon 1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet – "Vaihto-omaisuus" ja "Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustavat ratkaisut"

Tilanteessa 31.12.2017 tonttivarannon arvo oli 570 miljoonaa euroa ja valmistuneiden kohteiden arvo 194 miljoonaa euroa.

Vaihto-omaisuus arvostetaan joko hankinta-menoön tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon (ts. arvioitu myyntihinta, josta vähennetään arvioidut tuotteen viimeistelyyn ja myyntiin liittyvät kulut). Valmistuneiden asuntojen nettorealisointiarvon määrittämisessä huomioidaan käytettävissä oleva markkinainformaatio. Maa-alueiden nettorealisointi-arvon määrittämisessä huomioidaan niiden suunniteltu käyttötarkoitus.

Pidimme hitaasti kiertäviä maa-alueita ja valmiita asuntokohteita tilintarkastuksen kannalta keskeisinä seikkoina johtuen riskistä, että ne arvostetaan realisointiarvoa suurempaan arvoon. Muutoksella yhtiön arvioimassa myyntihinnassa ja/tai rakennuskustannuksissa saattaa olla merkittävä vaikutus vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoon tilinpäätöksessä.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Arvioimme tapaa, jolla johto seuraa kirjanpitoarvojen pitävyyttä ja haastoimme näiden arvioiden perustana olevia tärkeimpiä oletuksia seuraavasti:

- keskustelimme johdon kanssa heidän suunnitelmistaan hitaasti kiertävien maa-alueiden kehittämisen osalta
- tarkastimme arvioitujen nettorealisointiarvojen taustalla olevaa dokumentaatiota ja arvioimme näiden arvojen asianmukaisuutta vertaamalla niitä samalla alueella toteutettuihin muihin projekteihin
- analysoimme johdon valmistuneille asunnoille ennustamia myyntihintoja vertaamalla niitä otantaperusteisesti toteutuneisiin myyntihintoihin ja hinnastohintoihin.

Kohdistimme työomme niihin maa-alueisiin, joihin nettorealisointiarvon ja siten tuotto-oletuksen osalta liittyi suurinta arviointiepävarmuutta. Nämä sisälsivät erityisesti maa-alueita Asuminen Venäjä liiketoiminta-alueella.

TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUDET

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun

tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

TILINTARKASTUSTOIMEKSIANTOA KOSKEVAT TIEDOT

YIT Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 4.9.1995. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun YIT Oyj on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

MUU INFORMAATIO

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

- toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia
- toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 5.2.2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Juha Wahlroos
KHT

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

TULOSLASKELMA

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Milj. euroa	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS	IFRS
Liikevaihto	1993,8	1 678,3	1 732,2	1 778,6	1 743,0	1 988,9	4 382,1	3 787,6	3 485,6	3 939,7
Muutos edellisestä vuodesta, %	18,8	-3,1	-2,6	2,0	-12,4		15,7	8,7	-11,5	6,3
Suomen ulkopuolinen toiminta	610,9	445,0	492,1	616,1	488,4	586,4	2 607,7	2 343,6	1 885,7	2 072,9
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-1 894,0	-1 644,1	-1 638,5	-1 671,2	-1 621,5	-1 770,3	-4 142,9	-3 531,6	-3 283,9	-3 647,4
Poistot ja arvonalentumiset	-14,2	-16,5	-12,1	-12,6	-17,4	-20,6	-39,6	-35,9	-33,6	-31,8
Liikevoitto	85,5	17,7	81,6	94,8	104,0	198,0	200,0	220,1	168,1	260,6
% liikevaihdosta	4,3	1,1	4,7	5,3	6,0	10,0	4,6	5,8	4,8	6,6
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-14,6	-20,1	-20,3	-20,5	-9,0	-14,2	-24,7	-25,3	-58,6	-67,5
Voitto ennen veroja	70,9	-2,5	61,3	74,3	95,0	183,8	175,2	194,8	109,5	193,1
% liikevaihdosta	3,6	-0,1	3,5	4,2	5,5	9,2	4,0	5,1	3,1	4,9
Katsauskauden voitto	56,6	-7,1	47,2	55,8	70,2	142,3	125,1	140,6	68,1	134,3
% liikevaihdosta	2,8	-0,4	2,7	3,1	4,0	7,2	2,9	3,7	2,0	3,4
Jakautuminen										
Emoyhtiön omistajille	56,6	-7,1	47,2	55,9	70,3	141,2	124,5	140,3	68,3	132,9
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	1,1	0,6	0,3	-0,2	1,4

¹ YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta (luvut ovat vertailukelpoisia vuodesta 2009 alkaen).

Tuloslaskelmat vuosilta 2007–2011 sisältävät YIT:n kiinteistötekniset palvelut -liiketoimintaan liittyvät erät, jotka 30.6.2013 tapahtuneessa osittaisjakautumisessa siirtyivät Caverion-konsernille.

TASE

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Milj. euroa	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS	IFRS
Varat										
Aineelliset hyödykkeet	54,8	53,2	47,3	55,4	65,2	110,6	110,8	106,7	99,8	104,6
Liikearvo	8,1	8,1	10,9	10,9	10,9	346,6	347,5	350,9	291,0	291,0
Muut aineettomat hyödykkeet	11,3	11,9	14,1	11,3	7,1	61,8	54,1	50,5	32,8	35,1
Sijoitukset	120,5	64,0	1,1	1,6	1,3	3,9	6,9	6,1	5,3	6,3
Vaihto-omaisuus	1 592,5	1 746,6	1 528,4	1 682,6	2 045,8	1 894,4	1 672,6	1 484,9	1 477,6	1 509,9
Saamiset	316,3	333,8	242,5	272,2	332,9	1 073,0	1 106,4	969,7	697,7	825,3
Rahamarkkinasijoitukset	0,0	0,0	5,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	36,4
Rahat ja pankkisaamiset	89,7	66,4	117,2	198,8	76,3	175,7	206,1	148,0	173,1	165,3
Varat yhteensä	2 193,3	2 284,0	1 966,6	2 233,4	2 539,5	3 666,0	3 504,5	3 117,1	2 777,1	2 973,9
Oma pääoma ja velat										
Osakepääoma	149,2	149,2	149,2	149,2	149,2	149,2	149,2	149,2	149,2	149,2
Muu oma pääoma	415,4	414,6	373,8	381,0	535,4	851,0	769,5	730,8	611,9	653,9
Määräysvallattomien omistajien osuus			0,1	0,3	0,4	3,3	2,5	2,9	3,0	4,6
Varaukset	72,3	76,4	61,0	60,9	61,5	103,4	106,4	94,7	89,5	86,9
Pitkäaikainen vieras pääoma										
Korollinen	344,5	249,1	266,1	275,2	305,1	517,1	522,9	504,6	502,0	516,2
Koroton	65,7	70,7	29,8	39,4	50,1	174,3	162,7	114,4	87,7	92,1
Lyhytaikainen vieras pääoma										
Korollinen	246,3	450,4	385,1	620,2	552,9	404,9	423,6	284,6	200,2	330,1
Saadut ennakot	494,3	473,9	376,9	402,8	514,3	566,6	458,3	349,3	418,7	346,8
Muu koroton	405,7	399,6	324,7	304,4	370,5	896,1	909,3	886,6	714,8	794,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	2 193,3	2 284,0	1 966,6	2 233,4	2 539,5	3 666,0	3 504,5	3 117,1	2 777,1	2 973,9

¹ YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta (luvut ovat vertailukelpoisia vuodesta 2009 alkaen).

Taseet vuosilta 2007–2012 sisältävät YIT:n kiinteistötekniiset palvelut -liiketoimintaan liittyvät erät, jotka 30.6.2013 tapahtuneessa osittaisjakautumisessa siirtyivät Caverion-konsernille.

MUITA TUNNUSLUKUJA

		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
		IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS	IFRS
Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen	Milj. euroa	164,5	-43,1	183,7	151,9	-87,9	49,9	-17,3	-61,7	229,8	-19,4
Liiketoiminnan rahavirta	Milj. euroa	235,4	36,1	195,7	159,5	-92,5	72,1	17,4	6,8	260,9	47,8
Oman pääoman tuotto	%	10,0	-1,3	9,0	9,1	8,2	15,0	13,9	17,1	8,9	16,5
Sijoitetun pääoman tuotto	%	7,2	1,6	6,4	6,4	6,1	10,9	12,0	14,4	11,0	17,5
Omavaraisuusaste	%	33,2	31,2	32,9	29,2	34,3	32,5	30,2	31,9	32,4	30,7
Korollinen nettovelka	Milj. euroa	455,0	598,6	529,0	696,0	781,7	746,2	740,4	640,9	529,1	644,5
Velkaantumisaste	%	88,7	112,3	101,1	129,9	112,0	73,9	80,4	72,6	69,2	79,8
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	Milj. euroa	80,1	83,5	12,0	13,9	20,2	44,6	48,7	129,7	27,9	85,2
% liikevaihdosta	%	4,0	5,0	0,7	0,8	1,2	0,9	1,1	3,4	0,8	2,2
Tutkimus- ja kehitysmenot	Milj. euroa	18,9	15,8	15,8	14,5	15,0	7,5	20,1	17,5	15,2	19,0
% liikevaihdosta	%	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5
Tulouttamatonta tilauskanta 31.12.	Milj. euroa	2 912,7	3 048,2	2 467,3	2 507,1	3 184,6	3 108,6	4 148,6	3 535,7	2 983,3	3 233,7
Suomen ulkopuolinen toiminta	Milj. euroa	803,1	972,8	898,3	1 061,4	1 617,8	1 484,0	2 066,9	1 857,7	1 885,7	2 072,9
Henkilöstö 31.12.		5 427	5 261	5 340	5 881	6 172	6 691	25 996	25 832	23 480	25 784
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		5 533	5 361	5 613	6 116	6 575	6 730	26 254	24 317	24 497	25 057

¹ YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta (luvut ovat vertailukelpoisia vuodesta 2009 alkaen).

Taseet vuosilta 2007–2012 sekä muut erät vuosilta 2007–2011 sisältävät YIT:n kiinteistötekniiset palvelut -liiketoimintaan liittyvät erät, jotka 30.6.2013 tapahtuneessa osittaisjakautumisessa siirtyivät Caverion-konsernille.

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
		IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS ¹	IFRS	IFRS
Tulos/osake	EUR	0,45	-0,06	0,38	0,44	0,56	1,13	0,99	1,12	0,55	1,05
Tulos/osake, laimennettu	EUR	0,44	-0,06	0,37	0,44	0,56	1,13	0,99	1,12	0,55	1,05
Oma pääoma/osake	EUR	4,49	4,49	4,16	4,26	5,56	8,02	7,33	7,04	6,09	6,38
Osinko/osake	EUR	0,25	0,22 ²	0,22	0,18	0,38	0,75	0,70	0,65	0,40	0,50
Osinko/tulos	%	55,6	-388,8 ²	58,5	40,9	67,9	66,6	70,5	57,9	73,2	47,6
Efektiiivinen osinkotuotto	%	3,92	2,9 ²	4,2	4,2	3,7	5,1	5,7	3,5	2,8	10,9
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	%	14,2	-134,1	13,9	9,7	18,1	13,1	12,5	16,7	26,3	4,4
Osakkeen kurssikehitys											
Keskikurssi	EUR	6,94	6,14	5,65	7,35	13,01	14,9	15,28	16,35	8,52	10,89
Alin kurssi	EUR	5,97	4,32	4,26	4,17	8,67	11,87	10,04	12,98	4,31	3,70
Ylin kurssi	EUR	8,09	8,07	7,21	10,70	17,88	17,25	21,92	19,00	14,49	19,99
Kurssi 31.12.	EUR	6,37	7,59	5,24	4,27	10,16	14,78	12,38	18,65	14,45	4,58
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	Milj. euroa	801,4	953,1	658,0	536,2	1 276,0	1 853,2	1 550,9	2 332,7	1 807,4	576,2
Osakkeiden vaihdon kehitys											
Osakkeiden vaihto, kpl	1 000 kpl	154 955	127 791	157 857	144 276	111 193	96 887	151 023	127 537	190 057	295 156
Vaihto koko osakekannasta	%	123,2 %	101,8	125,7	114,9	88,6	77,3	120,6	102,0	151,8	232,2
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	1 000 kpl	125 730	125 577	125 582	125 587	125 529	125 352	125 210	125 078	125 167	127 104
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000 kpl	127 636	127 366	126 773	126 237	125 529	125 352	125 210	125 078	125 167	127 104
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.12.	1 000 kpl	125 815	125 577	125 579	125 584	125 590	125 384	125 271	125 078	125 078	125 798

¹ YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta (luvut ovat vertailukelpoisia vuodesta 2009).

² Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Taseet sekä osakekohtaiset tunnusluvut vuosilta 2007–2012 sekä muut erät vuosilta 2007–2011 sisältävät YIT:n kiinteistötekniset palvelut -liiketoimintaan liittyvät erät, jotka 30.6.2013 tapahtuneessa osittaisjakautumisessa siirtyivät Caverion-konsernille.

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

		Q4/2017	Q3/2017	Q2/2017	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016
Liikevaihto	Milj. euroa	612,4	420,2	509,0	452,2	525,0	419,3	396,4	337,6
Liikevoitto	Milj. euroa	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	Milj. euroa	-4,6	-3,3	-6,4	-0,3	-3,6	-3,9	-4,9	-7,8
Voitto ennen veroja	Milj. euroa	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
Taseen loppusumma	Milj. euroa	2 326,0	2 225,0	2 214,5	2 335,0	2 284,0	2 219,2	2 108,4	2 035,4
Tulos/osake	EUR	0,25	0,08	0,09	0,03	0,12	-0,18	0,01	-0,01
Oma pääoma/osake	EUR	4,49	4,29	4,24	4,54	4,49	4,09	4,23	4,07
Osakkeen päätoskurssi	EUR	6,37	6,92	7,32	6,34	7,59	7,17	6,45	4,97
Markkina-arvo	Milj. euroa	801,4	870,6	921,0	796,2	953,1	900,4	810,0	624,1
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	%	7,2 %	5,7 %	2,7 %	1,5 %	1,6	1,8	3,6	4,9
Oman pääoman tuotto	%	10,0%				-1,3			
Omavaraisuusaste	%	33,2 %	30,6 %	30,7 %	31,1 %	31,2	30,1	32,9	31,5
Korollinen nettovelka kauden lopussa	Milj. euroa	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
Bruttoinvestoinnit	Milj. euroa	30,5	20,6	11,7	17,3	19,5	12,9	48,1	2,9
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa	Milj. euroa	2 912,7	2 924,2	2 969,7	3 088,9	3 048,2	3 072,0	3 124,1	2 575,2
Henkilöstö kauden lopussa		5 427	5 533	5 776	5 407	5 261	5 282	5 632	5 276

LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	Q4/2017	Q3/2017	Q2/2017	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016
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 erät	-2,6	-2,4	-2,5	-2,1	-2,8	-2,3	-2,4	-2,1
Konserni yhteensä, toimialaraportointi	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
Konsernin yhteensä, IFRS	612,4	420,2	509,0	452,2	525,0	419,3	396,4	337,6

LIIKEVOITTO TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	Q4/2017	Q3/2017	Q2/2017	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016
Asuminen Suomi ja CEE	20,2	17,5	19,8	19,4	18,4	12,9	15,8	12,9
Asuminen Venäjä	3,0	0,6	1,3	-1,8	2,8	-26,3	-2,7	-3,1
Toimitilat ja infra	26,6	9,8	9,3	4,7	11,2	8,2	12,7	6,0
Muut erät	-9,4	-6,7	-6,5	-5,6	-3,7	-2,7	-5,6	-3,7
Konserni yhteensä, toimialaraportointi	40,4	21,2	24,0	16,7	28,7	-8,0	20,2	12,1
IFRS-oikaisu	3,7	-5,7	-2,9	-12,0	-3,3	-12,9	-13,5	-5,4
Konsernin yhteensä, IFRS	44,1	15,6	21,1	4,7	25,3	-20,9	6,6	6,7

TILAUSKANTA TOIMIALOITTAIN

Milj. euroa	Q4/2017	Q3/2017	Q2/2017	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016
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
Konserni yhteensä, toimialaraportointi	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
Konsernin 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

TOIMIALARAPORTOINNIN MUKAISIA TUNNUSLUKUJA (POC)

Milj. euroa	Q4/2017	Q3/2017	Q2/2017	Q1/2017	Q4/2016	Q3/2016	Q2/2016	Q1/2016
Voitto ennen veroja	33,7	15,4	19,5	12,6	21,3	-17,0	10,2	-0,8
Katsauskauden voitto ¹	26,0	12,3	15,5	8,9	16,1	-15,9	7,9	-0,6
Osakekohtainen tulos, eur	0,21	0,10	0,12	0,07	0,13	-0,13	0,06	0,00

¹ Emoyhtiön omistajien osuus

Sijoittajille

YIT pyrkii tuottamaan lisäarvoa
osakkeenomistajilleen **189**

Tietoa osakkeenomistajille **193**

YIT pyrkii tuottamaan lisäarvoa osakkeenomistajilleen

TEHTÄVÄT JA TAVOITE

Sijoittajasuhdetoimintamme tavoitteena on tukea YIT:n osakkeen oikeaa arvomuodostusta antamalla jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen yhtiötä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille. Haluamme palvella sekä yksityissijoittajia että institutionaalisia sijoittajia ja yhtiötä seuraavia analyytikoita niin Suomessa kuin ulkomailla. Tavoitteenamme on kasvattaa sekä osake- että velkasijoittajien ja analyytikoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan, parantaa nykyisten omistajien uskollisuutta ja saavuttaa uusia sijoittajia ja yhtiöstä kiinnostuneita analyytikkoja.

Sijoittajasuhdetoimintomme vastaa sijoittajaviestinnän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä päivittäisestä yhteydenpidosta omistajiin ja analyytikoihin sekä järjestää sijoittajataapaamiset. Osavuositarkastusten, tilinpäätöstiedotteiden, pörssitiedotteiden, sijoittajakatsausten, -uutisten ja -esitysten tekeminen kuuluu tärkeimpiin tehtäviimme. Raportoinnin lisäksi sijoittajasuhdetoiminta käsittää pääomamarkkinapäivän (Capital Markets Day), analyyttikotilaisuudet, puhelinkonferenssit, roadshow-tapaamiset, osallistumiset sijoittajaseminaareihin ja -tapahtumiin sekä sijoittaja- ja analyyttikotapaamiset. Kaikki sijoittajien kyselyt hoidetaan keskitetysti sijoittajasuhteissa. Lisäksi sijoittajasuhdetoimintomme kerää ja analysoi sijoittajapalautetta ja tietoa omistajarakenteesta sekä osakkeeseen ja yhtiön liikkeelle laskemiin velkakirjoihin liittyvää tietoa johdon ja hallituksen tarpeisiin.

YIT noudattaa tiedonantopolitiikkaansa Suomen lainsäädäntöä, pörssin ja Finanssivalvonnan antamia ohjeistuksia koskien tiedonantovelvollisuutta ja julkistamattoman tiedon (sisäpiirintiedon) käsittelyä.

TOIMINTA VUONNA 2017

YHDISTYMISSUUNNITELMAT

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymissuunnitelmat ovat pitäneet sijoittajasuhdetiimin kiireisenä. Tärkeitä virstanpylväitä vuoden aikana ovat olleet yhdistymisen julkistaminen kesäkuussa, sulautumisesitteen valmistelu sekä ylimääräinen yhtiökokous. Myös aiheeseen liittyvä tiedottaminen, materiaalien valmistelu ja kysymyksiin vastaaminen on ollut vilkasta. Ennen molempien yhtiöiden yhtiökokouksia toimitus-, talous- ja IR-johtaja tapasivat YIT:n omistajia sekä kotimaassa että ulkomailla. Yhtiökokousta edeltävät ulkomaan matkat suuntautuivat Tukholmaan, Pariisiin, Lontooseen ja Alankomaihin. Keskustelut ja kysymykset koskivat suunnitteilla olevan yhdistymisen taustoja ja perusteluja. Luonnollisesti yhdistymisen synergiat, yhdistyvän yhtiön strategia ja mahdolliset haastealueet kiinnostivat osakkeenomistajia. Yhdistyvän yhtiön strategiasta päättää yhdistyneen yhtiön hallitus vasta yhdistymisen jälkeen.

TAPAAMISET JA TAPAHTUMAT

Vuoden aikana tapasimme noin 800 sijoittajaa ja analyyttikkoa (pois lukien messukävijät). YIT:llä oli 12 roadshow-päivää, joissa yhtiön johto tapasi sijoittajia Euroopassa ja Pohjois-Amerikassa. Yhdistymissuunnitelmien vuoksi tapaamisia oli edellisvuotta vähemmän.

Tapasimme kotimaisia yksityissijoittajia erilaisissa tilaisuuksissa ja osallistuimme Helsingin Messukeskuksessa pidetyille Sijoitus Invest -messuille. Julkaisimme seitsemän yksityissijoittajille suunnattua Sijoittajakatsausta. Katsausten tavoitteena on nostaa ajankohtaisia roadshow-keskustelujen teemoja myös yksityissijoittajille.

Järjestimme syyskuun lopussa pääomamarkkinapäivän YIT:n rakentamassa luontokeskus Haltiassa, Espoossa. Tilaisuudessa käsiteltiin konsernin ajankohtaisia aiheita, kuten vuoden 2018 alussa perustettua Kiinteistöt-toimialaa ja suuria hankkeita, henkilöstökysymyksiä sekä

Lemminkäisen kanssa valmisteilla olevan yhdistymisen sen hetkistä tilannetta. Muutoksia strategiaan tai taloudellisiin tavoitteisiin ei julkistettu.

Tilaisuuteen osallistui noin yli 40 analyyttikkoa ja sijoittajaa paikan päällä sekä yli 50 henkilöä seurasi tilaisuutta verkossa. Väliajalla vieraat pääsivät astumaan valmistuvaan asuntoon virtuaalilasiin avulla, tutustumaan Venäjän palveluliiketoimintaan ja näkemään uuden sukupolven Smartti-saunan. Illallinen oli katettu Töölön pysäköintilaitoksen työmaalle.

Kutsuimme loppukesästä yhtiötä seuraavat analyytikot viettämään kesäpäivää yhdessä yhtiön johdon kanssa sekä keskustelemaan asumisen palveluista. Marras-joulukuun vaihteessa järjestimme myös jo perinteeksi muodostuneen analyyttikojoululounaan Helsingissä. Vierailimme samassa yhteydessä huippuluokan toimistokohteessa osoitteessa Kasarminkatu 21.

The screenshot shows the YIT investor relations website for December 2017. It features a header with the YIT logo and navigation links. The main content area includes a large image of the Capital Markets Day event, with text describing the event and its purpose. Below this, there are several news articles and sections, including 'YIT:n vuorokauden kausi' (YIT's quarterly performance) and 'YIT:n vuorokauden kausi' (YIT's quarterly performance). The website also includes a footer with contact information and social media links.

YIT:TÄ SEURAAVAT ANALYYTIKOT

YIT:n tietojen mukaan ainakin seuraavat pankkiiriliikkeet julkaisevat sijoitustutkimusta YIT:stä. Nämä tahot seuraavat YIT:tä omasta aloitteestaan, emmekä ole vastuussa heidän antamistaan lausunnoista.

Carnegie Investment Bank AB, Finland

Robin Nyberg
+358 9 618 71 237
robin.nyberg(at)carnegie.fi

DNB Markets

Simen Mortensen
+47 24 16 92 09
simen.mortensen(at)dnb.no

Handelsbanken Capital Markets

Mika Karppinen
+358 10 444 2752
mika26(at)handelsbanken.se

Kepler Cheuvreux

Hjalmar Ahlberg
+46 8 723 51 79
hahlberg(at)keplercheuvreux.com

OP Corporate Bank plc

Matias Rautionmaa
+358 10 252 4408
matias.rautionmaa(at)op.fi

Danske Markets Equities

Ari Järvinen
+358 10 236 4760
ari.jarvinen(at)danskebank.com

Evli Bank Plc

Tomi Lindell
+358 9 4766 9204
tomi.lindell(at)evli.com

Inderes Oy

Jesse Kinnunen
+358 50 373 8027
jesse.kinnunen(at)inderes.fi

Nordea Markets

Johannes Grasberger
+358 9 1655 9929
johannes.grasberger(at)nordea.com

SEB Enskilda

Anssi Kiviniemi
+358 9 616 28516
anssi.kiviniemi(at)seb.fi

Ajantasaiset analyytikoiden yhteystiedot ovat [internet-sivuillamme](#)



YIT:N OSAKE (YIT)

YIT Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsingissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

- **Listaus:** Nasdaq Helsinki
- **Listautumispäivämäärä:** 4.9.1995
- **Kaupankäyntivaluutta:** euro
- **Toimialaluokka:** Suuret yhtiöt
- **Kaupankäyntitunnus:** YIT
- **ISIN-koodi:** FI0009800643
- **Reuters-tunnus:** YIT HE
- **Bloomberg-tunnus:** YIT FH

YIT:n osake kuului vuonna 2017 muun muassa seuraaviin indekseihin:

- OMX GES Ethical Finland Index
- OMX GES Sustainability Finland GI Index
- OMX Helsinki
- OMX Helsinki 25
- OMX Helsinki Construction & Materials GI
- OMX Helsinki Industrials GI
- OMX Helsinki Benchmark_GI
- OMX Nordic

YIT:N TULOSJULKISTUKSET VUONNA 2018

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2017 julkistettiin torstaina 1.2.2018. YIT julkistaa lisäksi kaksi osavuositarkastusta ja puolivuositarkastuksen vuonna 2018:

- Osavuositarkastus tammi-maaliskuulta 26.4.2018
- Puolivuositarkastus tammi-kesäkuulta 26.7.2018
- Osavuositarkastus tammi-syyskuulta 25.10.2018

Tilinpäätöstiedote, osavuositarkastukset ja puolivuositarkastus julkistetaan noin klo 8.00 Suomen aikaa. Ennen julkistuksia yhtiö noudattaa niin sanottua hiljaista jaksoa, joka alkaa 1.1., 1.4., 1.7. ja 1.10. ja joka kestää kunkin tuloksen julkistamiseen asti. Hiljaisen jakson aikana YIT:n edustajat eivät kommentoi yhtiön taloudellista tilaa eivätkä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

TULOSJULKISTUSTILAISUUDET JA WEBCASTIT

YIT järjestää osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen julkistamisen yhteydessä tiedotustilaisuuden sijoittajille ja median edustajille. Julkistustilaisuuksien webcast-lähettykset ovat katsottavissa englanniksi [YIT:n verkkosivuilla](#) sekä reaaliaikaisesti että nauhoitteina.

**OSAKKEEN KURSSIKEHITYS
VERRATTUNA OMX HELSINKI -INDEKSIIN****OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA
VAIHTO NASDAQ HELSINGISSÄ**

YIT:n kaupankäynti tunnus muuttui 1.2.2018.
Uusi kaupankäyntitunnus on YIT.

JULKAISUJEN JA TIEDOTTEIDEN TILAAMINEN

YIT:n vuosikertomuksia, osavuositarkastuksia, Sijoittajakatsauksia ja muita julkaisuja voi tilata YIT:n sijoittajaviestinnästä, puh. 040 357 0905 tai sähköpostitse investorrelations@yit.fi. Tiedotteet voi tilata suoraan sähköpostiin [internet-sivujemme](#) kautta.

SIOJITTAJATietoa verkossa

YIT:n uudistuneiden internet-sivujen Sijoittajat-osio sisältää mm.

- taloudelliset raportit, pörssitiedotteet, sijoittajaesitykset ja webcast-tallenteet
- kuukausittain päivittyvät tiedot suurimmista omistajistamme sekä yhtiön ilmoitusvelvolliset sisäpiiriläiset ja heidän omistuksensa
- osakkeen kaupankäyntitiedot
- työkaluja osakkeen analysoimiseksi, mm. osakehintahau ja tuotto-laskurin, jolla voit laskea YIT-sijoituksesi arvon
- konsensusennusteet tuloksestamme
- IR-kalenterin, jossa on nähtävillä mm. sijoittajatilaisuudet ja roadshow-päivät
- englannin- ja suomenkielisen Sijoittajakatsauksen, jossa käsitellään ajankohtaisia sijoittajia kiinnostavia asioita.

Lisäksi YIT:n sijoittajasuhdetoiminto jakaa ajankohtaista tietoa YIT:stä, tärkeimmistä makrotalouden indikaattoreista ja sijoittajatapahtumista sosiaalisessa mediassa pikaviestipalvelu Twitterin kautta käyttäjänimellä [@YITInvestors](#).

YHTEYSTIEDOT

YIT Oyj
Sijoittajasuhteet
PL 36, 00621 Helsinki
investorrelations@yit.fi
www.yitgroup.com/sijoittajat
Seuraa meitä Twitterissä [@YITInvestors](#)



Talousjohtaja (1.2.2018 alkaen)
Ilkka Salonen
Puh. 040 570 1313
ilkka.salonen@yit.fi



Sijoittajasuhdejohtaja
Hanna Jaakkola
Puh. 040 5666 070
hanna.jaakkola@yit.fi



Sijoittajasuhdepäällikkö
Maija Hongas
Puh. 050 390 0309
maija.hongas@yit.fi



Taloustiedottaja
Ella Malm
Puh. 050 440 2283
ella.malm@yit.fi



Sijoittajatapaamisiin liittyvät pyynnöt:
Johdon assistentti
Annukka Heiskanen
Puh. 040 357 0905
annukka.heiskanen@yit.fi

Tietoa osakkeenomistajille

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 16.3.2018 klo 10.00 alkaen Helsingissä Messukeskuksen Kokoustamossa, osoitteessa Messuaukio 1, 00520 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jako sekä kahvitarjoilu alkavat klo 9.00.

OSALLISTUMISOIKEUS

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 6.3.2018 rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, jonka osakkeet on hallintarekisteröity ja joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, tulee olla ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi yhtiön osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten 13.3.2018 klo 10.00 mennessä.

KOKOUSKUTSU

Julkaisemme kokouskutsun viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla. Kutsu sisältää kokouksen asialistan sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Päätösehdotukset, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen jäsen ehdokkaiden henkilötiedot julkaistaan myös [internet-sivuillamme](#).

ILMOITTAUTUMINEN

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkoi 15.2.2018 ja päättyi 13.3.2018 klo 10.00. Ilmoittautua voi YIT Oyj:n [internet-sivujen](#) kautta.

- Puhelimitse numeroon 020 770 6890 arkisin klo 9–16

Ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeenomistajan nimi, henkilötunnus tai y-tunnus sekä mahdollisen avustajan, valtuutetun asiamiehen tai lakimääräisen edustajan nimi.

Mahdollisista valtakirjoista pyydetään mainitsemaan ilmoittautumisen yhteydessä ja alkuperäiset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennen ilmoittautumisaikojen päättymistä osoitteella YIT Oyj, Viivi Kuokkanen, PL 36, 00621 Helsinki. Vaihtoehtoisesti valtakirjan kopion voi toimittaa sähköpostitse osoitteeseen viivi.kuokkanen@yit.fi, jonka lisäksi alkuperäinen valtakirja tulee esittää kokouspaikalla.

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2017 maksetaan osinkoa 25 senttiä (0,25 euroa) osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä (20.3.2018) merkittynä Euroclear Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Hallitus ehdottaa, että osingon maksupäiväksi päätetään 12.4.2018.

OSAKASOIKEUDET

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Osakkeenomistajan mahdollinen pyyntö saada vaatimansa asia varsinaisen yhtiökokouksen 2018 käsiteltäväksi tuli toimittaa YIT:n konsernihallintoon 4.1.2018 mennessä.

Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on osakeyhtiölain mukainen kyselyoikeus.

Osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä.

Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on nähtävillä yhtiön pääkonttorissa (Panuntie 11, Helsinki) sekä internet-sivuilla viimeistään 30.3.2018.

OSAKKEENOMISTAJIEN OSOITTEENMUUTOKSET

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa hänen arvo-osuustiliään hoidetaan.

Jos tilinhoitajana on Euroclear Finland Oy, muutokset ilmoitetaan osoitteella: Euroclear Finland Oy, PL 1110, 00101 Helsinki
Käyntiosoite: Urho Kekkosen katu 5 C, 8 krs.
Puhelin (vaihde): 020 770 6000
Sähköposti: info.finland@euroclear.eu

YHTIÖKOKOUKSEEN LIITTYVIÄ TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

- Ilmoittautuminen alkoi 15.2.2018
- Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä 6.3.2018
- Ilmoittautuminen päättyy 13.3.2018 klo 10.00
- Yhtiökokous 16.3.2018 klo 10.00
- Osingonmaksun täsmäytyspäivä 20.3.2018
- Osingon ehdotettu maksupäivä 12.4.2018

Lisätietoa yhtiökokouksesta [internet-sivuillamme](#).

Suomenlinnan tunnelin
peruskorjauksen työmaajärjestelyt
saivat kunnian olla ehdokkaana
Rakentamisen Ruusu 2017
-palkinnon saajaksi.



Together we can do it.

#eläväkaupunki



YIT OYJ

PL 36 (Panuntie 11), 00621 Helsinki, Suomi

Puh. +358 20 433 111

etunimi.sukunimi@yit.fi