



Toimitusjohtajan katsaus

Varsinainen yhtiökokous 18.3.2014

Kari Kauniskangas
Toimitusjohtaja



Novo Orlovski
Pietari, Venäjä

Sisällys

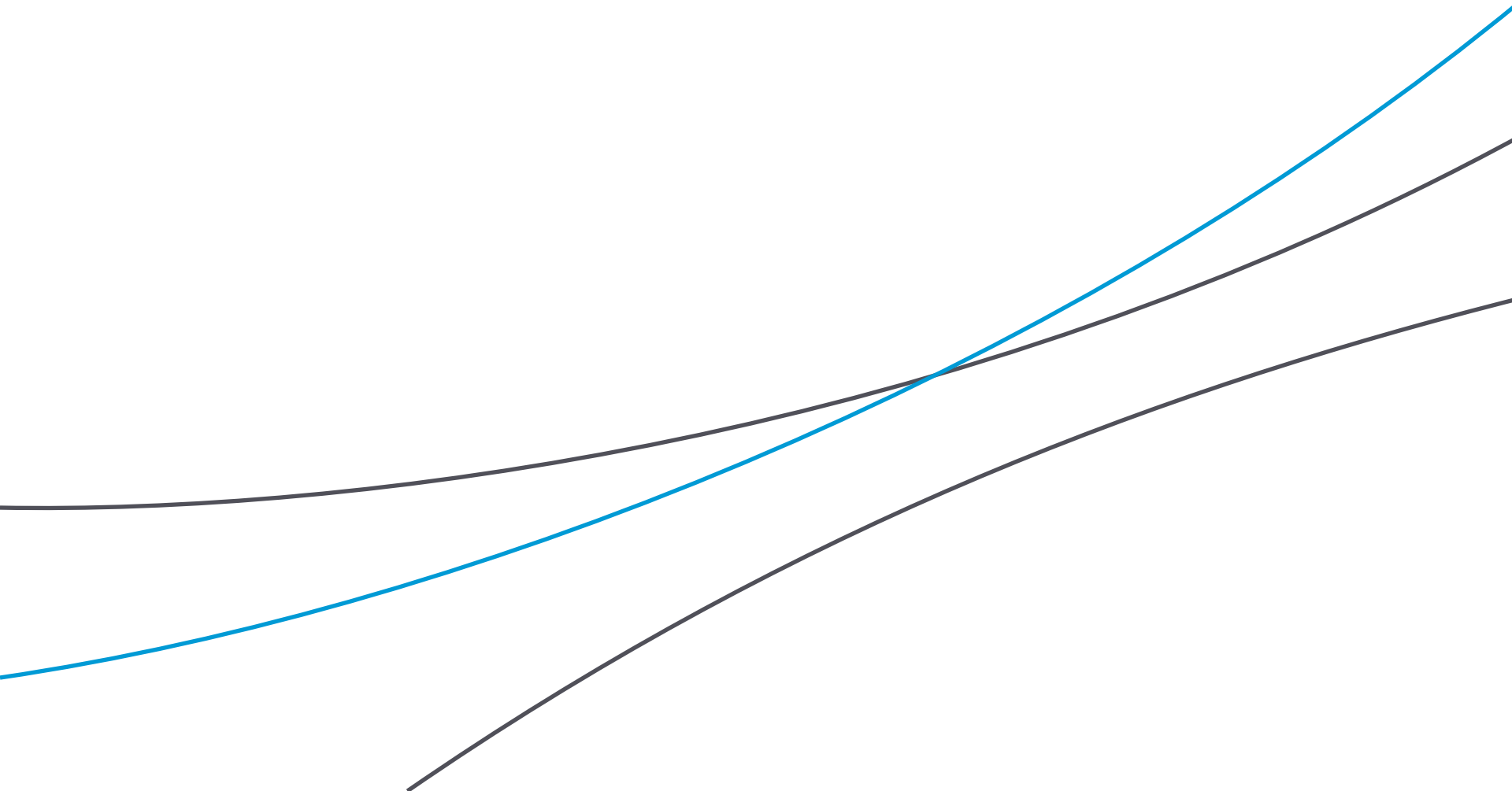
- Vuosi 2013 lyhyesti
- Tilinpäätös 2013
- Näkymät 2014

Huom: Tämän esityksen luvut koskevat rakentamispalveluja eli jatkuvia toimintoja, ellei muuta ole mainittu



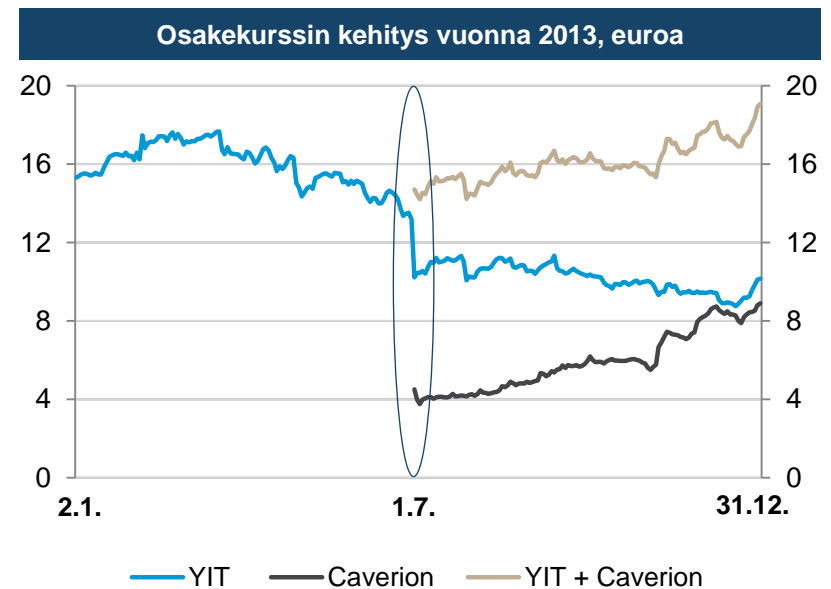
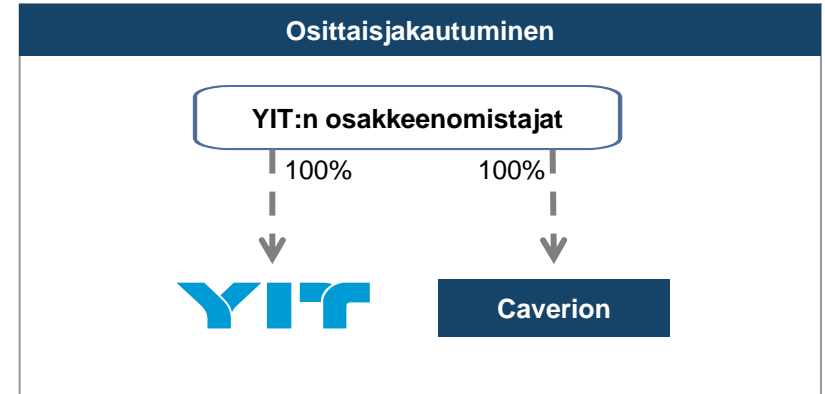
Ramenskoye
Moskovan alue, Venäjä

Vuosi 2013 lyhyesti

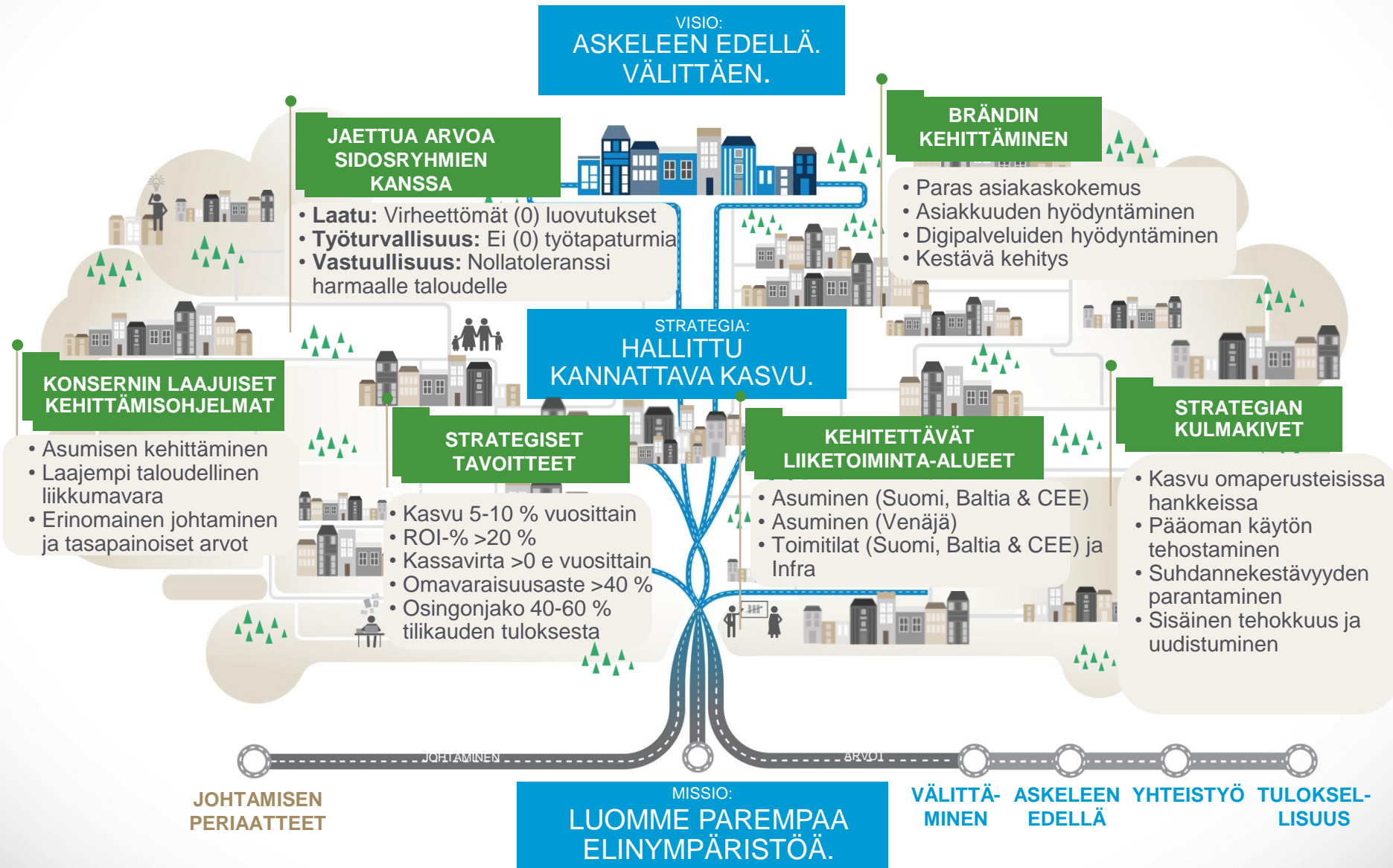


Jakautuminen tuotti omistaja-arvoa

- YIT jakautui 30.6.2013 kahdeksi erilliseksi pörssiyhtiöksi
 - YIT jatkoi rakentamispalvelujen tarjoamista
 - Kiinteistötekniset palvelut siirrettiin uuteen yhtiöön, Caverioniin
- Yhtiöillä on erilaiset strategiat, maantiede ja liiketoimintamalli, myös johtaminen nyt fokusoidumpaa
- Jakautumisen toteuttamiseksi vaadittiin runsaasti työtä
 - Rahoituksen varmistaminen molemmille yhtiöille
 - Uusien organisaatioiden suunnittelu ja miehitys
 - Tietojärjestelmien eriyttämisen valmistelu ja toteutuksen aloitus
- Jakautuminen toteutettiin menestyksekkäästi ja ennätyksellisen nopeasti



Uuden YIT:n strategia



Keskeisiä onnistumisia strategian toteuttamisessa

- Vuonna 2013 YIT onnistui strategian toteuttamisessa usealla toiminta-alueella
 - PasilaOne suunnittelu- ja toteutuskilpailun voitto Tripla-ehdotuksella
 - Useiden suurten aluekehityshankkeiden asemakaavojen varmistuminen
 - Novo-Orlovski ja Smolny Pietarissa, Venäjällä
 - Ranta-Tampella Tampereella, Suomessa
 - Useita merkittäviä uusien aluehankkeiden tonttihakintoja Suomessa, Venäjällä ja Slovakiassa
 - Infrarakentamisessa omaperusteiset kehityskohteet etenivät hyvin
 - Kehitysoikeudet kolmeen tuulivoimapuistoon
 - Uusien pysäköintiratkaisujen pilottihankkeet
 - Erittäin laadukkaat projektitoteutukset
 - E18 Koskenkylä – Kotka -elinkaarihanke valittiin Vuoden työmaa -kilpailun voittajaksi
 - YIT valittiin Latviassa vuoden 2013 parhaaksi kiinteistökehittäjäksi ja Slovakiassa YIT:n ensimmäinen omaperusteinen asuntoalue valittiin vuoden asuntokohteeksi



Uusi toimialarakenne ja konsernin johtoryhmän kokoonpano

- Konsernin rakenne 1.1.2014 alkaen

YIT-konserni

Asuminen

Suomi,
Baltian maat
ja keskinen
Itä-Eurooppa

Venäjä

Toimitilat ja infra

- Muutosten tavoitteena on tukea yhtiön strategian tehokasta jalkauttamista sekä yhä asiakaskeisempää toimintamallia
- Uuden toimialarakenteen vertailuluvut vuodelta 2013 julkaistaan maaliskuussa 2014



Kari Kauniskangas
Toimitusjohtaja
Asuminen-
toimialan johtaja



Tero Kiviniemi
Varatoimitusjohtaja
Toimitilat ja infra-
toimialan johtaja



Teemu Helppolainen
Venäjä-
liiketoiminta-
alueen johtaja



Timo Lehtinen
Talousjohtaja



Juhani Nummi
Liiketoiminnan
kehitysjohtaja



Pii Raulo
Henkilöstöjohtaja



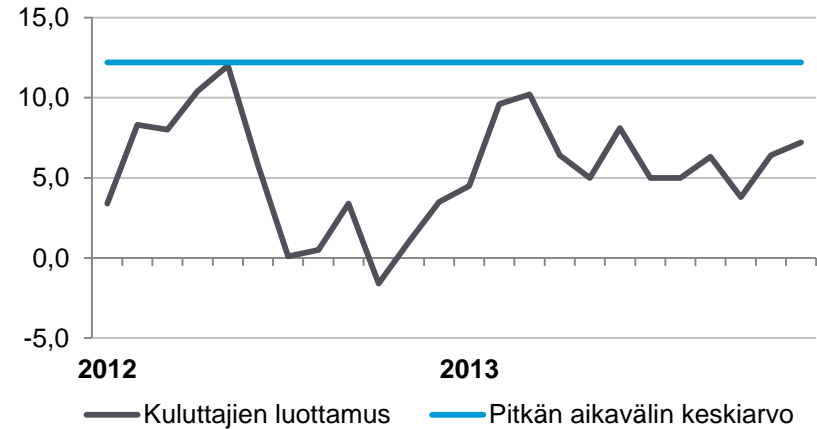
Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat tämän lisäksi liiketoimintaryhmien johtajat:

- Jouni Forsman
- Harri Isoviita
- Matti Koskela
- Timo Lehmus
- Tom Sandvik
- Mikhail Voziyanov

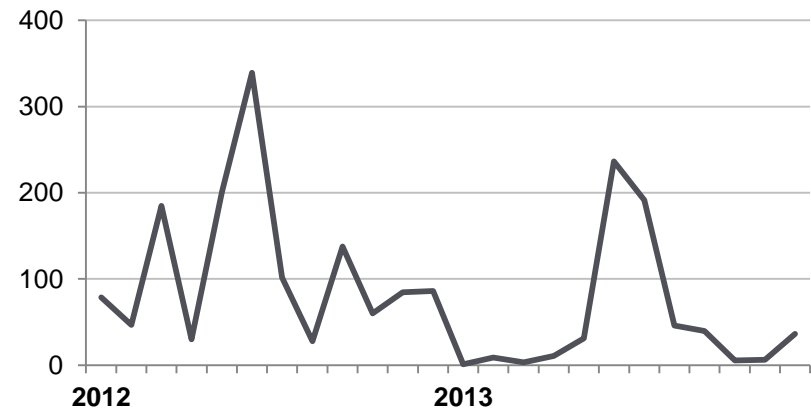
Poikkeuksellinen markkinaympäristö vuonna 2013 (Suomi)

- Suomen asuntomarkkinoilla turbulenssia
 - Varainsiirtoveron muutos aiheutti myyntipiikin ja myyntinotkon kuluttajamyynnissä
 - Kuluttajien rahoituksen saatavuus ja ehdot heikkenivät edellisvuodesta
 - Makrotalouden heikkous ja negatiiviset talousuutiset vaikuttivat kuluttajaluottamukseen negatiivisesti
 - Kuluttajamyynti jäi neljänneksen edellisestä vuodesta ja kysyntä kohdistui kerrostaloihin
 - Sijoittajakaupoilla korvattiin kuluttajamyynnin alavireisyys (asuntorahastot ja –sijoittajat)
- Toimitilamarkkina oli heikko koko vuoden
 - Helsingissä ei aloitettu yhtään uutta toimistotaloa
 - Vuokralaisilla kuitenkin edelleen tilatarpeita
 - Verkkokaupan kasvu vaikuttaa käyttötavara-kauppaan ja kaupan tilatarpeeseen
 - Sijoittajien tuottovaatimukset ovat nousseet hieman, vaikka yleinen korkotaso on matala

Kuluttajien luottamus Suomessa*



Suomessa myönnetyt toimistojen rakennusluvut, tuhatta m³*



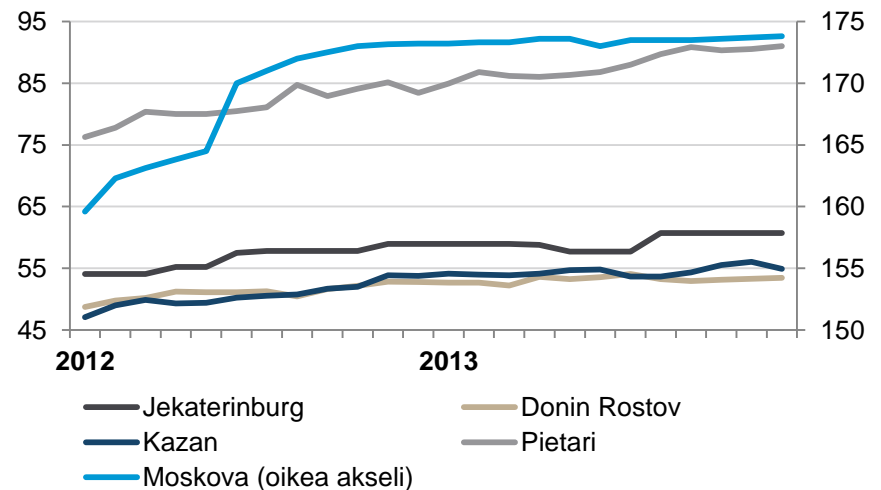
Asuntomyynti jatkui hyvänä muissa toimintamaissa (Venäjä, Baltia ja CEE)

- Venäjällä asuntojen kysyntä jatkui hyvänä
 - Asuntojen markkinahinnat pysyivät vakaina viimeiset 9 kuukautta (vuonna 2012 markkinahinnat nousivat 8-12 %)
 - YIT ei voinut nostaa hintoja suunnitellusti
 - Kustannusinflaatio jatkui noin 6 %:n tasolla
- Lupaprosessien sujuvuudessa muutoksia
 - Pietarissa projektien lupaprosessi selkiytyi ja alkoi YIT:n näkökulmasta toimia
 - Moskovan alueella kuvernöörin vaihdoksen seurauksena lupaprosessi muuttui ja hidastui
- Venäjän rupla devalvoitui vuoden aikana lähes 20 % (keskimäärin 11 %)
- Baltiassa ja keskisen Itä-Euroopan alueella myönteistä kehitystä
 - YIT:n liikevaihdosta yli puolet asunnoista
 - Baltiassa BKT:n kasvu vauhdittui
 - Slovakiassa ja Tšekissä tilanne säilyi ennallaan BKT:n kasvun ollessa noin 0 %

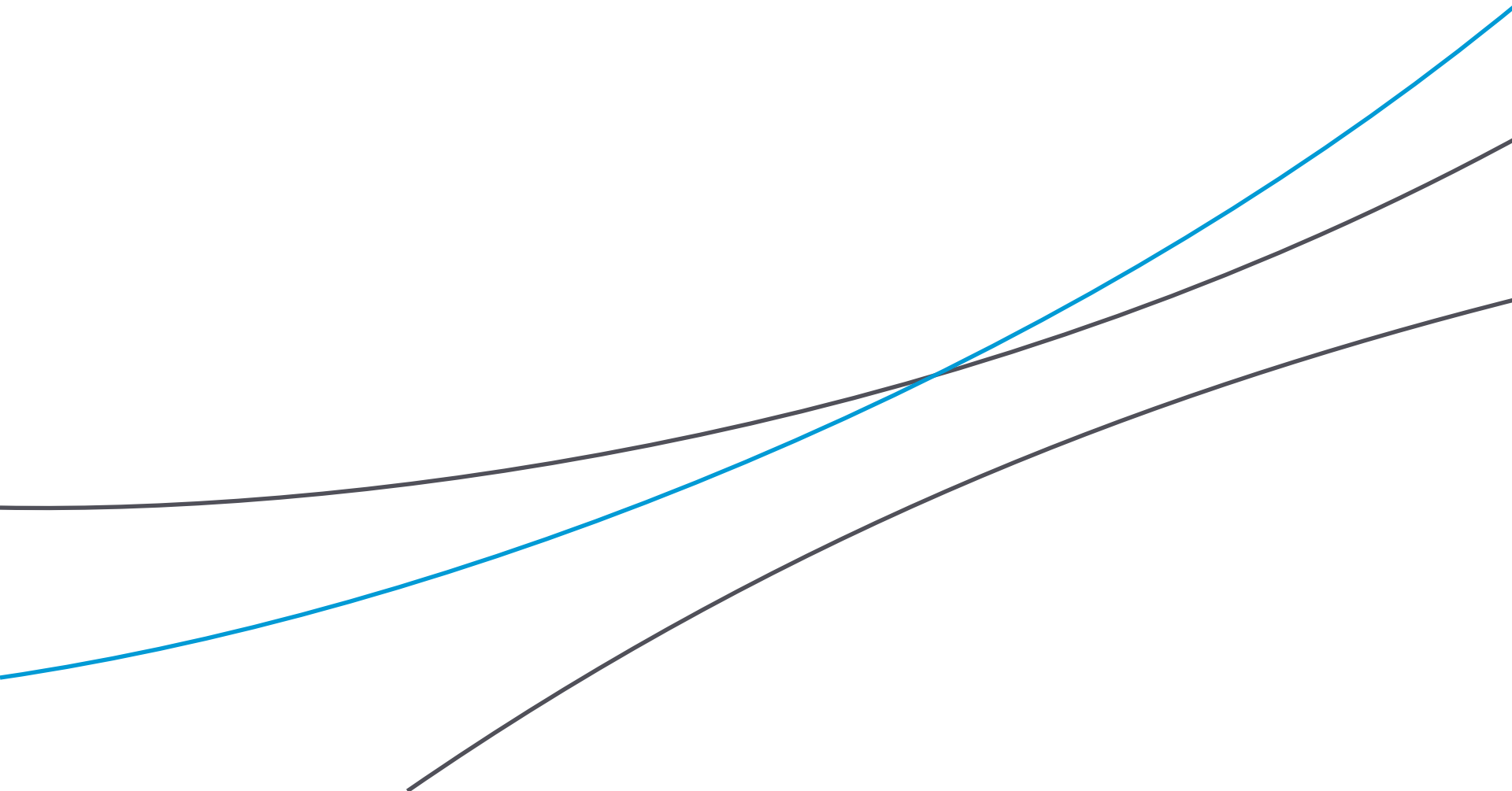
Valuuttakurssien muutosten vaikutukset vuonna 2013 (milj. e)*

Liikevaihto, osatuloutus	-30,6
Liikevoitto, osatuloutus	-4,7
Tilaukanta, osatuloutus	-140,1
Oma pääoma, IFRS (muuntoero)	-50,3

Asuntojen hinnat Venäjällä, tuhatta ruplaa



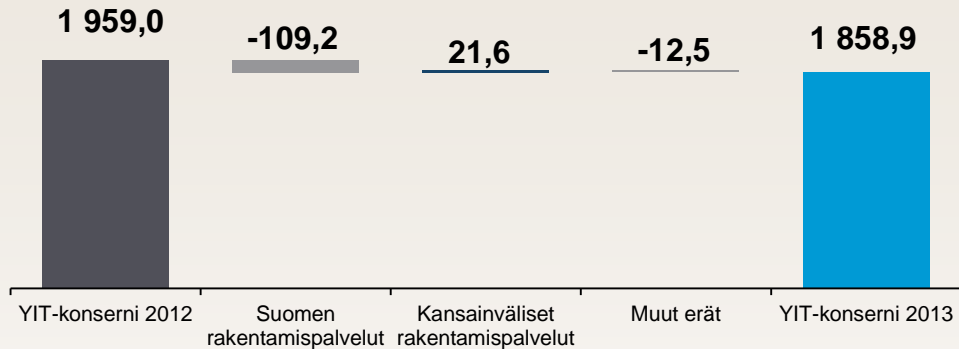
Tilinpäätös 2013



Liikevaihto ja liikevoitto laskivat

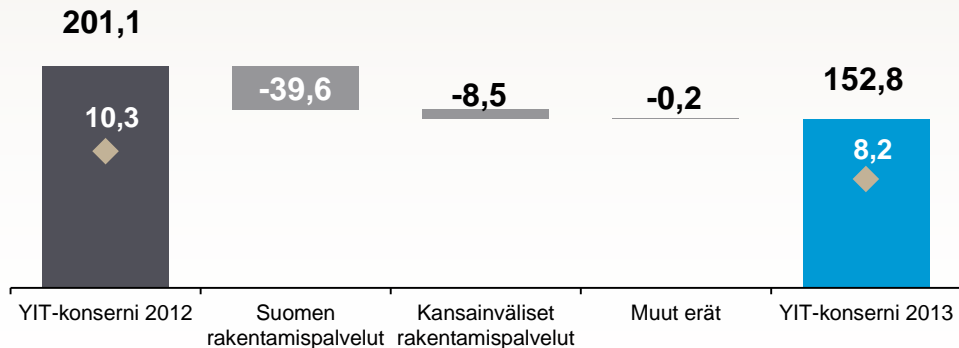
Liikevaihto (milj. e)

Muutos 2012 – 2013: -5 %



Liikevoitto (milj. e) ja liikevoitto-%

Muutos 2012 – 2013: -24 %



◆ Liikevoitto-%

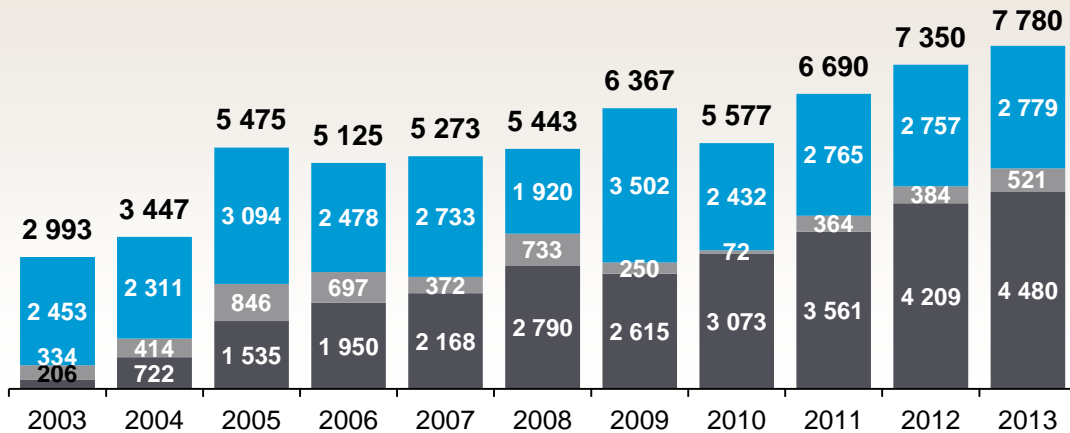
Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaan (osatuloutus)

Huomaus: Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä tehtiin Pietariin rakennettujen asuntojen ammoniakkiongelmaan liittyvä 10,0 milj. euron kuluvaraus. Varausta purettiin 7,0 milj. euroa vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä. Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä kirjattiin 1,2 miljoonan euron sopeuttamistoimiin liittyvä kertaluonteinen kulu, joista 1,0 miljoonaa kohdistui Suomen rakentamispalveluihin.

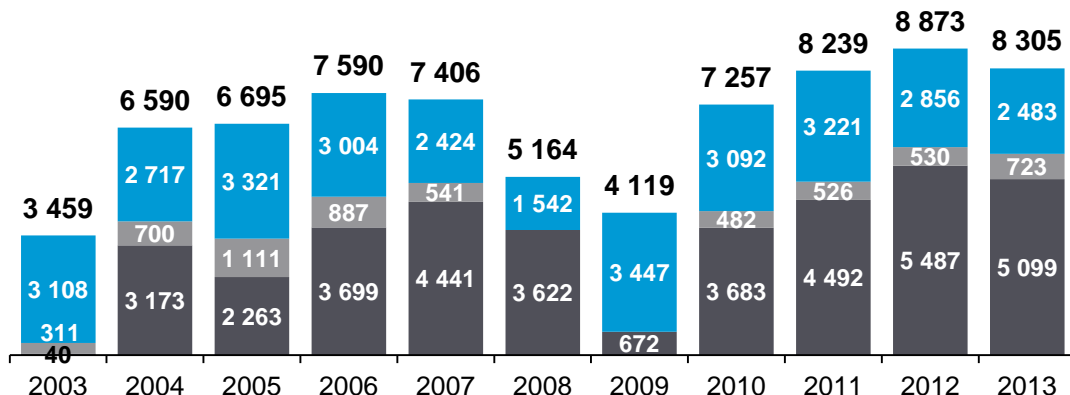
- Infrarakentamisessa tehtiin hyvä tulos Suomessa
- Toimitilamarkkinoiden heikkous Suomessa vaikutti negatiivisesti liikevaihdon ja liikevoiton kehitykseen
- Kuluttajien asuntokysyntä oli vaisua
 - Sijoittajamyynä erityisesti uusille asuntorahastoille kompensoi kuluttajamyynnin kappalemääräistä heikentymistä
- Asuntomyynnin volyyymi jatkoi positiivista kehitystä Venäjällä
- Urakointivolyymit Baltiassa laskivat ja toimintaa suunnattiin asunto-tuotantoon
- Ruplan heikkeneminen vaikutti euromääräiseen liikevaihtoon ja tulokseen

Myyntivolyymi kasvoi – aloituksia sopeutettiin kysynnän mukaan

Myydyt asunnot (kpl)



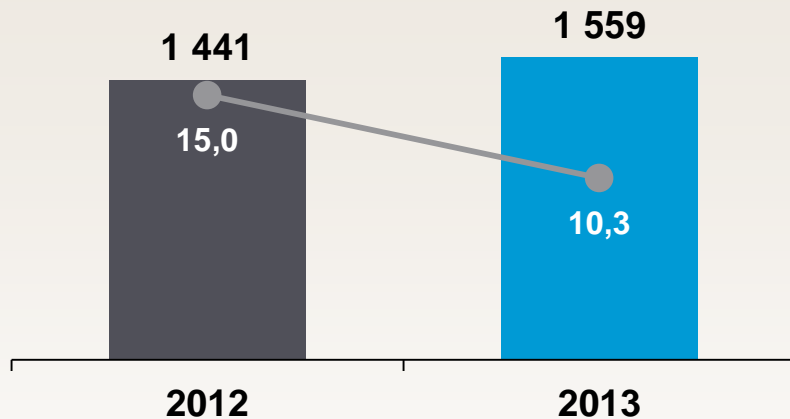
Asuntoaloitukset (kpl) ■ Venäjä ■ Baltian maat, Tšekki ja Slovakia ■ Suomi



- Asuntoja myytiin 6% edellisvuotta enemmän
- Suomessa sijoittajakaupat kompensoivat vaisua kuluttajamyyntiä
- Asuntolainoilla rahoitettujen asuntojen osuus Venäjällä pysyi hyvällä tasolla (44%)
- Asuntoaloitusten määrä laski hieman edellisvuodesta
 - Suomessa aloituksia sopeutettiin heikentyneen kysynnän perusteella
 - Venäjällä asuntoaloituksiin vaikuttivat viivästykset viranomaisprosesseissa
 - Baltiassa ja CEE -alueella aloituksia lisättiin kysynnän kasvun mukaisesti

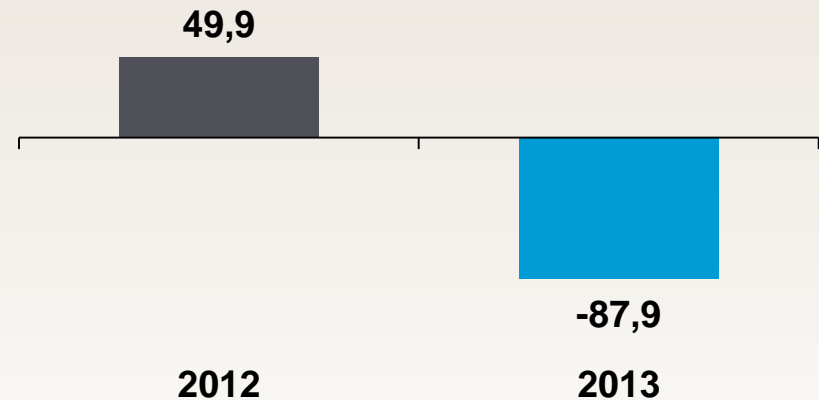
Pääomia sitoutui omaperusteisiin hankkeisiin erityisesti Suomessa

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



- Sekä sijoitetun pääoma kasvu että edellistä vuotta alhaisempi liikevoitto vaikuttivat sijoitetun pääoman tuottoon negatiivisesti

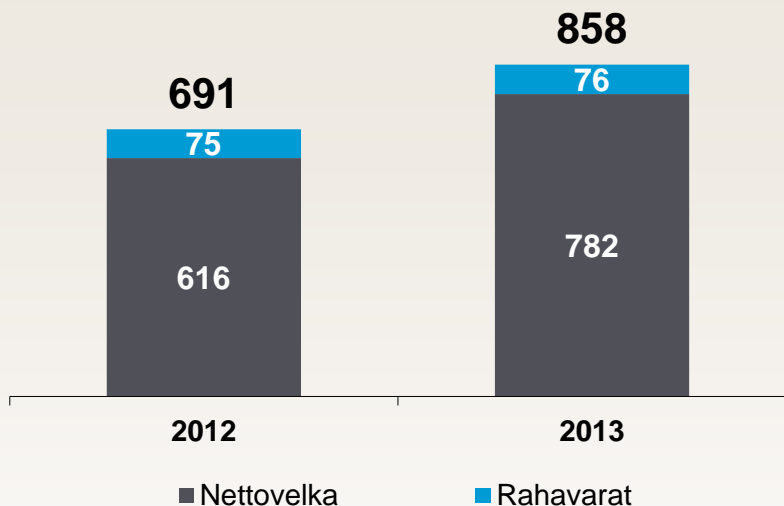
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen
(milj. e)



- Käyttöpääoma kasvoi pääoman sitoutuessa keskeneräiseen ja valmiiseen tuotantoon
 - Kasvua tapahtui etenkin Suomen asuntorakentamisessa ja omaperusteisissa toimitilahankkeissa
- Tontti-investointien kassavirta oli 171 milj. euroa vuonna 2013
- Q4:llä vahva kassavirta aktiivisen myynnin ansiosta

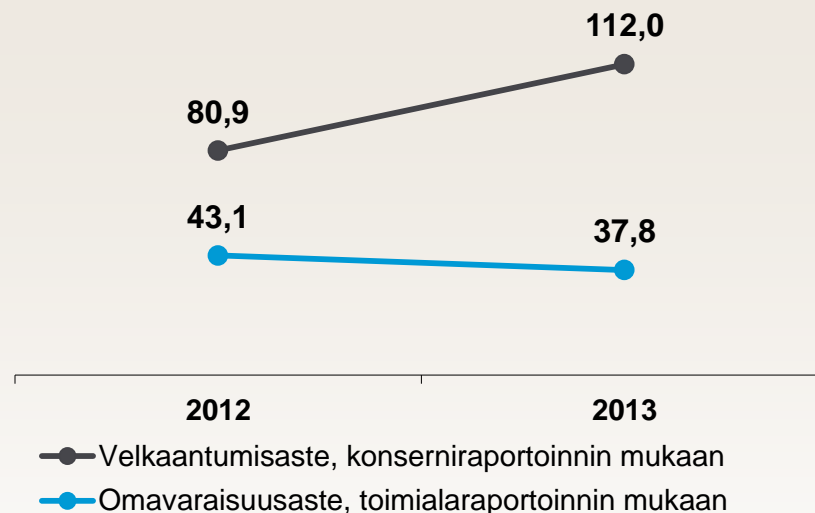
Velka kasvoi vuonna 2013 – likviditeettiasema säilyi vahvana

Korollinen velka, IFRS (milj. e)



- Velka lisääntyi pääomien sitouduttua Suomessa
 - käynnissä oleviin omaperusteisiin toimitilahankkeisiin
 - valmiisiin myymättömiin asuntoihin
- Trendi käännettiin Q4:llä aktiivisilla omilla toimenpiteillä, joita jatketaan

Velkaantumis- ja omavaraisuusaste (%)



- Maksuvalmius turvattu
 - Likviditeettipuskuri 365 milj. euroa ja rahavarat 76 milj. euroa (12/13)
 - Tammikuussa 2014 allekirjoitettiin uusi lainasopimus, jonka nostettavissa oleva määrä on 62 milj. euroa
- Velkaantumisasteen alentaminen tärkeä tavoite

Huomautus: 2012 ei-IFRS-luku julkaistu 21.5.2013.

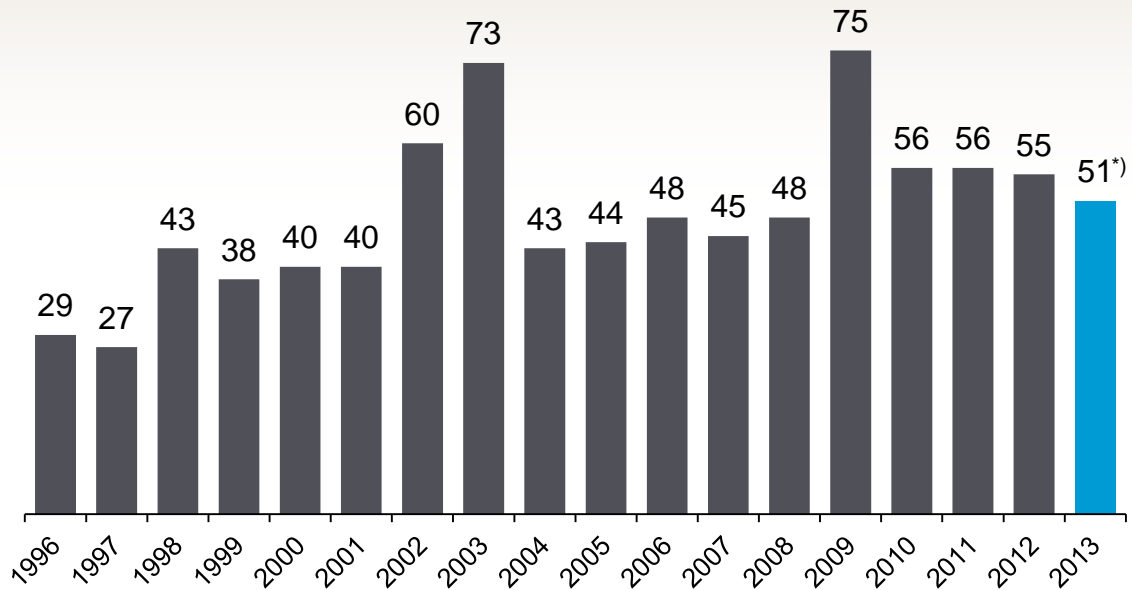
YIT | 14 | Varsinainen yhtiökokous 18.3.2014

Hallituksen esitys yhtiökokoukselle: Osinko 0,38 euroa osaketta kohden

Maksusuhde

prosenttia

Huomautus: Historialliset luvut koskevat YIT-konsernia ennen jakautumista

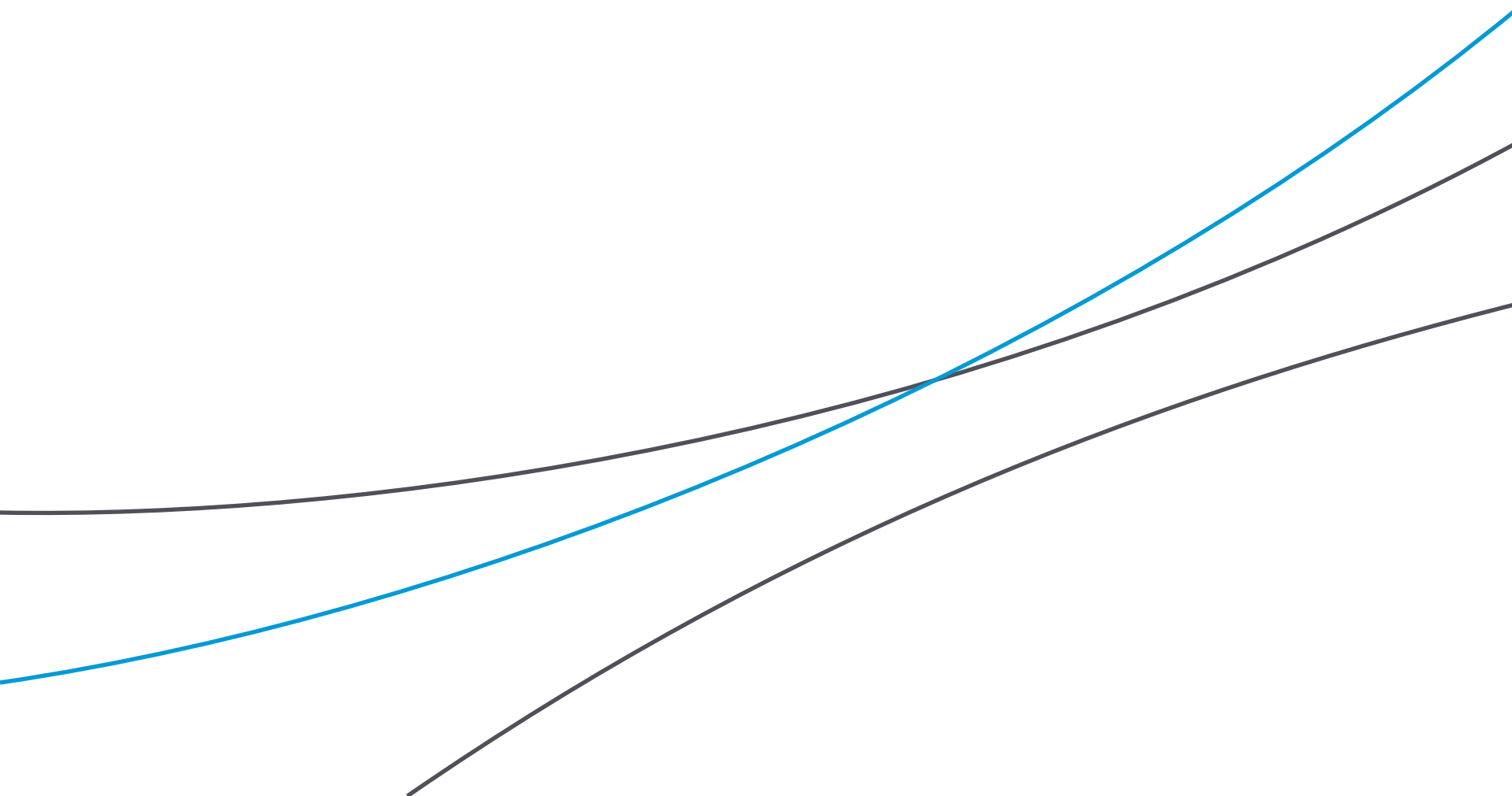


^{*)} Hallituksen esitys

**Strateginen tavoite: osinko 40–60 prosenttia
nettotuloksesta**

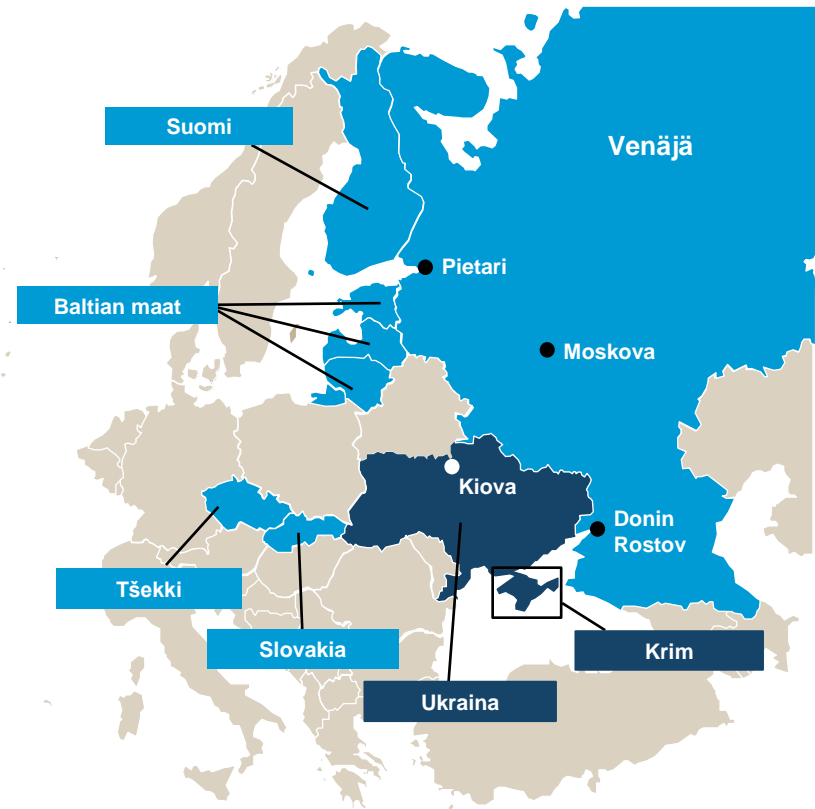


Näkymät 2014



Ukrainan kriisin vaikutukset YIT:lle

- Kriisin vaikutukset
 - Epävarmuus lisääntynyt
 - Ruplan kurssi (RUB:EUR) on heikentynyt selvästi
 - Venäjän keskuspankki on nostanut ohjauskorkoa
 - On ilmeistä, että erilaisia pakotteita, ml. talouspakotteet, asetetaan
- Välittömiä vaikutuksia YIT:lle
 - Ruplan devalvoituminen pienentää YIT:n euromääräistä liikevaihtoa, tulosta, tasetta ja omaa pääomaa (ei vaikutusta kannattavuuteen)
 - Venäjä-sijoitusten suojauskustannukset ovat nousseet korkoeron kasvettua
 - Asuntolainojen korot asiakkaillemme Venäjällä ovat toistaiseksi pysyneet ennallaan (noin 11,5-12,0 %)
 - Toistaiseksi kriisi ei ole vaikuttanut YIT:n asuntomyyntiin Venäjällä negatiivisesti
 - Mahdollisten pakotteiden vaikutukset ovat arvaamattomia
 - On ilmeistä, että kriisin jatkuminen tulee vaikuttamaan YIT:n liiketoimintaan



Painopistealueet vuonna 2014

1 Asiakaskeskeisyys

- Virheetön luovutus
- Asiakaskokemuksen parantaminen
- Online-palvelut
- Konseptikehitys

2 Kustannustehokkuus

- Kohtuuhintaisten tuotteiden kehittäminen
- Sisäisten prosessien parantaminen
- Jatkuva suunnittelunohjauksen koulutus kaikissa toimintamaissa
- Tiiviimpi maiden välinen yhteistyö hankinnoissa

3 Kassavirta ja pääoman käytön tehokkuus

- Valmiiden myymättömien asuntojen myynti
- Toimitilahankkeiden myyminen
- Kumppanuuksien hyödyntäminen tonttihankinnoissa
- Pääoman vapauttaminen hitaasti kiertävistä tase-eristä



Konepajan asuinalue
Helsinki

Markkinanäkymät 2014

Asuminen (Venäjä)

- Asuntorakentamisen arvioidaan kasvavan lievästi
- Asuntojen hintojen ja asuntolainakorkojen odotetaan pysyvän vakaina
- BKT:n kasvuennusteita on leikattu viime aikoina ja rupla on heikentynyt euroa vastaan
- Ukrainan kriisi ei ole toistaiseksi vaikuttanut asuntojen kysyntään
- Makrotalouden epävarmuus voi vaikuttaa asuntokysyntään



Asuminen (Suomi, Baltian maat, Tšekki ja Slovakia)

- Asuntoaloitusten odotetaan vähenevän Suomessa
- Makrotalouden epävarmuus ja kuluttajaluottamuksen heikkous vaikuttavat edelleen asuntomarkkinoihin Suomessa
- Asuntorakentamisen volyymien odotetaan kasvavan Baltian maissa ja aloitusten laskevan hieman Tšekissä ja Slovakiassa
- Asuntojen hintojen odotetaan pysyvän vakaina Suomessa
- Asuntolainakorkojen odotetaan pysyvän matalina



Toimitilarakentaminen (Suomi, Baltian maat ja Slovakia)

- Toimitilamarkkinoiden odotetaan pysyvän heikkoina Suomessa
- Toimitilojen uudisrakentamisen volyymien odotetaan kasvavan Baltian maissa ja supistuvan Slovakiassa

Infrarakentaminen (Suomi)

- Infrarakentamisen volyymien ennustetaan laskevan hieman
- Kilpailu pienemmistä urakoista on lisääntynyt



Tulosohjeistus vuodelle 2014

Konsernin toimialaraportoinnin mukaisen **liikevaihdon** arvioidaan kasvavan **0–10 %** vertailukelpoisin valuuttakurssein.

Toimialaraportoinnin mukaisen **liikevoittomarginaalin** arvioidaan olevan **7,5–8,5 %** ilman kertaluonteisia eriä.

Jatkunut epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin.



Kirovogradskaja
Moskova, Venäjä

Vastuuvapauslauseke

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

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

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

**Together
we can
do it.**