

The logo for YIT, consisting of the letters 'YIT' in a bold, white, sans-serif font.

[yitgroup.com /fi](https://yitgroup.com/fi)

# Vuosikatsaus 2020



# Sisällys

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

YIT lyhyesti .....	3
<b>HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS .....</b>	<b>4</b>
Hallituksen puheenjohtajan kirje .....	4
Liiketoimintamalli ja arvonluonti .....	6
Strategia .....	6
Strategiset tavoitteet .....	8
Toimintaympäristö .....	9
Taloudellinen kehitys .....	10
Liiketoiminnat .....	13
Tutkimus- ja kehitystoiminta .....	14
Kestävä kehitys.....	15
Hallinnointi.....	24
Riskit ja riskienhallinta .....	26
Oikeudenkäynnit .....	33
Näkymät ja tulosoheistus .....	34
Osakkeet ja omistajat .....	36
Tunnusluvut ja laskentakaavat .....	38
Täsmäytyslaskelmat tietyistä avainluvuista .....	44



<b>KONSERNITILINPÄÄTÖS .....</b>	<b>45</b>
Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	46
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS .....	46
Konsernitase, IFRS .....	47
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	48
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	49
IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.2020 .....	51
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS .....	64
<b>EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS.....</b>	<b>112</b>
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....	113
Emoyhtiön tase, FAS .....	114
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS.....	115
Emoyhtiön liitetiedot.....	116

<b>HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ .....</b>	<b>125</b>
<b>HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS.....</b>	<b>126</b>
<b>TILINTARKASTUSKERTOMUS .....</b>	<b>127</b>

## Hallinnointiselvitykset

<b>SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ .....</b>	<b>133</b>
<b>PALKITSEMISRAPORTTI .....</b>	<b>143</b>

## Sijoittajasuhdetoiminta

<b>TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE.....</b>	<b>150</b>
YIT:n sijoittajasuhteet .....	150
Tulosjulkistukset ja hiljaiset jaksot 2021 .....	150
Varsinainen yhtiökokous 2021 .....	151
Kaupankäynti osakkeilla .....	153



# YIT lyhyesti

## LIKEVAIHTO

3 069 M€

## OIKAISTU LIKEVOITTO

85 M€

## HENKILÖSTMÄÄRÄ

~7 400

## YHDISTETTY TAPATURMATAAJUUS (LTIF)

9,8

## PÄÄSTÖVÄHENNYS (CO<sub>2</sub>e)

-21 %

## OSINKOEHDOTUS (PER OSAKE)

0,14€



\*YIT ilmoitti lokakuussa 2020 ajavansa alas liiketoimintansa Norjassa.

# Hallituksen toimintakertomus

## HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN KIRJE: YIT:N UUDISTUMINEN KIIHTYY

### Kaksijakoinen vuosi haastavassa toimintaympäristössä

Vuosi 2020 oli koronaepidemian takia poikkeuksellinen ja monessa suhteessa haastava. Henkilöstömme terveyden ja työmaidemme toiminnan jatkuvuuden turvaaminen asetettiin ykkösprioriteeteiksi. Nopean reagoinnin, hyvän suunnittelun ja vahvan sitoutumisen avulla näissä molemmissa tavoitteissa onnistuttiin hienosti. Haluankin hallituksen puolesta esittää johdolle ja koko henkilöstölle suuret kiitokset erinomaisesta työstä vaikean vuoden aikana.

Koronan aiheuttama asunto- ja investointikysynnän epävarmuus vaikutti negatiivisesti liiketoimintaamme. Jouduimme sopeuttamaan kustannuksia lomautuksin ja hidastamaan uusien projektien käynnistyksiä. Tietyissä hankkeissa tilaajien puolelta tapahtui viivästyksiä, ja kasvaneet tuotto-vaatimukset vaikuttivat negatiivisesti erityisesti Mall of Tripla -kauppakeskuksen arvostukseen.

Koronasta johtuvien haasteiden lisäksi vuotta 2020 leimasi suorituksen epätasaisuus. Asuntorakentamisen segmentit, Asuminen Suomi ja CEE sekä Asuminen Venäjä, onnistuivat erinomaisesti, kun taas projektien kustannuslylykset erityisesti Toimitilat-segmentissä heikensivät tulosta merkittävästi. Kaiken kaikkiaan vuoden 2020 oikaistu liikevoitto oli heikko.

Parhaat työmaamme ovat koko Suomen parhaita noudattaen YIT:n erinomaisia projektikäytäntöjä, mutta vaihtelut hyvän ja heikon suorituksen välillä ovat liian suuria. Vuoden 2021 tärkein prioriteetti onkin projektihallinnan parantaminen ja sitä kautta operatiivisen tuloksen parantaminen.

Ennustettava, hyvä osinkotuotto on osakkeenomistajillemme tärkeä asia. Viime vuoden heikko konsernin liiketulos ja muuntoerot Venäjällä ovat heikentäneet vakavaraisuuttamme. Haluamme kuitenkin myös näissä epävarmoissa olosuhteissa varmistaa kymmene investoida kiinnostaviin hankkeisiin ja

liiketoimintamahdollisuuksiin esimerkiksi tonttihankintojen ja yhteisyritysten kautta. Tämän vuoksi hallitus on päättänyt ehdottamaan yhtiökokoukselle vuodelta 2020 maksettavaksi osinkoa 0,14 euroa/osake.

### Uusi johto vauhdittamaan muutosta

Projektihallinnan parantaminen edellyttää muutoksia toimintatavoissamme ja -kulttuurissamme. Muutosta vauhdittaaksemme päätimme tehdä muutoksen yhtiön johdossa: Kari Kauniskangas jätti YIT:n toimitusjohtajan tehtävän lokakuussa 2020. Haluan esittää lämpimän kiitoksen Karille sitoutumisesta ja YIT:n hyväksi tehdystä työstä pitkän ja ansiokkaan YIT-uran aikana.

YIT:n uutena toimitusjohtajana aloittaa Markku Moilanen vuoden 2021 aikana. Toivotan Markkun tervetulleeksi YIT:lle johtamaan yhtiön strategista ja operatiivista uudistumista yhdessä johdon ja koko henkilöstön kanssa.

### Muuttuva ympäristö edellyttää uudistumista

Liiketoiminta- ja kilpailuympäristö muuttuvat kiihtyvään tahtiin. Kaupungistuminen, digitalisaatio, väestönkehitys sekä kestävä kehityksen vaatimukset luovat uusia haasteita ja mahdollisuuksia, joihin YIT:n on kyettävä reagoimaan.

YIT:n strategian ytimessä on kestävä kaupunkikehitys, joka pohjautuu näihin megatrendeihin. Meillä on erinomaiset lähtökohdat: huippuosaava ja sitoutunut henkilökunta, vahva tunnettu brändi, houkuttelevuus työnantajana, erinomaiset prosessit ja toimintamallit, suuri tonttivaranto ja erinomainen hankekanta sekä taloudelliset resurssit investoida liiketoiminnan kehittämiseen. Samanaikaisesti meidän pitää nöyrästi tunnistaa alueet, joissa meidän on kyettävä muuttumaan esimerkiksi uudistamalla toimintatapojamme, vahvistamalla osaamistamme tai luomalla uudenlaisia kumppanuuksia.

Ulkoiset shokit voivat entisestään lisätä muutoksen nopeutta. Esimerkiksi pandemiavuosi on, osittain rajoitustenkin vuoksi, vauhdittanut uusien asiakaslähtöisten toimintamallien kehittämistä ja toteuttamista hyödyntämällä



digitaalisia ratkaisuja esimerkiksi myynnissä ja asiakasrajapinnassa, joissa yhtäkkiä jouduttiin toimimaan täysin digitaalisesti ilman fyysisiä tapaamisia.

Yksi keino vastata yhä nopeammin muuttuvaan toiminta- ja kilpailuympäristöön on siirtyminen perinteisestä palvelu- ja tuotekeskeisestä ajattelusta aidosti ketterään asiakas- ja ratkaisulähtöiseen tekemiseen. Näin voidaan parhaimmillaan luoda merkittävää lisäarvoa asiakkaalle ja sitä kautta mahdollisuuksia erottautua kilpailijoista.

Meillä YIT:llä ja laajemmin rakennusteollisuudessa on syytä miettiä uudestaan arvoketjun eri toimijoiden - ekosysteemin - välisiä suhteita ja kumppanuuksia. Merkittävien parannusten saavuttaminen CO<sub>2</sub>-päästöjen ja energiatehokkuuden, tuottavuuden, työturvallisuuden sekä laadun suhteen loisi valtavia liiketoimintamahdollisuuksia, mutta edellyttää nykyisen transaktiolähtöisen toimintatavan sijaan uudenlaista strategista yhteistyötä rakennusliikkeiden sekä suunnittelijoiden, rakennusmateriaalitoimittajien, alihankkijoiden ja muiden toimijoiden välillä.

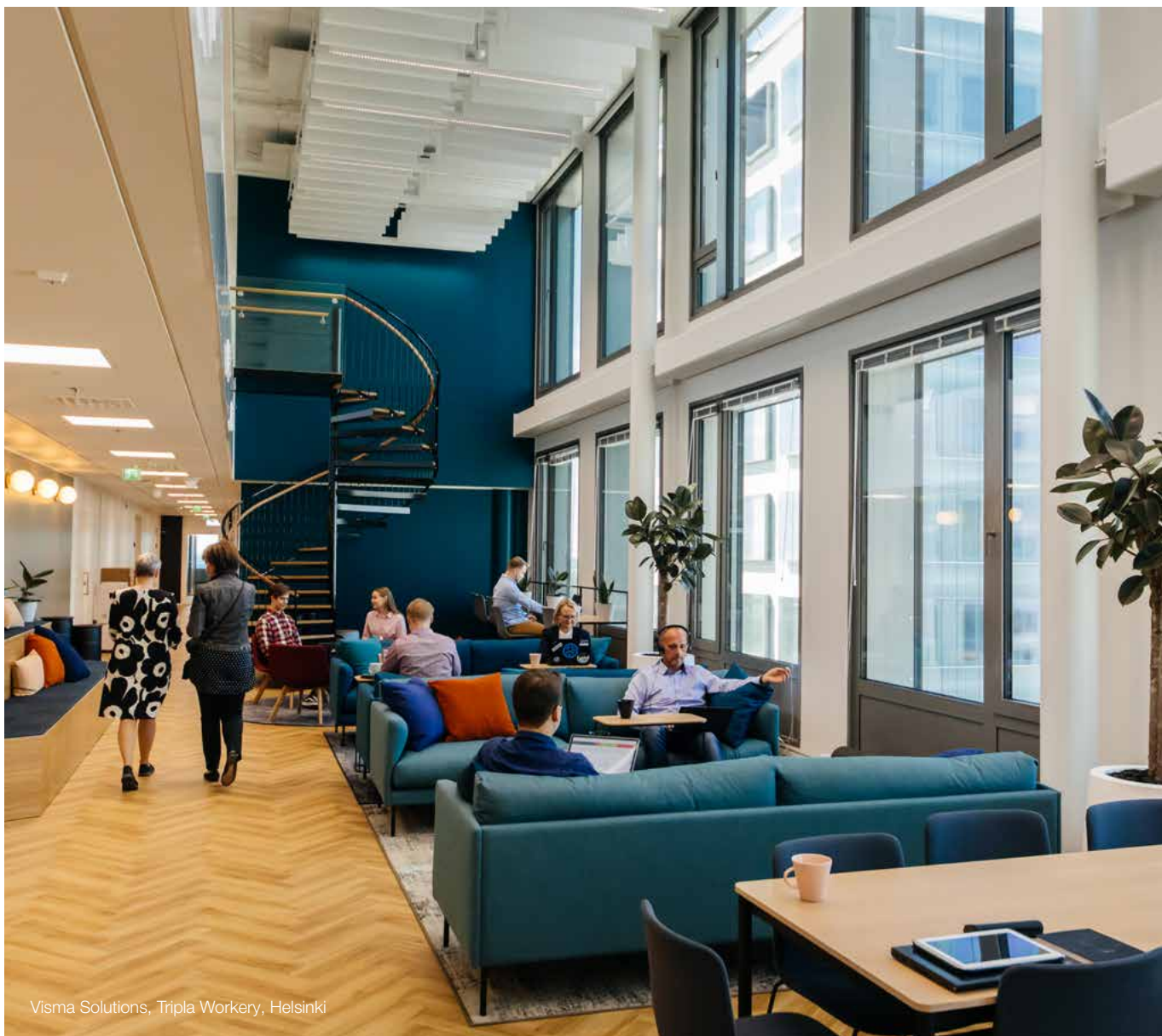
Nämä uudet toimintatavat YIT:n sisällä ja eri kumppaneidemme kanssa edellyttävät liiketoimintamallimme jatkuvaa kehittämistä sekä osaamisen, yritysarkkitehtuurin, datan hallinnan ja koko sovellus- ja IT-infrastruktuurin vahvistamista. Mutta ennen kaikkea uudistukset vaativat kirkasta visiota ja vahvaa muutoksen johtamista.

Pandemian aikana osoitettua innovatiivisuutta, nopeutta ja rohkeutta tarvitaan jatkossa entistä enemmän. Nämä uudet oivallukset toivottavasti lisäävät organisaatiossamme valmiutta ja rohkeutta kyseenalaistaa vanhoja totuuksia ja ottaa merkittäviä askeleita sekä tulokunnan parantamiseksi että tulevaisuuden strategisten haasteiden voittamiseksi ja mahdollisuuksien hyödyntämiseksi.

Menestyksestä uudistumisen vuotta 2021 toivottaen

### Harri-Pekka Kaukonen

Hallituksen puheenjohtaja



Visma Solutions, Tripla Workery, Helsinki

## LIIKETOIMINTAMALLI JA ARVONLUONTI

YIT:n liiketoiminta perustuu kaupunkikehittämiseen ja rakennetun ympäristön koko elinkaareen. YIT kehittää ja rakentaa asuntoja ja asumisen palveluita, toimitiloja ja kokonaisia alueita, sekä on vaativan infrarakentamisen erikoisosaaja. Liiketoimintamallin keskiössä on jatkuva kehityshankkeiden virta, joka kattaa niiden suunnittelun, rakentamisen, omistamisen ja palveluiden tarjoamisen.

YIT:n palvelutarjooma koostuu neljästä liiketoiminta-alueesta: asuminen, toimitilat, infra ja kiinteistöt.

Asumisen liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämisestä ja rakentamisesta. Toiminnan pääpaino on omaperusteisissa hankkeissa, ja YIT myy rakentamansa asunnot pääasiassa itse sekä kuluttajille että sijoittajille. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja.

Toimitilat-liiketoiminta käsittää sekä omaperusteisen että urakoidun toimitila- ja korjausrakentamisen. YIT toteuttaa asiakkailleen monipuolisia kohteita kouluista sairaaloihin, teollisuushalleihin ja kaupallisiin kiinteistöihin. YIT on erikoistunut elinkaarimallilla toteutettaviin hankkeisiin erityisesti julkisen puolen asiakkaille.

Infra-liiketoiminta kattaa teiden, siltojen, rautateiden ja metroasemien sekä satamien ja pysäköintilaitosten samoin kuin voimalaitosten, vesilaitosten ja teollisuustilojen rakentamisen. YIT tarjoaa myös tuulivoimaloiden perustamisratkaisuja ja niihin liittyviä palveluja ja ylläpitoa. Lisäksi YIT louhii tunneliteitä ja kaivoksia ja vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen sekä tarjoaa teiden kunnossapitopalveluita.

Kiinteistö-liiketoiminta käsittää suurten projektien omaperusteisen hankekehityksen, kiinteistöjohtamisen sekä YIT:n investointimaisuuden hallinnan ja arvon kasvattamisen erilaisten palvelukonseptien kautta.

## ARVOA SIDOSRYHMILLE

YIT luo arvoa sidosryhmilleen kaupunkikehittäjänä koko liiketoimintaportfolionsa kautta.

Tärkeimpiä YIT:n käyttämiä resursseja ovat ammattitaitoinen henkilöstö, vahva taloudellinen pääoma ja laaja tonttivaranto, erilaiset rakennusmateriaalit ja luonnonvarat sekä YIT:n brändi, yrityskulttuuri ja pitkäaikaiset kumppanuudet toimitusketjussa.

Näistä resursseista YIT kehittää ja rakentaa liiketoimintansa kautta arvoa ihmisille, yhteiskunnalle ja ympäristölle.

Tutustu YIT:n [arvonluontimallin](#) ja lue lisää [liiketoiminnan vaikutuksista ympäröivään yhteiskuntaan](#).



## STRATEGIA

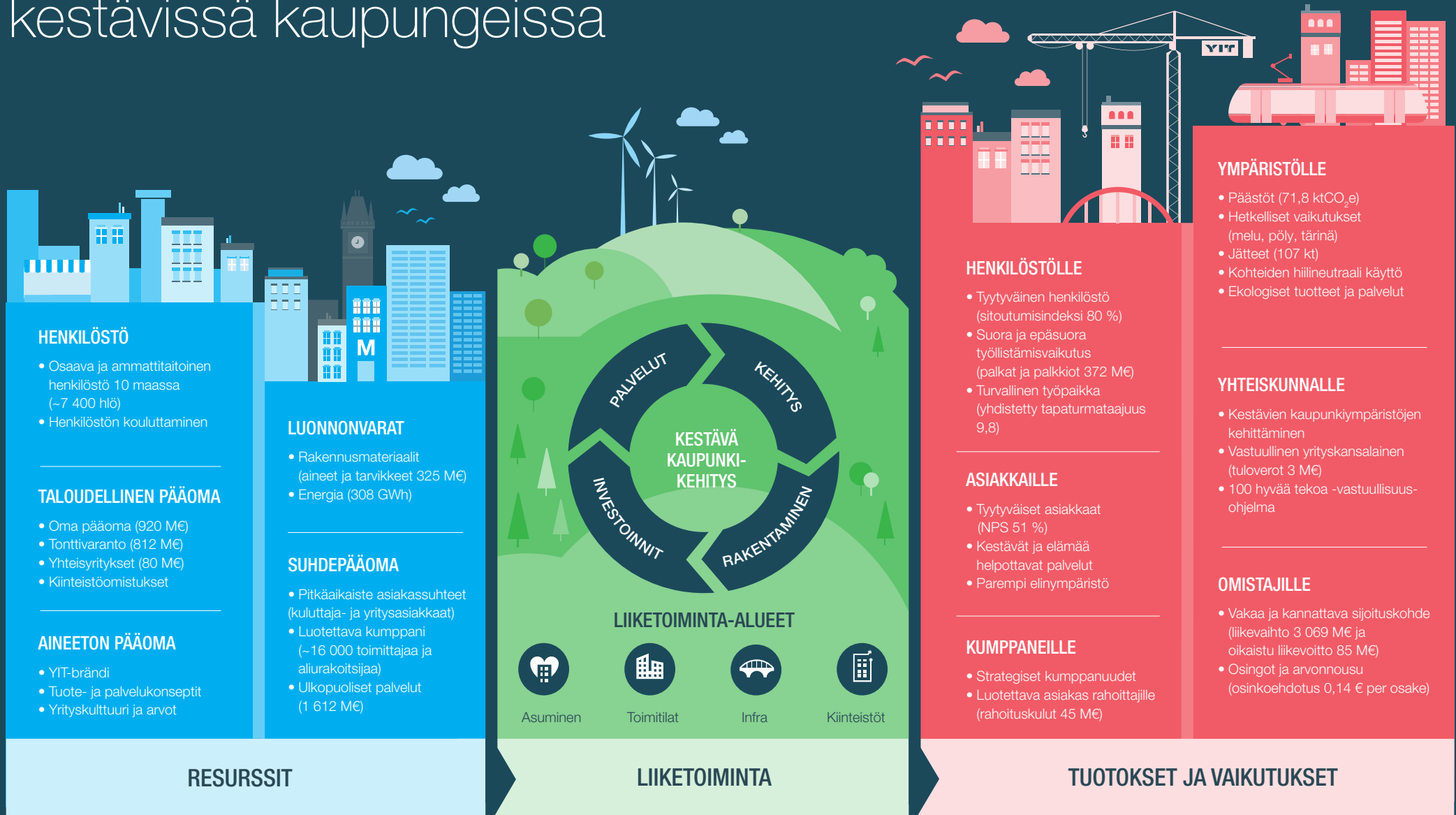
Vuonna 2020 YIT jatkoi strategiansa toteuttamista keskittyen yhä voimakkaammin kestävään kaupunkikehitykseen ja kiinteistösiioittamiseen. Yhtiön tavoitteena on vahvistaa edelleen asuntotonttivarantoaan keskittyen pääkaupunkiseuduille ja vahvimpiin kasvukeskuksiin sekä lisätä entisestään hankekehitysosaamistaan. Kiinteistöliiketoiminnassa vahvat kumppanuudet ja yhteistyömallit mahdollistavat isojen kaupunkikehityshankkeiden toteuttamisen hallitulla pääomankäytöllä ja alhaisemmalla riskitasolla. Yhtiö jatkaa myös pitkäjänteisen asuntoportfolion kasvattamista.

Taseen vahvistamista jatketaan virtaviivaistamalla liiketoimintaportfoliota. Vuonna 2020 YIT sai päätökseen Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin sekä teki päätöksen vetäytyä liiketoiminnasta Norjassa.

YIT on mukana rakennetun ympäristön koko elinkaareessa.

[LUE LISÄÄ YIT:N LIIKETOIMINNASTA](#)

# YIT:n arvonaluonti: Enemmän elämää kestävässä kaupungeissa



## STRATEGISET TAVOITTEET

YIT:n hallituksen vahvistamat yhtiön strategiset tavoitteet ovat:

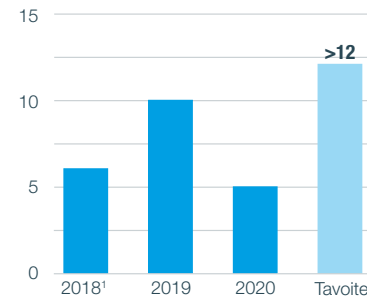
- > 12 %:n sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE)
- < 50 %:n velkaantumisaste (gearing)
- Vuosittain kasvava osakekohtainen osinko
- Päästöjen puolittaminen vuodesta 2019 vuoteen 2030 mennessä

Tavoitteiden keskeisenä päämääränä on vakaa osinkotuotto yli syklien.

Vuoden 2020 aikana YIT:n sitoutuneen pääoman tuotto heikkeni tuloksen laskiessa, mutta toimenpiteet pääoman vapauttamiseksi jatkuivat.

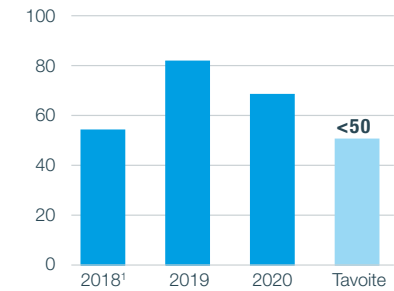
Velkaantumisaste parantui merkittävästi: erityisesti Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynti tuki velkaantumisasteen kehitystä. Osinko kasvoi tavoitteen mukaisesti. Vuotta 2019 koskien YIT:n hallitus päätti varsinaisen osingon lisäksi ylimääräisestä osingonmaksusta, 0,12 euroa osakkeelta liittyen Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnan myynnin loppuunsaattamiseen. Vuoden 2020 aikana YIT saavutti -21 % vähennyksen oman toimintansa, eli energiankulutuksen, jätteiden ja liikelentojen aiheuttamissa päästöissä ja otti näin tukevan ensimmäisen askeleen kohti päästövähennystavoitettaan.

### SITOUTUNEEN PÄÄOMAN TUOTTO (% , LIUKUVA 12 KK)



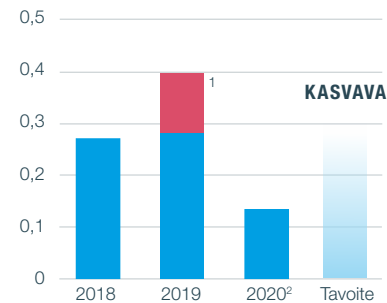
<sup>1</sup>ei sisällä IFRS 16

### VELKAANTUMISASTE (%)



<sup>1</sup>pro forma, ei sisällä IFRS 16

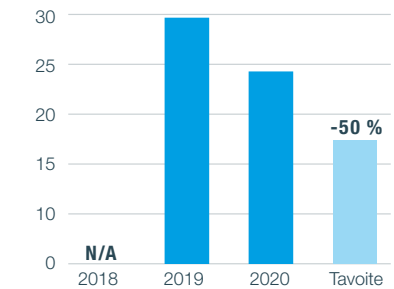
### OSAKEKOHTAINEN OSINKO (EUR)



<sup>1</sup>Ylimääräinen osinko.

<sup>2</sup>Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.

### OMAN TOIMINNAN PÄÄSTÖINTENSITEETTI (tCO<sub>2</sub>e/LIIKEVAIHTO MEUR)



Tripla, Helsinki



## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

YIT toimii Suomessa, Ruotsissa, Venäjällä, Baltiassa ja itäisessä Keski-Euroopassa. YIT lopetti toimintansa Tanskassa Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin myötä maaliskuussa 2020. Lisäksi YIT ilmoitti lokakuussa 2020 ajavansa alas infraliiketoimintansa Norjassa. Alasajon arvioidaan kestävän vuoteen 2022 saakka.

### TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS 2020

Toimintavuoden aikana YIT:n toimintaympäristöä koetteli koronaviruspandemia koko maailman mukana. Pandemian vaikutukset alkoivat näkyä YIT:n toimintamaissa maaliskuun puolivälissä ja vaikutusten laajuus vaihteli vuoden aikana pandemian aaltojen mukaisesti. Vuoden aikana pandemia aiheutti muutamia tilapäisiä viranomaismääräyksistä johtuvia työmaiden sulkemisia, viivästyksiä viranomaisten toiminnassa sekä yleistä epävarmuutta markkinassa. YIT operatiivinen toiminta pysyi kuitenkin käynnissä kaikissa toimintamaissa koronaviruspandemian aiheuttamat rajoitukset huomioiden.

#### Asuminen

Suomessa asuntojen kysyntä oli vuoden alussa hyvällä tasolla, mutta notkahti rajusti keväällä koronaviruspandemian myötä. Kysyntä kuitenkin normalisoitui nopeasti ja palautui vahvalle tasolle loppuvuoden aikana. Rahoitus taloyhtiölainoilla oli vakaata, mutta haastavaa pankkien varovaisuuden takia. Myös kuluttajien asuntolainansaanti vaikeutui vuoden loppua kohti.

CEE-maissa asuntojen kysyntä oli vuoden alussa hyvällä tasolla, mutta heikkeni huomattavasti keväällä koronaviruspandemian myötä. Kysyntä elpyi kesän ja syksyn aikana, mutta epävarmuus koronaviruspandemian kehityksestä loi jatkuvaa epävarmuutta. Pandemia hidasti viranomaisten lupapääätösprosesseja, mikä viivästytti valmiiden asuntojen virallista käyttöönottoa.

Asuntojen kysyntä Venäjällä kohdentui luotettaville toimijoille koronaviruspandemian luoman epävarmuuden vallitessa. Asuntolainojen korot pysyivät matalalla tasolla, mikä tuki kysyntää, ja lainalla rahoitettujen asuntojen osuus kasvoi vuoden aikana. Moskovan alueella kaikki

rakennustyömaat suljettiin viranomaisten määräyksestä noin kuukaudeksi keväällä 2020 koronaviruspandemian leviämisen estämiseksi.

#### Toimitilat

Suomessa julkinen kysyntä pysyi aktiivisena koronaviruspandemiasta huolimatta. Yksityisasiakkaat lykkäsivät ostopäätöksiään koronaviruspandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi. CEE-maissa huoli markkinakehityksestä koronaviruspandemian aikana johti julkisten urakoiden hintatason laskuun, mutta se alkoi vakaantua loppuvuotta kohden.

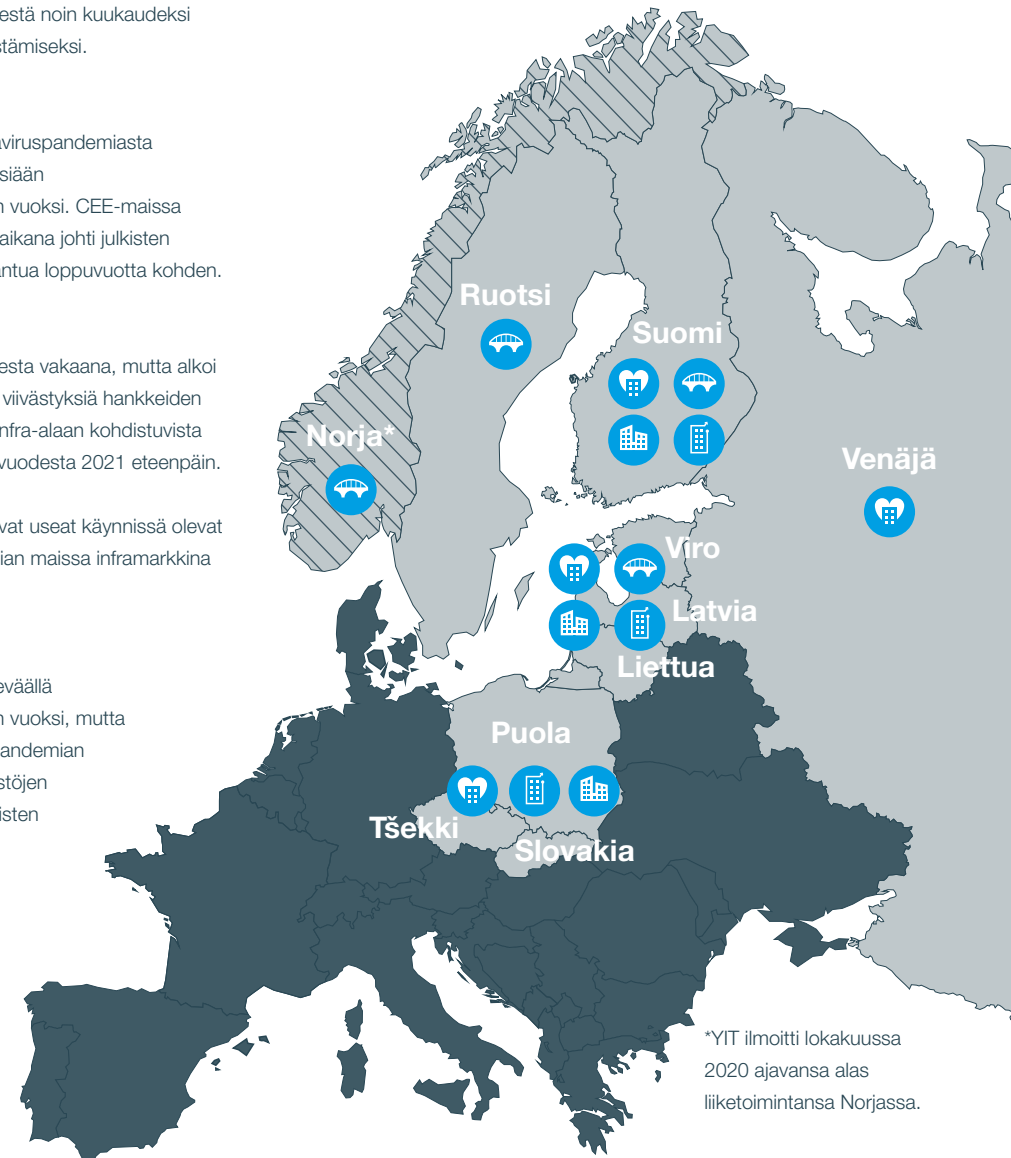
#### Infra

Suomessa infrahankkeiden kysyntä pysyi alkuvuodesta vakaana, mutta alkoi heikentyä koronaviruspandemian aiheuttaessa viivästyksiä hankkeiden suunnittelussa. Kesällä 2020 Suomen valtio päätti infra-alaan kohdistuvista tukipaketeista, joiden odotetaan tukevan kysyntää vuodesta 2021 eteenpäin.

Ruotsissa markkinatilanne pysyi hyvänä, ja sitä tukivat useat käynnissä olevat suuret infraprojektit ja teollisuuden investoinnit. Baltian maissa inframarkkina pysyi haastavana kireän kilpailun vuoksi.

#### Kiinteistöt

Kiinteistösijoittajien päätöksenteko alkoi viivästyä keväällä koronaviruspandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi, mutta aktivoitui jälleen loppuvuoden aikana. Koronaviruspandemian aiheuttamalla epävarmuudella oli vaikutuksia kiinteistöjen tuottovaatimuksiin, jotka nousivat erityisesti kaupallisten kiinteistöjen osalta Suomessa vuoden lopussa.



 Asuminen

 Toimitilat

 Infra

 Kiinteistöt

## TALOUDELLINEN KEHITYS

### LIKEVAIHTO

Konsernin liikevaihto oli 3 069 miljoonaa euroa (3 392). Liikevaihto nousi Asuminen Suomi ja CEE -segmentissä kuluttaja-asuntojen kasvaneiden valmistusmäärien tukemana ja Asuminen Venäjä -segmentissä vahvan asuntomyynnin ja ajan kuluessa tulouttamisen muutoksen myötä. Liikevaihto laski Toimitilat-segmentissä, sillä vertailukausi sisälsi liikevaihtoa Tripla-projektista. Infran liikevaihto oli vakaa, ja Kiinteistöjen liikevaihto oli vertailukautta korkeampi.

### TULOS

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 85 miljoonaa euroa (165) ja oikaistu liikevoittoprosentti 2,8 % (4,9). Vuonna 2020 käyvän arvon muutokset olivat -15 miljoonaa euroa verrattuna 79 miljoonaan euroon vuonna 2019. Operatiivisesti vuosi oli kahtalainen. Asumisen segmentit kirjjasivat vahvat tulokset korkeamman myynnin ja parantuneiden katetasojen ansiosta. Toisaalta Toimitilojen kannattavuutta heikensivät voimakkaasti kolmen haasteellisen projektin 50 miljoonan euron taloudelliset loppuselitykset.

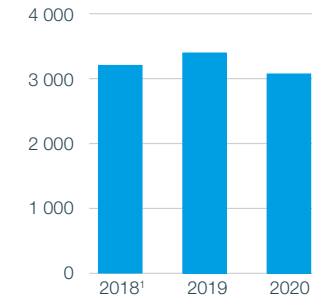
YIT:n liikevoitto oli 35 miljoonaa euroa (80). Oikaisuerät olivat 50 miljoonaa euroa (85), joista suurimmat olivat 12 miljoonan euron alaskirjaus Norjan infraliiketoiminnan alasajopäätökseen liittyen ja 13 miljoonan euron alaskirjaus Venäjän alas ajettaviin toimintoihin liittyen. Muut oikaisuerät koostuivat pääasiassa alas ajettavien toimintojen liikevoitosta.

Tulos ennen veroja oli -6 miljoonaa euroa (40). Katsauskauden tulos oli -8 miljoonaa euroa (5) ja katsauskauden tulos sisältäen lopetetut toiminnot 27 miljoonaa euroa (15). Myyntivoitto Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä oli 55 miljoonaa euroa.



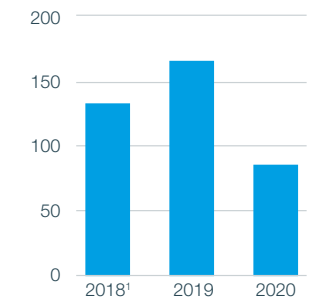
Helsinki-Vantaa lentoasema laalajennus

### LIKEVAIHTO (MEUR)



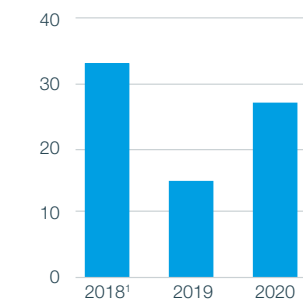
<sup>1</sup>pro forma

### OIKAISTU LIKEVOITTO (MEUR)



<sup>1</sup>pro forma

### KATSAUSKAUDEN TULOS SISÄLTÄEN LOPETETUT TOIMINNOT (MEUR)



<sup>1</sup>pro forma

## KASSAVIRTA JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin koko vuoden operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 336 miljoonaa euroa (51), tontti-investointien kassavirta -155 miljoonaa euroa (-153) ja kassavirta investoinneista osakkuus- ja yhteisyrityksiin -24 miljoonaa euroa (-34).

Kauden lopussa korolliset velat olivat 1 114 miljoonaa euroa (1 051) ja korolliset nettovelat 628 miljoonaa euroa (862). Omavaraisuusaste oli 33 % (34) ja velkaantumistaso 68 % (81). Nettovelka/oikaistu EBITDA -suhde oli 5,0 (3,9). Nettorahoituskustannukset olivat 41 miljoonaa euroa (40).

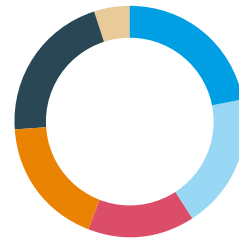
Vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä YIT maksoi takaisin 30 miljoonan euron lainan ja sopi kaksivuotisesta 50 miljoonan euron lainasta, joka erääntyy maaliskuussa 2022. Sopimukseen sisältyy kaksi yhden vuoden jatko-optiota. Toisella vuosineljänneksellä YIT sopi 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksensa osalta, että 255 miljoonan euron edestä sen voimassaoloaikaa pidennetään vuodelle elokuuhun 2022 asti. Lisäksi YIT sopi 30 ja 50 miljoonan euron lainojensa voimassaoloaikojen pidentämisestä vuodelle. 30 miljoonan euron lainan uusi eräpäivä on kesäkuussa 2021, ja 50 miljoonan euron lainan uusi eräpäivä on lokakuussa 2021.

Rahavarat kasvoivat 419 miljoonaan euroon (132), minkä lisäksi YIT:n käyttämättömät tililimiittisopimukset olivat 47 miljoonaa euroa (47). Näiden lisäksi sitova 300 miljoonan euron (300) suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä, ja asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiö- ja projektialinalimiittejä oli 147 miljoonaa euroa (281).

Vuoden lopussa sitoutunut pääoma oli 1 527 miljoonaa euroa (1 669), mistä Venäjälle sitoutunut pääoma oli 12 % (18) eli 186 miljoonaa euroa (294). Oman pääoman ehtoiset sijoitukset Venäjälle olivat 271 miljoonaa euroa (352).

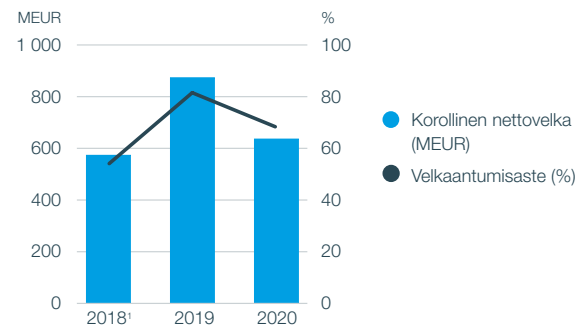
Venäjällä kesällä 2019 voimaan astunut asuntokauppaa säätelevä laki vaatii uusien rakennusprojektien osalta, että perustajaurakoinnissa kuluttajien maksut asunnoista suoritetaan sulkutileille aiemman suoraan urakoitsijalle maksamisen asemesta. Varat vapautuvat urakoitsijalle sulkutileiltä kohteen

## KOROLLISTEN VELKOJEN JAKAUMA



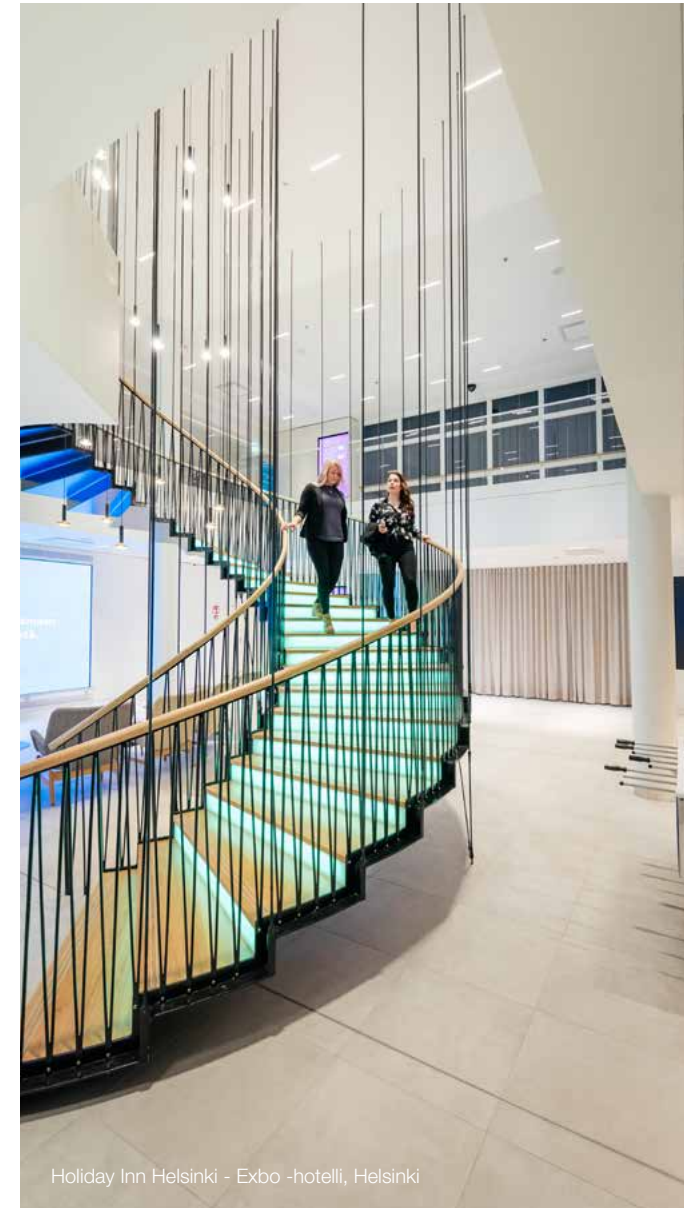
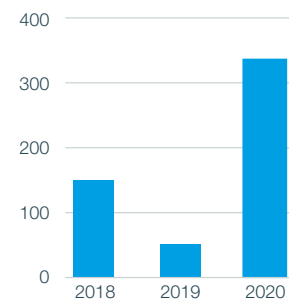
- Joukkovelkakirjalainat 22 %
- Yritystodistusvelat 19 %
- Myyttäviin asuntoihin liittyvät taloyhtiölainat 15 %
- Pankki- ja rahalaitoslainat 18 %
- Vuokrasopimusvelat 21 %
- Muut korolliset velat 5 %

## KOROLLINEN NETTOVELKA JA VELKAANTUMISASTE



<sup>1</sup>ei sisällä IFRS 16

## OPERATIIVINEN KASSAVIRTA INVESTOINTIEN JÄLKEEN (MEUR)



Holiday Inn Helsinki - Exbo -hotelli, Helsinki

valmistuessa. Tämä muutos rasitti YIT:n kassavirtaa 54 miljoonalla eurolla (1) vuonna 2020. Venäjän sulkutileillä oli 55 miljoonaa euroa (1) 31.12.2020.

Oma pääoma laski 920 miljoonaan euroon (1 061) kuvastaen pääasiassa muuntoeroja ja maksettuja osinkoja.

## INVESTOINNIT JA MYYNIT

Koko vuoden bruttoinvestoinnit olivat 31 miljoonaa euroa (32), eli 1,0 % liikevaihdosta (0,9), josta 26 miljoonaa euroa (21) kohdistui vuokrattuihin hyödykkeisiin.

Tontti-investoinnit olivat 95 miljoonaa euroa (173), minkä jälkeen investoidun tonttivarannon arvo oli 678 miljoonaa euroa (727). Lisäksi investoinnit vuokratontteihin olivat 13 miljoonaa euroa (20), minkä jälkeen vuokratonttivaranto oli 134 miljoonaa euroa (126).

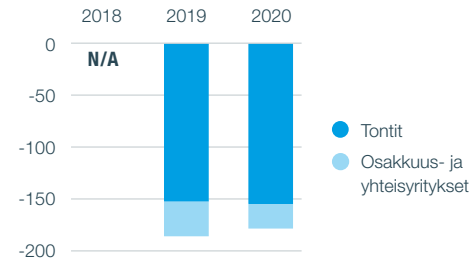
Suomen, Ruotsin, Norjan ja Tanskan päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynti saatiin päätökseen 1.4.2020. Velaton myyntihinta oli 288 miljoonaa euroa.

## TILAUSKANTA

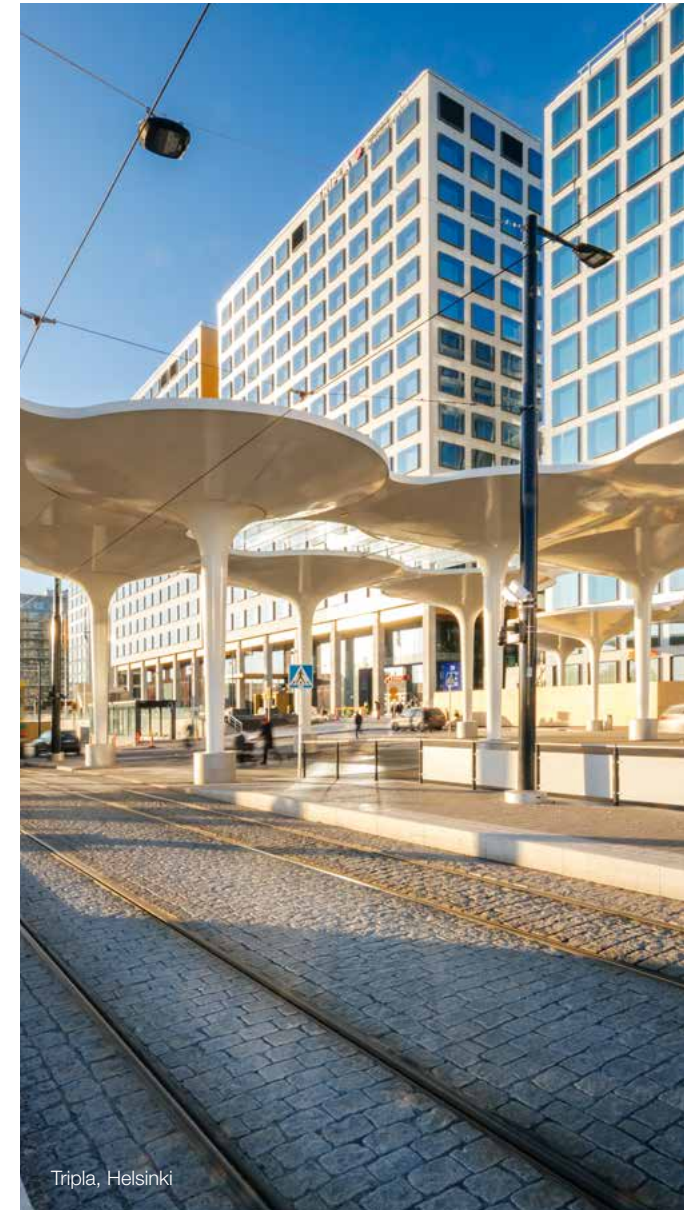
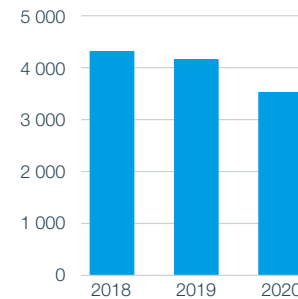
Vuoden 2020 lopussa YIT:n tilauskanta oli 3 528 miljoonaa euroa (4 131). Tilauskanta laski asumisen segmenteissä ja Infra-segmentissä, kun taas Toimitilat- ja Kiinteistöt -segmenttien yhteenlaskettu tilauskanta kasvoi. Vuoden 2020 viimeisen neljänneksen lopussa tilauskannasta oli myyty 82 % (69).

Vuoden 2020 aikana YIT kirjasi tilauskantaan lukuisia hankkeita, joista merkittävimpiä olivat Espoon PPP-mallilla toteutettavat koulut ja päiväkodit (n. 235 milj.euroa), Koskelan sairaala-alueen kehityshanke (n. 70 milj.euroa), Tampereen raitiotien toinen vaihe (n. 62 milj.euroa), Savon koulutusyhtymän toimitilahanke (n. 62 milj.euroa), maanteiden hoitourakat Suomessa (n. 56 milj.euroa), Lapin keskussairaalan allianssihanke (n. 48 milj.euroa), Tukholman metrolaajennus (n. 40 milj.euroa) ja Sodankylän monitoimitalon elinkaarihanke (n. 35 milj.euroa).

## INVESTOINTIEN KASSAVIRTA (MEUR)



## TILAUSKANTA (MEUR)



## LIIKETOIMINNAT

YIT:llä on viisi raportoitavaa liiketoimintasegmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infra ja Kiinteistöt.

1.5.2020 tehdyn organisaatiomuutoksen myötä kiinteistöjohtamisen ja hankekehityksen liiketoiminnat siirrettiin Toimitilat-segmentistä Kiinteistöt-segmenttiin. Muutos vaikutti molempien segmenttien tilauskantaan ja sitoutuneeseen pääomaan.

1.4.2020 myydyt Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot on raportoitu lopetettuina toimintoina.

### ASUMINEN SUOMI JA CEE

Segmentin liikevaihto kasvoi 1 286 miljoonaan euroon (1 240), mitä tuki valmistuneiden kuluttaja-asuntojen määrän kasvu. Vertailukauden liikevaihtoon sisältyi lähes 600 asunnon nippukauppa yhteisyritykselle. Oikaistu liikevoitto nousi 108 miljoonaan euroon (91) vahvan asuntomyynnin ja parantuneiden katteiden myötä. Segmentin oikaistu liikevoittoprosentti oli 8,4 % (7,4).

### ASUMINEN VENÄJÄ

YIT on arvioinut vallitsevaa lainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä ja myyntisopimustensa ehtoja Venäjällä ja todennut, että ajan kuluessa tulouttamisen (POC) kriteerit täyttyvät. Näin ollen vuoden 2020 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen YIT on tulouttanut myyntituotot myydyistä asunnoista ajan kuluessa Venäjän omaperusteisten kohteiden osalta.

Vuonna 2020 segmentin liikevaihto kasvoi 27 % 305 miljoonaan euroon (240), mikä johtui vahvasta asuntomyynnistä ja muutoksesta ajan kuluessa tulouttamiseen. Jatkaavien yksiköiden liikevaihto oli 204 miljoonaa euroa. Euro-rupla -valuuttakurssin vaikutus oli -43 miljoonaa euroa edellisvuoteen verrattuna. Oikaistu liikevoitto kasvoi 27 miljoonaan euroon (1), mitä tukivat hyvät asuntomyyntimäärät, parantuneet katteet, liiketoiminnan tehostuminen sekä töiden sujuva eteneminen työmailla koronaviruspandemiasta huolimatta. Tulosta kasvatti myös 5 miljoonan euron tonttimyynti. Euro-rupla -valuuttakurssin vaikutus oli -4 miljoonaa euroa edellisvuoteen verrattuna. Segmentin oikaistu liikevoittoprosentti oli 8,8 % (0,5).

## TOIMITILAT

Segmentin liikevaihto laski 35 % 761 miljoonaan euroon (1 177). Vertailukauden liikevaihtoon sisältyi tuloutus Tripla-projektista sekä kiinteistöjohtaminen-liiketoiminta. Oikaistu liikevoitto laski -44 miljoonaan euroon (-7). Sitä heikensivät kolmen haasteellisen projektin taloudelliset loppuselvitykset, jotka rasittivat tulosta 50 miljoonalla eurolla. Segmentin oikaistu liikevoittoprosentti oli -5,8 % (-0,6).

## INFRA

YIT ilmoitti lokakuussa 2020 päättäneensä käynnistää infraliiketoiminnan alas ajamisen Norjassa. Henkilöstövähennys on noin 130 henkilöä ja alasajon arvioidaan kestävän vuoteen 2022, kunnes käynnissä olevat hankkeet on saatu vietyä loppuun. Alas ajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio kirjataan kolmannesta vuosineljänneksestä alkaen oikaisueriin, eikä sitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

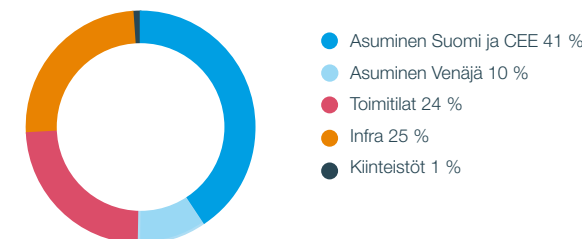
Segmentin liikevaihto laski 2 % 791 miljoonaan euroon (807) johtuen pääasiassa tuotantovolyymien laskusta Skandinaviassa ja Baltiassa. Oikaistu liikevoitto laski 13 miljoonaan euroon (15), mikä johtui pääasiassa kateheikkyyksistä. Segmentin oikaistu liikevoittoprosentti oli 1,6 % (1,9).

## KIINTEISTÖT

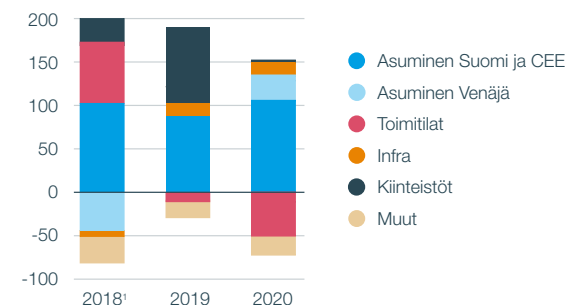
Segmentin liikevaihto oli 17 miljoonaa euroa (0). Oikaistu liikevoitto laski 5 miljoonaan euroon (83). Vuonna 2020 käyvän arvon muutokset olivat -15 miljoonaa euroa verrattuna 79 miljoonaan euroon vuonna 2019. Operatiivisesti tulosta tuki Espoon Keilaniemen projektin kiinteistökaupan loppuunsaattaminen sekä YIT:n ja Ålandsbankenin osakkuusyhtiön ÅB Kodit I Ky:n asuntokannan myynti.

YIT laajensi investointiportfoliotaan perustamalla vuokra-asuntoihin sijoittavan yrityksen OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahaston kanssa. Hankkeiden investointiarvo on noin 130 miljoonaa euroa, ja YIT:n osuus yhteissijoituksesta on 40 %.

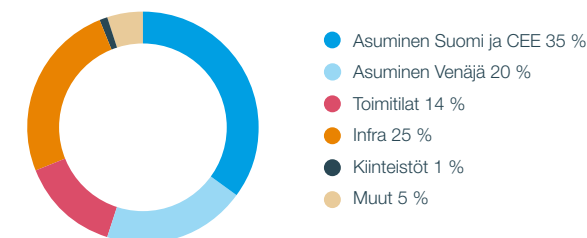
### LIKEVAIHTOJAKAUMA SEGMENTEITTÄIN



### OIKAISTU LIKEVOITTO SEGMENTEITTÄIN (MEUR)



### HENKILÖSTÖJAKAUMA SEGMENTEITTÄIN



## LOPETETUT TOIMINNOT

Lopetetut toiminnot sisältävät 1.4.2020 myydyt Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot sekä niihin liittyvät kohdistukset. Lopetettujen toimintojen liikevaihto oli 27 miljoonaa euroa (540). Liikevoitto oli -22 miljoonaa euroa (12).



## TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

YIT:n tutkimus- ja kehitystoimintaa jatkettiin vuonna 2020 yhtiön strategian teemojen mukaisesti. Konsernin tutkimus- ja kehitystoimintainvestoinnit olivat 25 miljoonaa euroa (23), mikä vastaa 0,8 % liikevaihdosta (0,7). Investoinnit sisältävät strategisten kehitysohjelmien sisäisen resursoinnin ja konsultoinnin sekä teknologiainvestoinnit. Yhtiö päivitti tutkimus- ja kehitystoimintainvestointien laskentatapaa vuoden 2020 aikana ja vertailukausien luvut on päivitetty uuden laskentatavan mukaisesti.

### STRATEGISET KEHITYSOHJELMAT

Vuonna 2020 YIT jatkoi neljää strategista kehitysohjelmaansa: Performance, Customer focus, Green growth sekä Services development.

**Performance -ohjelmassa** keskitytään liiketoimintajakauman, hinnoittelun, tuottavuuden ja projektinhallinnan parantamiseen. Vuoden aikana panostettiin erityisesti projektinhallinnan kehittämiseen talouden ennustamisen, toimitusketjun hallinnan, tuotannon, henkilöstön ja johtamisjärjestelmän kautta. Teollista rakentamista vietiin eteenpäin tuotteen vakioinnin, esivalmistaiden, tietomallinnuksen, tahtituotannon ja materiaalivirtojen hallinnan kautta. Hankkeiden läpimenoaikojen lyhentämisessä saavutettiin hyviä tuloksia. Työmaiden johtamisen kehittämisessä keskityttiin laadunhallintaan ja työturvallisuuteen. Konsernin yhteisen johtamisjärjestelmän kehitystä jatkettiin ja sen käyttöönotto eteni konsernin ja liiketoiminnan tukifunktioissa.

**Customer focus -ohjelman** tavoitteena on myynnin ja asiakasrajapinnan kehittäminen sekä asiakaskeksyyden edistäminen. Koronaviruspandemian myötä digitaalinen asiakaspolun kehittäminen korostui vuoden aikana. Asuntomyynnin osalta asuntokauppaprosessi siirrettiin digitaalisiin kanaviin Suomessa ja Venäjällä, mikä toimi positiivisena erottautumistekijänä kilpailijoista. Avainasiakastyötä jatkettiin systemaattisesti. Lisäksi ammattilaisasiakkaiden asiakaspalautteen keräämistä, raportointia ja hyödyntämistä kehitettiin.

**Green growth -ohjelman** painopisteenä on kestävä kehityksen tuominen osaksi liiketoimintoja. Vuoden aikana painopisteinä olivat hiilijalanjälkilaskennan laskentakyvykkyyden sekä uusiutuvien energiaratkaisujen tarjonnan kehittäminen ja YIT:n ilmastotavoitteiden mukaisten päästövähennysten

suunnittelun aloittaminen. Lisäksi jatkettiin sisäisen kestävä kehityksen raportointialustan kehitystä, jonka avulla projektit voivat muun muassa seurata energiankulutustaan sekä jätteiden syntyä työmailla.

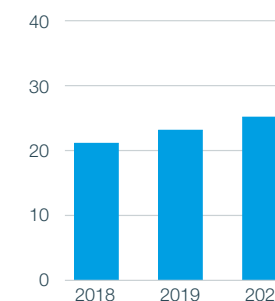
**Services development -ohjelmassa** rakennetaan uusia palveluliiketoimintamalleja tukemaan YIT:n kannattavuutta. Vuoden aikana jatkettiin asiakaslähtöisen palvelumuotoilun kehittämistä ja valmisteltiin joustavasti vuokrattavien kalustettujen toimistotilojen Workery+ -konseptia. Lisäksi YIT toteutti tulevaisuuden työskentelytapoihin liittyvän selvityksen yhdessä Microsoftin kanssa. Datan hyödyntämistä rakennusten elinkaaren eri vaiheissa kehitettiin osana YIT:n omaa palveluliiketoimintaa sekä Business Finlandin tukemassa KEKO -kehityshankkeessa. Lisäksi YIT teki kaksi merkittävää vähemmistösisäistä palveluteknologia-yhtiöihin, joiden kehittämien teknologioiden avulla voidaan parantaa rakennusten sisäilmaolosuhteita ja energiatehokkuutta.

### MUU TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Taloushallinnon kehityshankkeessa yhtiö on jatkanut talouden ja ennustamisen toimintatapojen ja järjestelmien yhtenäistämistä. Talouden järjestelmien ensimmäinen pilottikonaisuus saatiin tuotantoon Ruotsin ja Norjan osalta vuodenvaihteessa 2020-2021. Lisäksi yhtiön ydintietojen hallinnan kehittäminen jatkui.

Tiedolla johtamista kehitettiin jatkamalla investointeja data- ja analytiikkakyvykkyyksien kehittämiseen keskittyen datan keräämiseen, keskittämiseen, vakiointiin ja kokoamiseen.

### TUTKIMUS- JA KEHITYSKULUT (MEUR)



## KESTÄVÄ KEHITYS

Tässä kappaleessa käydään läpi selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista.

### KESTÄVÄN KEHITYKSEN JOHTAMINEN

Kestävä kehitys on yksi YIT:n strategian neljästä kulmakivestä. Se ohjaa liiketoiminnan suunnittelua tavoitteenaan vahvistaa yhtiön suorituskykyä kestävään kehitykseen liittyen. Lisäksi strategiaa tukee neljä kehitysohjelmaa, joista Green Growth -ohjelma tuo kestävää kehitystä osaksi liiketoimintoja ja etsii siihen liittyviä uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Hallitus kantaa korkeimman vastuun YIT:n kestävä kehityksen johtamisesta. Lisäksi se käsittelee kestävä kehityksen kokonaisuuteen liittyviä asioita tarpeen mukaan ja päättää yhtiön pitkän aikavälin tavoitteista. YIT:n johtoryhmä toimitusjohtajan johdolla vastaa kestävä kehityksen operatiivisesta johtamisesta, vuositavoitteiden asettamisesta ja integroimisesta osaksi toimintaa. Tarkempia johtamiskäytäntöjä kuvataan aihealueittain seuraavissa luvuissa.

Ilmastonmuutoksen hillintä on yksi YIT:n strategisista tavoitteista. Yhtiön päämääränä on muun muassa puolittaa kasvihuonekaasupäästöt oman toimintansa ja omaperusteisten hankkeidensa osalta vuodesta 2019 vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi yhtiö asettaa konserni- sekä segmenttitasoisia vuositavoitteita kullekin keskeiselle kestävä kehityksen osa-alueelle. Näiden tavoitteiden etenemistä seurataan sovitujen raportointiperiaatteiden mukaisesti sekä johtoryhmässä että hallituksessa.

Kestävä kehityksen teemat on integroitu osaksi yhtiön riskienhallintaa. Ympäristöön, ilmastonmuutokseen, henkilöstöön, vastuulliseen hankintaan, ihmisoikeuksiin sekä korruption ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien riskien tunnistaminen, hallinta ja johtaminen tapahtuvat osana kokonaisriskien hallintaa ja jalkautuvat yhteisten käytäntöjen mukaisesti. Lisäksi YIT käynnisti yksityiskohtaisen ilmastonmuutoksen riskien ja mahdollisuuksia koskevan kartoituksen syksyllä 2020. Riskiestä ja riskienhallinnasta kerrotaan tarkemmin luvussa [Riskit ja riskienhallinta](#).

Kestävä kehitys on osa YIT:n johtamisjärjestelmää, joka on käytössä koko konsernissa. Johtamisjärjestelmä pohjautuu ISO 14001 -ympäristöjärjestelmään, ISO 45001 -työterveys ja -turvallisuusjärjestelmään sekä ISO 9001 -laatujärjestelmään. ISO 14001, ISO 45001 ja ISO 9001 on sertifioitu Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Liettuassa ja Tsekissä. Lisäksi Latviassa on sertifioitu ISO 50001 -energianhallintajärjestelmä.

### Toimintaa ohjaavat periaatteet

Code of Conduct ja kestävä kehityksen politiikka toimivat YIT:n kestävä kehityksen mukaisen toiminnan ylipäin ohjausperiaatteina.

YIT Code of Conduct päivitettiin vuodelle 2019 ja se sisältää yhtiön toimintaa ohjaavat periaatteet suhteessa asiakkaisiin, työntekijöihin, omistajiin, liiketoimintakumppaneihin, kilpailijoihin, yhteiskuntaan ja ympäristöön. Code of Conduct:ia on noudatettava aina ja kaikkialla YIT:ssä. Kaikilla YIT:ssä on ilmoitusvelvollisuus epäillessään rikkomusta ja periaatteiden rikkomisesta aiheutuu asianmukainen seuraus.

YIT:n kestävä kehityksen politiikka otettiin käyttöön vuonna 2019 ja se määrittää yhtiön tahto- ja tavoitetilän suhteessa kestävä kehityksen teemoihin. Kestävä kehityksen politiikka linjaa yhtiön toimintaa suhteessa ympäristöön, henkilöstöön ja sosiaalisiin asioihin, ihmisoikeuksiin, taloudelliseen toimintaan sekä eettisyyteen ja hallintotapaan.

## YIT on sitoutunut tukemaan YK:n kestävä kehityksen tavoitteita.

 [LUE LISÄÄ](#)

YIT on sitoutunut tukemaan YK:n kestävä kehityksen tavoitteita. YIT:n toiminnan kannalta merkittävimmät tavoitteet ovat 11. Kestävät kaupungit ja yhteisöt, 12. Vastuullista kuluttamista, 13. Ilmastotekoja, 16. Rauha, oikeudenmukaisuus ja hyvä hallinto ja 8. Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua. Kunkin tavoitteen suhdetta YIT:n keskeisimpiin kestävä kehityksen teemoihin on kuvattu kappaleessa [Kestävä kehityksen tunnusluvut](#).



### Keskeiset kestävä kehityksen teemat

YIT on määritellyt toiminnalleen tärkeimmät kestävä kehityksen teemat yhdessä sidosryhmiensä kanssa. Edellinen olennaisuusanalyysi toteutettiin kesällä 2018 yhdessä yli 2 000 sidosryhmän edustajan kanssa ja sen tuloksena valikoituneet teemat ohjaavat yhtiön toimintaa edelleen. YIT:n toiminnalle tärkeimmät kestävä kehityksen teemat ovat:

1. Kestävä, viihtyisä ja turvallisen kaupunkikehityksen luonti kiertotalouden mahdollisuuksia hyödyntäen
2. Hyvän hallinnointitavan noudattaminen ja korruption ja harmaan talouden torjunta
3. Työturvallisuus
4. Henkilöstön työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen
5. Vastuullisen aliurakoinnin ja hankinnan toteuttaminen
6. Oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentäminen

### Liiketoiminnan vaikutus ympäröivään yhteiskuntaan

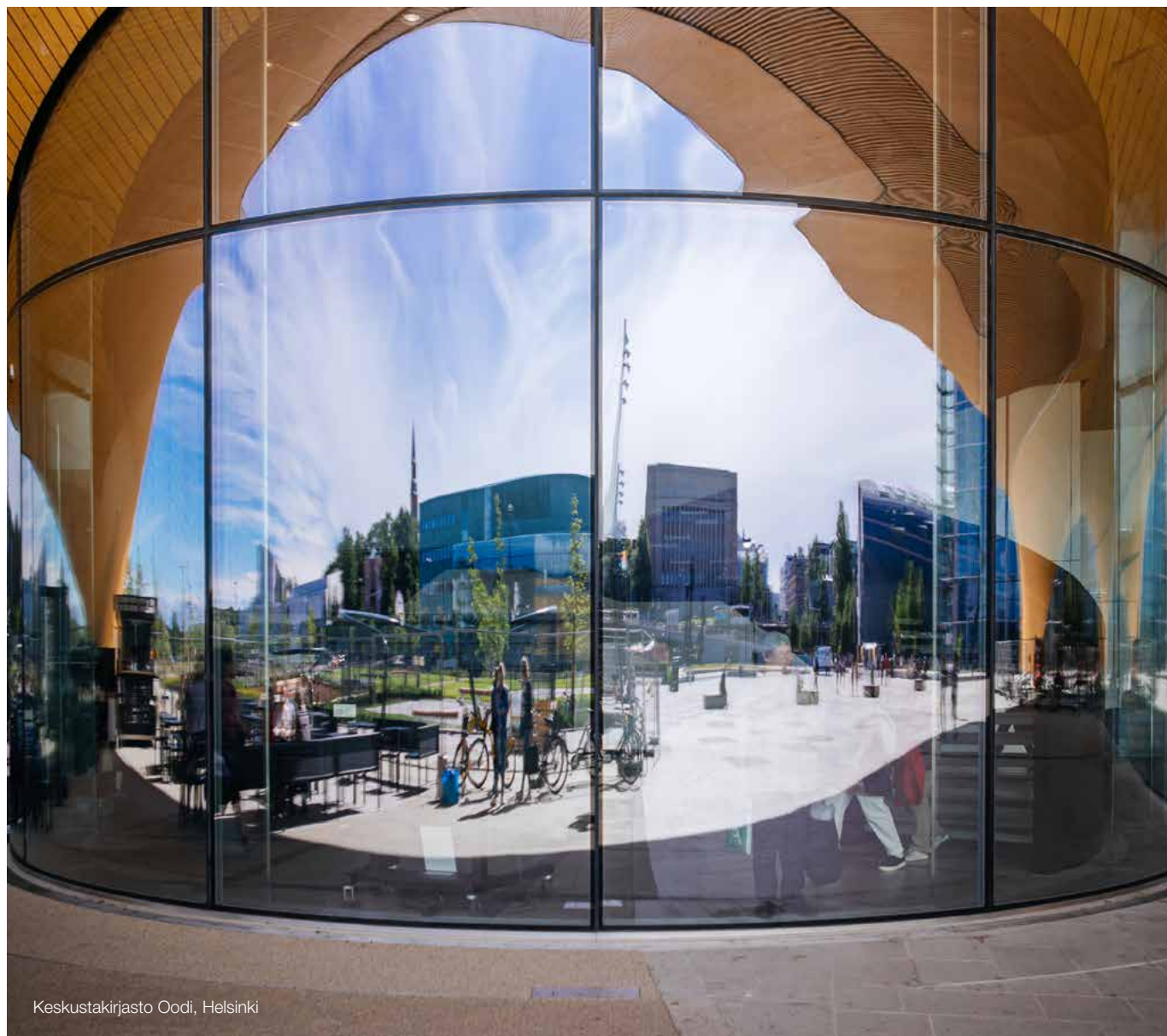
YIT:n liiketoiminnalla on merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. YIT:n suurin vaikutus yhteiskuntaan muodostuu toiminnan tulosten eli asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuuriin kautta sekä laajempien kaupunkiympäristöjen kehittämishankkeista. Rakennettu ympäristö jää elämään kymmeniksi, jopa sadoiksi vuosiksi, joten kestäväällä suunnittelulla ja toteutuksella on oleellinen merkitys YIT:n toiminnan vaikutuksiin esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyen.

Yhtiön toiminnan positiivisia vaikutuksia ovat esimerkiksi asiakkaille tarjotut kestävät ja pitkäaikaiset elinympäristöt, alueelliset konversiohankkeet, uusien kestävän kehityksen mukaisten tuotteiden ja palveluiden kehittäminen ja hyödyntäminen, sekä suora ja välillinen työllistämisaikutus. Lisäksi yhtiö on merkittävä veronmaksaja ja luo arvoa omistajilleen osinkojen ja markkina-arvon kasvun kautta.

Negatiivisia vaikutuksia ovat puolestaan raaka-aineiden ja materiaalien käyttö, energiankulutus sekä niiden synnyttämät kasvihuonekaasupäästöt. Lisäksi yhtiön toiminnan sivutuotteena syntyy jätteitä. Negatiivisia vaikutuksia pyritään vähentämään toiminnan tuottavuutta ja tehokkuutta parantamalla, kehittämällä nykyisiä tuotteita vähähiiliseen suuntaan sekä hyödyntämällä kiertotalouden ratkaisuja YIT:n toiminnassa.

YIT:n strategian mukaisesti yhtiö pyrkii tuottamaan positiivista arvoa koko yhteiskunnalle kestävän kaupunkikehityksen kautta. Kesällä 2020 YIT mallinsi toimintansa nettovaikutukset. Mallissa huomioidaan kokonaisvaltaisesti ympäristö, terveys, yhteiskunta ja tieto. YIT:n toiminnassa merkittävimmäksi nousi sosiaaliseen infrastruktuuriin luotu positiivinen arvo. YIT luo positiivista arvoa myös ympäristöön ja terveyteen erilaisten hankkeiden, kuten sairaaloiden, koulujen ja uusiutuvan energian tuotantolaitosten kautta. Suurin negatiivinen vaikutus YIT:n toiminnalla on ympäristöön, sillä rakentaminen aiheuttaa päästöjä ja synnyttää jätettä. YIT:n nettovaikutukseksi muodostui +0.2 eli yhtiön tuotteet ja palvelut luovat enemmän arvoa kuin ne aiheuttavat kustannuksia tai haittaa (Upright model versio 0.3.331 10.12.2020). Nasdaq Helsinkiin listattujen yritysten keskiarvo oli +0.7.

Yhtiön liiketoimintamalli on kuvattu luvussa [Liiketoimintamalli ja arvonluonti](#).



Keskustakirjasto Oodi, Helsinki



## YMPÄRISTÖ

YIT:n toiminnalla on vaikutuksia ympäristöön sen muokkaamisen, luonnonvarojen käyttämisen ja tuotteiden pitkän elinkaaren kautta. Yhtiö pyrkii vähentämään aiheuttamia negatiivisia ympäristövaikutuksia sekä oman toimintansa että tuotteidensa osalta, ja tarjoamaan asiakkaille ympäristöstävällisiä ratkaisuja.

YIT-konsernin hallitus ja johtoryhmä määrittelevät konsernin ympäristötavoitteet sekä valvovat niiden toteutumista. Liiketoiminnoilla on vastuu tavoitteiden ja kehitysuunnitelmien jalkauttamisesta. Kestävän kehityksen organisaatio tukee liiketoimintoja ja koordinoi konserninlaajuisia kehityshankkeita sekä konsernin vastuullisuusraportointia. Ympäristöasioiden johtamisen yleiset toimintaperiaatteet on kuvattu YIT:n ympäristöperiaatteissa. Lisäksi käytössä on hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille, jotka sisältävät vaatimuksia YIT:n kumppaneille ympäristövastuun osalta.

YIT asetti syksyllä 2019 pitkän aikavälin tavoitteet ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi:

- Puolittaa oman toiminnan ja omaperusteisten hankkeiden materiaaleista aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt vuoteen 2030 mennessä vuoden 2019 tasosta
- Mahdollistaa omaperusteisten hankkeiden hiilineutraali lämmitys, jäähditys ja lämmin vesi
- Raportoida omaperusteisten hankkeiden kohdekohtainen hiilijalanjälki vuodesta 2020 alkaen

Pitkän aikavälin tavoitteiden tukemiseksi asetettiin konsernin ja segmenttien vuositavoitteet ja toimenpiteet vietiin osaksi segmenttien vuosisuunnitelmia.

### Ympäristönäkökulmat YIT:n omassa toiminnassa

YIT pyrkii pienentämään toiminnastaan aiheutuvia negatiivisia ympäristövaikutuksia. Suurimmat oman toiminnan vaikutukset syntyvät energiankulutuksesta ja jätteistä. YIT:n asettamassa tavoitteessa puolittaa oman toimintansa päästöt huomioidaan energiankulutuksen, jätteiden ja työmatkalentojen aiheuttamat päästöt.

### Toimenpiteet ja edistyminen 2020

Vuoden 2020 aikana käynnistettiin tietokartan suunnittelu YIT:n oman toiminnan päästöjen vähentämiseksi. Vuonna 2020 YIT saavutti -21 % vähennyksen oman toimintansa päästöintensivisyydessä vuoteen 2019 verrattuna.

YIT:n energiankulutus laski hieman, mutta energiaintensivisyys pysyi edellisvuoden tasolla. Energiakulutuksesta aiheutuvat päästöt pienivät, kun uusiutuvan sähkön käyttöön siirryttiin Suomessa ja Norjassa. Vertailukaudella uusiutuvaa sähköä käytettiin vain YIT:n Liettuan toiminnoissa. Uusiutuvan sähkön osuus koko konsernin sähkönkulutuksesta nousi 56 %:iin (4).

Vuoden aikana tehtiin toimenpiteitä jätteiden lajittelun ja kierrättämisen tehostamiseksi. Esimerkiksi Slovakiassa käynnistettiin työmaiden tuottamien jätteiden kustannusten ja päästöjen analysointi, ja tulevana vuosina tarkoituksena on vähentää jätemäärää Lean Construction -menetelmällä. Suomessa työmaiden lajitteluaste nousi 70 %:iin (46). Kokonaisuudessaan jätteistä aiheutuneet päästöt laskivat hieman edellisvuodesta.

Energia- ja jäteraportointia yhtenäistettiin ja laajennettiin kattamaan kaikki operatiivisessa hallinnassa olevat toimistot ja työmaat koko konsernin toiminta-alueella. Projektikohtaista energiaraportointia kehitettiin Suomessa vuoden aikana ja se otetaan käyttöön kaikkiin segmentteihin vuonna 2021. Projektikohtaisen jäte- ja energiaraportoinnin kehitys jatkuu vuonna 2021. Ympäristö- ja jäteraportointikoulutuksia järjestettiin useissa segmenteissä vuoden aikana.

Työmatkalennot ja niistä aiheutuvat päästöt vähenivät merkittävästi pääasiassa koronaviruspandemian myötä.

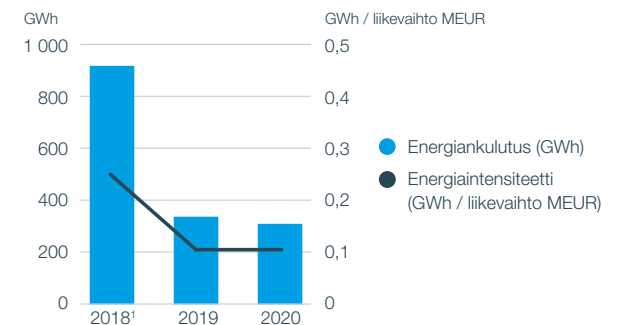
Ympäristöhavaintojen raportointia edistettiin kehittämällä mobiiliyökalu havaintojen ilmoittamiseksi. Työkalun käyttöönotto tapahtuu Suomessa tammikuussa 2021.

Luonnon monimuotoisuuden suojeleminen on niin ikään tärkeää YIT:n toiminnassa, ja välittömin vaikutus biodiversiteettiin onkin hankkeissa paikallisesti. YIT pyrkii ottamaan luonnon monimuotoisuuden ja lajiston säilymisen huomioon hankkeiden suunnittelussa sekä rakentamisvaiheessa työmailla. Vuoden aikana esimerkiksi Raide-Jokeri -hankkeessa Helsingissä

mahdollistettiin pieneläinten liikkuminen pieneläinrummun avulla ja asennettiin tekopesiä räystäspääskyille.

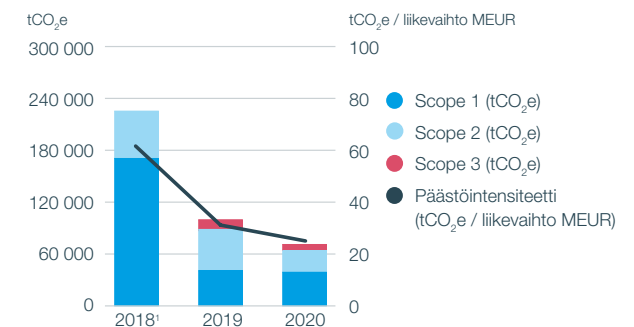
Ympäristöasiat ovat osa YIT:n auditointeja, ja vuoden aikana ympäristövastuu on ollut auditointien painopisteenä erityisesti Infra-segmentissä. Koronaviruspandemian myötä auditointimenetelmiä kehitettiin ja lennokin hyödyntäminen YIT:n sisäisissä työmaa-auditoinneissa aloitettiin segmentissä loppuvuodesta.

### ENERGIANKULUTUS JA -INTENSITEETTI



<sup>1</sup>sisältää päätyvät liiketoiminnot

### KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT JA PÄÄSTÖINTENSITEETTI



<sup>1</sup>sisältää päätyvät liiketoiminnot

Raportointivuonna esiintyi muutamia lieviä ympäristöpoikkeamia, kuten vähäisiä öljyvuotoja, joiden osalta korjaavat toimenpiteet toteutettiin työmailla viipymättä toimintasuunnitelmien mukaisesti.

### Ympäristönäkökulmat YIT:n tuotteissa ja palveluissa

YIT pyrkii tarjoamaan asiakkailleen ympäristöystävällisiä ratkaisuja, ja kehittämään tuotteitaan ja palveluitaan vähäpäästöiseen suuntaan. Suunnittelussa otetaan huomioon ympäristönäkökulmat tuotteen koko elinkaaren ajalta. Tätä kehitystä tukevat YIT:n asettamat pitkän aikavälin tavoitteet puolitaa omaperusteisten hankkeiden materiaaleista aiheutuvat elinkaari päästöt vuoteen 2030 mennessä vuoteen 2019 verrattuna, laskea kaikkien omaperusteisten hankkeiden hiilijalanjälki sekä mahdollistaa omaperusteisten hankkeiden hiilineutraali lämmitys, jäähdytys ja lämmin vesi.

### Toimenpiteet ja edistyminen 2020

Omaperusteisten hankkeiden materiaaleista aiheutuvat elinkaari päästöt pysyivät vielä lähes vertailuvuoden 2019 tasolla, sillä vuoden aikana keskityttiin ensisijaisesti YIT:n oman henkilöstön hiilijalanjälkilaskentakyvykkyyden kehittämiseen. Konserninlaajuisen päästövähennystiekartan suunnittelu aloitettiin yhdessä liiketoimintasegmenttien kanssa.

Projektihenkilöstöä koulutettiin hiilijalanjälkilaskentaan kaikissa rakentavissa segmenteissä ja lähes kaikissa toimintamaissa. Vuoden aikana suoritettiin alustava hiilijalanjälkilaskenta hankkeen suunnitteluvaiheessa lähes kaikissa omaperusteisissa hankkeissa (kattavuus 98 %) ja kehitettiin tarkan laskennan automaatiota. Lisäksi laskettiin lukuisia muita hankkeita Toimitilat- ja Infra-segmenteissä osaamisen kehittämiseksi.

YIT on ollut mukana kehittämässä rakennusalan hiilijalanjälkilaskentaa osallistumalla Suomen ympäristöministeriön vähähiilisen rakentamisen pilottiin viidellä hankkeella. Lisäksi infratoimialalla YIT haluaa olla aktiivisesti mukana kehittämässä yhtenäistä hiilijalanjälkilaskentamallia. YIT myös osallistui syksyllä 2020 #Solution2020 -Infra Hackatoniin etsiäkseen uusia innovaatioita infrahankkeen hiilijalanjäljen laskentaan ja hankkeen hiilijalanjäljen optimointiin projektin suunnitteluvaiheessa. Hackatoniin tuloksia voidaan hyödyntää laskennan ja hiilijalanjäljen pienentämistoimenpiteiden jatkokehityksessä.

YIT tutkii aktiivisesti erilaisten materiaalivaihtoehtojen mahdollisuuksia. Vuoden aikana aloitettiin kahden, YIT:n historian ensimmäisten puumoduulikerrostalojen rakentaminen Tampereelle. Lisäksi ympäristöystävällisemmän betonin pilotointi aloitetaan vuonna 2021 osana omaperusteisten hankkeiden päästövähennysten toteutusta.

Asuminen Suomi ja CEE -segmentissä tehtiin lisäksi kaksi lopputyötä erilaisten materiaaliratkaisujen vaikutuksista päästöihin. Tutkimusten tuloksia hyödynnetään muun muassa osana hiilijalanjälkilaskentaa ja hankkeiden päästövähennystyötä.

Kiertotalous tarjoaa mahdollisuuksia hankkeiden päästöjen ja ympäristökuormituksen pienentämiseksi. Vuoden aikana esimerkiksi Tampereen raitiotieallianssihankeessa hyödynnettiin ylijäämämaa-aineksia muun muassa moottoritien meluvallirakenteissa, ja Blominmäen jätevedenpuhdistamohankkeessa Espoossa hyödynnettiin ylijäämäbetonia betonimurskeena. Lisäksi Infra-segmentissä tehtiin lopputyö maamassojen kierrätyksen kehittämiseksi, ja tutkimuksen tuloksia pyritään hyödyntämään toiminnan kehittämisessä.

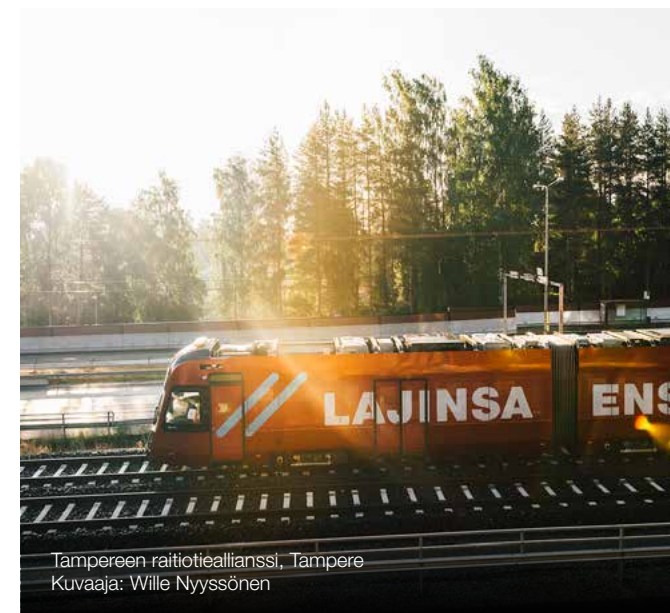
YIT:n rakentamien kohteiden hiilineutraalin energiankäytön osalta toimintavuoden aikana keskityttiin palvelumuotoisen maalämpöratkaisun kehittämiseen ensimmäisissä asumisen pilottihankkeissa. Lisäksi vuoden aikana aloitettiin kolmen maalämpökohteen rakentaminen, joiden avulla pystytään säästämään 49 % lämmitykseen, jäähdytykseen ja lämpimään veteen liittyvistä kasvihuonekaasupäästöistä koko elinkaaren ajalta tavanomaiseen kaukolämpökohteeseen verrattuna. Toimitilat-segmentissä tutkittiin hukkalämmön hyödyntämistä hybridihankkeissa.

Kiinteistön energiankulutuksen hallinta on oleellinen osa kiinteistön elinkaarenaikaisten päästöjen minimointia. Lisäksi YIT pyrkii mahdollistamaan hyvät sisäilmaolosuhteet kaikissa rakentamisissaan kiinteistöissä. Vuoden aikana YIT tekikin kaksi merkittävää vähemmistösisjoitusta palveluteknologia-yhtiöihin, Nuuka Solutions Oy ja IISY Oy, joiden kehittämien teknologioiden avulla voidaan parantaa rakennusten sisäilmaolosuhteita ja energiatehokkuutta. Sijoitusten tavoitteena on edistää kiinteistöalan kehitystä kohti kestävämpiä ratkaisuja, edistää YIT:n ilmastotavoitteiden saavuttamista,

kasvattaa YIT:n rakentamien ja omistamien kiinteistöjen arvoa sekä parantaa käyttäjäkokemusta.

YIT hyödyntää erilaisia ympäristösertifikaatteja suunnittelun ja rakentamisen tukena. Esimerkiksi elinkaarihankkeita suunnitellaan yhdessä tilaajien kanssa suomalaisen RTS-ympäristöluokituksen mukaisiksi. Vuoden aikana YIT:n rakentamalle Sodankylän hyvinvointikeskus Sopukalle myönnettiin LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti ja Vantaalle valmistuneelle K3 West -varastokiinteistölle haettiin LEED Silver -sertifikaattia. Lisäksi Kalajoella YIT:n rakentamalle Merenojan yhtenäiskoululle myönnettiin Suomen ensimmäisenä peruskouluna Joutsenmerkki. Infra-segmentissä sekä Kruunusillat-hanke Helsingissä että Sockenplan-metrohanke Tukholmassa ovat hakeneet kansainvälistä CEEQUAL -sertifointia.

Ympäristönäkökulmat ovat entistä enemmän esillä asiakkaiden toiveissa ja vaatimuksissa, mutta myös projektien tulosmittareissa. Esimerkiksi Tampereen raitiotieallianssissa on käytössä erilaisia ympäristömittareita energiankulutuksesta jätettiin ja hiilijalanjäljen laskentaan.



Tampereen raitiotieallianssi, Tampere  
Kuvaaja: Wille Nyyssönen

## SOSIAALISET JA HENKILÖSTÖASIAT

Työturvallisuus, henkilöstön työhyvinvointi ja osaamisen kehittäminen ovat YIT:lle olennaisimmat sosiaaliset ja henkilöstöasiat. YIT pyrkii olemaan houkutteleva työnantaja ja huolehtimaan henkilöstöstään kaikissa tilanteissa.

Henkilöstöjohtamisen toimintatapa on kuvattu YIT:n henkilöstöperiaatteissa ja se perustuu YIT:n arvoihin: arvostus, yhteistyö, luovuus ja intohimo. Työturvallisuuden johtamista koskevat toimintatavat on kuvattu työterveys- ja turvallisuusperiaatteissa. Lisäksi hankintatoimintojen osalta käytössä ovat hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille, jotka sisältävät vaatimuksia henkilöstön ja työturvallisuuden osalta.

YIT:n johtoryhmä määrittelee konsernin työturvallisuus- ja henkilöstötavoitteet sekä valvoo niiden toteutumista. Liiketoiminnoilla on vastuu tavoitteiden ja kehitysuunnitelmien jalkauttamisesta ja toimenpiteiden toteuttamisesta. Jokaisella esimiehellä on vastuu alaisistaan. Henkilöstö- ja työturvallisuusorganisaatio tukee liiketoimintoja ja koordinoi kehityshankkeita ja prosesseja.

### Toimenpiteet ja edistyminen 2020

Toimintavuoden aikana koronaviruspandemia aiheutti muutoksia YIT:n toimintaympäristöön sekä yhtiön toimintatapoihin ja henkilöstön työskentelyolosuhteisiin. Yhtiössä keskityttiin ensisijaisesti varmistamaan henkilöstön terveys ja turvallisuus sekä liiketoiminnan jatkuvuus, erityisesti työmaiden toimivuus ja resurssointi. Keväällä koottu valmiusryhmä koordinoi ohjeistuksia koko konsernin alueella ja varmisti avoimen ja säännöllisen vuoropuhelun henkilöstön edustajien kanssa. YIT osallistui aktiivisesti yhteistyöhön valtakunnallisten ja alueellisten viranomaisten, työmarkkinajärjestöjen, työterveyshuollon sekä muiden rakennusalan toimijoiden kanssa jakaakseen tietoa ja kehittääkseen parhaita käytäntöjä esimerkiksi tartuntaketjujen jäljittämiseksi työmaaympäristössä.

Maiden välistä työmatkustamista minimoitiin ja toimihenkilöt siirtyivät pääosin etätyöskentelyyn paikallisten ohjeiden mukaisesti. Työmaat onnistuttiin pitämään käynnissä yksittäisiä hetkellisiä viranomaiskaranteeneista johtuvia pysäytyksiä lukuun ottamatta. Sekä toimistoissa että työmailla panostettiin voimakkaasti ennakoiviin toimenpiteisiin turvallisen työympäristön takaamiseksi erikseen perustettujen maatasolla toimivien valmiusryhmien tukemana. Vuoden aikana koko konsernissa oman henkilöstön osalta raportoitiin 202 koronavirustapausta.

Tammi-joulukuussa 2020 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 7 377 henkilöä (7 635). Koronaviruspandemiasta huolimatta pystyttiin tarjoamaan kesätyö- ja harjoittelupaikan 804 nuorelle (888). Naisten osuus henkilöstöstä oli 24 % (22). Henkilöstömäärän raportoinnissa käytetään työsuhteessa läsnä olevien henkilöiden lukumääriä.

### Palkitsemisen

Vuoden aikana YIT toteutti palkitsemispolitiikkansa, jonka tavoitteena on vahvistaa yrityskulttuuria ja omistaja-arvoa, motivoida ja sitouttaa henkilöstöä, tukea tarvittavien kykyjen rekrytoinnissa sekä edistää strategian toteutumista. Kiinteän palkan lisäksi YIT:llä on käytössä projektipalkitseminen, lyhyen aikavälin vuosipalkitseminen sekä pitkän aikavälin kannustinohjelma.

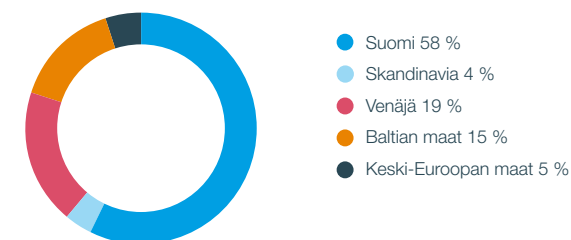
Henkilöstökulut vuonna 2020 olivat yhteensä 372 miljoonaa euroa (406). Lieventääkseen koronaviruspandemiasta johtuneita kysynnän väliaikaisen laskun ja työmaiden viivästymisien vaikutuksia YIT sopeutti kustannuksiaan ja lomautti suuren osan toimistohenkilöstöstään kahdeksi viikoksi huhti- elokuussa 2020.

Tarkempia tietoja palkitsemisesta löytyy [YIT:n palkitsemisraportista](#).

## KONSERNIN HENKILÖSTÖ

~ 7400

### HENKILÖSTÖ ALUEITTAIN



### HENKILÖSTÖ SUKUPUOLITTAIN



## Työturvallisuus

Jokaisella työntekijällä on oikeus turvalliseen työympäristöön, ja YIT:llä panostetaan voimakkaasti työturvallisuuteen ja tapaturmien ennaltaehkäisyyn.

### Toimenpiteet ja edistyminen 2020

Toimintavuoden aikana työturvallisuustoiminta keskittyi erityisesti koronaviruspandemian aiheuttamien haasteiden ennaltaehkäisyyn. Työmailla keskityttiin hyvään hygieniatasoon ja turvallisen työympäristön takaamiseen myös poikkeusoloissa. Suomessa käynnistettiin muun muassa laajennetun viikkoraportoinnin pilotointi kahdeksalla eri työmaalla, jonka tarkoituksena oli kiinnittää työmaiden viikkoraportoinnissa erityistä huomiota hygieniaan, terveyteen ja työkykyyn liittyviin teemoihin.

Työturvallisuuden raportointia ja seurantaa kehitettiin vuoden aikana. Kehittääkseen työturvallisuuteen liittyvää avoimuutta ja ennaltaehkäisevää kulttuuria YIT ryhtyi aktiivisesti seuraamaan työturvallisuuteen liittyviä vaaratilanteita. Vuoden aikana raportoitiin yli 500 vaaratilannetta, ja raportoitu määrä kasvoi toivotusti merkittävästi edellisvuodesta. Niin ikään työturvallisuushavaintojen digitaalisen työkalun käyttöönottoa jatkettiin Suomen jälkeen kolmessa toimintamaassa ja havaintojen raportointia laajennettiin alirakoitsijoiden keskuuteen. Lisäksi vuoden 2020 alusta lähtien YIT laajensi tapaturmaraportointia kattamaan myös alirakoitsijat oman henkilöstön lisäksi. Toimenpiteiden tavoitteena on johtaa rakennusalan turvallisuuskehitystä kokonaisvaltaisempaan ja avoimempaan suuntaan.

Uuden raportointimallin mukaan konsernin yhdistetty tapaturmataajuus oli 9,8 (10,7), sisältäen oman henkilöstön ja alirakoitsijat. Tapaturmien määrä laski merkittävästi keväällä koronaviruspandemian myötä, mutta palautui aiemmalle tasolle kesän ja syksyn aikana. Yhdistetty tapaturmataajuus laski hieman edellisvuodesta.

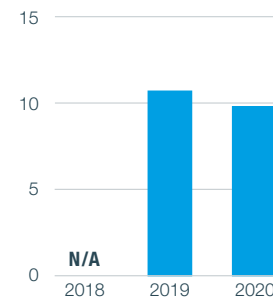
Toukokuussa YIT osallistui Rakennusteollisuus RT:n Työturvallisuusviikkoon konsernin laajuisesti.

Johdon sitoutumisen korostamiseen tähtäävien työmaakäyntien tavoitetasoa sopeutettiin keväällä koronaviruspandemian myötä, mutta niitä pystyttiin toteuttamaan vuoden aikana ennakoitua paremmin pandemiasta huolimatta.

Työturvallisuuskoulutuksia järjestettiin suunnitellusti, vaikka toteutusmuoto siirtyi koronaviruspandemian vuoksi verkkoympäristöön. Vuoden aikana aloitettiin uusi ennakkosuunnitteluvaiheen työturvallisuuskoulutus, jonka suoritti yli 400 työnjohtajaa.

Työturvallisuuden korostaminen sekä jalkauttaminen myös työmaiden ulkopuolella jatkui, kun jokainen toimihenkilö asetti itselleen työturvallisuuslupauksen osana vuosittaisia tulos- ja kehityskeskusteluita.

**TAPATURMATAAJUUS  
(YHDISTETTY LTIF, LIUKUVA 12 KK)**



Tripla, Helsinki

## Henkilöstön työhyvinvointi ja osaamisen kehittäminen

YIT haluaa olla houkutteleva työnantaja ja tarjota tasavertaiset mahdollisuudet työntekijöilleen. YIT:ssä huolehditaan henkilöstön osaamisesta ja hyvinvoinnista.

### Toimenpiteet ja edistyminen 2020

YIT:llä tehdään vuosittain Voice-henkilöstötutkimus, jolla seurataan henkilöstön hyvinvointia ja ajatuksia. Henkilöstön tyytyväisyys kehittyi positiivisesti, sillä 98 % vertailukelpoisista tuloksista parani edellisvuodesta. Esimerkiksi yhteistyötä ja henkilöstön tyytyväisyyttä kuvaava yhteishenkilöindeksi ylitti asetetun tavoitetaso yhdellä prosenttiyksiköllä ja oli 77 % (75). Tyytyväisyys harjoittelijoiden keskuudessa pysyi niin ikään korkealla, sillä 97 % (99) haluaisi työskennellä YIT:llä jatkossakin. Eettiseen toimintaan, henkilöstön kehittämismahdollisuuksiin ja arvoihin liittyvän vastuullisuusindeksin mukaan 77 % (86) koki yhtiön liiketoiminnan hyvänä tai erinomaisena. Työn ja vapaa-ajan yhteensovittaminen koettiin hyväksi ja tulos nousi hieman edellisvuoden tasolta.

Henkilöstötutkimuksen tulokset suhteutettuna vertailuryhmään osoittivat, että YIT:llä yksiköiden välinen yhteistyö, esimieheltä saatu tuki ja kehittämismahdollisuudet koettiin paremmiksi. Sen sijaan esimerkiksi työntekijöiden mahdollisuus vaikuttaa asiakaskokemukseen koettiin vertailuryhmän kärkeä heikommaksi.

Henkilöstön osaamisen kehittämiseksi ja ylläpitämiseksi yhtiössä järjestetään erilaisia koulutuksia. Lisäksi vuosittaisissa tavoite- ja kehityskeskusteluissa käydään läpi yksilön uramahdollisuuksia ja osaamisen kehitystarpeita.

Koronaviruspandemia siirsi koulutukset verkkoympäristöön. Tilanteesta huolimatta kaikki suunnitellut koulutukset saatiin järjestettyä, ja esimerkiksi noin 300 esimestä (183) osallistui erilaisiin esimiesvalmennuksiin. Tukeakseen muuttuneita työtapoja yhtiössä käynnistettiin koko henkilöstölle suunnattu etätyövalmennus keskittyen muun muassa työntekijän itsetuntemukseen, oman työn hallintaan ja vuorovaikutustaitoihin.

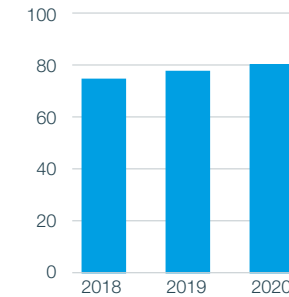
Vuoden aikana panostettiin merkittävästi henkilöstön tietoisuuden ja ymmärryksen kasvattamiseen keskeisiin kestäväan kehityksen teemoihin liittyen. Suomessa järjestettiin säännöllisesti henkilöstölle avoimia tietoisuuksia ja kestäväan kehitystä tuotiin vahvasti osaksi sisäistä viestintää koko konsernissa. Henkilöstöä koulutettiin laajasti ympäristöraportoinnin ja hiilijalanjälkilaskennan osalta, ja jokainen segmentti vei kestäväan kehitykseen liittyviä tavoitteita osaksi vuosisuunnitelmiaan. Lisäksi konsernin ja segmenttien johto suoritti kolmiosaisen kestäväan kehityksen koulutuksen.

YIT:llä panostetaan esimiestyöhön ja vuoden aikana keskityttiin erityisesti avoimeen tiedonkuluun. Vuosittain seurattava esimiesindeksi kehittyi positiivisesti ja nousi 79 %:iin (77). Lisäksi Suomessa esimiesten mahdollisuutta myöntää poissaolo laajennettiin, jotta organisaatio pystyisi toimimaan mahdollisimman joustavasti äkillisesti muuttuvissa tilanteissa.

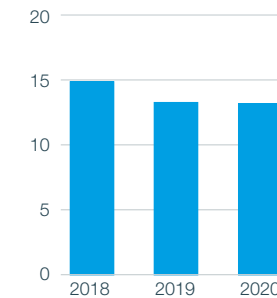
YIT:llä pyritään panostamaan myös sisäiseen työkiertoon ja urakehitykseen. Vuoden aikana keskityttiinkin erityisesti suurista valmistuneista hankkeista vapautuvien toimihenkilöiden urakiertoon.

Henkilöstön vaihtuvuus pysyi edellisvuoden tasolla, ja oli 13,3 % (13,4). Omasta syystä irtisanoutuneiden vaihtuvuus oli 7,0 % (7,3).

## HENKILÖSTÖN SITOUTUMISINDEKSI (%)



## HENKILÖSTÖN VAIHTUVUUS (LIUKUVA 12 KK, %)



## VASTUULLINEN HANKINTA, IHMISOIKEUDET SEKÄ KORRUPTION, LAHJONNAN JA HARMAAN TALOUDEN TORJUNTA

YIT on sitoutunut noudattamaan hyvää hallinnointitapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita esimerkiksi noudattamalla vastuullisia verokäytäntöjä, torjumalla korruptiota, panostamalla riskienhallintaan sekä sitoutumalla harmaan talouden torjuntaan. YIT:n toiminta on eettistä ja läpinäkyvää ja YIT:n vastuullisuusvaatimukset koskevat koko hankintaketjua. Yhtiössä on nolatoleranssi harmaalle taloudelle.

YIT on sitoutunut kunnioittamaan työ- ja ihmisoikeuksia omassa toiminnassaan ja hankintaketjussaan, sekä pyrkii tunnistamaan näihin liittyvät riskit. Yhtiö huolehtii työoikeuksien huomioimisesta sekä varmistaa, että kaikkia työntekijöitä kohdellaan oikeudenmukaisesti. Työntekijöillä on järjestäytymisvapaus ja Suomessa 84,3 % (84,5) ja koko konsernissa 48,3 % (49,3) henkilöstöstä kuuluikin työehtosopimusten piiriin. YIT ei salli ahdistelua tai kiusaamista työpaikalla.

Code of Conduct on perusta korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnalle, ja siellä on kuvattu ihmisoikeuksiin liittyvät yleiset toimintaperiaatteet. YIT:llä on käytössä riskienhallintapolitiikka sekä yritysturvallisuusperiaatteet. Hankintatoimintojen osalta käytössä on hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet YIT:n yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct), jotka linjaavat toimintaa ihmisoikeuksien, korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnan osalta.

YIT-konsernin johtoryhmällä on strateginen vastuu korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnassa. Lisäksi johtoryhmä vastaa ihmisoikeuksien kunnioittamisesta ja hankinnan vastuullisuudesta strategisella tasolla. Sisäisen tarkastuksen toiminto tukee johtoa riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja hyvän hallintotavan kehittämisessä ja valvonnassa.

Konsernin liiketoiminnan kehitysfunktiossa on riskienhallinta- ja yritysturvallisuusorganisaatio, joka vastaa konsernin yritysturvallisuuskäytäntöjen kehittämisestä. Sen alaisuudessa toimii lisäksi hankinnan yritysvastuutiimi, joka auttaa hankintaorganisaatiota ja työmaita Suomessa muun muassa vastuullisissa aliurakoitsijakäytännöissä kouluttamalla ja neuvomalla sekä tekemällä sisäisiä auditointeja. Hankintatoiminnassa on vastuu aliurakoitsijoiden ja hankintaketjun ihmisoikeusasioiden valvonnasta. Liiketoiminnoilla on vastuu YIT:n Code of Conductin ja hyvän hallintotavan noudattamisesta operatiivisessa toiminnassa. Ihmisoikeuksien kunnioittaminen kuuluu koko YIT:n henkilöstölle.

Lisäksi YIT on sitoutunut noudattamaan tietosuojavaatimuksia. Jokainen YIT:läinen vastaa omissa tehtävissään tietosuojan noudattamisesta. YIT:llä on käytössä tietosuojapolitiikka, joka kuvaa YIT:n henkilötietojen käsittelyperiaatteet. YIT:n tietosuojaorganisaatio vastaa siitä, että toiminta on tietosuoja-asetuksen mukaista ja auttaa tietosuojaan liittyvissä kysymyksissä.

### Toimenpiteet ja edistyminen 2020

Toimintavuoden aikana hyvän hallintotavan sekä vastuullisten toimintatapojen kehittäminen jatkui edelleen. Lisäksi projektiriskienhallinnan harmonisointi käynnistyi. Hankinnan yritysvastuutiimi harmonisoi toiminnan seurantamittareita aliurakoinnin ketjuttamiseen liittyen, ja uudet mittarit otetaan käyttöön Suomessa ja CEE-maissa vuonna 2021. Lisäksi työmaiden ennakoperehdytystä päivitettiin ja mukaan lisättiin tieto YIT Ethics Channel -väärinkäytösten ja rikkomusten raportointikanavasta.

Yritysturvapoikkeamaselvitysten määrä kasvoi edellisvuodesta ja oli 84 (59). Selvityksistä 31 %, eli 26 kpl, johti sopimusten irtisanomiseen. Selvitysten määrän kasvua selittää kansainväliseen hankintaan liittyvien tapausten lisääntyminen erityisesti suurissa hankkeissa.

Yritysturvallisuuskoulutuksia järjestettiin vuoden aikana yhdeksän, ja niihin osallistui 120 henkilöä kaikista liiketoiminnoista. Noin 80 % YIT:n henkilöstöstä suoritti Code II -verkkokoulutuksen osana perehdytystä.

Osana vuosisuunnittelua YIT loi vuosille 2020-2022 vastuullisen hankinnan tiekartan. Tiekartta ohjaa hankinnan vastuullisuuden kehittämisessä, ja se sisältää muun muassa operatiivisia ja strategisia toimenpiteitä. Vastuullista hankintaa koordinoi työryhmä, johon kuuluu hankinnan johdon lisäksi edustajia kestävän kehityksen ja yritysturvallisuuden organisaatioista.

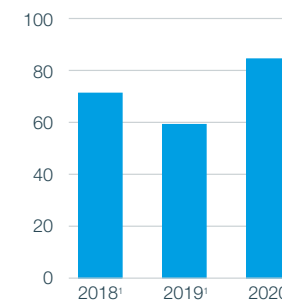
Jatkona vuonna 2019 toteutetulle vastuullisen hankinnan pro gradu -työlle YIT käynnisti loppuvuodesta 2020 projektin vastuullisen hankinnan edistämiseksi ja harmaan talouden torjumiseksi. Projektin tarkoituksena on selvittää Suomessa YIT:n työmailla työskentelevien EU:n ulkopuolisten eli kolmansien maiden kansalaisten työnteko-oikeuksia ja kaikkien ulkomaisten työntekijöiden työehtojen toteutumista. Nykytilakartoituksen jälkeen laaditaan toimenpidesuunnitelma työnteko-oikeuksien seurannan parantamiseksi sekä työntekijöiden reilujen ja tasapuolisten työehtojen toteutumiseksi.

Toimitusketjun hallinta on keskeinen osa vastuullisen hankinnan toteutumista. Loppuvuodesta 2020 YIT teki päätöksen käynnistää projektin toimittajahallinnan periaatteiden yhtenäistämiseksi vuosien 2021-2022 aikana. Konserninlaajuisen periaatteiden yhtenäistämisen tarkoituksena on vahvistaa YIT:n kykyä ohjata toimittajahallinnan muun muassa kestävän kehityksen teemoihin liittyen.

Koronaviruspandemia keskeytti YIT:n toimittaja-auditoinnit ja -vierailut, minkä vuoksi toimittaja-auditointien kehittäminen siirtyi vuodelle 2021.





YIT päivitti toimintaperiaatteensa yhteistyökumppaneille ja lisäsi siihen muun muassa tarkempia ihmisoikeuksiin, työturvallisuuteen sekä ympäristöön liittyviä vaatimuksia. Päivitetyt toimintaperiaatteet on liitetty jokaisessa aliurakasopimuksessa ja materiaalitilauksessa. Yhtenäistetty dokumentti otettiin käyttöön kaikissa YIT:n toimintamaissa. Lisäksi johtamisjärjestelmään lisättiin tietoja ihmisoikeusasioista toimitusketjuissa.

### SELVITYKSET KOSKIEVA MAHDOLLISIA RIKOKSIA, VÄÄRINKÄYTÖKSIÄ TAI MUITA YRITYSTURVAPOIKKEAMIA (KPL)



<sup>1</sup>sisältää päätyttyvät liiketoiminnot

## KESTÄVÄN KEHITYKSEN TUNNUSLUVUT

SDG	Tunnusluku	Yksikkö	2020	2019	2018
	<b>KESTÄVÄ KAUPUNKIKEHITYS</b>				
	Nettovaikutus	The Upright Project -malli	+0,2	-	-
	<b>YMPÄRISTÖ</b>				
	Energiankulutus	GWh	307,6	334,9	910,5 <sup>1</sup>
	Päästöt	tCO2e	71 794	100 564	225 487 <sup>1</sup>
	Scope 1	tCO2e	39 776	41 682	171 427 <sup>1</sup>
	Scope 2 (hankintaperusteinen)	tCO2e	24 899	47 692	54 060 <sup>1</sup>
	Scope 3 (sis. jätteet ja liikelennot)	tCO2e	7 119	11 192	-
	Päästöintensiteetti				
	Oma toiminta (Scope 1, Scope 2 ja Scope 3)	tCO2e/liikevaihto M€	23,4	29,7	-
	Omaperusteiset hankkeet (materiaalit)	kgCO2e/m2/vuosi	9 <sup>2</sup>	10	-
	Jätteet	1000 tonnia	107	148	-
Lajitteluaste (Suomi)	%	70 <sup>3</sup>	46	-	
	<b>SOSIAALISET JA HENKILÖSTÖASIAT</b>				
	Yhdistetty tapaturmataajuus (YIT:n työntekijät ja aliurakoitsijat)	LTIF, rullaava 12kk	9,8	10,7	-
	Kuolemaan johtaneet tapaturmat (YIT:n työntekijät ja aliurakoitsijat)	kpl	0	1	1
	Henkilöstötutkimus				
	Sitoutumisindeksi	%	80	77	74
	Esimiesindeksi	%	79	77	76
	Yhteishenki-indeksi	%	77	75	72
	Vastuullisuusindeksi	%	77	86	-
	Kiusaamistapaukset	%	2,9	3,4	3,7
	Henkilöstön vaihtuvuus	%, rullaava 12kk	13,3	13,4	15,0
	<b>VASTUULLINEN HANKINTA, IHMISOIKEUDET SEKÄ KORRUPTION, LAHJONNAN JA HARMAAN TALOUDEN TORJUNTA</b>				
	Code of Conduct -koulutukset	%	~80	79	80
	Selvitykset koskien mahdollisia rikoksia, väärinkäytöksiä tai muita yritysturvapoikkeamia	kpl	84	59 <sup>1</sup>	71 <sup>1</sup>
	Tilaaajavastuulain tarkastukset (Suomi)				
	Aliurakkasopimukset	kpl	n. 8 900	n. 6 800 <sup>1</sup>	n. 8 700 <sup>1</sup>
Projektit	kpl	166	131 <sup>1</sup>	141 <sup>1</sup>	

<sup>1</sup> Sisältää myös lopetetut toiminnot.

<sup>2</sup> Yhtiö päivitti laskentamenetelmäänsä vuoden 2020 aikana ja toteutti laskennan hankekohtaisesti suunnitteluvaiheessa. Laskentamenetelmän muutos aiheuttaa tuloksiin enimmillään 13 % eron vuoteen 2019 verrattuna päivitetyn menetelmän mukaisten tulosten ollessa matalampia.

<sup>3</sup> Yhtiö kehitti ja laajensi jäteraportoinnin kattavuutta vuoden 2020 aikana. Näin ollen aiempien vuosien luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia.

Yksityiskohtaisempia kestävästä kehityksestä tunnuslukuja on raportoitu erillisessä [GRI-indeksissä](#) ja tunnuslukujen laskentamenetelmiä kuvattu kappaleessa [muiden kuin taloudellisten tietojen laskentakaavat](#).

## HALLINNOINTI

YIT:n toiminnan lähtökohtana on eettisyys ja hyvän hallintotavan noudattaminen. Yksityiskohtaiset tiedot yhtiön hallintojärjestelmästä ja palkitsemisesta on luettavissa erillisistä [hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksestä](#) sekä [palkitsemisraportista](#).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n 12.3.2020 pidetty varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2019 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 osakeantoihin.

### Osingonmaksu

Osinkoa päätettiin maksaa hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,28 euroa osakkeelta kahdessa erässä eli yhteensä noin 58,5 miljoonaa euroa. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei makseta osinkoa. Osingon ensimmäinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksettiin osakkeenomistajille, jotka olivat ensimmäisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä 16.3.2020 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäiväksi päätettiin 7.4.2020. Osingon toinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksettiin lokakuussa 2020 osakkeenomistajille, jotka olivat toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päätti 18.9.2020 pidetyssä kokouksessaan toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Harkinnassaan hallitus otti huomioon 4.7.2019 tiedotetun Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen ja sen ehdot. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan osingon määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun saakka.

### Palkitsemispolitiikka

YIT Oyj:n palkitsemispolitiikka esitettiin yhtiökokoukselle. Yhtiökokous kannatti esitettyä palkitsemispolitiikkaa.

## Hallituksen kokoonpano ja palkkiot

Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kuusi varsinaista jäsentä toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitukseen valittiin uudelleen puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukonen, uudelleen varapuheenjohtajaksi Eero Heliövaara sekä jäseniksi uudelleen Alexander Ehrnrooth, Frank Hyldmar, Olli-Petteri Lehtinen, Kristina Pentti-von Walzel, Barbara Topolska ja Tiina Tuomela.

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

- hallituksen puheenjohtajalle 100 000 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle ja pysyvien valiokuntien puheenjohtajille 70 000 euroa, paitsi jos sama henkilö on hallituksen puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä
- jäsenille 50 000 euroa

Lisäksi päätettiin kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytykseksi, 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. Osakkeet hankittiin kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2020 on julkistettu.

Hallituksen jäsenille maksettiin kokouspalkkiota 800 euroa kokoukselta Suomessa asuvalle jäsenelle ja muualla Euroopassa asuvalle jäsenelle 2 000 euroa. Hallituksen pysyvien tai tilapäisesti asetettujen valiokuntien jäsenille maksettiin niin ikään kokouspalkkiota 800 euroa valiokunnan kokoukselta Suomessa asuvalle jäsenelle ja muualla Euroopassa asuvalle jäsenelle 2 000 euroa. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksettiin päivärahaa konsernin matkustusohjeen ja verottajan ohjeistuksen mukaisesti.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan jäsenille mukaan lukien asiantuntijajäsen maksettiin kokouspalkkiona 800 euroa toimikunnan kokoukselta ja nimitystoimikunnan puheenjohtajalle 1 600 euroa toimikunnan kokoukselta.

## Tilintarkastajan valinta ja palkkiot

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana Markku Katajisto, KHT. Tilintarkastajan palkkio maksettiin yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

## Omien osakkeiden hankinta

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsitti enintään 21 000 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Valtuutus kumoo varsinaisessa yhtiökokouksessa 12.3.2019 annetun valtuutuksen hankkia omia osakkeita. Valtuutus on voimassa 30.6.2021 saakka.

## Osakeannit

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus voidaan käyttää kokonaan tai osittain antamalla yhtiön osakkeita yhdessä tai useammassa erässä siten, että osakeanneissa annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 42 000 000. Hallituksella on valtuudet päättää kaikista osakkeiden antamisen ehdoista. Valtuutus kumosi varsinaisessa yhtiökokouksessa 12.3.2019 annetun valtuutuksen päättää osakeanneista. Valtuutus on voimassa 30.6.2021 saakka.



## HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

YIT Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 12.3.2020. Kokouksessa päätettiin hallituksen henkilöstövaliokunnan, tarkastusvaliokunnan sekä investointi- ja hankevaliokunnan kokoonpanosta.

Hallitus valitsi keskuudestaan henkilöstövaliokunnan puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukosen ja jäseniksi Eero Heliövaaran ja Tiina Tuomelan. Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimeämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistelee ehdotukset konsernin yritys kulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämisestä, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltaviksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

Hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Olli-Petteri Lehtisen ja jäseniksi Alexander Ehrnroothin, Frank Hydmarin ja Kristina Pentti-von Walzelin. Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta konsernin laskenta- ja raportointiprosessin valvonnassa. Sen tehtävänä on muun muassa valvoa yhtiön taloudellista raportointiprosessia, sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä arvioida tilintarkastusta. Valiokunta valmistelee osaltaan konsernin rahoituspolitiikan, rahoitussuunnitelman sekä rahoitusjärjestelyt. Valiokunta mm. käsittelee tilinpäätöksen ja osa- ja puolivuositarkastukset ja seuraa tilintarkastusta. Se arvioi myös lakien ja määräysten noudattamista ja seuraa konsernin taloudellista tilannetta.

Hallitus valitsi keskuudestaan investointi- ja hankevaliokunnan puheenjohtajaksi Eero Heliövaaran ja jäseniksi Alexander Ehrnroothin, Harri-Pekka Kaukosen ja Barbara Topolskan. Investointi- ja hankevaliokunta käsittelee ja valmistelee muun muassa hallituksen päätettäväksi tulevia merkittäviä tarjouksia, hankkeita ja investointeja sekä seuraa portfolioiden kehittymistä, raportointia ja riskienhallintaa.

## OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

YIT Oyj:n hallitus päätti 16.3.2020 käynnistää uuden avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän.

Kannustinjärjestelmä muodostuu kolmen vuoden ansaintajakoista. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Ensimmäinen ansaintajako on päätetty vuosille 2020-2022, ja sen keskeisinä mittareina ovat sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE), absoluuttinen osakkeenomistajien kokonaistuotto (TSR, Total Shareholder Return) ja konsernin nettosuositeluindeksi (NPS, Net Promoter Score). Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle myös palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat noin 260 avainhenkilöä YIT:n eri toimintamaista.

Kolmen vuoden ansaintajakson jälkeen osakkeet luovutetaan työ- tai toimisuhteessa olevalle avainhenkilölle kolmannen ansaintavuoden tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 2 100 000 brutto-osaketta. Lisäksi hallitus suosittelee, että johtoryhmän jäsenet pyrkivät omistamaan pitkän aikavälin kannustinohjelman myötä YIT:n osakkeita arvolla, joka vastaa vähintään puolta vuosipalkasta ja toimitusjohtaja vuosipalkkansa verran ollessaan johtoryhmän jäsenenä. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

YIT:n palkitsemispolitiikan tavoitteena on vahvistaa yritys kulttuuria ja omistaja-arvoa, motivoida ja sitouttaa henkilöstöä, tukea tarvittavien kykyjen rekrytoinnissa sekä edistää strategian toteutumista.

## MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSE

YIT ilmoitti 1.4.2020 seuraavista muutoksista johtoryhmässään: Pohjoismaiden päällystys- ja kiivainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen myötä Päällystys-segmentin johtaja Heikki Vuorenmaa siirtyi YIT:n liiketoiminnan ostajan palvelukseen ja jätti näin ollen YIT:n. Lisäksi ilmoitettiin, että YIT:n Toimitilat- ja Kiinteistöt -segmenttien johtaja Esa Neuvonen keskittyy jatkossa johtamaan Kiinteistöt-segmenttiä ja että Tom Ekman on nimitetty YIT:n Toimitilat-segmentin johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.5.2020 alkaen.

YIT ilmoitti 23.10.2020, että Kari Kauniskangas jättää tehtävänsä yhtiön toimitusjohtajana. Hallitus aloitti uuden toimitusjohtajan hakuprosessin ja nimitti 23.10.2020 lähtien väliaikaiseksi toimitusjohtajaksi YIT:n Asuminen Suomi ja CEE -segmentin johtajan Antti Inkilän. Asuminen Suomi ja CEE -segmentin kehitysjohtaja Marko Oinas hoitaa segmentin johtajan tehtävää johtoryhmän jäsenenä Antti Inkilän toimiessa väliaikaisena toimitusjohtajana.

YIT ilmoitti 14.12.2020, että Kiinteistöt-segmentin johtaja Esa Neuvonen on ilmoittanut eroavansa yhtiön palveluksesta siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen. YIT Oyj:n hallitus nimitti Kiinteistöt-segmentin kehittämisestä vastaavan johtaja Timo Lehmuksen segmentin väliaikaiseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Timo Lehmuksen nimitys astui voimaan 15.12.2020.

Yhtiö tiedotti 21.12.2020, että YIT:n hallitus on nimittänyt YIT Oyj:n toimitusjohtajaksi Markku Moilasen. Hän aloittaa tehtävässään myöhemmin tarkennettavana ajankohtana, kuitenkin viimeistään 1.7.2021.

## RISKIT JA RISKIENHALLINTA

### RISKIENHALLINTA

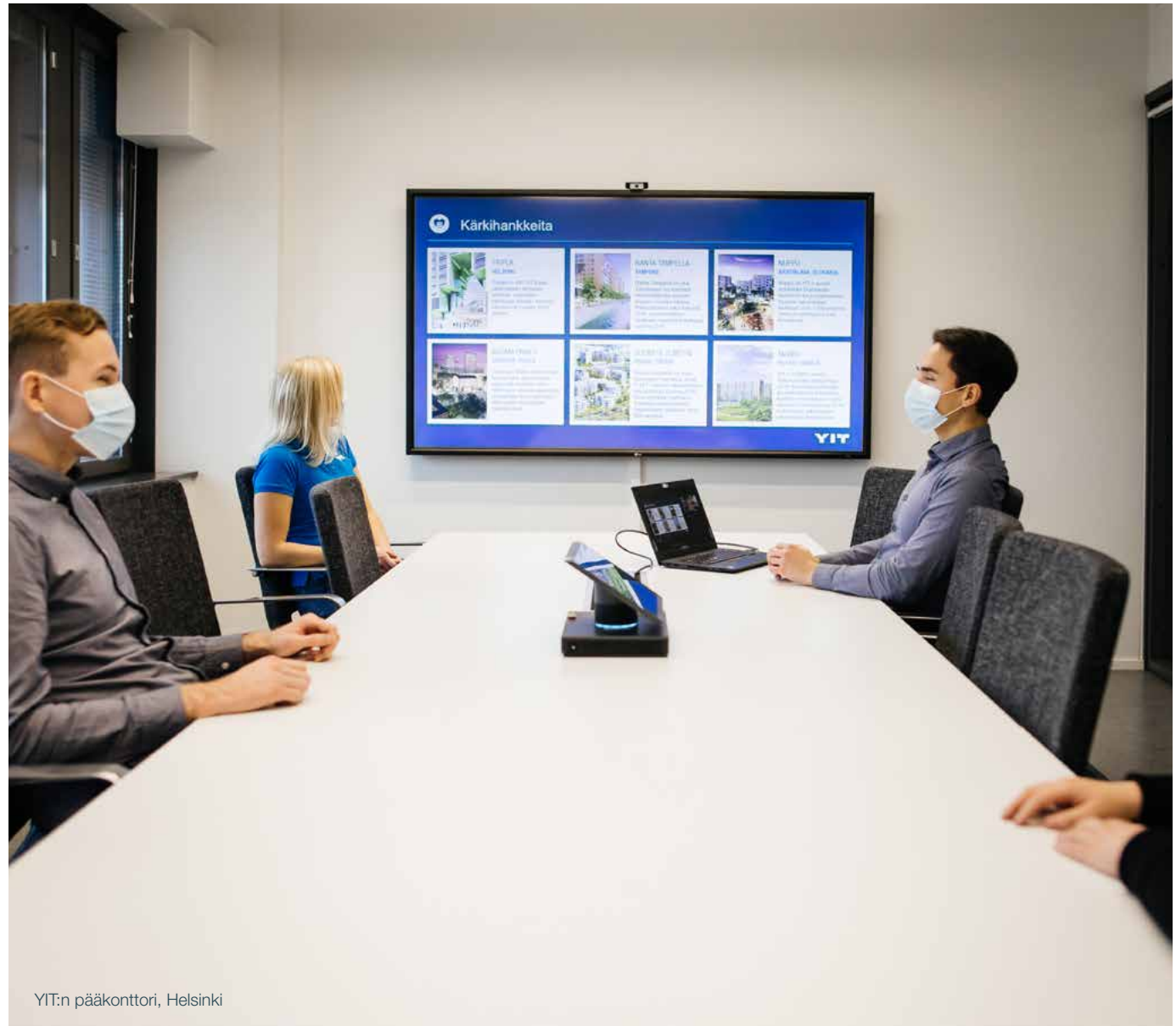
YIT:n riskienhallinnan tavoitteena on yhtiön toiminnan kannalta keskeisimpien riskien tunnistaminen ja niiden tasapainoinen hallinta. Riskienhallinnan tarkoituksena on turvata YIT:n toiminnan jatkuvuus ja tavoitteiden saavuttaminen. YIT:llä on käytössä riskienhallintapolitiikka, joka ohjaa yhtiön kokonaisriskiposition hallintaa. Poliitikassa on kuvattu YIT:n riskienhallinnan pääperiaatteet. Riskienhallintapolitiikan hyväksyy YIT:n hallitus. Hallitus ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta sekä hyväksyy yhtiön riskinottokyvyn ja riskinottohalun.

Konsernin toimitusjohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Toimitusjohtaja vastaa riskienhallinnan organisoinnista, seurannasta ja jalkauttamisesta sekä riskienhallintastrategian kehittämisestä. Liike- ja tukitoiminnot vastaavat riskienhallintakäytännöistä omalta osaltaan. Hankkeiden riskienhallinnassa sovelletaan porttimallia, jossa jokaisen portin käsittely sisältää riskitarkastelun.

Riskienhallinta sisällytetään osaksi kaikkia olennaisia yhtiön toiminta-, raportointi- ja johtamisprosesseja. Riskienhallinnan suunnittelu, riskiposition arviointi ja toimintaympäristön riskianalyysi ovat osa vuosittaista strategiaprosessia. Lisäksi riskeissä ja riskipositiossa tapahtuvia olennaisia muutoksia seurataan ja raportoidaan kuukausittain ja vuosineljänneksittäin konsernin hallinto- ja raportointikäytäntöjen mukaisesti. Riskienhallinnan yhtenä keskeisenä näkökulmana on myös mahdollisuuksien tunnistaminen ja niiden aktiivinen hyödyntäminen.

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

Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet ovat luettavissa [hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksestä](#).



YIT:n pääkonttori, Helsinki

## LIIKETOIMINNAN MERKITTÄVIMMÄT LÄHIAJAN RISKIT

### Strategiset riskit

RISKI	RISKIN KUVAUS JA VAIKUTUS	RISKIN HALLINTA
<b>Markkinariskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>YIT:n toimintamaiden yleinen talouskehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus ja poliittinen ympäristö vaikuttavat merkittävästi yhtiön liiketoimintaan.</li> <li>Negatiivinen kehitys ostovoimassa, kuluttajien tai yritysten luottamuksessa, kuluttajien tai yritysten rahoituksen saatavuudessa tai yleisessä korkotasossa voivat heikentää YIT:n tuotteiden ja palveluiden kysyntää. Samalla ne vaikuttavat parametreihin, joilla tase-erien käypään arvoon arvostamista tehdään.</li> <li>Myytävien tai omistettävien kohteiden hintojen lasku tai sijoittajien tuottovaatimusten nousu muodostavat toteutuessaan riskin yhtiön kannattavuudelle.</li> <li>Asiakkaiden mieltymysten muuttuminen ja muutokset kilpailijoiden tarjonnassa ovat riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.</li> <li>Uudet kilpailijat ja uudenlaiset liiketoimintamallit ja tuotteet voivat muodostaa riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.</li> <li>Hinta- ja korkotason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta ja/tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitila- tai asuntomarkkinoilla ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden parempi tuotto voivat vähentää sijoittajakysyntää.</li> <li>Kasvanut tarjonta ja väestönkasvun hidastuminen tai väestökato voivat aiheuttaa paikallisesti riskin asuntokysynnälle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Markkinakehityksen jatkuva seuranta ja analysointi.</li> <li>Kumppaneiden kanssa toteutetut rahoitus- ja hankemalliratkaisut.</li> <li>Tuottovaadetasojen, tarjouskannan, myyntitilanteen ja sijoitusportfolion jatkuva seuranta. Markkinatilanteen muuttuessa reagoidaan siten, että tuotantoon, valmistuneisiin kohteisiin ja pääomaan liittyviä riskirajoja ei ylitetä.</li> <li>Kilpailukykyisten ja asiakkaiden kysyntää vastaavien tuotteiden ja palveluiden varmistaminen.</li> <li>Rakennettaville kohteille kartoitetaan vaihtoehtoisia sijoittajia ja käyttäjiä jo suunnitteluvaiheessa. Kohteet suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustaviksi, jotta tilaratkaisut palvelevat eri asiakas- ja käyttäjäryhmiä.</li> </ul>
<b>Maariskit</b>	<p>Suomi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Merkittävä osa YIT:n liiketoiminnasta tapahtuu Suomessa, mikä korostaa Suomen talouskehityksen merkitystä YIT:n liiketoiminnalle.</li> <li>Suomen talouskasvun hidastuminen, muuttoliike ja julkisen sektorin velkaantuminen voivat heikentää kuluttajien ostovoimaa ja yleistä luottamusta, millä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Julkisen sektorin velkaantumisen kasvu voi vaikeuttaa infrastruktuuri-investointien rahoitusta etenkin kuntasektorilla.</li> <li>Suomessa hankerahoituksen ja taloyhtiölainojen häiriöt tai merkittävät muutokset voivat vaikuttaa YIT:n kykyyn rahoittaa rakentamisaikaisia kustannuksia, ja niillä voi olla välillisiä vaikutuksia asiakaskysyntään, erityisesti kuluttajamarkkinassa.</li> </ul> <p>Venäjä</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Venäjän talouskehitykseen liittyä pitkällä aikavälillä epävarmuustekijöitä. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, lainsäädännön muutokset, valtion tukitoimet, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylitarjonta vaikuttaisivat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.</li> <li>Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyä epävarmuustekijöitä. Asuntokauppa säätelevän lain muutokset Venäjällä saattavat aiheuttaa häiriötä yhtiöiden rahaliikenteeseen ja nykyisiin sopimusrakenteisiin sekä kasvattaa sitoutunutta pääomaa. Pankkien roolia lain valvonnassa on kasvatettu, ja valvontaprosessin keskeneräisyys voi aiheuttaa epävarmuutta.</li> <li>EU:n, USA:n ja Venäjän sisä- ja ulkopoliittiset jännitteet voivat vaikuttaa rakentamisen kysyntään tai näkyä esimerkiksi sanktioina, jotka voivat vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan.</li> </ul> <p>CEE-maat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyä epävarmuustekijöitä.</li> </ul>	<p>Suomi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suomen talouskehityksen sekä julkisten investointien jatkuva seuranta ja analysointi.</li> <li>Hankerahoituksen ja taloyhtiölainoihin liittyviä riskejä hallitaan käyttöpääomien ja rahoitusreservien tehokkaalla allokoinnilla ja pääoman käytöllä, läpimenoaikoja lyhentämällä ja varmistamalla riittävä rahoituskapasiteetti. Hankerahoitusmalleja ja -yhteistyötä kumppaneiden kanssa kehitetään jatkuvasti.</li> </ul> <p>Venäjä</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Venäjän talouskehityksen sekä lainsäädännön jatkuva seuranta ja analysointi.</li> <li>Venäjälle sijoitetun pääoman vähentäminen yhtiön strategian mukaisesti.</li> <li>Tiivis vuoropuhelu viranomaisten kanssa luovutusten ja lupakäsittelyjen varmistamiseksi.</li> </ul> <p>CEE-maat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tiivis vuoropuhelu viranomaisten kanssa luovutusten ja lupakäsittelyjen varmistamiseksi.</li> </ul>

RISKI	RISKIN KUVAUS JA VAIKUTUS	RISKIN HALLINTA
<b>Lainsäädäntöön liittyvät riskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muutokset lainsäädännössä ja viranomaisprosesseissa voivat hidastaa hankkeiden etenemistä, vaikuttaa negatiivisesti nettovelkaan, lisätä oman pääoman tai velkarahoituksen tarvetta tai estää lisärahoituksen toteutumisen.</li> <li>Yksittäisissä hankkeissa muun muassa kaavoitus, rakennusluvut, viranomaisyhdyksennät- ja tulkinnat voivat aiheuttaa riskejä ja esimerkiksi siirtää tilauskantaa, liikevaihtoa, tulosta ja kassavirtaa vuosineljännekseltä tai vuodelta toiselle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lainsäädännön muutosten jatkuva seuranta.</li> <li>Aktiivinen vuoropuhelu sidosryhmien ja viranomaisten kanssa.</li> </ul>
<b>Hyvään hallintotapaan liittyvät riskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön toimintojen maantieteellinen hajautuneisuus, sopimusten suuri määrä sekä hankkeiden määräaikainen luonne voivat aiheuttaa korruption, harmaan talouden ja lahjonnan torjuntaan liittyviä riskejä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sitoutuminen hyvään hallintotapaan noudattamalla lakeja ja säädöksiä.</li> <li>Konsernin yhteinen Code of Conduct.</li> <li>Toiminnan läpinäkyvyyden lisääminen yli kaikkien toimintamaiden, yhteisten toimintatapojen, yhtiön sisäisten päätöksentekovaltuuksien ja tavoitteiden kehittäminen sekä sisäisten auditointien ja tietoisuuden lisääminen.</li> <li>Kumppaneiden taustojen selvittäminen paikallisen lainsäädännön tarjoamissa puitteissa.</li> <li>Hyväksyttämiskäytännöt, yhteistyökumppaneiden valinta ja auditoinnit sekä sisäisen tarkastuksen menettelyt.</li> <li>YIT:n Supplier Code of Conduct ja sen kehittäminen.</li> <li>YIT Ethics Channel, eettisen raportoinnin kanava.</li> </ul>
<b>Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Globaali ilmastonmuutos voi aiheuttaa YIT:n liiketoiminnalle fyysisiä, lainsäädännöllisiä-, teknisiä-, taloudellisia-, markkina- ja maineriskejä.</li> <li>Sään ääri-ilmiöt, esimerkiksi huomattavasti kasvanut vuotuinen sademäärä, voivat aiheuttaa kustannusten nousua tai viivästyksiä tuotantoprosesseissa.</li> <li>Lainsäädännön, sijoittajavaatimusten tai asiakaskysynnän merkittävät muutokset, jotka liittyvät ilmastonmuutokseen tai sen hillintään, voivat johtaa yhtiön toimintaedellytysten heikkenemiseen.</li> <li>Hiilidioksidipäästöihin liittyvät kustannukset voivat luoda painetta toimitusketjuun, kun rakennusteollisuuden on siirryttävä vaihtoehtoisin rakennusmateriaaleihin sekä löydettävä keinoja hukan minimointiin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ennakoiva toiminta ja kunnianhimoisten tavoitteiden asettaminen toiminnan kehittämiseksi kestävään ja ilmastoystävälliseen suuntaan.</li> <li>Ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien yksityiskohtainen kartoittaminen sekä vaikutusten arviointi.</li> <li>Aktiivinen yhteistyö sidosryhmien kanssa vaihtoehtoisten rakennusmateriaalien kehittämiseksi.</li> </ul>
<b>Maineriskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Julkisessa keskustelussa käsiteltävät negatiiviset, aiheelliset tai aiheettomat, asiat joko rakennusalaan tai YIT:n toimintaan liittyen voivat heikentää luottamusta yhtiötä kohtaan ja aiheuttaa merkittävää mainehaittaa. Tällaisia asioita voivat olla esimerkiksi harmaa talous, ulkomaisen työvoiman työ- ja ihmisoikeudet sekä rakentamisen laatuongelmat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktiivinen ja avoin viestintä asianosaisten sidosryhmien kanssa.</li> <li>Yhtiön sisäisen toiminnan, hallintomallin ja riskienhallinnan jatkuva kehittäminen esimerkiksi harmaan talouden torjuntaan ja hankinnan vastuullisuusasioihin liittyen.</li> </ul>

## Operatiiviset riskit

RISKI	RISKIN KUVAUS JA VAIKUTUS	RISKIN HALLINTA
<b>Projektiriskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suurin osa yhtiön liiketoiminnasta on projektiluontoista, minkä vuoksi onnistunut projektinhallinta on keskeisessä roolissa. Lisäksi suuret toimitila- ja infrahankkeet Suomessa muodostavat merkittävän osan yhtiön tulevien vuosien liikevoitto-odotuksesta ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä.</li> <li>Projektinhallinnassa merkittävät riskit liittyvät muun muassa projektinhallinnan resursseihin ja kyvykkyyksiin, hinnoitteluun, suunnitteluun, aikataulutukseen, hankintaan, kustannusten hallintaan ja tilaajien käyttäytymiseen sekä omaperusteisessa liiketoiminnassa myyntiriskin hallintaan.</li> <li>Osakkuus- ja yhteisyrityksiin liittyviä riskejä muun muassa päätöksentekoon, vastuunjakoon ja rahoittamiseen liittyen sekä liiketoiminnan harjoittamisessa mahdollisesti ilmeneviin erimielisyyksiin liittyen.</li> <li>Viivästykset tietyissä rakennuslupaprosesseissa tai luovutuksissa voivat siirtää tilauskantaa, liikevaihtoa, tulosta ja kassavirtaa vuosineljännekseltä tai vuodelta toiselle.</li> <li>Rakennushankkeisiin kuuluvaan takuu- ja vastuuajkaan voi liittyä riskejä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektinhallintakyvykkyyden jatkuva parantaminen.</li> <li>Konsernin yhteisen johtamisjärjestelmän kehittäminen.</li> <li>Suurten hankkeiden riskienhallinnan ja läpinäkyvyyden jatkuva kehittäminen aikaisempien hankkeiden oppien pohjalta.</li> <li>YIT:n yhteisten taloushallinto- ja ennustamisjärjestelmien kehittäminen.</li> <li>Takuu- ja vastuunajan riskien hallitsemiseksi on määritelty erilliset portit toimenpiteineen porttimallin mukaisesti. Projektinhallinta jatkuu, kunnes riskit ovat poistuneet.</li> </ul>
<b>Urakka- ja sopimusriitoihin liittyvät riskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hankkeiden toteutus, loppuun saattaminen sekä takuu- ja ylläpitojakson aikaiset vastuut ja velvoitteet voivat aiheuttaa riitoja, jotka voivat heikentää hankkeiden kannattavuutta.</li> <li>Hankkeiden aikaiset lisä- ja muutostyöt suhteutettuna alkuperäiseen urakkakokonaisuuteen ovat riski etenkin tavoite- ja kattohintapohjaisissa urakkasopimuksissa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktiivinen vaikuttaminen rakennusalan yleisten sopimusehtojen laatimiseen ja niiden noudattaminen.</li> <li>Lainoillisen osaamisen hyödyntäminen uusien sopimusten valmistelussa voimassa olevan ohjeistuksen ja päätösvaltuusjärjestelmän mukaisesti.</li> <li>Hankintatoimeen liittyvien sopimuskäytäntöjen kehittäminen.</li> <li>Sopimusten noudattaminen.</li> </ul>
<b>Resurssi- ja henkilöstöriskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suunnitellun tuotantovolyymin toteuttamiseen tarvittavien resurssien saatavuus voi estää suunnitelmien mukaisen tuotannon.</li> <li>Rakennusmarkkinan mahdollinen ylikuumeneminen voi vaikuttaa resurssien hintatasoon ja saatavuuteen.</li> <li>Kilpailijoiden resurssitarve muodostaa riskin menettää avainhenkilöitä ja -osaamista.</li> <li>Liiketoiminnan laajuuden muutokset voivat viedä aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttavat epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoivat kilpailijoita rekrytointirytyksiin.</li> <li>Henkilöstömuutokset keskeisissä avaintehtävissä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mahdollisten henkilöresurssiriskien tunnistamiseksi yhtiössä tehdään ennaltaehkäisevästi vuosittain henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, jossa arvioidaan strategian mukainen osaamistarve, henkilöstötarpeet ja mahdolliset poistumat kuten eläköitymiset.</li> <li>Suunnitelmat henkilöstön sitouttamiseksi myös liiketoiminnan muutostilanteissa.</li> <li>Kilpailukykyinen ja oikeudenmukainen palkitseminen.</li> <li>Suunnitelmallisen ja tavoitteellisen rekrytointiprosessin varmistaminen.</li> </ul>
<b>Työturvallisuuteen ja ihmisoikeuksiin liittyvät riskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työturvallisuuteen liittyvät riskit ovat yksilökohtaisia, esimerkiksi erilaiset tapaturmat ja vammat. Suurin osa yhtiössä tapahtuvista työtapaturmista liittyy liikkeessa sattuneisiin kompastumisiin ja liukastumisiin.</li> <li>Ihmisoikeuksien kunnioittamiseen liittyvät riskit liittyvät muun muassa työolosuhteisiin, häirintään, rasismiin, syrjintään ja epäeettisiin toimintatapoihin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työturvallisuuden ennakoivat toimenpiteet, kuten turvallisuussuunnittelu, turvallisuushavainnot, työmaiden turvavarttikäytännöt sekä perehdyttäminen.</li> <li>Tapaturmien ja vaaratilanteiden tutkita ja sisäinen viestintä.</li> <li>YIT:n Code of Conduct ja sen kehittäminen.</li> <li>Tietoisuuden lisääminen ihmisoikeusasioista.</li> <li>YIT Ethics Channel, eettisen raportoinnin kanava.</li> </ul>

RISKI	RISKIN KUVAUS JA VAIKUTUS	RISKIN HALLINTA
<b>Hankintariskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakennusalan korkeaan aliurakointiasteeseen ja osaamisalueiden erikoistumiseen voi liittyä riskejä.</li> <li>Ulkomaiseen työvoimaan voi liittyä riskejä, kuten työ- ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Työvoiman liikkuvuus EU:n sisällä on kasvanut ja EU:n ulkopuolisen työvoiman määrä lisääntynyt.</li> <li>Maanhankinnan tehokkuus ja rakennusoikeuksien riittävyys voivat aiheuttaa riskejä, jotka voivat johtua hankkeen ulkopolisista epävarmuustekijöistä, kuten lainsäädännön, rakentamiseen liittyvien vaatimusten ja muun regulaation muuttumisesta, viranomaisten tulkinnosta, yleisestä markkinakehityksestä ja saatavuudesta.</li> <li>Saatavuus- ja toimitushäiriöriskit voivat viivästyttää hankkeiden toteutusta ja aiheuttaa lisäkustannuksia.</li> <li>Alihankinnan vastuullisuuskysymykset voivat aiheuttaa riskejä ja merkittävää mainehaittaa. Aliurakoinnin kansainvälistyminen voi kasvattaa riskejä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aliurakoinnin ketjuttaminen on YIT:llä aina luvanvaraista.</li> <li>Ennakoiva riskienhallinta projektien suunnitteluvaiheessa ja kumppaneiden valinnassa.</li> <li>Hankintaketjujen ja kumppaneiden jatkuvaa valvontaa tietojärjestelmien ja auditointien kautta.</li> <li>YIT:n Supplier Code of Conduct ja sen kehittäminen.</li> <li>Työ- ja ihmisoikeuksiin liittyvät toimittajavaatimukset.</li> <li>Ulkomaisen työvoiman seurannan kehittäminen.</li> <li>Hankintatoimen tehokkuusriskiä hallitaan osana projektinhallintaa, minkä lisäksi vakioitujen ratkaisujen käyttöä kasvatetaan.</li> <li>Hankinnan vastuullisuusasioiden jatkuva kehittäminen.</li> </ul>
<b>Ympäristöriskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ympäristöasioiden osalta operatiiviset riskit voivat olla paikallisesti merkittäviä esimerkiksi polttoainevuodon sattuessa tai saastuneeseen maaperään liittyen. Suurimmat äkilliset ympäristöriskit liittyvät haitallisten aineiden käsittelyyn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työmaiden toimintaohjeet riskien tunnistamiseksi, välttämiseksi ja hallitsemiseksi.</li> <li>Suurimpien projektien suunnitteluvaiheessa toteutetaan ympäristöriskikartoitus.</li> </ul>

## Taloudelliset riskit

RISKI	RISKIN KUVAUS JA VAIKUTUS	RISKIN HALLINTA
<b>Rahoitusriskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rahoitusriskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen (uuslainanhankinta ja jälleenrahoitus), likviditeettiin ja valuuttakurssikehitykseen liittyvät riskit.</li> <li>Yhtiöllä on säännönmukaisesti rahoitustarpeita sekä laaja rahoitusinstrumenttien portfolio. Rahoituksen saatavuus voi heiketä tai hinta nousta riippuen kulloinkin vallitsevasta rahoitusmarkkinatilanteesta sekä yhtiön kannattavuuden ja/tai taloudellisen tilanteen kehityksestä.</li> <li>Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin konserniyhtiöissä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konsernirahoitus huolehtii, että käytettävissä on riittävät rahoituslimitit ja riittävä määrä eri rahoituslähteitä, sekä hallinnoi erääntyviä rahoitussopimuksia aktiivisesti.</li> <li>Rahoituksen riittävyys pyritään turvaamaan siten, että konsernin käytettävissä oleva likviditeetti vastaa kaikkina aikoina yhtiön kokonaislikviditeettitarvetta.</li> <li>Konsernin ruplariskiä hallitaan muun muassa valuuttajohdannaisilla, joilla suojataan vieraan pääoman ehtoisia sijoituksia konserniyhtiöissä. Oman pääoman ehtoisista sijoituksista aiheutuvaa translaatoriskiä pyritään hallinnoimaan optimoimalla konserniyhtiöiden pääomarakennetta.</li> <li>Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta julkaistaan konsernitiilinpäätöksen liitetiedossa 29.</li> </ul>
<b>Raportointiriskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muutokset laskentastandardeissa ja niiden tulkinnoissa voivat johtaa YIT:n laatimisperiaatteiden muuttumiseen ja siten vaikuttaa YIT:n taloudellisiin tunnuslukuihin.</li> <li>YIT:n taloudellisen raportoinnin perustana olevat projektiennusteet ovat arvioita projektien lopputulemasta, jotka voivat aiheuttaa riskin, jos ennuste poikkeaa merkittävästi lopullisesta tuloksesta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taloudelliseen raportointiin liittyviä riskejä hallitaan mm. konsernin laskentamenuaalien, rahoitus- ja veropolitiikan, investointiohjeen sekä yrityskauppaohjeistuksen, kontrolloimalla ja sisäisen valvonnan avulla.</li> <li>Yhtiö laatii ja noudattaa johdonmukaisesti määrittelemiään laskentaperiaatteita.</li> <li>Yhtiö laatii sopimuksista analyysit sekä johtopäätökset.</li> <li>Yhtiö seuraa aktiivisesti laskentastandardien kehitystä ja arvioi niiden vaikutusta.</li> <li>Projektien suoriutumista ja taloudellista tulosta ennustetaan, tuloutetaan ja kontrolloidaan YIT:n laskentaprosessien ja porttimallin mukaisesti, ja näitä käytäntöjä kehitetään jatkuvasti.</li> <li>YIT:n yhteisten taloushallinto- ja ennustamisjärjestelmien kehittäminen.</li> </ul>
<b>Pääomatehokkuus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jos YIT ei onnistu sitoutuneen pääoman hallinnassa, tämä voi johtaa sitoutuneen pääoman määrän liialliseen kasvuun.</li> <li>YIT:n toimenpiteet taseen tehostamiseksi voivat aiheuttaa alaskirjauksia tai kustannuksia, joilla voi olla negatiivisia tai positiivisia tulosvaikutuksia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiö arvioi jatkuvasti sitoutuneen pääoman käyttöä ja allokoimista liiketoiminnoille ja tekee tarvittavia toimenpiteitä pääoman käytön tehostamiseksi.</li> </ul>

## Tapahtumariskit

RISKI	RISKIN KUVAUS JA VAIKUTUS	RISKIN HALLINTA
<b>Tietojärjestelmä- ja tietoturvariskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lisääntynyt aktiivisuus kyberrikollisuudessa saattaa aiheuttaa riskejä yhtiön toiminnoille ja tietoturvallisuudelle.</li> <li>Henkilöstön väärinkäytökset voivat aiheuttaa yhtiölle taloudellisia tappioita tai riskejä muulle henkilöstölle.</li> <li>Liiketoiminnan riippuvuus tietojärjestelmien häiriöttömästä toiminnasta on korostunut prosessien digitalisoituessa.</li> <li>Tietojärjestelmien uudistaminen sisältää merkittävän määrän datamigraatioita ja järjestelmien välisten liittymien uusimista, joiden onnistumiseen voi liittyä riskejä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tietoturvapoikkeamien estämisen, havainnoinnin ja ratkaisemisen tehostaminen.</li> <li>Tietosuoja- ja tietoturva vaatimusten jatkuva kehittäminen.</li> <li>Hankehallinnan ja resurssoinnin takaaminen sekä liittymien ja datamigraatioiden yksityiskohtainen suunnittelu järjestelmähankkeissa.</li> </ul>
<b>Pandemiariskit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tautiepideomioilla tai pandemioidella voi olla välillisiä tai välittömiä vaikutuksia yhtiön toimintaan ja riskeihin, esimerkiksi henkilöstön saatavuuteen, mahdollisiin sairastumisiin, hallinnollisiin päätöksiin sekä materiaalien saatavuuteen ja rahoituksen saatavuuteen tai hintaan. Nämä voivat johtaa rakennustyömaiden tilapäisiin sulkemisiin tai hitaampaan edistymiseen ja valmistumisten viivästymiseen sekä niiden seurauksena liikevaihdon ja tuloksen siirtymiseen vuosineljännekseltä tai vuodelta toiselle.</li> <li>Tautiepideomioilla tai pandemioidella voi olla vaikutuksia omistettavien ja myytävien kohteiden käyttöasteisiin, ja sitä kautta niiden arvoihin.</li> <li>Pandemian pitkäaikainen jatkuminen voi vaikuttaa kuluttajien ja sijoittajien hankintapäätöksiin ja -ajoihin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>YIT:n työmaiden ja toimistojen terveys- ja turvallisuusjärjestelyjen aktiivinen kehittäminen.</li> <li>Työmaiden ja hankintojen jatkuvuuden varmistaminen analyysien, varahenkilöjärjestelyiden, töiden ja taukojen jaksottamisen, hygieniasta huolehtimisen ja aktiivisen tiedottamisen kautta.</li> <li>Aktiivinen vuoropuhelu viranomaisten kanssa.</li> </ul>



## OIKEUDENKÄYNNIT

### ASFALTTIKARTELLIIN LIITTYVÄT VAHINGONKORVAUKSET

Korkein oikeus antoi 23.11.2020 viimeisestä YIT:tä kohtaan vireillä olleesta asfalttikartelliin liittyvästä vahingonkorvauskanteesta ratkaisunsa hyväksyen pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä. Korkeimman oikeuden ratkaisu vastaa sen aiemmin asiakokonaisuudessa antamia ratkaisuja.

Korkeimman oikeuden päätösten oikeusohjeita soveltaen YIT on saavuttanut sovinnollisen ratkaisun myös kaikkien muiden kantajien kanssa, joiden asiat olivat vireillä korkeimmassa oikeudessa YIT:tä kohtaan. Lisäksi YIT on saavuttanut jo aiemmin Helsingin hovioikeuden ja korkeimman oikeuden päätöksissä linjattuihin oikeusohjeisiin pohjautuen sovinnollisen ratkaisun myös kaikkien käräjäoikeudessa yhtiötä vastaan vireillä olleiden kanteiden osalta. Sovintojen myötä kyseiset kantajat ovat luopuneet vaatimuksistaan YIT:tä kohtaan.

Kaikki YIT:tä kohtaan tuomioistuimissa vireillä olleet asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvausprosessit ovat nyt päättyneet.

### VALMISBETONIN LAATUONGELMAT

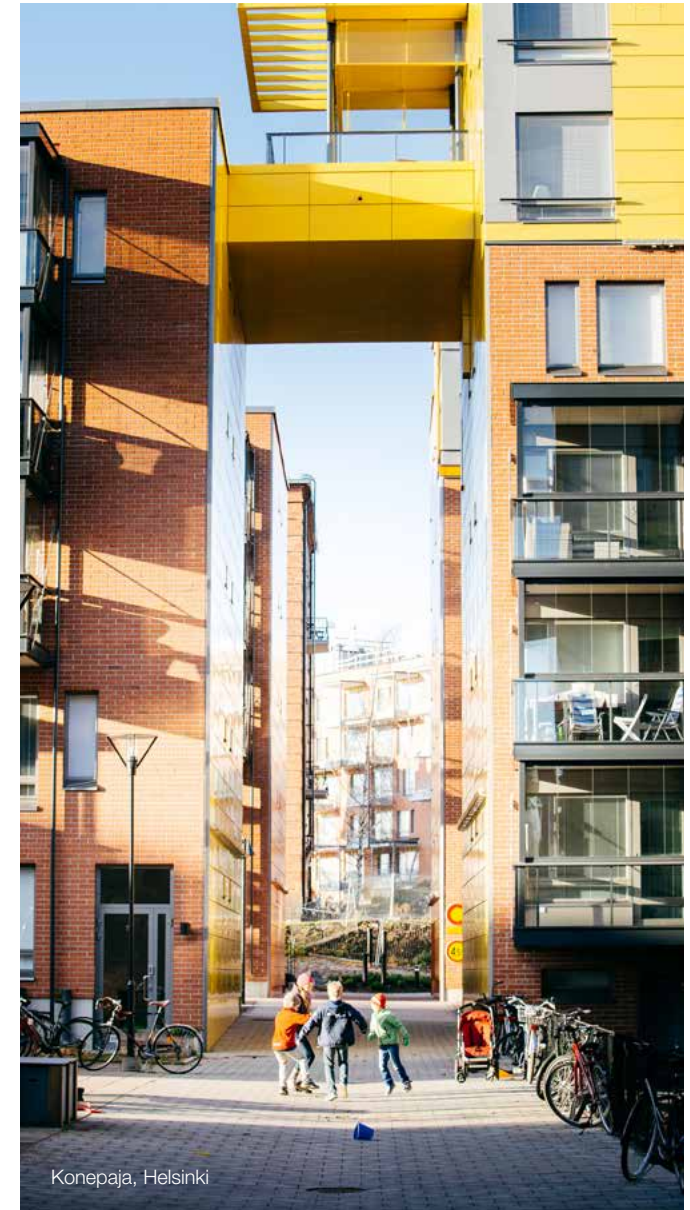
Rakennustoiminnassa on käytetty raaka-aineena muun muassa valmisbetonia. Vuoden 2016 aikana joissakin, etenkin infrahankkeissa, syntyi epäily siitä, että Suomessa käytetty valmisbetoni ei kaikilta osin täyttäisi sille asetettuja laatuvaatimuksia.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä esitti YIT:tä kohtaan korvausvaatimuksia, jotka liittyivät epäilyyn valmisbetonin virheelliseen laatuun ja työsuoritukseen Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeessa.

YIT teki huhtikuussa 2019 betonitoimittajan kanssa sopimuksen, jonka mukaisesti rakennushanketta koskevat erimielisyydet YIT:n ja betonitoimittajan välillä on sovittu.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä jätti 3.6.2020 Varsinais-Suomen käräjäoikeuteen haastehakemuksen, jossa kuntayhtymä esitti YIT:tä kohtaan korvaus- ym. vaatimuksia, jotka koskivat kyseistä rakennushanketta. Haastehakemuksessa esitetyt vaatimukset olivat pääomaltaan yhteensä noin 20 miljoonaa euroa. YIT:n näkemyksen mukaan vaatimukset olivat perusteettomia.

YIT toimitti raportointikauden jälkeen 29.1.2021 käräjäoikeudelle vastauksen kuntayhtymän kanteeseen. Vastauksessaan YIT on kiistänyt kuntayhtymän vaatimukset kokonaisuudessaan perusteettomina.



## NÄKYMÄT JA TULOSOHJEISTUS

### LÄHIAJAN MARKKINANÄKYMÄ

#### Asuminen

Suomessa kuluttajien aktiivisuuden odotetaan pysyvän hyvällä tasolla, ja institutionaaliset sijoittajat ovat aktivoitumassa. Taloyhtiöläinöiden saatavuuden arvioidaan pysyvän vakaana, mutta haastavana. Kuluttajien asuntolainansaanti on viivästynyt. Koronaviruspandemian aiheuttama epävarmuus jatkuu.

Baltian maissa kysynnän odotetaan pysyvän vakaana, ja Keski-Euroopan maissa kuluttajien kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Molemmilla alueilla koronaviruspandemian aiheuttama epävarmuus jatkuu.

Venäjällä kuluttajakysynnän odotetaan laskevan kausiluonteisuudesta ja vuoden 2020 vahvan huipun jälkeen normalisoituvasta kuluttajien käyttäytymisestä johtuen. Kysynnän keskittyminen luotettaviin urakoitsijoihin jatkuu. Lisäksi valtion korkotukiohjelmaa jatkettiin kesäkuuhun 2021 saakka, minkä odotetaan tukevan asuntojen kuluttajakysyntää.

#### Toimitilat ja Kiinteistöt

Suomessa kiinteistösijoittajien kiinnostus ja päätöksentekovalmius, erityisesti toimisto- ja logistiikkakohteista, alkaa elpymään. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän vakaana, mutta kilpailu on kiristymässä, mikä luo painetta hintatasolle. Kaupallisten hankkeiden tuottovaatimuksiin odotetaan vaikuttavan verkkokaupan kiihtyminen ja koronaviruspandemian aiheuttama epävarmuus.

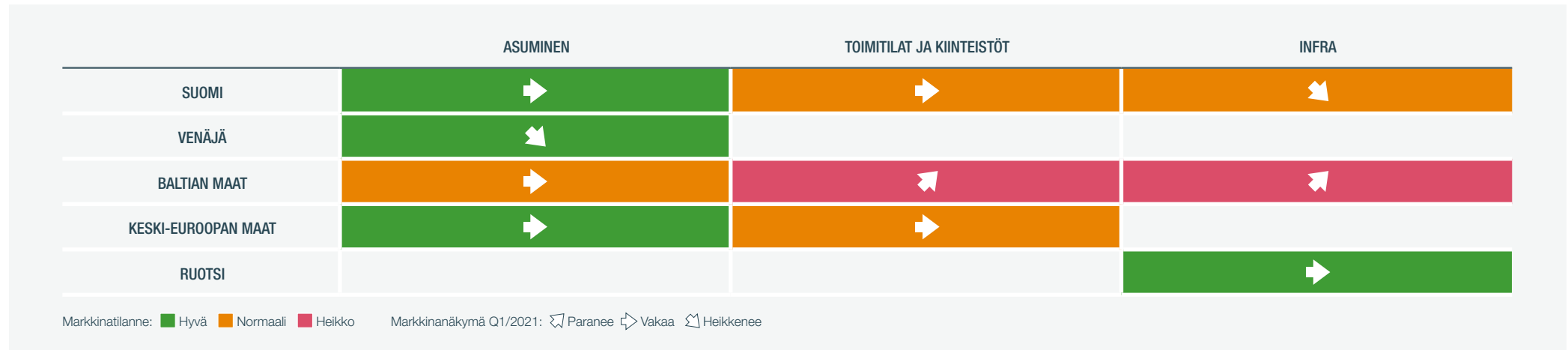
Baltian maissa urakkamarkkina on elpymässä, mutta koronaviruspandemian aiheuttama epävarmuus jatkuu. Kilpailun odotetaan pysyvän kireänä.

Keski-Euroopan maissa kiinteistösijoittajien varovaisuus on lisääntymässä koronaviruspandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi. Vuokralaiskysyntä hidastuu koronaviruspandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi.

#### Infra

Suomessa epävarmuuden odotetaan pysyvän, ja kysynnän jatkuvan hillittynä infrahankkeiden suunnittelun viivästyksistä johtuen. Valtion tukipakettien odotetaan alkavan tukea alaa vuodesta 2021 alkaen. Baltian maissa urakkamarkkinan arvioidaan alkavan elpyä.

Ruotsissa infrarakentamisen arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla liikenneinfran kehitysohjelmien ja kaupungistumiskehityksen ansiosta. Laajoja tie- ja rautatiehankkeita sekä teollisia investointeja on käynnissä ja valmisteilla.



## TULOSOHJEISTUS

Vuonna 2021 asuntovalmistumisten odotetaan vähenevän Asuminen Suomi ja CEE -segmentissä vuoteen 2020 verrattuna. Asuminen Venäjällä hyvän operatiivisen toiminnan arvioidaan jatkuvan. Toimitilat-segmentissä kehityksen odotetaan vakaantuvan. Infra-segmentin projektinhallintaasteet rasittavat tulosta, mutta ne odotetaan ratkaistavan vuoden edetessä. Kiinteistösegmentissä portfolion kehittämisen odotetaan jatkuvan.

YIT odottaa konsernin koko vuoden 2021 oikaistun liikevoiton olevan korkeampi kuin vuonna 2020 (85 miljoonaa euroa). Neljännän vuosineljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin.

Tulos on riippuvainen tiettyjen projektien valmistumisesta ja sopimusten loppuunsaattamisesta vuoden loppua kohden. Koronaviruspandemian aiheuttamat väliaikaiset seisokit tai hitaampi eteneminen rakennustyömailla ja viivästyneet valmistumiset saattavat johtaa liikevaihdon ja tuloksen siirtymiseen vuosineljänneksiltä tai vuodelta toiselle. Pandemia voi myös johtaa markkinoiden tuottovaatimusten muutoksiin, joilla voi olla vaikutuksia sijoitusten käypään arvoon.



Tripla - Greija kylätalo, Helsinki

## OSAKKEET JA OMISTAJAT

YIT Oyj:n osake on noteerattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. 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 katsauskauden aikana muuttumattomina.

YIT:n osakepääoma oli vuoden 2020 alussa 149 716 748,22 euroa (149 716 748,22), ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa 31.12.2020 oli 209 083 556 kappaletta (208 768 363).

### OMAT OSAKKEET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

YIT:llä oli 31.12.2020 hallussaan 2 016 297 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 12.3.2020 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsitti enintään 21 000 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Valtuutus on voimassa 30.6.2021 saakka.

29.4.2020 ja 28.8.2020 YIT Oyj:n hallitus päätti suunnatusta maksuttomasta osakeannista YIT:n pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2017 palkkion maksamista varten ja Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion maksamista varten kuten YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä oli sovittu. YIT ilmoitti 29.4.2020 ja 28.8.2020, että osakeanneissa oli luovutettu yhteensä 315 193 YIT Oyj:n osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

## OMISTUSRAKENNE JA OMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2020 lopussa 47 791 (43 178). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli 13 % osakkeista (15).

Yhtiö ei katsauskauden aikana vastaanottanut yhtään liputusilmoitusta.

Tiedot osakkeenomistajista perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon 31.12.2020. Kukin hallintarekisteröity osakkeenomistaja on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Yhden hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan kautta voidaan hallita usean sijoittajan omistuksia.

### Suurimmat osakkeenomistajat

Omistaja	Osakkeita (kpl)	Osuus osakkeista ja äänistä (%)
1 Tercero Invest AB	24 650 000	11,68
2 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	15 945 975	7,55
3 PNT Group Oy	15 296 799	7,25
4 Conficap Oy	8 886 302	4,21
5 Pentti Heikki Oskari Dbo	8 146 215	3,86
6 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5 984 339	2,83
7 Forstén Noora Eva Johanna	5 115 529	2,42
8 Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	4 396 850	2,08
9 Herlin Antti	3 445 180	1,63
10 Pentti Lauri Olli Samuel	3 398 845	1,61
11 Fideles Oy	3 188 800	1,51
12 Föreningen Konstsamfundet R.F.	3 000 000	1,42
13 Valtion Eläkerahasto	2 926 674	1,39
14 Pentti-von Walzel Anna Eva Kristina	2 760 599	1,31
15 Pentti-Kortman Eva Katarina	2 715 410	1,29
200 suurinta omistajaa yhteensä	151 363 609	71,70
Hallintarekisteröityä	21 538 449	10,20
Muut osakkeet	38 197 795	18,10
<b>Yhteensä</b>	<b>211 099 853</b>	<b>100,00</b>



YIT:n pääkonttori, Helsinki

## Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan

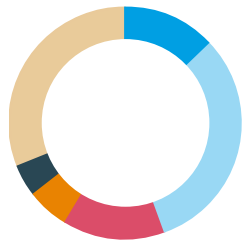
Osakkeita, kpl	Osakkeen- omistajat, kpl	%	Osakkeet	%
1–100	12 623	26,58	698 079	0,33
101–500	17 445	36,73	4 901 047	2,32
501–1 000	7 472	15,73	5 943 688	2,82
1 001–5 000	8 079	17,01	18 073 800	8,56
5 001–10 000	1 082	2,28	7 856 502	3,72
10 001–50 000	642	1,35	12 651 572	5,99
50 001–100 000	60	0,13	4 197 965	1,99
100 001–500 000	57	0,12	11 634 895	5,51
500 001–	31	0,07	145 142 305	68,76
<b>Yhteensä</b>	<b>47 491</b>	<b>100,00</b>	<b>211 099 853</b>	<b>100,00</b>

## Hallituksen ja johdon osakeomistus

	Osakkeet (kpl)	Osuus osake- kannasta (%)
Hallitus	2 879 487	1,36 %
Väliaikainen toimitusjohtaja	28 849	0,01 %
Toimitusjohtajan sijainen	63 653	0,03 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 971 989</b>	<b>1,40 %</b>

Hallituksen ja johdon henkilökohtaiset osakeomistukset löytyvät [hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksestä](#). Lisäksi YIT:n arvopapereita koskevat johdon liiketoimet katsauskauden ajalta on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa [YIT:n verkkosivuilla](#).

## Omistuksen jakautuminen sektoreittain



- Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat 13 %
- Kotitaloudet 32 %
- Julkisyhteisöt 14 %
- Rahoitus- ja vakuutuslaitokset 6 %
- Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt 4 %
- Yritykset ja asuntoyhteisöt 31 %

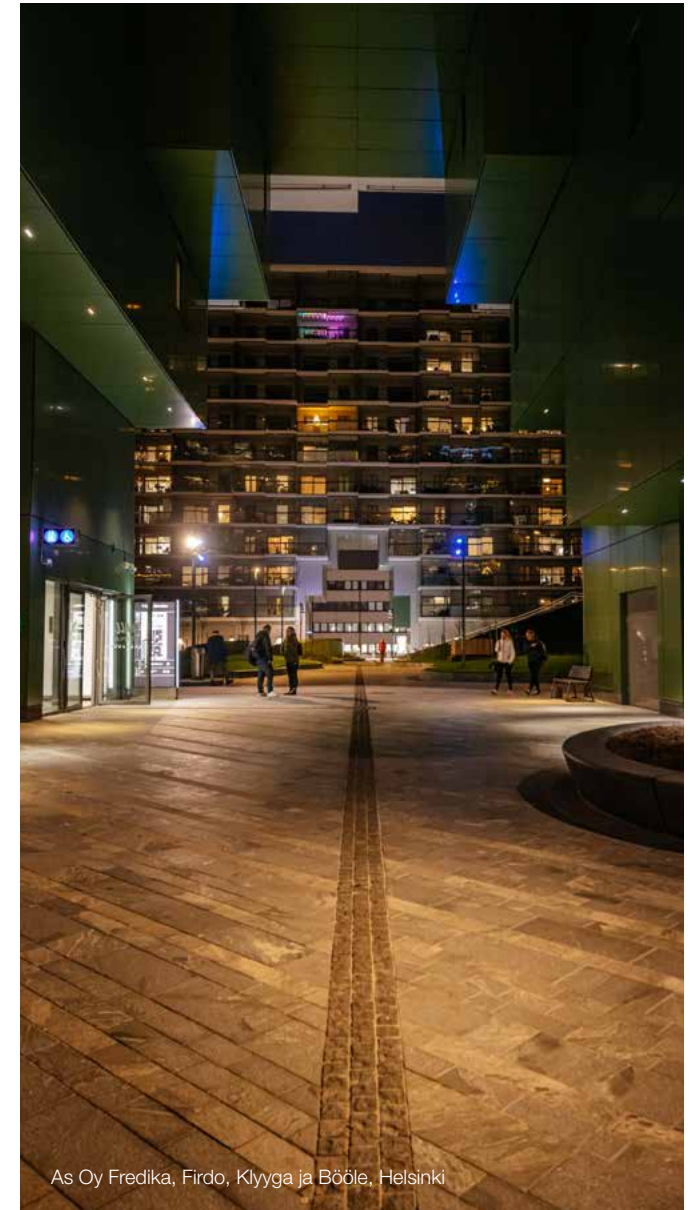
## OSINKO

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 12.3.2020 maksaa osinkoa hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,28 euroa osakkeelta kahdessa erässä, eli yhteensä noin 58,8 miljoonaa euroa. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei makseta osinkoa. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Harkinnassaan hallitus otti huomioon 4.7.2019 tiedotetun Pohjoismaiden päälystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen ja sen ehdot. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan osingon määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Osingon ensimmäinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksettiin 7.4.2020. Osingon toinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksettiin 6.10.2020.

YIT:n hallitus päätti 18.9.2020 ylimääräisen osingon maksamisesta 0,12 euroa osakkeelta. Ylimääräinen osinko maksettiin 6.10.2020.

Vuonna 2020 yhtiön maksamien osinkojen yhteismäärä oli 0,40 euroa osakkeelta.



As Oy Fredika, Firdo, Klyyga ja Bööle, Helsinki

## TUNNUSLUVUT JA LASKENTAKAAVAT

## OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

		2020 IFRS	2019 IFRS	2018 IFRS	2017 IFRS	2016 IFRS
Osakekohtainen tulos	EUR	0,13	0,07	0,19	0,45	-0,06
Osakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,13	0,07	0,19	0,44	-0,06
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	EUR	-0,04	0,02	0,23	n/a	n/a
Osinko/osake	EUR	0,14*	0,40	0,27	0,25	0,22
Oma pääoma/osake	EUR	4,40	5,08	5,00	4,49	4,49
Osinko/tulos	%	107,7	571,9	144,7	55,6	-388,8
Efekttiivinen osinkotuotto	%	2,84	6,71	5,28	3,92	2,90
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	%	37,9	85,2	26,9	14,2	-134,1
Osakkeen kurssikehitys						
Keskikurssi	EUR	5,10	5,36	5,70	6,94	6,14
Alin kurssi	EUR	3,58	4,77	4,56	5,97	4,32
Ylin kurssi	EUR	7,12	6,20	7,25	8,09	8,07
Kurssi 31.12.	EUR	4,93	5,96	5,11	6,37	7,59
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	Milj. e	1 031	1 244	1 073	801	953
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo	1 000 kpl	208 966	210 492	203 002	125 730	125 577
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000 kpl	209 536	211 450	203 778	127 636	127 366
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.12.	1 000 kpl	209 084	208 768	210 048	125 815	125 577

\*Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.

## TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2020 IFRS	2019 IFRS	2018 IFRS	2017 IFRS	2016 IFRS
<b>Liikevaihto</b>	Mij. e	3 069	3 392	3 138	1 994	1 678
Suomen ulkopuolinen toiminta	Mij. e	824	844	879	611	445
<b>Liikevoitto</b>	Mij. e	35	80	100	86	18
prosenttia liikevaihdosta	%	1	2	3	4	1
<b>Tilikauden tulos</b>	Mij. e	27	15	39	57	-7
prosenttia liikevaihdosta	%	1	0	1	3	0
Omavaraisuusaste	%	33	34	38	33	31
Korollinen nettovelka*	Mij. e	628	862	563	453	599
Nettovelka/oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk**		5	4	n/a	n/a	n/a
Velkaantumisaste *	%	68	81	54	80	112
Sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE), rullaava 12 kk**		5	10	n/a	n/a	n/a
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	Mij. e	3 528	4 131	4 286	2 913	3 048
Suomen ulkopuolinen toiminta	Mij. e	988	1 175	1 000	803	973
Bruttoinvestoinnit**	Mij. e	31	32	n/a	n/a	n/a
prosenttia liikevaihdosta	%	1	1	n/a	n/a	n/a
Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen	Mij. e	336	51	149	164	-43
Oman pääoman tuotto	%	3	1	4	10	-1
Henkilöstö 31.12.		7 045	7 417	7 556	5 427	5 261

\*Korollisen nettovelan ja velkaantumisasteen laskenta on muuttunut vuoden 2018 alusta. Vuoden 2017 luvut on oikaistu.

\*\*Tunnuslukua on muutettu 01.01.2020 siten, että tunnusluvussa on huomioitu IFRS 16 vaikutus. Vertailuvuoden 2019 tunnusluku on muutettu vertailukelpoiseksi.

## TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

## Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
<b>Liikevoitto</b>	Kauden tulos ennen veroja ja rahoituskuluja ja -tuottoja, joka vastaa konsernin tuloslaskelmassa esitettyä välisummaa.	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen ilman rahoitukseen ja verotukseen liittyviä eriä.
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	Liikevoitto ilman oikaisueriä.	Oikaistu liikevoitto esitetään liikevoiton lisäksi tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva tavanomaisen liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
<b>Oikaisuerät</b>	<p>"Oikaisuerät ovat olennaisia tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, kuten vaihto-omaisuuden arvonalentumiset, liikearvon arvonalentumiset, käyvän arvon muutokset määräysvallattomien omistajien osuuden lunastusveloitteessa, sulautumiseen liittyvät integraatio- ja transaktiokulut, oikeudenkäynteihin liittyvät menot, korvaukset ja hyvitykset, ydinliiketoimintoihin kuulumattomiin toimintoihin liittyvät arvonalentumiset, alasajettavien liiketoimintojen liiketulos, liiketoimintojen tai niiden osien luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot, lakisääteisiin henkilöstön kanssa käytäviin neuvotteluihin ja sopeuttamistoimiin perustuvat menot, hankintahinnan kohdistamisesta johtuvien käypää arvoa koskevien oikaisujen kustannusvaikutukset, kuten hankitun vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskevat oikaisut ja poistot hankittujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden käypiä arvoja koskevista oikaisuista, jotka liittyvät IFRS 3:n mukaiseen liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyyn, jota nimitetään hankintahinnan kohdistamiseksi (PPA).</p> <p>(YIT on 1.1.2020 muuttanut oikaisuerien määritelmää siten, että niissä huomioidaan käyvän arvon muutokset määräysvallattomien omistajien osuuden lunastusveloitteessa)"</p>	
<b>Sitoutunut pääoma</b>	Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuuden, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen liittyviä eriä. Sitoutunut pääoma lasketaan segmenttien yhteenlasketusta sitoutuneesta pääomasta.	Sitoutunut pääoma kuvaa segmentin operatiiviseen liiketoimintaan sitoutunutta pääomaa.
<b>Korolliset velat</b>	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat, jotka sisältävät vuokrasopimusvelat.	Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.
<b>Korollinen nettovelka</b>	Korolliset velat, joista on vähennetty rahavarat ja korolliset saamiset.	Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä, joista on vähennetty saadut ennakot.	Omavaraisuusaste on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
<b>Velkaantumisaste, %</b>	Korolliset velat, joista on vähennetty rahavarat ja korolliset saamiset / oma pääoma yhteensä.	Velkaantumisaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista. Tunnusluku auttaa ymmärtämään, kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.
<b>Sitoutuneen pääoman tuotto, segmentit yhteensä (ROCE), %, rullaava 12 kk</b>	Rullaava 12 kk oikaistu liikevoitto / segmenttien sitoutunut pääoma keskimäärin kauden aikana. (YIT on 1.1.2020 muuttanut tunnuslukua siten, että tunnusluvussa huomioidaan taseen vuokrasopimukset)	Sitoutuneen pääoman tuottoprosentti on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista. Tunnusluku kuvaa segmenttien suhteellista kannattavuutta eli sitoutuneelle pääomalle saatua tuottoa.
<b>Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen</b>	Liiketoiminnan rahavirta, johon on lisätty investointien rahavirta.	



Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin.  (YIT on 1.7.2020 muuttanut tunnuslukua siten, että tunnusluvussa huomioidaan vuokrasopimuksiin liittyvät investoinnit)	
<b>Oma pääoma/osake</b>	Oma pääoma / osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.	
<b>Nettovelka/ oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk</b>	"Nettovelka / 12 kuukauden rullaava oikaistu liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia.  (YIT on 1.1.2020 muuttanut lukua siten, että tunnusluvussa huomioidaan taseen vuokrasopimukset. Tunnusluvussa on jätetty huomioimatta käyttökate lopetettujen toimintojen osalta). "	Nettovelan suhde oikaistuun käyttökatteeseen kertoo sijoittajille yhtiön velanhoidokyvystä.
<b>Osakekannan markkina-arvo</b>	Osakkeiden lukumäärä, josta on vähennetty omat osakkeet, kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikurssilla osakelajeittain.	
<b>Osakkeen keskiarvo</b>	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärällä kauden aikana.	
<b>Osakekohtainen tulos</b>	Katsauskauden tulos jaettuna laimentamattomien ulkona olevien osakkeiden painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.	
<b>Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot</b>	Jatkuvien toimintojen katsauskauden tulos jaettuna laimentamattomien ulkona olevien osakkeiden painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.	
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>	Katsauskauden tulos jaettuna ulkona olevien osakkeiden painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana, huomioiden laimennusvaikutukset.	
<b>Osinko/tulos, %</b>	Osakekohtainen osinko jaettuna osakekohtaisella tuloksella.	
<b>Efektiivinen osinkotuotto, %</b>	Osakekohtainen osinko jaettuna osakkeen päätöskurssilla 31.12.	
<b>Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)</b>	Osakkeen päätöskurssi 31.12. jaettuna osakekohtaisella tuloksella	

## Muiden kuin taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
<b>Nettovaikutus</b>	Upright model -versio 0.3.331 (10.12.2020).	The Upright Project -mallin mukainen nettovaikutus kuvaa YIT:n toiminnan tulosten vaikutuksia yhteiskuntaan.
<b>Energiankulutus</b>	Suora ja epäsuora energiankulutus kaikissa YIT:n operatiivisessa hallinnassa olevissa toimistoissa, työmailla ja kuljetuksissa.	Energiankulutus kuvaa YIT:n toiminnan energiantensivisyyttä.
<b>Päästöt</b>	Scope 1-, Scope 2- ja Scope 3 -päästöt yhteensä.	
<b>Scope 1</b>	Toiminnassa suoraan kulutettavan energian päästöt hiilidioksidiekvivalenteina. Mukana kaikki YIT:n operatiivisessa hallinnassa olevat toimistot, työmaat ja kuljetukset.	Kuvaa YIT:n toiminnasta suoraan aiheutuvia energiankulutuksen päästöjä.
<b>Scope 2</b>	Sähkön ja lämmön käytöstä aiheutuvat päästöt hiilidioksidiekvivalenteina. Mukana kaikki YIT:n operatiivisessa hallinnassa olevat toimistot, työmaat ja kuljetukset.  YIT raportoi erillisessä GRI-indeksissä sekä sijainti- että hankintaperusteisesti lasketun tunnusluvun, mutta käyttää kokonaispäästöjensä laskemisessa hankintaperusteista laskentatapaa.	Kuvaa YIT:n toiminnasta epäsuoraan aiheutuvia energiankulutuksen päästöjä.
<b>Scope 3</b>	Jätteistä ja henkilöstön liikelennoista syntyneet päästöt hiilidioksidiekvivalenteina. Mukana kaikki YIT:n operatiivisessa hallinnassa olevat toimistot ja työmaat sekä koko henkilöstö.	Kuvaa YIT:n toiminnasta epäsuoraan aiheutuvia jätteiden ja liikelentojen päästöjä.
<b>Päästöintensiteetti:</b>		
<b>Oma toiminta</b>	Kokonaispäästöt jaettuna liikevaihdolla (tCO <sub>2</sub> e/M€).	Oman toiminnan päästöintensiteetti kuvaa YIT:n toiminnasta aiheutuneita päästöjä suhteessa liiketoiminnan volyymiin.
<b>Omaperusteiset hankkeet</b>	Omaperusteisten hankkeiden materiaalien tuotevaiheen ja vaihtojen päästöt jaettuna rakennuksen pinta-alaniöllä ja laskentajaksolla (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /vuosi).  Suomessa rakennusneliönä käytetään lämmitettyä nettoalaa ja muissa maissa bruttosisäpinta-alaa. Laskentajakso määräytyy käytettävän laskentamenetelmän mukaisesti.  Suomen omaperusteiset hankkeet lasketaan Ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmällä sen laskentahetkellä voimassa olevan version mukaisesti. Kaikkien muiden maiden omaperusteiset hankkeet lasketaan EU:n komission Level(s)-menetelmällä sen laskentahetkellä voimassa olevan version mukaisesti. Molemmat menetelmät pohjautuvat EN 15978 -standardiin.	Omaperusteisten hankkeiden päästöintensiteetti kuvaa YIT:n suunnittelemista ja rakentamista hankkeista aiheutuneita päästöjä suhteessa rakennusmäärään ja hankkeiden käyttöikään.
<b>Jätteet</b>	Syntyneiden jätteiden määrä kaikissa YIT:n operatiivisessa hallinnassa olevissa toimistoissa ja työmailla. Jättemäärä ei sisällä maa-aineksia.	Jättemäärä kuvaa YIT:n toiminnasta syntyvää materiaalihukkaa. Jättemäärän vähentäminen kuvastaa operatiivisen toiminnan tehokkuutta.
<b>Lajitteluaste</b>	Lajittelujen jätteiden määrä jaettuna jätteiden kokonaismäärällä	Jätteiden lajitteluaste kuvaa YIT:n omaa kyvykkyyttä lajitella jätteet. Jätehuoltokumppani pystyy mahdollisuuksien mukaisesti kierrättämään lajitellut jätteet.
<b>Yhdistetty tapaturmataajuus</b>	Oman henkilöstön sekä aliurakoitsijoiden tapaturmat per miljoonaa työtuntia. Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.	Tapaturmataajuus kuvaa YIT:n omalle henkilöstölle ja aliurakoitsijoille sattuneita tapaturmia. Oleellista terveellisen ja turvallisen työympäristön kannalta.
<b>Kuolemaan johtaneet tapaturmat</b>	YIT:n ja aliurakoitsijoiden työntekijöiden kuolemat YIT:n työmailla.	Kuolemaan johtaneet tapaturmat osoittaa YIT:n työmailla tapahtuneet kuolemantapaukset. Oleellista terveellisen ja turvallisen työympäristön kannalta.

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
<b>Henkilöstötutkimus:</b>		
<b>Sitoutumisindeksi</b>	<p>Indeksin tulos näytetään myönteisten (arvot 4 ja 5, asteikolla 1–5) arvojen prosenttiosuutena kaikista vastauksista.</p> <p>Sitoutumisindeksin kysymykset:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Olen ylpeä siitä, että työskentelen YIT:llä.</li> <li>Jos minulle tarjottaisiin vastaavaa asemaa samanlaisella palkalla ja eduilla toisessa yrityksessä, jäisin YIT:lle.</li> <li>Olen yleisesti ottaen tyytyväinen YIT:hen työpaikkana.</li> <li>Olen valmis suosittelemaan YIT:tä hyvänä työpaikkana.</li> </ul>	Sitoutumisindeksi kuvaa YIT:n henkilöstön sitoutumista työnantajaan. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden kannalta.
<b>Esimiesindeksi</b>	<p>Indeksin tulos näytetään myönteisten (arvot 4 ja 5, asteikolla 1–5) arvojen prosenttiosuutena kaikista vastauksista.</p> <p>Esimiesindeksin kysymykset:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Esimieheni viestii selkeästi, mitä minulta odotetaan.</li> <li>Esimieheni välittää hyvinvoinnistani.</li> <li>Esimieheni tukee minua tarvittaessa.</li> <li>Esimieheni luo ilmapiirin, jossa ihmiset voivat kertoa huolensa ja tulla kuulluiksi.</li> </ul>	Esimiesindeksi kuvaa YIT:n henkilöstön tyytyväisyyttä esimiestyöskentelyyn. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden kannalta.
<b>Yhteishenki-indeksi (spirit-indeksi)</b>	<p>Indeksin tulos näytetään myönteisten (arvot 4 ja 5, asteikolla 1–5) arvojen prosenttiosuutena kaikista vastauksista.</p> <p>Yhteishenki-indeksin kysymykset:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tulen mielelläni töihin.</li> <li>Koen, että teemme tarvittavia muutoksia voidaksemme menestyä tulevaisuudessa.</li> <li>Ymmärrän selkeästi YIT:n strategian ja tavoitteet.</li> <li>Minulla on saatavillani tietoa siitä, mitä YIT:llä tapahtuu.</li> <li>Olen valmis suosittelemaan YIT:tä hyvänä työpaikkana.</li> <li>Teemme työkaverien kanssa yhteistyötä, jotta saisimme työt tehtyä.</li> </ul>	Yhteishenki-indeksi kuvaa YIT:n henkilöstön työhyvinvointia ja yhteistyötä. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden kannalta.
<b>Vastuullisuusindeksi</b>	<p>Indeksin tulos näytetään myönteisten (arvot 4 ja 5, asteikolla 1–5) arvojen prosenttiosuutena kaikista vastauksista.</p> <p>Vastuullisuusindeksin kysymykset:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Olen tyytyväinen kehittämismahdollisuuksiini.</li> <li>Uskallan puuttua, jos näen epäeettistä tai turvallisuutta laiminlyövää toimintaa.</li> <li>Esimieheni asettaa turvallisuuden etusijalle.</li> <li>YIT:n arvot ohjaavat päivittäistä toimintaani.</li> <li>YIT:llä huolehditaan henkilöstön hyvinvoinnista.</li> <li>Ympäristövastuullisuus toteutuu arjen toiminnassamme.</li> <li>YIT:ssä kohdellaan henkilöstöä reilusti.</li> </ul>	Vastuullisuusindeksi kuvaa YIT:n henkilöstön asennetta ja kokemuksia eettisiä ja vastuullisia toimintatapoja kohtaan. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden ja yhteisten toimintatapojen noudattamisen kannalta.
<b>Kiusaamistapaukset</b>	Osuus henkilöstöstä, joka ilmoittanut kokeneensa kiusaamista.	Kiusaamistapausten määrä kuvaa YIT:n henkilöstön kokeman kiusaamisen yleisyyttä. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden ja tasavertaisen kohtelun kannalta.
<b>Henkilöstön vaihtuvuus</b>	YIT:n palveluksesta poistuneiden työntekijöiden osuus kaikista työntekijöistä. Laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.	Kuvaa YIT:n houkuttelevuutta työnantajana ja henkilöstön sitoutumista.
<b>Code of Conduct -koulutukset</b>	Osuus henkilöstöstä, joka suorittanut Code of Conduct-koulutuksen määräaikaan mennessä.	Code of Conduct -koulutusten suorittaminen kuvaa pakollisen koulutuksen suorittaneiden määrää. Oleellista YIT:n toimintaohjeiden jalkautumisen kannalta.
<b>Selvitykset koskien mahdollisia rikoksia, väärinkäytöksiä tai muita yritysturvapoikkeamia</b>	Sisäiset ja ulkoiset sekä todennetut että ei-todennetut ilmoitukset.	Mahdollisten rikosten, väärinkäytösten tai muiden yritysturvapoikkeamien selvitykset kuvaavat tehtyjen ilmoitusten määrää. Oleellista eettisten ja yhteisten toimintaohjeiden noudattamisen sekä puuttumisen kulttuurin jalkautumisen kannalta.
<b>Tilajavastuulain tarkastukset:</b>		
<b>Aliurakkasopimukset</b>	Aliurakkasopimuksiin liittyvien suoritettujen tarkastusten lukumäärä.	Aliurakkasopimusten tarkastukset kuvaavat tilajavastuulain toteutumisen seurantaa. Oleellista korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnan sekä taloudellisten riskien hallinnan kannalta.
<b>Projektit</b>	Projekteihin liittyvien suoritettujen tarkastusten lukumäärä.	Projektien tarkastukset kuvaavat tilajavastuulain toteutumisen seurantaa. Oleellista korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnan sekä taloudellisten riskien hallinnan kannalta.

## TÄSMÄYTYSLASKELMAT TIETYISTÄ AVAINLUVUISTA

### OIKAISTUN KÄYTTÖKATTEEN TÄSMÄYTYS (RULLAAVA 12KK)

Milj. euroa	12/2020
Oikaistu liikevoitto	85
Poistot ja arvonalentumiset	58
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot	-3
Liikearvon arvonalentuminen	-15
<b>Oikaistu käyttökate</b>	<b>125</b>

# Konsernitilinpäätös

<b>KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS .....</b>	<b>46</b>	10 Osakekohtainen tulos .....	76
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS .....</b>	<b>46</b>	11 Aineelliset hyödykkeet .....	77
<b>KONSERNITASE, IFRS .....</b>	<b>47</b>	12 Aineettomat hyödykkeet .....	79
<b>KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS .....</b>	<b>48</b>	13 Vuokrasopimukset .....	81
<b>LASKELMA KONSERNIN OMAN</b>		14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyryksissä .....	83
<b>PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS .....</b>	<b>49</b>	15 Oman pääoman ehtoiset sijoitukset .....	86
<b>IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN</b>		16 Pitkäaikaiset saamiset .....	86
<b>LAATIMISPERIAATTEET 31.12.2020 .....</b>	<b>51</b>	17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat .....	86
<b>KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN</b>		18 Vaihto-omaisuus .....	89
<b>LIITETIEDOT, IFRS .....</b>	<b>64</b>	19 Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	89
1 Liiketoimintasegmentit ja markkina-alueet .....	64	20 Rahavarat .....	89
2 Liikevaihto asiakassopimuksista .....	68	21 Oma pääoma .....	89
3 Hankitut ja myydyt liiketoiminnot .....	71	22 Johdon palkat ja palkkiot .....	90
4 Lopetetut toiminnot .....	71	23 Eläkevelvoitteet .....	92
5 Liiketoiminnan muut tuotot .....	72	24 Varaukset .....	94
6 Liiketoiminnan muut kulut .....	72	25 Korolliset rahoitusvelat .....	95
7 Työsuhde-etuudet ja henkilöstömäärä .....	73	26 Ostovelat ja muut velat .....	96
8 Rahoitustuotot ja -kulut .....	75	27 Johdannaissopimukset .....	97
9 Tuloverot .....	76	28 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu .....	98
		29 Rahoitusriskien hallinta .....	102
		30 Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset .....	107
		31 Tytäryritykset .....	109
		32 Lähipiiritapahtumat .....	111
		33 Uudet standardit .....	111



Liikekeskus B66, Kaunas, Liettua

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. euroa	Liite	2020	2019
<b>Liikevaihto</b>	1,2	<b>3 069</b>	<b>3 392</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	5	30	22
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos		-249	-205
Valmistus omaan käyttöön		0	0
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-325	-524
Ulkopuoliset palvelut		-1 612	-1 759
Henkilöstökulut	7	-372	-406
Liiketoiminnan muut kulut	6	-456	-464
Käyvän arvon muutokset sijoituksissa	28	-14	81
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	14	23	1
Poistot ja arvonalentumiset	11,12,13	-58	-58
<b>Liikevoitto</b>		<b>35</b>	<b>80</b>
Rahoitustuotot		4	6
Kurssierot (netto)		1	-2
Rahoituskulut		-45	-45
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	8	-41	-40
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-6</b>	<b>40</b>
Tuloverot	9	-3	-36
<b>Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot</b>		<b>-8</b>	<b>5</b>
<b>Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot</b>	4	<b>35</b>	<b>10</b>
<b>Katsauskauden tulos</b>		<b>27</b>	<b>15</b>
<b>Katsauskauden tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		26	15
Määräysvallattomille omistajille		0	
<b>Yhteensä</b>		<b>27</b>	<b>15</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake			
Laimentamaton, euroa		0,13	0,07
Laimennettu, euroa		0,13	0,07
Laimentamaton, euroa, jatkuvat toiminnot	10	-0,04	0,02
Laimentamaton, euroa, lopetetut toiminnot	10	0,17	0,05
Laimennettu, euroa, jatkuvat toiminnot		-0,04	0,02
Laimennettu, euroa, lopetetut toiminnot		0,17	0,05

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. euroa	Liite	2020	2019
Katsauskauden tulos		27	15
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi</b>			
Muuntoerot	21	-88	50
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	21	1	8
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>		<b>-87</b>	<b>58</b>
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>			
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos		0	0
Vero liittyen yllä olevaan erään		0	0
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Katsauskauden muun laajan tuloksen erät yhteensä</b>		<b>-87</b>	<b>58</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>		<b>-60</b>	<b>73</b>
<b>Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		-60	73
Määräysvallattomille omistajille		0	
<b>Yhteensä</b>		<b>-60</b>	<b>73</b>

## KONSERNITASE, IFRS

Milj. euroa	Liite	2020	2019
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	11	68	76
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	13	84	95
Liikearvo	12	249	264
Muut aineettomat hyödykkeet	12	10	15
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	80	56
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	15	180	194
Korolliset saamiset	16	49	47
Muut saamiset	16	11	12
Laskennalliset verosaamiset	17	35	34
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>764</b>	<b>793</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	18	1 376	1 741
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	13	190	188
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	417	484
Korolliset saamiset	19	17	9
Tuloverosaamiset		2	22
Rahavarat	20	419	132
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>2 421</b>	<b>2 576</b>
<b>Myytäväinä oleviksi luokitellut omaisuuserät</b>	4		<b>333</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>3 185</b>	<b>3 702</b>

Milj. euroa	Liite	2020	2019
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	21		
Osakepääoma		150	150
Vararahasto		1	1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		553	553
Omat osakkeet		-10	-12
Muuntoerot		-303	-216
Kertyneet voittovarot		527	585
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>918</b>	<b>1 061</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		2	
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>920</b>	<b>1 061</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	17	10	9
Eläkevelvoitteet	23	2	2
Varaukset	24	78	78
Korolliset velat	25	286	355
Vuokrasopimusvelat	13,25	174	206
Ostovelat ja muut velat	26	27	57
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>577</b>	<b>707</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Saadut ennakot	2	429	572
Ostovelat ja muut velat	26	566	713
Tuloverovelat		3	2
Varaukset	24	37	37
Korolliset velat	25	592	434
Vuokrasopimusvelat	13,25	62	55
<b>Lyhytaikaiset velat, yhteensä</b>		<b>1 688</b>	<b>1 814</b>
<b>Myytäväinä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat</b>	4		<b>120</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 265</b>	<b>2 641</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>3 185</b>	<b>3 702</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. euroa	Liite	2020	2019
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden tulos		27	15
Oikaisut			
Poistot ja arvonalentumiset	11,12,13	58	69
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		14	-77
Rahoitustuotot ja -kulut		42	42
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot		-57	-6
Verot		-1	36
Oikaisut yhteensä		56	65
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutokset		55	-20
Vaihto-omaisuuden muutokset		251	139
Lyhytaikaisten velkojen muutokset		-299	-7
Käyttöpääoman muutos yhteensä		7	112
Maksetut korot		-48	-58
Muut rahoituserät		-7	-6
Saadut korot		4	3
Saadut osingot		0	0
Maksetut verot		15	-43
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>54</b>	<b>88</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten, osakkuus- ja yhteisyritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-27	-34
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-13	-36
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		0	-2
Tytäryritysten, osakkuus- ja yhteisyritysten ja liiketoimintojen myynti		306	13
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		16	21
Oman pääoman ehtoisten sijoitusten myynti		0	0
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>282</b>	<b>-38</b>

Milj. euroa	Liite	2020	2019
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta investointien jälkeen</b>		<b>336</b>	<b>51</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Oman pääoman muutokset	21	2	-7
Lainasaamisten muutos	25	-10	4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	25	513	643
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	25	-448	-622
Pitkäaikaisten lainojen nostot	25	57	50
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	25	-30	-150
Vuokrasopimusvelkojen maksut	25	-35	-48
Maksetut osingot	21	-84	-57
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-35</b>	<b>-188</b>
Rahavarojen muutos		301	-137
Rahavarat tilikauden alussa		132	264
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-14	5
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	20	<b>419</b>	<b>132</b>



## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. euroa	Liite	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>		150	1	553	-274	-6	625	1 050		1 050
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos							15	15		15
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos							0	0		0
Vero liittyen yllä olevaan erään							0	0		0
Muuntoerot	21				50			50		50
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	21				8			8		8
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>					<b>58</b>		<b>15</b>	<b>73</b>		<b>73</b>
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	21						-57	-57		-57
Osakepalkitseminen	7					1	1	2		2
Omien osakkeiden hankinta	21					-8		-8		-8
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>						<b>-7</b>	<b>-55</b>	<b>-62</b>		<b>-62</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>		150	1	553	-216	-12	585	1 061		1 061

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. euroa	Liite	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>		150	1	553	-216	-12	585	1 061		1 061
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos							26	26	0	27
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos							0	0		0
Vero liittyen yllä olevaan erään							0	0		0
Muuntoerot	21				-88			-88	0	-88
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot	21				1			1		1
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>					<b>-87</b>		<b>27</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	21						-84	-84		-84
Osakepalkitseminen	7						-1	-1		-1
Omien osakkeiden hankinta	21					2		2		2
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>						<b>2</b>	<b>-85</b>	<b>-83</b>		<b>-83</b>
Muut erät										
Määräysvallattomien omistajien osuudet liiketoimintojen yhdistämisessä									2	2
<b>Muut erät yhteensä</b>									<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>		150	1	553	-303	-10	527	918	2	920

## IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET 31.12.2020

### KONSERNIN PERUSTIEDOT

YIT on suurin suomalainen rakennusalan palveluja tarjoava yhtiö. YIT kehittää ja rakentaa asuntoja ja asumisen palveluja, toimitiloja ja kokonaisia alueita.

Lisäksi YIT on vaativan infrarakentamisen erikoisosaaja.

Jatkuvien toimintojen markkina-alueita ovat Suomi, Ruotsi, Norja, Venäjä, Viro, Liettua, Latvia, Tšekki, Slovakia ja Puola.

Konsernin emoyhtiö on YIT Oyj. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki (Suomi) ja sen rekisteröity osoite on Panuntie 11, 00620 Helsinki, Suomi. Emoyhtiö YIT Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq OMX Helsinki Oy Helsingin pörssissä.

YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 2. helmikuuta 2021 tämän konsernitilin päätöksen julkaistavaksi. Jäljennös konsernitilin päätöksestä on saatavissa yhtiön verkkosivuilta viikosta 8/2021 alkaen.

### LAATIMISPERUSTA

Konsernitilin päätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2020 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS standardeja ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilin päätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä. Tilinpäätöksessä tiedot esitetään miljoonina euroina, mutta tietoja esitetään tarvittaessa tarkemmin, jos oikean kuvan antaminen sitä edellyttää. Tilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta jäljempänä esitettyjä eriä, jotka on sovellettavien standardien mukaisesti arvostettu käypään arvoon.

## TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEIDEN SOVELTAMISEEN LIITTYVÄ JOHDON HARKINTA SEKÄ KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA OLETUKSET

Tilinpäätöstä laadittaessa johto on joutunut tekemään tulevaisuuteen kohdistuvia kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia sekä harkintaan perustuvia päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Nämä arviot ja päätökset voivat vaikuttaa raportointikaudella kirjattavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden katsotaan olevan järjeviä tilinpäätöksen laatimishetkellä. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Alla on kuvattu niitä tilinpäätöksen osa-alueita, joihin sisältyy tavanomaista suuremman määrän harkintaa, tai joihin liittyvät oletukset ja arviot ovat konsernitilin päätöksen kannalta merkittäviä.

### Vallan arviointi konsolidointipäätöksiä tehtäessä

YIT toteuttaa omaperusteisten hankkeiden lisäksi hankkeita myös yhdessä muiden osapuolien kanssa työyhteistyönä, yhtiön tai muun yhteisen järjestelyn kautta. Määritelläkseen kirjanpidollisen käsittelytavan (tytäryhtiö, yhteisyritys, yhteinen toiminto, osakkuusyritys vai oman pääoman ehtoinen sijoitus), YIT:n johto käyttää harkintaa arvioidessaan keskeisiä vallan elementtejä (muun muassa yhtiön päätöksentekomekanismeja, juridista rakennetta sekä järjestelyjen rahoitusta) ja niiden vaikutusta konsolidointiin.

### Myyntituottojen arvostaminen ja kirjaaminen

Suurin osa YIT:n liiketoiminnasta on projektiluontoista, ja projektit saattavat jakaantua usealle eri vuodelle. Projektien tuloutus ajan kuluessa perustuu ennustettuihin tuottoihin ja kustannuksiin sekä projektin luotettavaan täyttämistason määrittämiseen. Nämä sisältävät merkittävässä määrin johdon arvioita, joita kuvataan tarkemmin myöhemmin.

Johdon merkittävään harkintaan perustuvat ratkaisut myyntituottojen arvostamisessa ja kirjaamisessa liittyvät suoriteveloitteiden määrään, arvioihin sopimuksen transaktiohinnasta eli toteutuvista myyntituotoista, täyttämistason määrittämiseen sekä suoriteveloitteiden täyttymisen ajoittumiseen.

### Suoriteveloitteiden määrä

Suoriteveloitteita tunnistaessaan YIT:n johto arvioi muun muassa eri tehtävien ja palveluiden välistä yhteyttä ja sitä, voiko asiakas hyötyä niistä erikseen. Merkittävä johdon harkinta suoriteveloitteiden tunnistamisessa liittyy rakentamispalvelun ohessa toimitettaviin suoritteisiin. Johdon harkintaan perustuva ratkaisu on käsitellä rakentamispalvelu ja asiakassopimukseen sisältyvä tontin luovutus yhtenä suoriteveloitteena, koska rakentamispalvelun lopputuotos eli rakennus on merkittävästi integroitunut tontin kanssa, rakennusta ei myöhemmin voi erottaa tontista eikä tonttia voida käyttää muihin tarkoituksiin enää rakennuksen valmistuttua. Tuulivoimaprojektien asiakassopimukset, joissa YIT myy asiakkaalle projektoikeudet sekä urakoinnin sisältävät YIT:n nykyisen liiketoimintamallin mukaisesti kaksi erillistä suoriteveloitetta. YIT:n johdon harkinnan mukaan joihinkin toimitilahankkeisiin liittyvä vuokrausveloite eli niin sanottu vuokravastuuveto muodostaa yhden suoriteveloitteen rakentamispalvelun kanssa. Näissä hankkeissa YIT:n lupaus asiakkaalle on toimittaa sovittulla tavalla rakennettu tai perusparannettu ja vuokrattu kohde, eli johdon näkemyksen mukaan kokonaislupaus asiakkaalle on sovittu määrä kassavirtaa kohteen vuokratuottoina erillisen rakennuspalvelun ja vuokrauspalvelun sijaan.

### Transaktiohinnan määrittäminen

Myyntituottojen määrittämiseksi johto joutuu arvioimaan asiakkaalta saatavaksi odotettuun transaktiohintaan, sisältäen muuttuvat osuudet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, vaikuttavia tekijöitä. YIT sisällyttää transaktiohintaan muuttuvat vastikkeet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, joiden osalta on erittäin todennäköistä, että kirjattuihin myyntituottoihin ei jouduta myöhemmin tekemään merkittävää peruutusta, kun muuttuvaan vastikkeeseen liittyvä epävarmuus ratkeaa. YIT arvioi alkuperäisen transaktiohinnan sopimuskohtaisesti. YIT solmii vain

sopimuksia, jotka sen arvion mukaan todennäköisesti toteutetaan sovitun mukaisesti. Tämän takia alkuperäisessä transaktiohinnassa ei tyypillisesti arvioida sakkoja toteutuviksi. Muuttuvat vastikkeet arvioidaan uudelleen jokaisella raportointihetkellä sopimuskohtaisesti.

Merkittävät bonukset liittyvät pääsääntöisesti Infra -segmentin allianssihankeisiin, joissa kaikki allianssin osapuolet vaikuttavat bonusten toteutumiseen. Koska bonusten toteutuminen ei ole yksinomaan YIT:n suorituksen onnistumisesta johtuvaa, YIT rajoittaa muuttuvan vastikkeen tuloutusta eikä sisällytä vain oman suorituksensa perusteella bonuksia transaktiohintaan. YIT:n johdon arvion mukaan bonusten toteutuminen on erittäin todennäköistä, jos bonus on arvioitu toteutuvaksi allianssin ohjausryhmässä, jossa arvioidaan hankkeen kaikkien osapuolien suoriutumista kokonaisuutena.

Merkittäviä muuttuvia vastikkeita liittyy joihinkin asiakassopimuksiin vuokravastuuvaihtoehtoina. Tällöin YIT:n saama vastike muuttuu kohteen vuokrauksen onnistumisen perusteella eli toteutuneiden vuokrausasteiden ja -hintojen perusteella. YIT rajoittaa näissä sopimuksissa muuttuvan vastikkeen tuloutusta eikä tulouta sellaista muuttuvan vastikkeen osuutta, jonka toteutuminen ei ole erittäin todennäköistä. Johto tekee arvion erittäin todennäköiseksi arvioidun muuttuvan vastikkeen määrästä kohdekohtaisesti historiatiedon ja kohdekohtaisen aineiston perusteella.

Joissakin tapauksissa YIT:llä ja asiakkaalla saattaa ilmetä erimielisyyksiä YIT:n asiakkaalle esittämien erilaisten vaatimusten suhteen. Erimielisyydet saattavat esimerkiksi johtua lisä- ja muutostöistä, puutteista suunnitelmissa sekä hankkeen aikatauluun vaikuttavista häiriöistä. Näissä tapauksissa YIT arvioi juridisen asemansa ja soveltaa IFRS 15 sopimusmuutokset -ohjeistusta.

### Täyttämistason määrittäminen

Rakennushankkeissa YIT käyttää täyttämistason määrittämiseen panoksen perustuvaa menetelmää. Johdon harkinnan mukaan kertyneiden kustannusten eli raaka-aineiden, työpanoksen ja muiden hanketta kohti valmistumista edistävien toimenpiteiden kerryttämien kustannusten suhteuttaminen ennustettuihin kokonaiskustannuksiin kuvaa todennäköisimmin rakennushankkeen etenemistä kohti valmistumista. Vastaavasti toteutumatta olevat kustannukset suhteessa ennustettuihin

kokonaiskustannuksiin kuvaavat täyttämättä olevan suorituksen määrää eli YIT:n veloitetta täyttää osittain luovuttamattoman suoriteveloitteen osuutta.

Panoksiin perustuvissa täyttämistason määrittämismenetelmissä luotettavan arvion tekemiseksi sopimuksen toteuttamiseksi arvioidut kustannukset määritellään ja yksilöidään mahdollisimman tarkasti. Asiakassopimusten kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita myös sopimuksen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten kehittymisestä. Kokonaiskustannusennuste saattaa sisältää myös arvioita kiistanalaisiin aliurakoitsijoiden kustannuksiin liittyen. Näiden vaikutusta kustannusennusteeseen arvioidessaan YIT:n johto arvioi niiden tilanteen sen hetkiseen parhaaseen tietoon perustuen. Yhtiön tekemästä huolellisesta arviosta huolimatta lopputulema voi erota arviosta. Sopimusten tulouttamiseen liittyviä arvioita päivitetään säännöllisesti ja luotettavasti.

Mikäli arviot ajan kuluessa tuloutettavan asiakassopimuksen lopputulemasta muuttuvat, tuloutettua myyntiä ja voittoa muutetaan sillä raportointikaudella, jolla muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että asiakassopimuksen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät asiakassopimuksesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

### Suoriteveloitteiden täyttymisen ajoittuminen

Yhtenä ajankohtana luovutettavissa asuinrakennushankkeissa määräysvallan siirtymishetki on johdon harkinnan mukaan huoneiston fyysinen luovuttaminen asiakkaalle. Pääsääntöisesti fyysinen luovuttaminen tapahtuu heti hankkeen valmistuttua tehtävänä niin sanottuna avainten luovuttamisena. Joissakin maissa tarvittavia viranomaislupia ei saada heti rakentamisen valmistuttua, jolloin myös huoneistojen fyysinen luovuttaminen viivästyy. Näissä maissa YIT katsoo määräysvallan siirtymishetkeksi viranomaisluvan saannin.

### Liikearvon arvonalennustestauksissa käytetyt arviot ja oletukset

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisten arvonalentumisten varalta sekä aina, jos viitteitä arvonalentumisesta ilmenee. Rahavirtaa tuottavan yksikön liiketoiminnasta kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu

käyttöarvolaskelmiin. Nämä laskelmat edellyttävät merkittävässä määrin arvioiden ja oletusten käyttämistä. Ennustettujen rahavirtojen perustana ovat yhtiön johdon vahvistamat tietyn aikajakson kattavat tulossuunnitelmat sekä muut perusteltavissa olevat arviot toimialan ja rahavirtaa tuottavan yksikön tulevaisuudennäkömistä. Keskeiset epävarmuustekijät käyttöarvolaskelmissa ovat diskonttauskorkokanta sekä pitkän aikavälin kasvuolettama. Liikearvon arvonalentumistestaukseen liittyvistä arvioista ja oletuksista kerrotaan tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### Laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyys

Verotuksellisista tappioista kirjatut laskennalliset verosaamiset sisältävät epävarmuutta niiden hyödynnettävyydestä. Laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista kirjataan siihen määrään, jonka johto arvioi tulostenusteidensa perusteella olevan hyödynnettävissä tulevaisuudessa huomioiden verotappioiden vanhentumisaika. Lisäksi johto huomioi tappioiden uusiutumisen todennäköisyyttä arvioitaessa, mistä syystä tappiot ovat syntyneet. Laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä arvioidaan säännöllisesti.

### Vuokrasopimusten arvostaminen ja kirjaaminen

Vuokra-ajan arvioinnilla ja lisäluoton korolla on merkittävä vaikutus vuokrasopimusvelkojen ja käyttöoikeusomaisuuserien arvostukseen. Arvioidessaan vuokra-aikaa YIT sisällyttää jatko-optioiden ja päättämisoptioiden kattamat ajanjaksot sen mukaan, onko kyseisten optioiden käyttäminen kohtuullisen varmaa vai ei. Johto arvioi esimerkiksi optioajanjaksojen sopimusehtoja tai vuokrasopimuksen päättämiseen ja uuden sopimuksen solmimiseen liittyviä kuluja. Kaiken kaikkiaan johto huomioi aina, kuinka tärkeä tietty omaisuuserä on sen toiminnolle. Omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset ovat konsernin omistuksessa tyypillisesti vain lyhyen ajan. Kun huomioidaan, miten YIT käyttää omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia, voidaan olettaa, ettei konserni käytä mahdollisia päättämisen-, osto- tai jatko-optioita. Toimintasuoritusvelkojen osalta johto arvioi tehtyjen perusparannusten merkitystä ja mahdollisia muuttokuluja.

Jos vuokra-aikaa ei ole määritelty tietyn pituiseksi, johto arvioi ajanjaksoa, jona sopimus on täytäntöönpanokelpoinen, jotta se voi määrittää, mikä on varhaisin ajankohta, jolloin molemmat osapuolet (vuokralle ottaja ja vuokralle antaja) voivat päättää sopimuksen ja sen sopimusvelvoitteet vain vähäisin sanktioin. Merkittävänä sanktiona YIT huomioi suoraan vuokralle antajalle maksettujen sanktioiden lisäksi myös molemmille osapuolille muodostuvat epäsuorat ja taloudelliset seuraamukset. YIT huomioi nämä tosiseikat ja olosuhteet, mukaan lukien vuokratun omaisuuserän luonne suhteessa vastaavaan liiketoimintasuunnitelmaan, arvioidessaan ajankohtaa, jolloin vuokrasopimuksen päättämisen katsotaan olevan kohtuullisen varmaa. Vuokra-aikaa arvioidaan vastaavalla tavalla. YIT:n toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset liittyvät tyypillisesti rakennuksiin, koneisiin ja kalustoon.

Lisäluoton korkoa määrittäessään YIT ottaa huomioon vuokratun omaisuuserän luonteen, konsernin riskitekijät ja maantieteellisen sijainnin, valuutan ja sopimuksen keston.

### Vaihto-omaisuuden arvostaminen

Vaihto-omaisuuden mahdollista arvonalentumista arvioidaan säännöllisesti vertaamalla hankintamenoa nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on yhtiön johdon tekemä arvio, joka perustuu luotettavimpaan saatavilla olevaan tietoon. Arvioiden tekeminen edellyttää johdolta arviota muun muassa kohteiden tuottotasosta, tulevasta myyntiarvosta sekä maa-alueiden tulevasta käyttötarkoituksesta.

Arvonalentumista ei kirjata, mikäli valmiit tuotteet, joihin arvioidavat vaihto-omaisuushyödykkeet tulevat sisältymään, arvioidaan myytävän arvioidavan hyödykkeen hankintamenoa vastaavaan tai sen ylittävään hintaan.

### Eläke-etuuksien laskennassa käytetyt oletukset

Eläkevelvoitteiden nykyarvo riippuu useista eri vakuutusmatemaattisista tekijöistä sekä käytetystä diskonttauskorosta. Oletusten ja diskonttauskoron muutokset vaikuttavat eläkevelvoitteiden kirjanpitoarvoon. Diskonttauskorkona on käytetty yritysten liikkeeseen laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa sille valuutalle, jossa etuudet toteutuvat. Käytetty

viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Muut oletukset perustuvat vakuutusmatemaattisiin tilastoihin ja vallitseviin markkinaolosuhteisiin.

### Oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvostaminen

YIT:llä on yksi (Tripla Mall Ky) oman pääoman ehtoinen sijoitus, jonka käyvän arvon arvostus pohjautuu merkittävässä määrin kiinteistön arvostukseen. Keskeisimpiä käyvän arvon muuttujia kiinteistön osalta ovat tuottovaatimus, vajaakäyttöaste sekä toiminnan nettotuoton kasvuvauhti, joiden määrittämisessä YIT:n johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita. YIT:n johto seuraa jatkuvasti oman pääoman ehtoisten sijoitusten käyvän arvon arvostukseen liittyviä indikaattoreita ja niiden kehitystä. Oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvostamiseen liittyvistä arvioista ja oletuksista kerrotaan tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### Varausten todennäköisyys ja määrä

Varausten kirjaamiseen liittyvä arvioita todennäköisyydestä ja määrästä. Arvio toteutuvien kustannusten todennäköisyydestä ja määrästä perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemuseräiseen tietoon.

## UUSIEN STANDARDIEN, STANDARDIEN MUUTOSTEN TAI TULKINTOJEN SOVELTAMINEN 1.1.2020 ALKAEN

1.1.2020 voimaan tulleilla muutoksilla ei ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

## KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

### Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö YIT Oyj:n sekä kaikki tytäryhtiöt, joissa konsernilla on määräysvalta. Emoyhtiöllä on määräysvalta yrityksessä, kun sillä on äänimäärästä joko suoraan tai välillisesti enemmän kuin 50 % tai sillä on muutoin valta määrätä yhtiön liiketoiminnasta ja talouden periaatteista. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen kokonaisuudessaan siitä päivästä lukien, jona konserni saa niihin määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta lakkaa. Hankintaan välittömästi liittyvät menot kirjataan kuluksi toteutuessaan.

Liiketoimien yhdistäminen käsitellään hankintamenetelmällä. Tytäryrityksen hankinnasta maksettava vastike sisältää luovutetut varat, syntyneet velat aiemmilte omistajille sekä konsernin liikkeeseen laskemat oman pääoman ehtoiset osuudet, kaikki käypiin arvoihinsa. Liiketoimien yhdistämisestä välittömästi aiheutuneet kulut kirjataan tulosvaikutteisesti eikä niitä sisällytetä luovutettuun vastikkeeseen. 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 määräistä.

Mikäli liiketoimintojen yhdistäminen tapahtuu vaiheittain, hankkijaosapuolella 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-ajankohdan käypään arvoon. Myöhemmät muutokset omaisuuseräksi tai velaksi katsottavan ehdollisen vastikkeen käyvässä arvosta kirjataan tulosvaikutteisesti. Jos ehdollinen vastike on luokiteltu omaksi pääomaksi, sen kirjanpitoarvo ei muutu, ja kun vastike myöhemmin suoritetaan, tätä koskevat kirjaukset tehdään omaan pääomaan.

Määräysvallattomien omistajien omistusosuutta koskevista lunastusvelvoitteista kirjataan käypään arvoon arvostettava rahoitusvelka.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, realisoitumattomat sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen osingonjako on eliminoitu konsernitilinpäätöksen yhdistelyssä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille esitetään tuloslaskelmassa. Taseessa määräysvallattomien omistajien osuus sisältyy konsernin oman pääoman yhteismäärään.

## Osakkuus- ja yhteisyritykset

Osakkuusyhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta, muttei määräysvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa. Tyypillisesti huomattavan vaikutusvallan katsotaan syntyvän silloin kun konsernilla on 20 % tai enemmän yrityksen äänivallasta, mutta ei määräysvaltaa. Yhteisyrityksiksi luokitellaan yritykset, joissa konsernilla on yhteinen määräysvalta toisen osapuolen tai useamman osapuolen kanssa, ja merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset vaativat kaikkien hyväksynnän. Luokittelua tehdessään yhtiön johto arvioi järjestelyn tosiasiallisen päätösluonteen sekä sopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet.

Osakkuus- ja yhteisyritykset yhdistellään konsernitilinpäätöksessä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Pääomaosuusmenetelmässä konsernin tuloslaskelmaan sisällytetään konsernin omistusosuutta vastaava osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta. Vastaavasti taseessa esitetään osakkeiden arvona osuus osakkuus- ja yhteisyritysten omista pääomista mukaan lukien niiden hankinnasta aiheutuneet liikearvot. Mikäli konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nolla-arvoon eikä sen ylittäviä tappio-osuuksia huomioida, ellei konsernilla ole velvoitteita osakkuus- ja yhteisyritykseen liittyen.

Konsernin ja sen osakkuus- ja yhteisyrityksen välisistä liiketapahtumista aiheutuvat realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernin omistusosuutta vastaavasti ja ne realisoituvat tuloslaskelmaan, kun palvelu tai tuote siirtyy pois konsernin vaikutusvallasta. Konsernin ja sen osakkuus- ja yhteisyritysten välisistä transaktioista aiheutuvia realisoitumattomia tappioita ei eliminoida. Osakkuus- ja yhteisyritysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

## Yhteiset toiminnot

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista YIT omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina. YIT toteuttaa rakentamispalveluita myös työyhteisöliittymien kautta. Työyhteisöliittymä ei ole riippumaton juridinen entiteetti, vaan sen osapuolena olevalla yhtiöllä on sopimuksen mukainen suora vastuu sen toiminnasta ja velvoitteista. YIT sisällyttää konsernitilinpäätökseen osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista, kuluista, varoista ja veloista.

## Liiketoimet 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 omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Lisäksi mahdollisia aiemmin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään realisoituneina ja ne siirretään tulosvaikutteisiksi. Jos omistusosuus vähenee niin, että määräysvalta kuitenkin edelleen säilyy, vain tämä suhteellinen osuus aiemmin laajan tuloksen eriin kirjatusta määrästä siirretään määräysvallattomille omistajille kuuluvaan omaan pääomaan.

## SEGMENTTIRAPORTOINTI

YIT:llä on viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infra ja Kiinteistöt. YIT esittää segmenttitiedot tavalla, joka on yhteneväinen johtoryhmälle raportoidun sisäisen raportoinnin kanssa. Johtoryhmä on YIT-konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdentamisesta liiketoiminta-alueille ja niiden tuloksen arvioimisesta.

Konserni- ja segmenttiraportointi laaditaan IFRS-periaatteen mukaisesti. Johtoryhmälle raportoidaan säännöllisesti toimialakohtainen liikevaihto, poistot ja arvonalentumiset sekä liikevoitto ja oikaistu liikevoitto. Lisäksi raportoidaan toimialakohtainen sitoutunut pääoma, johon sisältyy aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen liittyviä eriä.

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 esittämismuuttu.

## MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT JA LOPETETUT TOIMINNOT

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai luovutettavien erien ryhmät luokitellaan myytävänä oleviksi, kun niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä ja myynti on erittäin todennäköinen. Jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä sen sijaan, että se kertyisi niiden jatkuvasta käytöstä, ne esitetään kirjanpitoarvoonsa tai käypään arvoon, josta on vähennetty myynnistä aiheutuvat menot sen mukaan, kumpi näistä on pienempi.

Vuoden 2019 tilinpäätöksessä YIT luokitteli Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja raportoi ne lopetettuna toimintona. Lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät ja velat esitettiin erikseen omilla riveillään taseessa myytävänä oleviksi luokiteltuna omaisuuserinä aina myyntiin asti. Myynti toteutui 1.4.2020. Lopetettujen toimintojen tulos raportoidaan erillään jatkuvien toimintojen tuotoista ja kuluista konsernituloslaskelmassa. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut jatkuvien ja lopetettujen toimintojen välillä on eliminoitu lukuun ottamatta tuottoja ja kuluja, joiden katsotaan jatkuvan lopetettujen toimintojen myymisen jälkeen.

## 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 konserniyhtyritysten tilinpäätösten muuntaminen

Ulkomaisten konserniyhtyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi liiketoimien toteutumispäivien kursseihin. Käytännössä käytetään raportointijakson kuukausittaisten keskiarvosuoruuksia. Taseet muunnetaan euroiksi tilikauden päättymispäivän keskiarvosuoruuksia käyttäen.

Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kurssilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten ja niiden kaltaisiksi luokiteltujen erien muuntamisesta ja tällaisten nettosijoitusten suojaamiseksi määritetyistä instrumenteista syntyvät kurssierot kirjataan oman pääoman muuntoeroihin konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Kun liiketoiminnasta luovutaan, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Ulkomaisen yksikön hankinnasta syntynyt liikearvo ja hankittujen varojen ja velkojen oikaisu käyppiin arvoihin on käsitelty kyseisen ulkomaisen yksikön varoina ja velkoina ja muunnettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

## Vuositilinpäätöksen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit:

		Keskiarvot		Tasekurssit	
		1–12/20	1–12/19	12/20	12/19
1 EUR =	CZK	26,4695	25,6693	26,2420	25,4060
	PLN	4,4436	4,2974	4,5597	4,2568
	RUB	82,6883	72,4484	91,4671	69,9563
	SEK	10,4875	10,5871	10,0343	10,4468
	NOK	10,7261	9,8505	10,4703	9,8638
	DKK	7,4543	7,4661	7,4409	7,4715

## MYYNITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

YIT:n tarjoamia palveluita ja tuotteita on kuvattu segmenttiliitetiedoissa jokaisen segmentin osalta.

### Myyntituottojen esittäminen ja arvostaminen

YIT esittää liikevaihdossa asiakassopimuksista saadut myyntituotot, joista on vähennetty välilliset verot ja alennukset. Asiakkaalta saatavaksi odotettu transaktiohintaa, joka sisältää muuttuvat osuudet kuten mahdolliset sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot arvioidaan sopimuksen alkaessa. Muuttuvan transaktiohinnan määrä tai osa siitä huomioidaan myyntituottojen tuloutuksessa kuitenkin vain siihen asti, kun on todennäköistä, ettei kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta, kun muuttuvaan transaktiohintaan liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin poistuu. Arvioitu transaktiohintaa päivitetään jokaisen raportointikauden lopussa. Kulut, jotka syntyvät ennen sopimuksen saamista ja jotka eivät ole aktivointikelpoisia muiden standardien mukaan, kirjataan kuluksi. YIT aktivoi sopimuksen täyttämistä aiheuttavat menot, jotka täyttävät aktivointikriteerit, ja jaksottaa ne kuluksi hankkeen täyttämistä mukaisesti. Sopimuksen täyttämistä aiheuttavat menot ovat YIT:llä tyypillisesti tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen. Sopimuksen täyttämistä aiheuttavat menot esitetään taseen vaihto-omaisuus-erässä. Joissakin asiakassopimuksissa asiakkaan suorittaman maksun ja yhtiön työsuoritteiden luovuttamisen välissä on ajallisesti merkittävä ero. YIT soveltaa käytännön apukeinoja eikä

oikaise luvuttua vastikemäärää rahoituskomponentin vaikutuksilla, kun työsuoritteiden luovutuksen ja maksun välissä odotetaan olevan enintään vuoden pituinen aika. Merkittävä rahoituskomponentti kirjataan, jos 12 kuukauden rahoituspositio ylittyy, ja vuoden keskimääräinen rahoituskorko on sopimuksen kannalta merkittävä.

### Suoritevelvoitteet

Transaktiohintaa kohdennetaan suoritevelvoitteille erillismyyntihintoihin perustuen, jos sopimukseen liittyy enemmän kuin yksi suoritevelvoite. Pääsääntöisesti rakentamisessa on kyse yhden integroidun kokonaisuuden toimittamisesta, jolloin sopimuksessa on yksi suoritevelvoite. Erityispiirteitä suoritevelvoitteiden osalta on kuvattu jäljempänä. Lainsäädännöstä tai yleisistä ehdoista tulevat takuut eivät vaikuta liikevaihdon tulouttamiseen, koska ne ovat varauksina käsiteltäviä varmennustyyppisiä takuita. Mikäli YIT on sitoutunut lakia tai yleisiä ehtoja pidempiin takuuajoihin, tavanomaisen takuun ylittävää osuutta erotetaan tuloutuksessa omaksi suoritevelvoitteeksi, ja siihen liittyvä osuus transaktiohinnasta tuloutetaan vasta palvelun toteutuessa. Sopimusmuutokset ovat lisä- ja muutostöitä, jotka pääasiassa käsitellään osana alkuperäistä sopimusta, koska useimmiten ne eivät lisää erotettavissa olevia palveluita ja/tai tuotteita. YIT:n olennaisuusrajan perusteella määräytyy, muodostuuko erillistä suoritevelvoitetta lisä- tai muutostyöstä.

### Tuloutusajankohta ja täyttämistäasteen määrittäminen

Myyntituottojen tuloutus tapahtuu kunkin suoritevelvoitteen osalta erikseen sen mukaan, kuinka määräysvalta tavaran tai palvelun osalta asiakkaalle siirtyy. YIT:llä on sekä ajan kuluessa että yhtenä ajankohtana tuloutettavia myyntituottoja, joita kuvataan tarkemmin jäljempänä. Ajan kuluessa tuloutettavien myyntituottojen määrittäminen perustuu täyttämistäasteeseen, joka on panokseen tai tuotokseen perustuva. Joissakin olosuhteissa esimerkiksi sopimuksen varhaisissa vaiheissa YIT ei mahdollisesti pysty kohtuudella määrittämään suoritevelvoitteen lopputulemaa, mutta se odottaa saavansa suoritevelvoitteen täyttämiseksi syntyneet menot katetuiksi. Näissä olosuhteissa YIT kirjaa myyntituottoja vain syntyneiden menojen määrään asti, kunnes se pystyy kohtuudella määrittämään suoritevelvoitteen lopputuleman. Mikäli on todennäköistä, että asiakassopimuksen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät asiakassopimuksesta saatavan transaktiohinnan, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan varauksena kuluksi.

## Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja -velat

Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin täyttämistaseen perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen perustuvana omaisuuseränä taseen Myyntisaamiset ja muut saamiset -erässä. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin sopimuksen täyttämistaseen perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen perustuvana velkana taseen lyhytaikaisissa veloissa Saadut ennakot-erässä. Asiakassopimukseen perustuvissa veloissa esitetään myös Saadut ennakot-erään kirjatut tulouttamattomiin myyntiin omaperusteisiin hankkeisiin liittyvät ei-rahamääräiset vastikkeet.

## Tulouttamisen erityispiirteet

### Omaperusteinen asuinrakentaminen Suomessa

#### TRANSAKTIOHINTA JA TULOUTUSAJANKOHTA

Omaperusteiset asuinrakennushankkeet ovat yhtiön itse kehittämiä hankkeita, joita ei ole myyty rakentamisen alkaessa ja joista myydään yksittäisiä asuinhuoneistoja kokonaisen rakennuksen sijaan rakentamisen aikana. Omaperusteisessa asunorakentamisessa yksittäiset asuinhuoneistot ovat erillisiä suoriteveloitteita. YIT saa ennakkomaksuja rakentamisen aikana myydyistä asunnoista, joista osa tapahtuu yli 12 kuukautta ennen asuinrakennuskohteen luovuttamista. Yhtiö ei kirjaa näille maksuille rahan aika-arvoa, koska johdon näkemys on, että yksittäisen sopimuksen kannalta rahoituskomponentti ei ole merkittävä. Omaperusteisten asunorakentamisprojektien transaktiohintaa sisältää muuttuvia elementtejä kuten myöhästymissakkoja. Lisäksi yksittäisen myydyin asuinhuoneiston transaktiohintaa sisältää myydyin asuntoon kohdistuvan taloyhtiölainaosuuden, jonka takaisinmaksusta vastaa huoneiston ostaja. Suomalaisissa omaperusteisissa asuinrakennushankkeissa on tyypillistä, että osa rakentamisen kustannuksista katetaan yhtiölainoilla, jonka asunto-osakeyhtiö nostaa nimissään. YIT:n asuinhuoneistojen myynnistä saamat kokonaiskauppahinnat eli transaktiohinnat sisältävät sekä asiakkaiden maksamat kauppahinnat että huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet. Lainaosuus katsotaan muuna kuin rahana suoritettavaksi vastikkeeksi, joka esitetään transaktion substanssin mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa eli sitä käsitellään vastaavalla tavalla kuin rahana suoritettua vastiketta. Keskenäisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden

osalta taloyhtiölainat esitetään konsernin taseessa joko korollisena velkana (myymättömät huoneistot) tai sopimukseen perustuvana velkana saaduissa ennakoissa (myydyt huoneistot). Hankkeen valmistuttua saadut ennakot kirjataan tuotoksi liikevaihtoon.

Liikevaihto omaperusteisesta asunorakentamisesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen valmistuessa, kun asuinhuoneiston määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Suomessa asuntokauppalaan mukaan kuluttajalla on mahdollisuus vielä peruuttaa kauppa ennen asunnon luovuttamista. Ostaja maksaa korvauksen myyjälle, mutta korvaus ei vastaa kuitenkaan myyjälle siihen asti tehtyä työtä katteella lisättyä, jolloin ajan kuluessa tuloutuksen kriteerit eivät täyty.

### Omaperusteinen asuinrakentaminen CEE-maissa

#### TULOUTUSAJANKOHTA

Liikevaihto omaperusteisesta asunorakentamisesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana viranomaisluvan saannin jälkeen.

### Omaperusteinen asuinrakentaminen Venäjällä

#### TULOUTUSAJANKOHTA JA TÄYTTÄMISTASEEN MÄÄRITTÄMINEN

YIT arvioi vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä vallitsevaa lainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä ja myyntisopimustensa ehtoja Venäjällä. Vallitseva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö tekevät myyntisopimuksesta peruuttamattoman asiakkaalle. Tämän myötä YIT myös arvioi uudelleen ajan kuluessa tuloutuksen kriteerien täyttymistä Venäjän omaperusteisessa asunorakentamisessa. Muutoksena aiempaan YIT:illä on lakiin ja oikeuskäytäntöön perustuva oikeus saada korvaus tehdystä työstä koko rakentamisen ajan. Näin ollen ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit täyttyvät, ja YIT on tulouttanut vuoden 2020 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen myyntituotot ajan kuluessa Venäjän omaperusteisten kohteiden osalta. Muutoshetkellä käynnissä olevien kohteiden myyntisopimusten osalta, muutokset myyntisopimuksen täytäntöönpantavissa oikeuksissa ja velvoitteissa käsiteltiin IFRS 15:n mukaisena sopimusmuutoksena kertyneen vaikutuksen menetelmällä.

Vertailuvuonna 2019 liikevaihto omaperusteisesta asunorakentamisesta tuloutettiin yhtenä ajankohtana viranomaisluvan saannin jälkeen.

YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistaseen mittaamisessa. Täyttämistase määrittää rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista.

## SOPIMUKSEN TÄYTTÄMISESTÄ AIHEUTUVAT MENOT

Sopimuksen täyttämisestä aiheutuvat menot ovat tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen.

### Omaperusteinen toimitilarakentaminen

#### SUORITEVELVOITTEIDEN MÄÄRITTÄMINEN

Sovittu työn laajuus määrittää suoritevelvoitteen. Jos sopimus sisältää useamman kuin yhden rakennuksen rakentamisen, jokainen rakennus on erillinen suoritevelvoite. Sopimukset, joissa YIT myy sekä tontin että rakentamispalvelun, käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena, koska rakentamispalvelun lopputuotos eli rakennus on merkittävästi integroitunut tontin kanssa, rakennusta ei myöhemmin voi erottaa tontista eikä tonttia voida käyttää muihin tarkoituksiin enää rakennuksen valmistuttua. Vuokrausvelvoitteen sisältävät hankkeet eli ns. vuokravastuuvaikeutetun muodostaa yhden suoritevelvoitteen rakentamispalvelun kanssa. Näissä hankkeissa YIT:n lupaus asiakkaalle on toimittaa sovittulla tavalla rakennettu tai perusparannettu ja vuokrattu kohde eli johdon näkemyksen mukaan kokonaislupaus asiakkaalle on sovittu määrä kassavirtaa kohteen vuokratuottoina erillisen rakennuspalvelun ja vuokrauspalvelun sijaan.

#### TRANSAKTIOHINNAN MÄÄRITTÄMINEN

Sopimusten transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä kuten mahdollisia viivästysakkoja, suoritukseen liittyviä palkkioita, laatusakkoja sekä liikekohteiden mahdolliset vuokravastuuvaikeutetut. Vuokrattujen neliöiden ja neliöhintojen perusteella määrättyvä kauppahinnan osuus käsitellään muuttuvana vastikkeena osana transaktiohintaa. Vuokravastuuvaikeutetun määrää ja todennäköisyyttä arvioidaan hankkeen edetessä.



### TULOUTUSAJANKOHTA JA TÄYTTÄMISASTEEN MÄÄRITTÄMINEN

Omaperusteisissa toimitilahankkeissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerinen täytyminen arvioidaan sopimusehtojen perusteella sopimuskohtaisesti. Omaperusteiset toimitilahankkeet, joissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit eivät täyty, tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräsvallan siirtyessä asiakkaalle eli kohteen valmistuttua asiakkaalle luovuttamisen hetkellä.

YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistasteen mittaamisessa. Täyttämistaste määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arviointeihin kokonaiskustannuksiin.

### SOPIMUKSEN TÄYTTÄMISESTÄ AIHEUTUVAT MENOT

Sopimuksen täyttämisestä aiheutuvat menot ovat tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen.

### Urakkarakentaminen

#### SUORITEVELOITTEET JA TRANSAKTIOHINNAN MÄÄRITTÄMINEN

Suoritevelvoitteiden määrä riippuu sopimuksesta, ja se analysoidaan aina sopimuskohtaisesti. Useimmissa tapauksissa kyse on kuitenkin integroidun kokonaisuuden toimittamisesta, joka muodostaa yhden suoritevelvoitteen. Transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä kuten mahdollisia viivästyssakkoja sekä bonuksia. Erityisesti allianssihankkeissa bonukset saattavat olla merkittäviä. Näihin bonuksiin liittyvää merkittävää harkintaa on kuvattu tarkemmin kohdassa Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta.

### TULOUTUSAJANKOHTA JA TÄYTTÄMISASTEEN MÄÄRITTÄMINEN

Ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit täyttyvät pääosassa urakoinnin asiakassopimuksia, koska työ tehdään useimmiten asiakkaan maa-alueelle. Toisin sanoen asiakkaalla on määräsvalta omaisuuserään, johon työ suoritetaan. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistasteen mittaamisessa. Täyttämistaste määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena,

joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arviointeihin kokonaiskustannuksiin.

### Tuulivoimahankkeet

#### SUORITEVELOITTEET

Tuulivoimaprojektien asiakassopimukset, joissa YIT myy asiakkaalle projektioikeudet sekä urakoinnin sisältävät YIT:n nykyisen liiketoimintamallin mukaisesti kaksi erillistä suoritevelvoitetta.

### TULOUTUSAJANKOHTA

Tuulivoimaprojektien projektioikeuksien myynnin YIT tulouttaa, kun asiakas saa laillisen omistusoikeuden oikeuksiin ja näin ollen määräsvallan. Urakointi tuloutetaan ajan kuluessa.

### Lopetetut toiminnot (päällystys- ja kiviainesliiketoiminta)

#### SUORITEVELOITTEET JA TRANSAKTIOHINTA

Päällystyspalveluissa sovittu työn laajuus määrittää suoritevelvoitteen. Useimpien päällystyspalveluiden transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä hintaindeksien, viivästyssakkojen ja laatusakkojen muodossa. Suoritevelvoite on kiviainesten ja asfalttimassan myynnissä myydyt hyödykkeet kuten murskattu sora, seulottu hiekka, mukulakivet tai asfalttimassa. Louhinta- ja murskauspalveluiden myynnissä sovittu työn laajuus määrittää suoritevelvoitteen, kuten asiakkaan kallion louhinta. Pääosa päällystyspalveluista on lyhytaikaista ja laskutetaan työn valmistuttua. Pitkäaikaisissa päällystyspalveluissa YIT saa maksun palvelun edistymisen mukaan, joka vastaa suoritevelvoitteen täyttämistä.

### TULOUTUSAJANKOHTA JA TÄYTTÄMISASTEEN MÄÄRITTÄMINEN

Liikevaihto päällystyspalveluista tuloutetaan ajan kuluessa. Yksittäisiä pitkäaikaisia hankkeita lukuun ottamatta päällystystyöt ovat lyhytaikaista työtä. Lyhytaikaiset päällystystyöt tuloutetaan ajan kuluessa vaiheperusteisesti eli tuotokseen perustuen. Tuotokseen perustuva täyttämistasteen määrittäminen perustuu toteutuneisiin yksiköihin, esimerkiksi tuotettuihin asfalttimassatonneihin suhteessa arviointeihin kokonaistonneihin, tai vaiheperusteisesti toteutuneiden vaiheiden suhteessa koko päällystystyöhankkeen vaiheisiin. Pitkäaikaisten päällystystyöhankkeiden tuloutus ajan kuluessa tapahtuu panokseen perustuen.

Asiakkaan maa-alueella tehtävä kiviainesten louhinta- ja murskauspalvelu tuloutetaan ajan kuluessa. Palvelu tuloutetaan panokseen perustuvalla menetelmällä, ja se perustuu toteutuneisiin kustannuksiin suhteessa arviointeihin kokonaiskustannuksiin.

Liikevaihto kiviainesten ja asfalttimassan myynnistä tuloutetaan yhtenä ajankohtana.

### Elinkaarihankkeet (palvelutoimilupajärjestelyt)

Elinkaarihankkeissa (Public-Private Partnership) palveluntuottaja suunnittelee ja rakentaa tai perusparantaa palvelujen tuottamisessa käytettävän kohteen, kuten koulun tai tiestön, ja ylläpitää sitä sopimuskauden ajan. Ylläpidon sopimuskausi on tyypillisesti pitkä, 20–25 vuotta. Elinkaarihankkeita käytetään suurissa julkisissa rakentamis- ja korjausrakentamisprojekteissa ja asiakkaana on tyypillisesti julkinen sektori. YIT:llä on elinkaarihankkeita, joissa se itse vastaa tilaajaan nähden kaikista sopimusvelvoitteista sekä hankkeita, jotka on toteutettu yhteisyrityksen tai konsortion kautta yhdessä toisen osapuolen kanssa. Kaikissa elinkaarihankkeissa on maksuperusteena kohteen käytettävyyttä tai laatu, jolloin taseeseen kirjattavaa aineetonta oikeutta ei synny.

Kaikki ne elinkaarihankkeet, joissa YIT on suorana sopimusosapuolena tilaajaan nähden ovat tilaajan rahoittamia. Näissä elinkaarihankkeissa rakentamis- tai perusparantamispalveluista ja ylläpitovaiheista saamansa myyntituotot YIT tulouttaa ajan kuluessa erillisinä suoritevelvoitteina. YIT saa maksut rakentamisaikana rakentamisen edistymiseen perustuen. Palvelujaksolla YIT saa maksut kuukausittain, mikä vastaa tuotettuja palveluita. Elinkaarihankkeissa on käytettävyyshennyksiä, jotka käsitellään muuttuvina vastikkeina. Rakentamistapahtuman vastike on sidottu rakennuskustannusindeksiin ja palvelujaksot ylläpidon indeksiin. Indeksit tarkistetaan vuosittain. YIT:llä ei ole kohteisiin liittyvää merkittävää oheiskäyttöoikeutta.

Elinkaarihankkeet, joissa sopimusosapuolena tilaajaan nähden on YIT:n ja toisen osapuolen perustama yhteisyritys, on toteutettu mallilla, jossa rahoituksesta vastaa yhteisyritys. Yhteisyritys yhdistellään YIT:n konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Yhdistelyä varten yhteisyrityksen tilinpäätös on muutettu vastaamaan YIT:n laskentaperiaatteita. YIT toimii urakoitsijana ja palveluntuottajana yhteisyritykselle ja kirjaa myyntituotot aikaisemmin kuvatulla tavalla.

YIT on myös osapuolena konsortioissa, jotka ovat tilaajaan nähden sopimusosapuolena. Konsortio ei ole juridinen entiteetti. Sopimusosakeudellisesti osapuolet ovat yhteisvastuullisesti vastuussa tilaajaan nähden. YIT vastaa näissä hankkeissa kohteen rakentamisesta. YIT saa maksut rakentamisaikana rakentamisen edistymiseen perustuen ja tulouttaa ajan kuluessa rakentamispalvelut.

## KOROT JA OSINGOT

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

## TYÖSUHDE-ETUUDET

### Eläkeveloitteet

Konsernin eläkejärjestelyt ovat pääsääntöisesti maksupohjaisia järjestelyitä. Maksupohjaisten eläkejärjestelyiden suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan, sillä tilikaudella, jota veloitus koskee, eikä konsernilla ole tämän jälkeen enää kyseiseen vuoteen kohdistuvia muita veloitteita tai maksuja.

Konsernilla on Suomessa myös etuus pohjaisia eläkejärjestelyjä. Riippumattomat asiantuntijat laskevat konsernin etuus pohjaisten eläkejärjestelyjen veloitteet 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 veloitteen raportointikauden

päätymispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuus pohjainen eläkekulu koostuu työsuoritukseen perustuvasta menosta sekä nettokorosta, jotka kirjataan henkilöstökuluihin. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta taseessa olevan eläkevelvoitteen muutokseksi.

### Osakeperusteiset maksut

Palkkion suoritustavasta riippuen osakepalkkiojärjestelmät kirjataan joko omana pääomana tai rahana maksettavina osakeperusteisina liiketoimina. Mikäli osakeperusteisesti maksettavaan liiketoimeen sisältyy lähdeverovelvoitteiden nettomääräistä suorittamista koskeva ominaisuus, luokitellaan liiketoimi kokonaan omana pääomana maksettavaksi. YIT:llä on osakkeiden ja rahan yhdistelmänä maksettavia osakepalkkio-ohjelmia sekä kokonaan omana pääomana maksettava ohjelma.

Omana pääomana maksettavan etuuden käypä arvo perustuu YIT Oyj:n osakkeen markkinahintaan myöntämispäivänä, josta on vähennetty odotettavissa olevien osinkojen nykyarvo. Lisäksi etuuden myöntämispäivän käyvän arvon määrittelyssä huomioidaan markkinaperusteisten ehtojen (TSR) vaikutus. Myöntämispäivän käyvän arvon määrittämisessä käytetään todennäköisyyksillä painotettuihin arvoihin perustuvaa mallia, jotta otetaan huomioon todennäköisyys sille, että markkinaperusteinen ehto jää täyttymättä. Kulu kirjataan riippumatta siitä, onko markkinaperusteinen ehto täyttynyt. Ei-markkinaperusteisia ehtoja ja työn suorittamista koskevaa ehtoa ei oteta huomioon myöntämispäivän käyvän arvon määrittelyssä, vaan ne otetaan huomioon niiden osakkeiden määrissä, joihin oletetaan syntyvän oikeus ansaintajakson lopussa. Omana pääomana maksettavan etuuden käypä arvo jaksotetaan kuluksi henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan oikeuden syntymisajanjaksolle.

Rahana maksettava palkkio perustuu YIT Oyj:n osakkeen markkinahintaan tilinpäätöshetkellä, ja sitä jaksotetaan kuluksi henkilöstökuluihin ja lyhytaikaisiin velkoihin rahaosuuden maksupäivään saakka. Taseen velka arvostetaan käypään arvoon jokaisena tilinpäätöspäivänä.

### Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavalla velvoitteella tarkoitetaan sellaista kuluja, josta yhtiö ei saa vastaavaa työsuoritusta. 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. Irtisanottujen henkilöiden etuuksiin liittyvät erilaisten säännösten perusteella todennäköisesti syntyvät muut velat on arvioitu tilinpäätöshetkellä ja kirjattu kuluksi ja velaksi.

## VUOKRASOPIMUKSET

### Konserni vuokralle ottajana

Konsernin merkittävimmät vuokrasopimukset sisältävät Suomen omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset, rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvät vuokrasopimukset sekä koneiden ja kaluston vuokrasopimukset.

Jos sopimus tai sen osa on luokiteltu vuokrasopimukseksi, vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan sopimuksen alkamispäivänä. Alkamispäiväksi katsotaan päivä, jolloin kohdeomaisuuserä on vuokralle ottajan käytettävissä.

Konserni kirjaa lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin, joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän ja vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, liittyvät maksut vaikutusaikanaan tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan.

### Vuokrasopimusvelan arvostaminen ja esittäminen

Vuokrasopimusvelka arvostetaan diskonttaamalla odotettavissa olevat vuokramaksut nykyarvoon. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut, odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäännösarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää

kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-ajaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Vuokramaksut diskontataan käyttäen vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, jos korko on helposti määritettävissä. Jos vuokrasopimuksen sisäistä korkoa ei voida helposti määrittää, konserni käyttää lisäluoton korkoa diskonttauskorkona.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan myöhemmin efektiivisen koron menetelmää käyttäen, ja konserni arvioi kirjanpitoarvon uudelleen vastaamaan mahdollisia uudelleenarviointeja tai vuokrasopimusten muutoksia. Vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen, jos vuokrasopimuksen alkuperäisten ehtojen mukainen kassavirta muuttuu, esimerkiksi jos vuokra-aika muuttuu tai jos vuokramaksut muuttuvat indeksin tai vaihtuvan koron perusteella.

Monet konsernin merkittävistä vuokrasopimuksista sisältävät vuokramaksuja, jotka on sidottu indeksiin. Vuokrasopimusvelka arvostetaan alun perin vuokrasopimuksen alkamispäivän indeksiä käyttäen. Tulevat indeksimuutokset huomioidaan arvostuksessa, kun muutos näkyy kassavirrassa.

Jatko- ja päättämisoptiot arvioidaan uudelleen vain, jos konsernin hallinnassa olevissa olosuhteissa tapahtuu merkittävä muutos tai tapahtuma, jotka vaikuttavat merkittäväällä tavalla siihen, että option käyttäminen on kohtuullisen varmaa. Uudelleenarvioinnissa käytetty diskonttauskorko vaihtelee uudelleenarvioinnin luonteen mukaan. Esimerkiksi indeksimuutoksen vuoksi tehty uudelleenarviointi tehdään alkuperäisen diskonttauskoron perusteella ja vuokra-aikamuutoksista johtuvat uudelleenarvioinnit tehdään oikaistua diskonttauskorkoa käyttäen. Vuokrasopimusvelka esitetään taseessa omalla rivillään jaoteltuna lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen osuuteen.

#### **Käyttöoikeusomaisuuserän arvostaminen ja esittäminen**

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan hankintamenoon, ja ne perustuvat vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen määrään. Käyttöoikeusomaisuuserän hankintamenoon sisällytetään myös alkuvaiheen

välittömät menot, ennallistamiskulut tai sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat, joista on vähennetty mahdolliset vuokrasopimukseen liittyvät kannustimet. Käyttöoikeusomaisuuserät poistetaan vuokra-ajan tai vaikutusaikansa kuluessa, sen mukaan kumpi on lyhyempi ajanjakso, ellei tapahdu omistusoikeuden siirtoa tai ole osto-optiota, jonka käyttäminen on kohtuullisen varmaa vuokraajan lopussa. Tässä tapauksessa käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan kohdeomaisuuserän vaikutusajan kuluessa. Vuokrasopimusvelan uudelleenarvostus käsitellään käyttöoikeusomaisuuserän vastaavina oikaisuina.

Aineellisiin hyödykkeisiin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillään Aineelliset hyödykkeet, vuokrat. Tonttivuokrasopimukseen liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillään Vaihto-omaisuus, vuokrattu.

#### **Omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvien tonttivuokrasopimusten käsittely**

Konsernilla on omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia olennaisia määriä vain Suomessa. Tonttivuokrasopimukset esitetään taseessa ja tuloslaskelmassa samaan tapaan kuin konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit.

Suomessa konsernin omaperusteisissa rakennushankkeissa rakennetaan tyypillisesti asuinrakennuksia joko omistetulle tai vuokratontille. Vuokratonttien vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkäaikaisia, useimmiten 20–50 vuotta. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit ja konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit muodostavat osan tuloutusperiaatteiden mukaista suoritevelvoitetta myydä asuntoja asiakkaille. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit arvostetaan alun perin IFRS 16 -standardin arvostamisvaatimuksien mukaan.

Kun konserni tekee Suomessa omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimuksen eikä rakennushanke ole vielä alkanut, tontin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vaihto-omaisuuteen ja vuokrasopimusvelka taseeseen. Omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimus kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi vaihto-omaisuuden muutoksena, kun myyntituotot on kirjattu konsernin tuloutusperiaatteiden mukaisesti.

Keskeneräisten Suomen omaperusteisten asuinrakennushankkeiden vuokratonttien vuokrasopimusvelka esitetään konsernin taseessa joko vuokrasopimusvelkana tai saaduissa ennakoissa hankkeen myyntiasteen mukaan. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta myymättömien asuntojen osuus velasta esitetään taseessa vuokrasopimusvelkana. Keskeneräisten asuinrakennushankkeiden myytyihin asuntoihin kohdistuva velka on ei-rahamääräinen vastike, joka esitetään liiketoimen perusluonteen mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa. Hankkeen tuloutushetkellä myytyihin asuntoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka kirjataan tuotoksi tuloslaskelmaan. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään taseessa vuokrasopimusveloissa.

#### **Konserni vuokralle antajana**

Konserni on vuokrannut edelleen itse kolmansilta osapuolilta vuokraamia toimitaloja, ja ne käsitellään muina vuokrasopimuksina rahoitusleasingsopimusten sijaan. Luokittelu tehdään alkuperäisen vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserän perusteella. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi vuokra-ajan kuluessa. Konsernin toiminta vuokralle antajana on vähäistä.

#### **TULOVEROT**

Tuloslaskelman tuloveroihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden verotettavan tuloksen perusteella lasketut suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu sekä laskennallisen verovelan ja -saamisen muutos. Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvä vero vaikutus kirjataan vastaavasti osaksi omaa pääomaa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan tilinpäätöspäivään mennessä vahvistettujen verokantojen perusteella.

Laskennallinen vero lasketaan kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista käyttäen joko tilinpäätöshetkellä voimassa olevaa verokantaa tai myöhemmin voimaantulevaa mutta tiedossa olevaa vahvistettua verokantaa. Laskennallista verovelkaa ei kirjata, kun kyseessä on alun perin kirjanpitoon kirjattava omaisuus tai velka, joka ei ole syntynyt liiketoimintojen yhdistämisestä eikä sen kirjaaminen vaikuta kirjanpidon tulokseen eikä verotettavaan tuloon liiketoimen toteutumisajankohtana. Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on

todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät jaksotuserot syntyvät käyttämättömistä verotuksellisista tappioista, varauksista, rakennusprojektien tuloutuskäytännöistä, vuokrasopimus- ja rahoitusleasingjärjestelyistä.

Verotuksessa vähennyskelpoiset tappiot on otettu huomioon laskennallisena verosaamisena siinä määrin kuin yhtiö pystyy niitä todennäköisesti hyödyntämään lähitulevaisuudessa. Tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista kirjataan laskennallinen verovelka vain silloin kun veronmaksun voidaan katsoa realisoituvan ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

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.

## 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.

## AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu alkuperäiseen hankintamenuon, josta on vähennetty poistot ja arvonalentumiset. Aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa, siitä alkaen kun ne ovat valmiita käytettäväksi. Maa-alueista ei tehdä poistoa. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

- Rakennukset ja rakennelmat 10–40 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–15 vuotta
- Muut aineelliset hyödykkeet 10–40 vuotta

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä. Ne oikaistaan tarvittaessa kuvastamaan

taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia. Aineellisten hyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot sisältävät liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Normaalit kunnossapito- ja korjauskustannukset kirjataan kuluksi niiden syntymishetkellä. Merkittävät parannus- tai lisäinvestoinnit kirjataan osaksi omaisuuserään hankintamenua ja poistetaan päähyödykkeen jäljellä olevana taloudellisena vaikutusaikana, mikäli on todennäköistä, että investointiin liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi.

Yhtiö kirjaa aineellisten hyödykkeiden hankintojen korkomenot kuluksi, ellei kyseessä ole vieraan pääoman aktivoinnin ehdot täyttävä omaisuuserä, jolloin ne aktivoidaan hankintamenuksi.

## SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä tai maa-alueita, joita yhtiö pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia ja jotka eivät ole yhtiön käyttöön tai toiminnolle varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. YIT:n konsernitiilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävillä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavilla osakkuusyhtiöillä ja yhteisyrityksillä on IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisia sijoituskiinteistöjä, jotka koostuvat rakenteilla olevista ja valmiista vuokra-asunnoista. YIT:n emoyhtiö tai tytäryritykset eivät omista sijoituskiinteistöiksi luokiteltavia omaisuuseriä. YIT:n konsernitiilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt sisältävät osana osakkuus- tai yhteisyrityksen sijoituksen tasearvoa.

### Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Hankintahetkellä sijoituskiinteistöt kirjataan (osakkuus- tai yhteisyrityksessä) alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardin mukaisesti. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Käyvän arvon määrittämisen tavoitteena on arvioida hinta, johon tavanmukainen liiketoimi omaisuuserän myymiseksi toteutuisi markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tarkasteluhetken markkinaolosuhteiden vallitessa. YIT luokittelee kaikki sijoituskiinteistöt käyvän

arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatason 3 erien käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Valmiiden vuokra-asuntojen käypä arvo määritellään tuottoihin perustuvalla sekä markkinaperusteisella arvostusmenetelmällä. Markkinoihin perustuvaa lähestymistapaa sovellettaessa käytetään hintoja ja muuta merkityksellistä tietoa, joka syntyy täysin samanlaisia tai vertailukelpoisia (ts. vastaavanlaisia) varoja tai varojen ryhmää koskevissa markkinatransaktioissa. Tuottoihin perustuvan lähestymistavan mukaan vastaiset rahamäärät (esim. rahavirrat tai tuotot ja kulut) muutetaan yhdeksi nykyhetken (ts. diskontatuksi) rahamääräksi. Tuottoihin perustuvaa lähestymistapaa käytettäessä käypä arvo kuvastaa markkinoilla tarkasteluhetkellä vallitsevia odotuksia, jotka koskevat näitä vastaisia rahavirtoja. Rakenteilla olevat kohteet arvostetaan käypään arvoon, kun käyvän arvon arvio pystytään tekemään luotettavasti, muutoin rakenteilla olevat kohteet arvostetaan hankintamenuon. Osakkuus- ja yhteisyritys käyttää ulkopuolista riippumatonta arvioitsijaa käyvän arvon määrittämiseen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Voitot tai tappiot sijoituskiinteistön käytöstä poistamisesta tai luovutuksesta määritetään nettomääräisen luovutustulon ja omaisuuserän kirjanpitoarvon välisenä erotuksena ja kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistön taseesta pois kirjaamisesta johtuvaan voittoon tai tappioon sisällytettävä vastikemäärä määritetään IFRS 15 transaktiohinnan määrittämistä koskevien säännösten mukaisesti. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan edelleen käypään arvoon ja niiden määrä esitetään liitetiedossa 14.

Kiinteistö siirretään toisista varojen ryhmistä sijoituskiinteistöihin tai sijoituskiinteistöistä toisiin varojen ryhmiin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos.

## AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

### Liikearvo

Liikearvo on määrä, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus ja aiemmin omistettu osuus yhteenlaskettuna ylittävät hankitun tytäryrityksen yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden käyvän arvon hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon, josta on vähennetty arvonalentumiset. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Luovutettuun yhtiöön tai liiketoimintaan kohdistuvan liikearvon kirjanpitoarvo kohdistetaan osaksi myyntivoittoa tai -tappiota.

### 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 vaikutusaikaan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Aineettomista hyödykkeistä, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Yrityshankintojen yhteydessä hankitut muut aineettomat hyödykkeet kirjataan mikäli ne täyttävät aineettoman hyödykkeen määritelmän: niihin liittyy vastainen tuotto-odotus, ne ovat eriteltävissä tai perustuvat sopimuksiin tai laillisiin oikeuksiin. Yrityshankintojen yhteydessä kirjatut muut aineettomat hyödykkeet koostuvat muun muassa tuotemerkeistä, asiakassopimuksista ja asiakassuhteiden arvosta.

Hankitut tietojärjestelmät ja lisenssit aktivoidaan hankintamenoon ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno poistetaan tasapoistoina lisenssien arvoituna taloudellisena pitoaikana. Strategisiksi luokiteltujen tietojärjestelmäohjelmien oman työn osuus aktivoidaan taseeseen siltä osin kuin aktivointiedellytykset muun muassa kulujen seurannan osalta täyttyvät.

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneempien tuotteiden suunnittelusta aiheutuneet menot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi siitä lähtien, kun tuote on teknisesti toteutettavissa, se voidaan hyödyntää kaupallisesti ja tuotteesta odotetaan saatavan vastaista taloudellista hyötyä. Toistaiseksi konsernin tutkimus- ja kehittämismenot eivät ole täyttäneet aktivoinnin perusteita.

Muiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

- Asiakassuhteet ja sopimuskannat 3–5 vuotta
- Tuotemerkit 15 vuotta
- IT-ohjelmistot ja muut 2–5 vuotta
- Patentoimaton teknologiaosaaminen 3–5 vuotta

## AINEELLISTEN JA AINEETTOMIEN HYÖDYKKEIDEN ARVONALENTUMINEN

YIT-konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä arvonalentumisesta 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, josta on vähennetty luovutuksesta aiheutuvat menot tai sitä korkeampi käyttöarvo.

Käyttöarvoa määritettäessä arvioidut vastaiset rahavirrat diskontataan nykyarvoonsa diskonttauskoroilla, jotka kuvastavat rahan aika-arvoa ja omaisuuserään liittyviä erityisriskejä. Diskonttaustekijänä käytetään oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital), jossa huomioidaan riskitön korkotaso, epäilikkivisyyspremio, markkinoiden tuotto-odotus, toimialakohtainen beta-arvo, maariski ja vieraan pääoman korkotaso korkomarginaali huomioiden. Näitä tekijöitä painotetaan diskonttauskoron määrittelyssä toimialan keskimääräisen tavoitepääomarakenteen mukaan. Mikäli kerrytettäviä vastaisia rahavirtoja ei kyetä laskemaan yksittäisen omaisuuserän osalta, määritetään kerrytettävissä oleva rahamäärä sille rahavirtaa tuottavalle yksiköille, johon kyseinen omaisuuserä kuuluu.

Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan ja se kohdistetaan ensin rahavirtaa tuottavalle yksiköille kohdistettuun liikearvoon ja tämän jälkeen muihin omaisuuseriin tasasuhteisesti. Muista omaisuuseristä kuin liikearvosta kirjatut arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on kasvanut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä johtaisi kirjanpitoarvoon, joka hyödykkeellä olisi ilman arvonalentumistappiota. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

## VAIHTO-OMAISUUS

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden arvo määritellään pääsääntöisesti FIFO-menetelmää (first-in, first-out) käyttäen. Kiviainesten ja bitumin hankintameno määritetään painotetun keskihinnan mukaan.

Valmisteiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno sisältää lisäksi tontin arvon. YIT hankkii rakentamistarvoituksessa maa-alueita sekä kotimaassa että ulkomailla. Maa-alueiden hankinta voi tapahtua sekä hankkimalla suoraan maaomaisuutta tai ostamalla sitä hallinnoiva yhtiö. YIT:n ostamien kiinteistöyhtiöiden hankintameno on kohdistettu suoraan vaihto-omaisuuden maa-alueiden tai keskeneräisen työn arvoon.

Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Arvioitaessa valmiiden asuntoja 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 sisältymään. Maa-alueiden kirjanpitoarvoa pienennetään, kun valmiita tuotteita arvioidaan myytävän hankintamenoa alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

Rahoituksen kustannuksia kohdistetaan hankintameno, jos kyseessä on hanke, joka täyttää vieraan pääoman menojen aktiivoinnin ehdot.

Vuokratontteihin liittyy laskentaperiaatetta on kuvattu kohdassa Vuokrasopimukset.

## RAHOITUSVARAT JA -VELAT

### Rahoitusvarat

Rahoitusvarat kirjataan kirjanpitoon kaupantekopäivän käypään arvoon. Konserni luokittelee rahoitusvarat alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä seuraaviin arvostusryhmiin: jaksotettuun hankintameno arvo arvo arvo rahoitusvarat, käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja muiden laajan tuloksen erien kautta käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat. Luokittelu riippuu rahoitusvarojen hallinnoinnissa käytettävästä liiketoimintamallista sekä rahavirtoja koskevista sopimusehdoista. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeus sopimusperusteisiin rahavirtoihin on lakannut ja kun rahoitusvaraan liittyvät olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet konsernin ulkopuolelle.

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat

Konsernissa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin kuuluvat kaikki kaupankäyntitarkoituksessa hankitut sijoitukset ja johdannaisopimukset. Tällaisia johdannaisopimuksia ovat konsernin valuutta-, korko- ja hyödykejohdannaiset. Johdannaiset kirjataan käypään arvoon perustuen markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Käyvän arvon muutokset kirjataan johdannaisen käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin. Käyvän arvon arvostamista kuvataan tarkemmin liitetiedossa 28.

### Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat oman pääoman ehtoiset rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja.

Näiden rahoitusvarojen osalta yhtiö on peruuttamattomasti valinnut alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä, että oman pääoman ehtoisen sijoituksen, jota ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, myöhemmät käyvän arvon muutokset kirjataan muiden laajan tuloksen eriin. YIT:llä tähän kuuluvat tietyt sijoitukset kiinteistö- ja asunto-osakkeisiin sekä muihin osakkeisiin. Kun tämä valinta on tehty, laajan tuloksen muissa erissä esitettyjä määriä ei siirretä myöhemmin tulokseen. Näille sijoituksille saatavat osingot kirjataan tulosvaikutteisesti. Valinta tehdään sijoituskohtaisen arvioinnin perusteella.

### Jaksotettuun hankintameno arvo arvo arvo rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintameno arvo arvo arvo rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia eriä, joita pidetään sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämiseksi ja joiden rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja koron maksua. Tähän ryhmään sisältyvät rahavarat, konsernin taseen myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset. Ryhmän rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon, johon on lisätty transaktiokulut, ja ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Voitto tai tappio jaksotettuun hankintameno arvo arvo arvo rahoitusvarasta kirjataan tulosvaikutteisesti, kun omaisuuserä kirjataan pois taseesta tai sen arvo alentuu. Rahavarat koostuvat käteisvaroista, pankkitilien saldoista ja likvideistä rahamarkkinasijoituksista, joiden alkuperäinen maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

### Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu IFRS 9:n mukaisiin odotettavissa oleviin luottotappioihin. Odotettavissa olevat luottotappiot vaikuttavat sellaisten rahoitusvarojen arvostukseen, jotka on luokiteltu jaksotettuun hankintameno.

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän luottoriski lisääntynyt merkittävästi. Mikäli luottoriskin havaitaan

lisääntyneen merkittävästi, arvioidaan rahoitusvarasta kerrytettävissä oleva rahamäärä, joka on erän käypä arvo, ja kirjataan arvonalentumistappio siltä osin kuin kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän. Arvonalentumistappiot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä rahoitusvaran mahdollisesta laiminlyönnistä.

### MYYNTISAAMISET JA ASIAKASSOPIMUKSIIN PERUSTUVAT OMAISUUSERÄT

Myyntisaamisten ja asiakassopimuksiin perustuvien omaisuuserien arvostamiseen YIT soveltaa IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua mallia, jonka mukaan luottotappiovarausta kirjataan myyntisaamisen tai asiakassopimuksiin perustuvan omaisuuserän koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden perusteella. Myyntisaamiset ja asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät on tarkasteltu maakohtaisesti. YIT on määrittänyt laiminlyöntiprosentit eri maturiteetin myyntisaamisille ikäjakauman mukaisesti.

Odotettavissa olevan luottotappion määrä perustuu johdon parhaaseen arvioon ennakoitavista luottotappioista. Luottotappiomalli huomioi asiakkaiden aikaisemman maksukäyttäytymisen sekä käytettävissä olevat tulevaisuuden ennusteet.

### LAINASAAMISET

Lainasaamisten arvonalentuminen lasketaan sen luottotappion perusteella, jonka odotetaan aiheutuvan 12 kuukauden aikana, ellei alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ole tapahtunut merkittävää luottoriskin lisääntymistä, jolloin varaus lasketaan siinä tapauksessa varan koko voimassaoloajan aikana odotettavissa olevan luottotappion perusteella.

### Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan kirjanpitoon kaupantekopäivän käypään arvoon, josta on vähennetty transaktiokustannukset. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat johdannaisinstrumentteja lukuun ottamatta arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno.

Konsernissa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat johdannaisopimukset. Tällaisia johdannaisopimuksia ovat

konsernin valuutta-, korko- ja hyödykejohtannaiset. Johdannaiset kirjataan käypään arvoon, joka perustuu markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Käyvän arvon muutokset kirjataan johdannaisen käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin.

Rahoituslimiittien järjestelypalkkiot kirjataan ennakkomaksuksi maksuvalmiuspalvelusta ja jaksotetaan kuluksi limiitin voimassaoloajalle. Konsernilla on sekä pitkä- että lyhytaikaisia rahoitusvelkoja, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun niihin liittyvät velvoitteet ovat lakanneet.

### Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja suojauslaskenta

Johdannaiset kirjataan alun perin hankintahetkellä käypään arvoon taseeseen, minkä jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon jokaisena raportointipäivänä. Käyvän arvon muutokset kirjataan johdannaisen käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin. YIT ei sovelta suojauslaskentaa.

### OMAT OSAKKEET

Mikäli konsernin emoyhtiö tai sen tytäryhtiöt hankkivat emoyhtiön omia osakkeita, vähennetään yhtiön omaa pääomaa määrällä, joka muodostuu maksetusta vastikkeesta lisätynä transaktiomenoilla. Jos ostetut omat osakkeet myydään edelleen tai lasketaan uudelleen liikkeelle, saatu vastike merkitään omaan pääomaan. Yhtiön omien oman pääoman ehtoisten instrumenttien ostosta, myynnistä, liikkeeseenlaskusta tai mitätöinnistä ei kirjata voittoa tai tappiota tuloslaskelmaan.

### VARAUKSET

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

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat väistämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Väistämättömiin menoihin luetaan sopimuksen täyttämisestä aiheutuvat kustannukset tai sitä alemmat sopimuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset.

Suomen asunto- ja liikekohteiden rakentamiseen liittyvä 10-vuotisvastuuvaraus määritetään kokonaisuutena kaikista 10-vuotisvastuita sisältävistä hankkeista. Tällöin yksittäiseen hankkeeseen liittyvä vastaisen taloudellisen menetyksen todennäköisyys voi olla pieni, vaikka kokonaisuuden katsotaan aiheuttavan taloudellisten voimavarojen siirtymistä pois yhtiöstä.

Takuuvaraus käsittää rakennusprojektin valmistumisen jälkeiset takuuveloitteen alaiset korjauskulut. Takuuvaraukset lasketaan takuukulujen aikaisempina tilikausina toteutuneen tason perusteella. Mikäli konserni saa sopimuksen perusteella aliurakoitsijalta tai materiaalin toimittajalta hyvityksen kuluista, joihin on varauduttu, kirjataan tulevasta korvauksesta saaminen silloin, kun saamisen katsotaan olevan varma. Takuuvarausten käyttöaika on pääsääntöisesti 1–2 vuotta.

Ympäristövaraukset liittyvät pääosin maanottoaikojen maisemointivelvoitteisiin. Maisemointivaraus kirjataan maa-ainesten käytön mukaisesti niistä kohteista, joiden sopimuksiin sisältyy maisemointivelvoite. Niiden odotettu käyttöaika riippuu maanottoaikojen käytöstä, koska maisemointityöt aloitetaan pääsääntöisesti maanottoaikojen hyödyntämisen loputtua. Lisäksi ympäristövaraus käsittää muut ympäristövelvoitteisiin liittyvät varaukset.

Uudelleenjärjestelyvaraus kirjataan, kun konserni on laatinut yksityiskohtaisen uudelleenjärjestelysuunnitelman ja aloittanut suunnitelman toimeenpanon tai tiedottanut asiasta.

Yhtiö kirjaa oikeudenkäynneistä sekä potentiaalisista oikeudenkäynteihin johtavista kiistoista varauksen, mikäli yhtiön johto arvioi taloudellisten voimavarojen siirtymisen pois yhtiöstä olevan todennäköistä ja veloitteen määrä on arvioitavissa luotettavasti.

### EHDOLLISET VELAT JA VARAT

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollisesta velasta ei kirjata varausta vaan se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ehdolliset varat johtuvat suunnittelemattomista tai muista odottamattomista tapahtumista, joiden perusteella tulee mahdolliseksi, että yhtiön hyväksi koituu taloudellista hyötyä. Ehdollista varaa ei merkitä tilinpäätökseen vaan se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

### 1. LIIKETOIMINTASEGMENTIT JA MARKKINA-ALUEET

**Asuminen Suomi ja CEE -segmentin** liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämisestä ja rakentamisesta. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja. Asuntorakentamisen projektit ovat pääasiassa omaperusteisia ja neuvottelu-urakoita, jotka ovat pääsääntöisesti uudisrakentamista. Asiakkaat ovat joko yksityisiä kuluttajia tai sijoittajia. Yksityiset kuluttajat ostavat yhden tai muutaman asunnon omaperusteisesta asuntorakentamisesta, kun taas sijoittajat ostavat useita asuntoja omaperusteisesta asuntorakentamisesta, asuinrakennuksen tai useita asuinrakennuksia. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuaissa.

**Asuminen Venäjä -segmentin** liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittämisestä ja rakentamisesta Venäjällä. Venäjällä YIT kehittää asuntoja ja asuinalueita omaperusteisesti. Asuntorakentamisen asiakkaat ovat yksityisiä kuluttajia. Venäjällä YIT myös isännöi ja huoltaa asuntoja sekä tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja.

**Toimitilat-segmentti** koostuu toimitilarakentamisen liiketoiminnoista sekä tarjottavasta asuinrakentamisen urakoinnista. Toimitilahankkeet sisältävät liike-, teollisuus- ja julkisten rakennusten uudisrakentamisen sekä korjausrakentamisen. Kohteet rakennetaan sijoittajille ja omistajakäyttäjille. Pääosa projekteista on projektinjohtourakoita, KVR-urakoita, alliansseja ja elinkaarihankkeita, jotka voivat olla sekä uudis- että korjausrakentamishankkeita. Korjausrakentamisen palvelut vaihtelevat pienistä pintakorjauksista rakennusten kokonaisvaltaisiin uudistuksiin. Toimitilat-segmentillä on myös omaperusteisia toimitilahankkeita. Nämä ovat yhtiön itse kehittämiä hankkeita, joita ei välttämättä ole myyty rakentamisen

alkaessa. Maantieteellisesti Toimitilat-segmentin liiketoiminta keskittyy Suomeen. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomi, Viro, Latvia, Liettua, Puola ja Slovakia.

**Kiinteistöt-segmentti** koostuu toimitilojen ja hybridihankkeiden hankekehityksen liiketoiminnoista sekä kiinteistöpalveluista kuten vuokraus ja kiinteistöjohtaminen. Lisäksi Kiinteistöt-segmentti vastaa merkittävien hankekehityskohteiden kehitysvaiheen rahoittamisesta sekä tonttien ja kehitettyjen kiinteistöjen omistamisesta ja edelleen realisoinnista sopivalla hetkellä. Segmentti toimii Suomessa, Virossa, Latviassa, Liettuaissa, Slovakiassa, Tšekissä ja Puolassa.

**Infra-segmentin** palvelut ovat muun muassa teiden ja katujen rakentamista sekä ylläpitoa, siltojen rakentamista ja korjaamista, rautateiden rakentamista, hydraulista ja perustusten suunnittelua, maanalaista rakentamista, kaivauksia ja muita maatöitä ja julkisia tiloja sekä tuulivoimapuistojen kehitystä ja urakointia. Baltiassa infrapalveluihin sisältyy myös päällystyspalveluita sekä asfalttimassan myyntiä. Infrapalveluiden asiakkaana on usein julkinen sektori. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuaissa.

**Muut erät** sisältävät konsernin sisäiset palvelut, vuokratuotot ulkoisilta asiakkailta, konsernitason kohdistamattomat kustannukset sekä sisäisten katteiden eliminoinnit. Yhdistymiseen liittyviä käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa ei ole kohdistettu segmenttien sitoutuneeseen pääomaan, vaan ne raportoidaan segmenttien tasolla kohdassa Muut erät. Vuonna 2019 Muut erät sisälsi myös Venäjän päällystysliiketoiminnan, josta luovuttiin.

#### Muutokset

1.5.2020 tehdyn organisaatiomuutoksen myötä kiinteistöjohtamisen ja hankekehityksen liiketoiminnot siirrettiin Toimitilat-segmentistä Kiinteistöt-segmenttiin. Vertailukausia ei oikaistu.

#### Toiminnan kausiluonteisuus

Yhtiön tiettyjen liiketoimintojen kausiluonteisuus vaikuttaa yhtiön tulokseen ja sen ajoittumiseen. IFRS-laatomisperiaatteiden mukaisesti tietyt asiakassopimukset tuloutetaan tietyinä ajankohtana. Näin ollen tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistumisajankohtien mukaan. Infra-segmentissä Baltian väylärakentamisen työskentelykauden pituus on rajoittunut.



## Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot

2020

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 286</b>	<b>305</b>	<b>761</b>	<b>791</b>	<b>17</b>	<b>-90</b>	<b>3 069</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 286	305	760	776	17	-75	3 069
Konsernin sisäinen liikevaihto	0		0	15		-16	
Poistot ja arvonalentumiset	-4	-14	-2	-18	0	-20	-58
<b>Liikevoitto</b>	<b>108</b>	<b>8</b>	<b>-46</b>	<b>-1</b>	<b>5</b>	<b>-40</b>	<b>35</b>
Liikevoitto-%	8,4	2,5	-6,0	-0,1	30,2		1,1
Oikaisuerät		19	1	13		15	50
Liikearvon arvonalentuminen		13				2	15
Käyvän arvon muutokset määräysvallattomien omistajien osuuden lunastusveloitteessa		-8	1				-7
Restrukturoinnit ja divestoinnit			0			0	1
Oikeudenkäynnit						-3	-3
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut						6	6
Liikevoitto alasajettavista liiketoiminnoista		15		13		6	34
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu*						1	1
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot*						3	3
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>108</b>	<b>27</b>	<b>-44</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>-24</b>	<b>85</b>
Oikaistu liikevoitto- %	8,4	8,8	-5,8	1,6	30,2		2,8

\* PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

## 2019

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 240</b>	<b>240</b>	<b>1 177</b>	<b>807</b>	<b>0</b>	<b>-73</b>	<b>3 392</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 240	240	1 175	791	0	-55	3 392
Konsernin sisäinen liikevaihto		1	2	15		-18	
Poistot ja arvonalentumiset	-5	-5	-2	-18		-28	-58
<b>Liikevoitto</b>	<b>91</b>	<b>-47</b>	<b>-7</b>	<b>14</b>	<b>83</b>	<b>-54</b>	<b>80</b>
Liikevoitto-%	7,4	-19,4	-0,6	1,8			2,4
Oikaisuerät		48		1		37	85
Oikeudenkäynnit						-2	-2
Restrukturoinnit ja divestoinnit				0			0
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut		0				9	9
Liikevoitto alasajettavista liiketoiminnoista		48		0		25	73
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu*						2	2
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot*						2	2
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>91</b>	<b>1</b>	<b>-7</b>	<b>15</b>	<b>83</b>	<b>-18</b>	<b>165</b>
Oikaistu liikevoitto- %	7,4	0,5	-0,6	1,9			4,9

\* PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

**Sitoutunut pääoma segmenteittäin**

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Asuminen Suomi ja CEE	700	697
Asuminen Venäjä	180	277
Toimitilat	-44	65
Infra	48	52
Kiinteistöt	331	254
Muut erät	312	325
<b>Sitoutunut pääoma yhteensä</b>	<b>1 527</b>	<b>1 669</b>

**Maantieteelliset tiedot**

Liikevaihto maittain esitetään liitetiedossa liikevaihto asiakassopimuksista. Pitkäaikaiset varat esitetään varojen sijainnin mukaan.

**Pitkäaikaiset varat ilman pitkäaikaisia saamisia ja oman pääoman ehtoisia sijoituksia**

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Suomi	441	436
Venäjä	5	18
CEE		
Baltian maat	15	16
Tšekki, Slovakia ja Puola	12	7
Skandinavia		
Ruotsi	14	14
Norja	3	14
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>490</b>	<b>505</b>

## 2. LIIKEVAIHTO ASIAKASSOPIMUKSISTA

### Liikevaihdon jaottelu

Konsernin liikevaihto koostuu myyntituotoista asiakassopimuksista. Muun tyyppiset tuotot, katso liitetieto Liiketoiminnan muut tuotot. Liikevaihto kertyy seuraavilta toimintasegmenteilä ja markkina-alueilta:

#### 2020

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Markkina-alue</b>							
Suomi	1 079		722	501	17	-74	2 245
Venäjä		305				-1	303
CEE	207		38	125			370
Baltian maat	87		30	125			242
Tšekki, Slovakia, Puola	120		8				128
Skandinavia				150		1	151
Ruotsi				116		1	117
Norja				35			35
Segmenttien välinen myynti	0		0	15		-16	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 286</b>	<b>305</b>	<b>761</b>	<b>791</b>	<b>17</b>	<b>-90</b>	<b>3 069</b>

#### 2020

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihdon tuloutusaika</b>							
Ajan kuluessa	438	305	746	753	17	-46	2 213
Yhtenä ajankohtana	847		14	23		-29	856
Segmenttien välinen myynti	0		0	15		-16	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 286</b>	<b>305</b>	<b>761</b>	<b>791</b>	<b>17</b>	<b>-90</b>	<b>3 069</b>

## 2019

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Markkina-alue</b>							
Suomi	1 054		1 102	469	0	-78	2 547
Venäjä		240				29	268
CEE	186		73	162			421
Baltian maat	66		68	162			296
Tšekki, Slovakia, Puola	120		5				125
Skandinavia				160		-5	156
Ruotsi				109		-1	108
Norja				52		-4	48
Segmenttien välinen myynti		1	2	15		-18	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 240</b>	<b>240</b>	<b>1 177</b>	<b>807</b>	<b>0</b>	<b>-73</b>	<b>3 392</b>

## 2019

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infra	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihdon tuloutusaika</b>							
Ajan kuluessa	307	19	1 139	773	0	27	2 264
Yhtenä ajankohtana	933	221	36	19		-82	1 127
Segmenttien välinen myynti		1	2	15		-18	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 240</b>	<b>240</b>	<b>1 177</b>	<b>807</b>	<b>0</b>	<b>-73</b>	<b>3 392</b>

### Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	224	209
Asiakassopimuksiin perustuvat velat	429	572

Asiakassopimuksiin perustuvat velat sisältävät saadut ennakkomaksut.

Saadut ennakkomaksut sisältävät ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden työnetenemän ylittävät asiakassuoritukset, tulouttamattomiin myytyihin omaperusteisiin hankkeisiin liittyvät asiakassuoritukset sekä niihin kohdistuvat taloyhtiölainaosuudet ja vuokratonttien vuokrasopimusvelat. Taloyhtiölainaosuudet saaduista ennakoista olivat 31.12.2020 121 miljoonaa euroa (130) ja vuokratonttien vuokrasopimusvelat olivat 41 miljoonaa euroa (26).

### Suoritevelvoitteet

Osittain täytetyille tai kokonaan täyttämättä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohint.

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Tulouttamaton transaktiohint	2 573	2 830
Seuraavana vuonna tuloutettava	1 521	1 755
Myöhemmin tuloutettava	1 052	1 076

### Elinkaarihankkeet

Hanke	Sopimus-päivämäärä	Rakennusvaihe	Palvelujakso	Kokonaisarvo, milj. eur*
Oulu, Kastellin monitoimitalo	06/2006	päättynyt	päättyy 2039	86
Kuopio, kouluja ja päiväkotia	12/2009	päättynyt	päättyy 2036	94
Pudasjärvi, koulukampus	03/2014	päättynyt	päättyy 2041	41
Hollola, Heinsuo ja Kalliolan koulu	06/2015	päättynyt	päättyy 2037	49
Pudasjärvi, palvelutalo	11/2015	päättynyt	päättyy 2036	12
Porvoo, kouluja ja päiväkoteja	12/2015	päättynyt	päättyy 2038	61
Kuopio, Jynkän ja Karttulan koulut	06/2016	päättynyt	päättyy 2038	37
E18 Hamina- Vaalimaa	06/2015	päättynyt	päättyy 2034	378
Parkano, koulukampus	03/2017	päättynyt	päättyy 2039	25
Sodankylä hyvinvointikeskus	06/2017	päättynyt	päättyy 2039	31
Kuopio, Hiitulanlahden koulu	12/2017	päättynyt	päättyy 2039	26
Imatra, koulukampus	05/2018	päättynyt	päättyy 2040	55
Kuopio, Kuntolaakso	12/2017	päättynyt	-**	18
Kirstin koulu ja päiväkotia	10/2017	päättynyt	-**	22
Viherlaakson koulu ja lukio	12/2016	päättyy 2022	-**	27
Espoo, Tuomarilan koulu	10/2019	päättyy 2021	-**	16
Espoo, Laajalahden koulu	10/2019	päättyy 2022	-**	16
Helsinki, Vuosaaren lukio	08/2019	päättyy 2021	-**	20
Espoo, Lintuvaaran koulu ja päiväkotia	01/2014	päättynyt	-**	15
Espoo, Päivänkehrän koulu	03/2015	päättynyt	-**	14
Kokkola, Torkinmäen koulu	04/2015	päättynyt	-**	9
Hämeenlinna, Nummikeskus	06/2016	päättynyt	-**	19
Jyväskylä, Huhtasuon koulukeskus	03/2012	päättynyt	-**	26
Lappeenranta, Lauritsalan koulu	11/2019	päättyy 2021	päättyy 2041	32
Pudasjärvi, Hyvän olon keskus	10/2019	päättyy 2021	päättyy 2041	36
Juva, koulukampus	01/2019	päättyy 2021	päättyy 2040	33
Espoo, kouluja	01/2020	päättyy 2024	päättyy 2042	300

\* Perustuu arvioon sopimuksen kokonaisarvosta sopimuksentekohetkellä. Konsortioiden osalta ilmoitettu YIT:n osuus.

\*\* Elinkaarihanke toteutettu konsortiona, jossa YIT vastaa rakentamisesta ja konsortion toinen osapuoli vastaa ylläpidosta.

### 3. HANKITUT JA MYDYT LIIKETOIMINNOT

Tilikaudella 2020 ei ollut olennaisia liiketoimintahankintoja. YIT myi päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa Peabille 1.4.2020. Myynnin vaikutuksia on kuvattu tarkemmin liitetiedossa Lopetetut toiminnot. Yhtiöllä ei ollut muita olennaisia myyntejä tilikaudella 2020.

### 4. LOPETETUT TOIMINNOT

YIT ja Peab allekirjoittivat 4.7.2019 sopimuksen YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestely käsitti yhtiön entisen Päällystys-segmentin toiminnot lukuun ottamatta Teiden kunnossapito -liiketoimintaa Suomessa ja päällystysliiketoimintaa Venäjällä. Vuoden 2019 tilinpäätöksessä YIT luokitteli liiketoiminnot myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja raportoi ne lopetettuna toimintona. Myynti toteutui 1.4.2020. Vuoden 2020 osalta lopetettujen toimintojen taloudellinen tulos ja rahavirrat esitetään näin ollen kolmen kuukauden jaksolta 1.1.-1.4.2020.

#### Lopetettujen toimintojen tulos

Milj. euroa	2020	2019
<b>Liikevaihto</b>	<b>27</b>	<b>540</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1	3
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutokset	8	-5
Valmistus omaan käyttöön	0	1
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-11	-168
Ulkopuoliset palvelut	-11	-145
Henkilöstökulut	-17	-125
Liiketoiminnan muut kulut	-17	-78
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-1	1
Poistot ja arvonalentumiset		-11
<b>Liikevoitto</b>	<b>-22</b>	<b>12</b>
Rahoitustuotot	0	0
Rahoituskulut	-1	-2
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1	-2
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-23</b>	<b>10</b>
Tuloverot	4	-0
<b>Tilikauden tulos, lopetetut toiminnot</b>	<b>-19</b>	<b>10</b>
<b>Myyntivoitto lopetetuista toiminnoista</b>	<b>55</b>	
<b>Tulos lopetetuista toiminnoista</b>	<b>35</b>	<b>10</b>

#### Lopetettujen toimintojen rahavirrat

Milj. euroa	2020	2019
Liiketoiminnan nettorahavirta	-24	18
Investointien nettorahavirta	277	-16
Rahoituksen nettorahavirta	-6	-11
<b>Tilikauden nettorahavirta</b>	<b>247</b>	<b>-9</b>

#### Myynnin vaikutus taloudelliseen asemaan

Milj. euroa	1.4.2020
<b>Myydyt varat</b>	
Aineelliset hyödykkeet	112
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	39
Liikearvo	55
Muut aineettomat hyödykkeet	23
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	3
Laskennalliset verosaamiset	3
Vaihto-omaisuus	60
Myyntisaamiset ja muut saamiset	37
Rahat ja pankkisaamiset	5
<b>Myydyt varat yhteensä</b>	<b>337</b>
<b>Myydyt velat</b>	
Laskennalliset verovelat	16
Varaukset	8
Vuokrasopimusvelat	31
Saadut ennakot	7
Ostovelat ja muut velat	54
Tuloverovelat	0
<b>Myydyt velat, yhteensä</b>	<b>116</b>
<b>Myydyt nettovarot</b>	<b>221</b>
<b>Milj. euroa</b>	<b>1.4.2020</b>
Rahana saatu vastike	288
Myydyt nettovarot	-221
Muut kauppaan liittyvät erät	-12
<b>Myyntivoitto lopetetuista toiminnoista</b>	<b>55</b>

Muut kauppaan liittyvät erät sisältävät -2 miljoonaa euroa muuntoeroa.

## Lopetettuun toimintoon liittyvät myytävänä oleviksi luokitellut varat ja velat

Milj. euroa	31.12.2019
<b>Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät</b>	
Aineelliset hyödykkeet	113
Aineelliset hyödykkeet, vuokrat	40
Liikearvo	55
Muut aineettomat hyödykkeet	23
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	6
Laskennalliset verosaamiset	0
Vaihto-omaisuus	49
Myyntisaamiset ja muut saamiset	47
<b>Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät, yhteensä</b>	<b>333</b>
<b>Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat</b>	
Laskennalliset verovelat	18
Varaukset	9
Vuokrasopimusvelat	33
Saadut ennakot	0
Ostovelat ja muut velat	60
Tuloverovelat	0
<b>Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat, yhteensä</b>	<b>120</b>

## 5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. euroa	2020	2019
Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot	4	5
Vuokratuotot	5	7
Myyntien ja ostojen suojaustuotot*	1	1
Käyvän arvon muutokset määräysvallattomien omistajien osuuden lunastusveloitteessa	8	
Muut tuotot	11	9
<b>Yhteensä</b>	<b>30</b>	<b>22</b>

\* Myyntien ja ostojen suojaustuotot koostuvat bitumiostoja suojaavien hyödykejohdannaisten sekä myyntejä ja ostoja suojaavien valuuttajohdannaisten realisoituneista voitoista sekä käyvän arvon muutoksista.

## 6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. euroa	2020	2019
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	-2	-1
Vuokrat	-54	-58
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	-12	-13
Matkakulut	-16	-19
IT-kulut	-29	-33
Kiinteistökulut	-10	-9
Asiakassopimuksiin kohdistuvat muut kulut	-287	-289
Myyntien ja ostojen suojaustappiot*	0	-2
Muut kulut	-46	-40
<b>Yhteensä</b>	<b>-456</b>	<b>-464</b>

\* Myyntien ja ostojen suojaustappiot koostuvat bitumiostoja suojaavien hyödykejohdannaisten sekä myyntejä ja ostoja suojaavien valuuttajohdannaisten realisoituneista tappioista sekä käyvän arvon muutoksista.

Konsernin kuluksi kirjatut tutkimus- ja kehittämisenot olivat 25 miljoonaa euroa (23) sisältäen lopetetut toiminnot.

## Tilintarkastajille maksetut palkkiot

Milj. euroa	2020	2019
PricewaterhouseCoopers		
Lakisääteinen tilintarkastus	-1,0	-1,2
Veroneuvonta	0,0	-0,2
Muut palvelut	-0,2	-0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,9</b>

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut YIT -konsernin yhtiöille tilikaudella 2020 olivat yhteensä 0,1 miljoonaa euroa. Palvelut koostuivat veroneuvonnasta 0,0 miljoonaa euroa ja muista palveluista 0,1 miljoonaa euroa.



## 7. TYÖSUHDE-ETUUDET JA HENKILÖSTMÄÄRÄ

Milj. euroa	2020	2019
Palkat	-308	-341
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-40	-46
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	0	0
Osakeperusteinen palkitseminen	-3	-4
Muut henkilösivukulut	-21	-15
<b>Yhteensä</b>	<b>-372</b>	<b>-406</b>

### Henkilöstö segmenteittäin tilikauden lopussa

	31.12.2020	31.12.2019
Asuminen Suomi ja CEE	2 479	2 549
Asuminen Venäjä	1 400	1 278
Toimitilat	958	1 232
Infra	1 792	2 017
Kiinteistöt	90	4
Konsernipalvelut	326	337
<b>Yhteensä</b>	<b>7 045</b>	<b>7 417</b>

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista esitetään liitetiedossa Johdon palkat ja palkkiot.

### Osakeperusteiset maksut

YIT:ssä on käytössä pitkän aikavälin kannustinjärjestelmänä osakepohjainen kannustinjärjestelmä, joka tukee yhtiön kannattavan kasvun ja taloudellisen vakauden 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 tämän osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

### YIT:n Osakeohjelma 2017-2019

Vuosien 2017–2019 osakeohjelmassa ansaintajaksosia ovat kalenterivuodet 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 (2017: ROI, 2018 ja 2019: ROCE). Tämän rinnalle on vuosille 2017, 2018 ja 2019 asetettu konsernin asiakaspalautetta kuvaavaan nettosuositeluindeksiin (NPS) liittyvä tavoite. Vuosittain voidaan jakaa enintään noin 700 000 netto-osaketta vuodelta 2017 sekä enintään noin 1 150 000 netto-osaketta vuosilta 2018 ja 2019. Vuodelta 2019 voidaan jakaa enintään 45 000 netto-osaketta yhtiön toimitusjohtajalle ja enintään 20 000 toimitusjohtajan sijaiselle ja muille johtoryhmän

jäsenille. 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. 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. Vuodelta 2017 jaettujen osakkeiden osalta sitouttamisjakso on päättynyt.

### Osakeohjelma 2020 – 2022

YIT Oyj:n hallitus päätti 16.3.2020 käynnistää uuden avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Kannustinjärjestelmä muodostuu kolmen vuoden ansaintajaksosta. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Ensimmäinen ansaintajakso on päätetty vuosille 2020-2022, ja sen keskeisinä mittareina ovat sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE), absoluuttinen osakkeenomistajien kokonaistuotto (TSR, Total Shareholder Return) ja konsernin nettosuositeluindeksi (NPS, Net Promoter Score). Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle myös palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat noin 260 avainhenkilöä YIT:n eri toimintamaista. Kolmen vuoden ansaintajakson jälkeen osakkeet luovutetaan työ- tai toimisuhteessa olevalle avainhenkilölle kolmannen ansaintavuoden tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 2 100 000 brutto-osaketta. Lisäksi hallitus suosittelee, että johtoryhmän jäsenet pyrkivät omistamaan pitkän aikavälin kannustinohjelman myötä YIT:n osakkeita arvolla, joka vastaa vähintään puolta vuosipalkasta ja toimitusjohtaja vuosipalkkansa verran ollessaan johtoryhmän jäsenenä. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

### Osakeohjelma 2016-2018 (Lemminkäiseltä siirtynyt)

Niiden YIT:n johtoryhmän jäsenille, jotka siirtyivät Lemminkäinen Oyj:ltä 1.2.2018 sulautumisen yhteydessä, ja jotka ovat olleet Lemminkäinen-konsernin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piirissä, maksettiin osakepalkkiota ansaintajaksolta 2016. Vuoden 2015 lopussa Lemminkäinen Oyj:n hallitus päätti uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmässä oli kolme ansaintajaksosia, jotka olivat kalenterivuodet 2016, 2017 ja 2018. Yhtiön hallitus päätti kunkin ansaintajakson alussa järjestelmän ansaintakriteerit, niille asetettavat tavoitteet sekä jaettavien osakkeiden määrän ja osallistujat. Jokaisen ansaintajakson mahdollinen palkkio maksetaan neljässä osassa, joista jokainen vastaa 25 prosenttia kokonaispalkkiosta. Palkkioiden maksu tapahtuu ansaintajaksos seuraavan neljän vuoden aikana. Mikäli ohjelmaan osallistuvan henkilön työ- tai toimisuhte päättyy ansainta- tai maksukauden aikana, hän ei pääsääntöisesti ole oikeutettu maksamattomiin palkkioihin.

Palkkio maksetaan osakkeiden ja rahan yhdistelmänä. Rahana maksettavan osuuden tavoitteena on kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Vuonna 2016 konsernin johtoryhmän jäsenten maksimpalkkio oli 12 500 brutto-osaketta. Vuodelta 2016 jaettujen osakkeiden osalta sitouttamisjakso on päättynyt.

## Osakepalkkio-ohjelmien tiedot

	Ohjelma 2020-2022	Ohjelma 2017-2019			Ohjelma 2016-2018 (Lemminkäiseltä siirtynyt)
	2020	2019	2018	2017	2016
Myöntämispäivä	31.3.2020	25.3.2019	15.8.2018	4.4.2017	2.3.2016
Annettavat maksimiosakkeet	2 100 000	1 150 000	1 150 000	700 000	1 445 840
Ansaintajakson alkamispäivä	1.1.2020	1.1.2019	1.1.2018	1.1.2017	1.1.2016
Ansaintajakson päättymispäivä	31.12.2022	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Sitouttamisjakson päättymispäivä	31.5.2023	31.5.2022	31.5.2021	31.5.2020	30.9.2017, 30.9.2018, 30.9.2019, 30.9.2020
Oikeuden syntymisehdot	ROCE%, nettosuositte- luindeksi (NPS), absoluuttinen osakkeenomistajien kokonaistuotto (TSR) ja työsuhteen voimassaolo	ROCE%, nettosuositte- luindeksi (NPS) ja työsuhteen voimassaolo	ROCE%, nettosuositte- luindeksi (NPS) ja työsuhteen voimassaolo	Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), nettosuositte- luindeksi (NPS) ja työsuhteen voimassaolo	ROCE%, liike- tuotto ja työsuhteen voimassaolo
Toteutustapa	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake
Osakemäärän kuvaus	Brutto-osake	Netto-osake	Netto-osake	Netto-osake	Brutto-osake
Järjestelyn piiriin kuuluvien henkilöiden lukumäärä raportointikauden lopussa	238	273	259	0	0

Brutto-osake järjestelyssä esitettävään osakemäärään sisältyy järjestelyssä käteisenä suoritettava rahaosuus. Netto-osakejärjestelyssä osakemäärään ei sisälly rahaosuus, vaan se suoritetaan esitetyn osakemäärän lisäksi.

## Muutokset osakemäärissä tilikauden aikana

	Ohjelma 2020-2022	Ohjelma 2017-2019			Ohjelma 2016-2018 (Lemminkäiseltä siirtynyt)
	2020	2019	2018	2017	2016
1.1.2020 ulkona olevat osakkeet, kpl		1 043 583	49 100	313 375	81 058
Kaudella myönnettyt	1 958 000				
Kaudella menetetyt	-88 000	-59 469	-3 600	-15 805	-813
Kaudella toteutetut		-7 524	-600	-297 570	-80 244
Kaudella rauenneet		-378 694			
31.12.2020 ulkona olevat osakkeet, kpl	1 870 000	597 896	44 900	0	0

## Käyvän arvon laskentaa koskevat tiedot

	Ohjelma 2020-2022	Ohjelma 2017-2019	
	2020	2019	2018
Myöntämispäivä	31.3.2020	25.3.2019	15.8.2018
Osakekurssi myöntämishetkellä, euroa	4,04	5,10	5,40
Osakekurssi tilikauden lopussa, euroa	4,93	4,93	4,93
Odotetut osingot, euroa	1,16	0,81	0,81
Arvostusmalli	Monte Carlo		
Riskitön korko	-0,5 %		
Odotettu keskimääräinen volatiliiteetti, %	31 %		
Maturiteetti, vuosia	2,80		
<b>Käypä arvo, milj. euroa 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Ohjelman 2020-2022 markkinaperusteisen ehdon (TSR) käypä arvo on määritetty käyttämällä Monte Carlo simulaatiota. Osakkeen odotettu keskimääräinen volatiliiteetti on määritetty laskemalla osakkeen historiallinen volatiliiteetti hyödyntämällä kuukausittaisia dataa maturiteetin aikana.

## Osakepalkkio-ohjelmien vaikutus tilikauden tulokseen ja taseeseen

Milj. euroa	2020	2019
Tilikaudella kirjattu kokonaiskulu osakeperusteisiin liiketoimiin liittyen	-3	-3
Tilikaudella kirjattu kulu osakkeina käsiteltäviin liiketoimiin liittyen	-1	-1
Velka osakepalkkio-ohjelmiin liittyen	3	3

Yhtiö arvioi tulevaisuudessa veroviranomaisille osakepalkkio-ohjelmiin liittyvien maksettavien maksujen olevan 0 miljoonaa euroa. Todellisten maksujen määrä voi poiketa arvioidusta.

## 8. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. euroa	2020	2019
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	4	3
Muut rahoitustuotot	0	3
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin rahoitusveloista	-20	-22
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-15	-15
Korkokulut korkojohdannaisista	-1	-2
Muut korko- ja rahoituskulut	-10	-11
Ehdot täyttävien omaisuuserien korkokulujen aktivointi	1	6
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-45</b>	<b>-45</b>
Valuuttakurssierot, netto	1	-2
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-41</b>	<b>-40</b>
<b>Tuloslaskelmaan kirjatut valuuttakurssierot</b>		
Valuuttakurssierot liiketoiminnan tuotoissa ja kuluissa	1	-1
Valuuttakurssierot rahoitustuotoissa ja -kuluissa	1	0
<b>Valuuttakurssierot yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## 9. TULOVEROT

## Tuloverot tuloslaskelmassa

Miij. euroa	2020	2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-5	-6
Edellisten tilikausien verot	0	0
Laskennalliset verot	3	-30
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-3</b>	<b>-36</b>

## Verotäsmäytys

Miij. euroa	2020	2019
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-6</b>	<b>40</b>
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 20,0 %	1	-8
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	1	0
Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut	-2	-1
Osakkuus- ja yhteisyritysten nettotulos	1	0
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	-4	-10
Vahvistetuista tappioista kirjatun verosaamisen kirjaaminen pois taseesta	0	-18
Edellisten tilikausien verot	0	0
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-3</b>	<b>-36</b>

## 10. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2020	2019	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, miij. euroa	26	15	26	15
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikaudella, miij. kpl	209	210	209	210
Osakepalkkiojärjestelmän ehdollisten osakkeiden laimennusvaikutus, miij. kpl			1	1
Ulkona olevien osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu painotettu keskiarvo tilikaudella, miij. kpl			210	211
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,13	0,07	0,13	0,07
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, euroa/osake	-0,04	0,02	-0,04	0,02
Osakekohtainen tulos, lopetetut toiminnot, euroa/osake	0,17	0,05	0,17	0,05

## 11. AINEELLISET HYÖDYKKEET

2020

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	10	26	194	30	1	261
Valuuttakurssiero		-1	-2	0	0	-3
Lisäykset		0	4	1	0	5
Vähennykset	0	-1	-12	0	0	-13
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	2					2
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		-4	16	-14	0	-1
<b>Hankintamenot 31.12.</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>200</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>251</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-12	-154	-20		-185
Valuuttakurssiero		0	1	0	0	2
Poistot		-2	-11	-2		-14
Arvonalentumiset	-1					-1
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	0	1	4	10	0	15
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-1</b>	<b>-12</b>	<b>-159</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	10	15	40	10	1	76
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>41</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>68</b>

## 2019

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	19	32	304	47	2	404
IFRS 16 -oikaisu		0	-30			-31
Oikaistu hankintameno 1.1.	19	32	273	47	2	374
Valuuttakurssiero	0	1	1	0	0	2
Lisäykset	0	2	21	2	11	36
Vähennykset	0	-1	-5	-1	0	-8
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-8	-8	-104	-21	-5	-147
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		1	7	3	-7	4
<b>Hankintamenot 31.12.</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>194</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>261</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-10	-172	-20		-202
IFRS 16 -oikaisu		0	12			12
Oikaistut kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-10	-161	-20		-191
Valuuttakurssiero		0	-1	0		-1
Poistot, jatkuvat toiminnot		-2	-16	-2		-20
Poistot, lopetetut toiminnot		0	-4	-1		-5
Arvonalentumiset, jatkuvat toiminnot		-1	-1			-2
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin		1	29	3		33
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		0	0	0		0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>-12</b>	<b>-154</b>	<b>-20</b>		<b>-185</b>
Oikaistu kirjanpitoarvo 1.1.	19	23	113	27	2	183
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>76</b>

## 12. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2020

Milj. euroa	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.	264	48	0	48
Valuuttakurssiero	0	0		0
Lisäykset		0		0
Vähennykset	-15	0	0	0
Siirrot omaisuuserien välillä		-6		-6
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>249</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-33		-33
Valuuttakurssiero		0		0
Poistot		-5		-5
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		6		6
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>-32</b>		<b>-32</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	264	14	0	15
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>249</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

2019

Milj. euroa	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muu aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.	319	80	2	83
Valuuttakurssiero		0		
Lisäykset		0	2	2
Vähennykset	-1	0	0	-1
Siirrot omaisuuserien välillä		0	-4	-4
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-55	-32		-32
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>264</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-35		-35
Valuuttakurssiero		0		
Poistot, jatkuvat toiminnot		-6		-6
Poistot, lopetetut toiminnot		-1		-1
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin		9		9
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>-33</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	319	45	2	47
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>264</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

## Liikearvot

Liikearvot kohdistetaan hankinta-ajankohdasta lähtien liikearvotestausta varten niille kassavirtaa tuottaville, tai yksiköiden ryhmille, joiden odotetaan hyötyvän liiketoimintojen yhdistymisestä johtuvasta liikearvosta. 1.5.2020 tehdyn organisaatiomuutoksen myötä kiinteistöjohtamisen ja hankekehityksen liiketoiminnot siirrettiin Toimitilat-segmentistä Kiinteistöt-segmenttiin. Liikearvoa kohdistettiin organisaatiomuutoksen myötä 6 miljoonaa euroa kiinteistöt yksikölle. Liikearvon kohdistus tehtiin diskontattujen tulevien kassavirtojen suhteessa.

## Liikearvojen kohdistuminen testattaville yksiköille tai yksiköiden ryhmille

Milj. euroa	2020	Diskonttaus-korko, % (WACC ennen veroja)
Asuminen Suomi ja CEE	105	6,3*
Toimitilat	81	5,6*
Infra	57	7,0*
Kiinteistöt	6	5,6*
<b>Liikearvot yhteensä</b>	<b>249</b>	

Milj. euroa	2019	Diskonttaus-korko, % (WACC ennen veroja)
Asuminen Suomi ja CEE	105	6,5*
Asuminen Venäjä	13	14,7
Toimitilat	87	6,0*
Infra	60	7,1*
<b>Liikearvot yhteensä</b>	<b>264</b>	

\*Maakohtaisilla sidotuilla pääomilla painotettu keskiarvo

## Tilikauden aikaiset liikearvon arvonalentumiset

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä YIT arvioi, että koronaviruspandemian aiheuttama yleinen epävarmuus on viite arvonalentumisesta. Vuoden 2019 viimeisellä vuosineljänneksellä laaditut liikearvotestaukset osoittivat, että kassavirtaennusteissa käytettyjen keskeisten olettamien kohtuullinen muutos voisi aiheuttaa liikearvon arvonalentumiskirjauksen Asuminen Venäjä -segmentissä. YIT laati liikearvotestaukset Asuminen Venäjä -segmentistä vuoden 2020 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Arvonalentumistestejä ei laadittu muiden yksiköiden osalta, koska yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät ylittivät testattavien varojen kirjanpitoarvot selvästi vuonna 2019.

Liikearvotesti laadittiin käyttöarvolaskelmia käyttäen perustuen samoihin periaatteisiin kuin konsernitilinpäätöksessä 2019. Kassavirtaennusteet päivitettiin viidelle suunnitelmavuodelle johdon laatiman toimintasuunnitelman sekä strategian pohjalta. Asuminen Venäjä -segmentin loppuarvon kasvutekijänä on käytetty 4 % (4 %), joka on testien laatimishetkellä Venäjän keskuspankin inflaatiotavoite. Testauksessa käytetty diskonttauskorko oli 15,0 % (14,7 %).

Arvonalentumistestien perusteella YIT kirjasi ensimmäisellä vuosineljänneksellä 14 miljoonan euron arvonalentumisen tuloslaskelmaan Asuminen Venäjä -segmentin liikearvoon liittyen. Arvonalentumisen jälkeen Asuminen Venäjä -segmentille ei kohdistu liikearvoa. Tämän lisäksi YIT kirjasi kolmannella neljänneksellä 2 miljoonan euron liikearvon arvonalentumisen tuloslaskelmaan liittyen päätökseen ajaa alas Infra-liiketoiminta Norjassa.

## Liikearvojen vuosittainen arvonalentumistestaus

Liikearvotestit laaditaan käyttöarvolaskelmia käyttäen. Käyttöarvo lasketaan diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyarvoon. Mikäli nykyarvo on alhaisempi kuin kirjanpitoarvo, kirjataan erotus tulosvaikutteisesti meneillään olevalle vuodelle. Vuosien 2019 ja 2020 viimeisillä vuosineljänneksillä laaditut liikearvotestaukset osoittivat, että kassavirtojen nykyarvot ylittivät kaikissa segmenteissä kirjanpitoarvon. Kaikkien testattujen yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät ylittivät testattavien varojen kirjanpitoarvot selvästi vuonna 2020.

## Vuosittaiset arvonalentumistestauksessa käytetyt rahavirta ennusteet ja oletukset

Kassavirtaa tuottavien yksiköiden kassavirtaennusteet laadittiin viidelle suunnitelmavuodelle johdon laatiman toimintasuunnitelman sekä strategiaan pohjautuen. Kassavirtaennusteet sisältävät johdon arvion koronaviruspandemian (COVID-19) vaikutuksista suunnitelmavuosille. Kassavirtaennusteeseen sisällytetty arvio koronaviruspandemian (COVID-19) vaikutuksista perustuu käytettävissä olevaan toteumatietoon sekä vallitsevaan markkinatilanteeseen. Merkittävin arvioihin kohdistuva epävarmuus liittyy koronaviruspandemian (COVID-19) pitkittymiseen ja siten erityisesti asunto- ja toimilamarkkinan mahdolliseen hidastumiseen.



Kassavirta ennustejakson jälkeiselle ajalle on laskettu käyttäen ns. loppuarvomenetelmää. Kaikissa toimintasegmenteissä on käytetty 1 % (1 %) kasvuolettamaa, joka alittaa Euroopan keskuspankin keskipitkän aikavälin inflaatiotavoitteen. Arviot tulevasta kehityksestä perustuvat aiempaan kokemukseen markkinoiden kehityksestä, ja niiden teossa on hyödynnetty useita eri julkisten tutkimuslaitosten markkinoiden kasvua, kysyntää ja hintojen kehitystä koskevia ennusteita. Diskonttaus korkona käytetään yhtiön määrittelemää painotettua pääomakustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax), jossa huomioidaan riskitön korkotaso, markkinoiden tuotto-odotus, toimialakohtainen beta-arvo, sekä toimialakohtaisesti laskettu vieraan pääoman korkotaso korkomarginaali huomioiden. Vieraan pääoman korkotasoa määritettäessä yhtiö huomioi toimialoittain sekä maittain toiminnassa käytetyn rahoituksen korkotasot. Diskonttauskoron tekijöitä painotetaan toimialan keskimääräisen tavoitepääomarakenteen mukaisesti. Testattavan yksikön diskonttauskoron laskennassa on käytetty maakohtaisia diskonttauskorkoja, joita painotetaan maakohtaisilla sidotuilla pääomilla.

### 13. VUOKRASOPIMUKSET

#### Kuvaus vuokrasopimuksista

Yhtiön vuokratut aineelliset hyödykkeet sisältävät muun muassa kiinteistöjä, työsuhteautoja sekä muuta liiketoiminnassa käytettävää kalustoa. Vuokrattujen aineellisten hyödykkeiden painotettu keskimääräinen vuokra-aika on noin kolme vuotta, josta kiinteistöt ovat tyypillisesti keskiarvoa pidempiä ja muut vuokratut aineelliset hyödykkeet tyypillisesti keskiarvoa lyhyempiä. Osaan aineellisten hyödykkeiden vuokrasopimuksista liittyy indeksikorotusehtoja, jotka on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin.

Vuokrattu vaihto-omaisuus sisältää yhtiön vuokraamia vaihto-omaisuustontteja, joita käytetään omaperusteisessa rakentamisessa. Vuokratut vaihto-omaisuustontit ovat luonteeltaan pitkäaikaisia, painotetulla keskiarvolla noin 40 vuoden pituisia vuokrasopimuksia, joista yhtiö tulee luopumaan pääosin myymällä kohteita omaperusteisen asuntorakentamisen hankkeista. Tonttivuokrasopimukseen liittyy tyypillisesti indeksikorotusehtoja, jotka on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin. Tonttivuokrasopimusten vuokranmaksut huomioidaan täysimääräisinä velan määrää arvioitaessa. Lyhytkestoiset ja arvoltaan vähäiset sopimukset ovat tyypillisesti työmaalla käytettävää kalustoa ja ICT-laitteistoa.

#### Käyttöoikeusomaisuuserät

##### Aineelliset hyödykkeet, vuokratut

###### 2020

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>5</b>	<b>67</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>95</b>
Valuuttakurssierot	0	-1	-1		-2
Lisäykset*	1	11	14		26
Vähennykset	-3	0	-8	0	-10
Poistot ja arvonalentumiset	-1	-14	-10		-25
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1</b>	<b>64</b>	<b>18</b>		<b>84</b>

\* Lisäykset sisältävät indeksimuutosten vaikutukset

###### 2019

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
<b>IFRS 16 käyttöönoton vaikutus 1.1.</b>	<b>8</b>	<b>78</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>138</b>
Valuuttakurssierot	0	0	0		0
Lisäykset*	4	14	22		39
Vähennykset	-1	-1	-5		-7
Poistot ja arvonalentumiset, jatkuvat toiminnot	-1	-18	-11		-30
Poistot ja arvonalentumiset, lopetetut toiminnot	0	-1	-4	0	-5
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-4	-5	-31	0	-40
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5</b>	<b>67</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>95</b>

\* Lisäykset sisältävät indeksimuutosten vaikutukset

**Vaihto-omaisuus, vuokratut****2020**

Milj. euroa	Maa-alueet	Yhteensä
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
Valuuttakurssiero	-1	-1
Lisäykset*	35	35
Vähennykset	-33	-33
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>190</b>	<b>190</b>

\*Lisäykset sisältävät indeksimuutosten vaikutukset

**2019**

Milj. euroa	Maa-alueet	Yhteensä
<b>IFRS 16 käyttöönoton vaikutus 1.1.</b>	<b>187</b>	<b>187</b>
Valuuttakurssiero	0	0
Lisäykset*	26	26
Vähennykset	-25	-25
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>188</b>	<b>188</b>

\*Lisäykset sisältävät indeksimuutosten vaikutukset

**Vuokrasopimusvelat****Maturiteettianalyysi sopimusperusteisista diskonttaamattomista kassavirroista**

Milj. euroa	2020	2019
Alle vuoden	32	34
1-3 vuotta	53	55
3-5 vuotta	40	44
5-10 vuotta	77	87
Yli 10 vuotta	287	319
<b>Diskonttaamattomat vuokrasopimusvelat yhteensä</b>	<b>489</b>	<b>540</b>

**Tuloslaskelmaan kirjatut erät**

Milj. euroa	2020	2019
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-30	-22
Lyhytaikaisten ja arvoltaan vähäisten vuokrasopimusten kulut	-54	-58
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot ja arvonalentumiset	-25	-30
Vuokrasopimusvelkojen korot	-15	-15

**Konserni vuokralle antajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat.

Milj. euroa	2020	2019
Yhden vuoden kuluessa	3	3
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	4	3
<b>Yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Vuokratuotot käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokraamisesta olivat 5 miljoonaa euroa.

Konserni on pääasiassa vuokrannut edelleen itse vuokraamiaan toimitiloja. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään kahdeksan vuotta. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Vähimmäisvuokrien määrä on laskettu ensimmäiseen mahdolliseen irtisanomisajankohtaan asti.

## 14. OSUUDET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSISSÄ

## Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Milj. euroa	Segmentti	Toimiala	Kotipaikka	Omistus 2020	Omistus 2019	Tasearvo 2020	Tasearvo 2019
<b>Yhteisyritykset</b>							
FinCap Asunnot Oy	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi	49,00 %	49,00 %	15	14
Projekti GH Oy	Kiinteistöt	Hankekehitys	Suomi	33,33 %	33,33 %	1	1
Regenero Oy	Kiinteistöt	Hankekehitys	Suomi	50,00 %	50,00 %	20	15
Nuppu Housing s.r.o	Asuminen Suomi ja CEE	Hankekehitys	Slovakia	50,00 %	50,00 %	3	0
Zwim area s.r.o	Asuminen Suomi ja CEE	Hankekehitys	Slovakia	50,00 %	50,00 %	2	1
Pradiaren 1900 s.r.o	Toimitilat	Hankekehitys	Slovakia	50,00 %	50,00 %	1	0
Tieyhtiö Vaalimaa Oy	Kiinteistöt	PPP projektiyhtiö	Suomi	20,00 %	20,00 %	0	0
Campus Marian Kehitys Oy	Kiinteistöt	Hankekehitys	Suomi	50,00 %	50,00 %	1	1
Kumppanuuskoulut Oy	Kiinteistöt	PPP projektiyhtiö	Suomi	20,00 %		0	
Nuuka Solutions Oy	Kiinteistöt	Palvelut	Suomi	20,20 %		3	
<b>Yhteisyritykset yhteensä</b>						<b>44</b>	<b>31</b>
<b>Osakkuusyhtiöt</b>							
ÅB Kodit I Ky	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi	40,00 %	40,00 %	19	12
Ålandsbanken Lunastustonntti I Ky	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi	20,00 %	20,00 %	9	9
YCE Housing I Ky	Kiinteistöt	Hankekehitys	Suomi	40,00 %	40,00 %	1	4
IISY Oy	Kiinteistöt	Palvelut	Suomi	20,20 %		1	
OP Vuokrakoti Ky	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi	40,00 %		5	
<b>Osakkuusyhtiöt yhteensä</b>						<b>35</b>	<b>25</b>

## Muutokset tasearvoissa

Milj. euroa	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2020	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2019
Tasearvo 1.1.	25	31	56	16	135	151
Osuus tuloksesta	6	17	23	2	-1	1
Lisäykset	14	10	24	19	17	36
Vähennykset	-6	-5	-10	-11	-116	-127
Tilikauden aikana saadut osingot	-3	-9	-12			
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin					-6	-6
<b>Tasearvo 31.12.</b>	<b>35</b>	<b>44</b>	<b>80</b>	<b>25</b>	<b>31</b>	<b>56</b>

Tilikaudella 2019 konserni luopui huomattavasta vaikutusvallastaan Tripla Mall Ky:ssä, jolloin omistusta ei enää käsitellä pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävänä yhteisyrityksenä vaan oman pääoman ehtoisena sijoituksena, joka arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti liiketoimintamalliin perustuen. Vuonna 2019 Nordasfalt AS siirrettiin myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin.

Liitetiedossa Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin on annettu lisätietoja käypään arvoon arvostamisesta.

## Yhteenvedo osakkuus- ja yhteisyritysten taloudellisista tiedoista

Milj. euroa	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2020	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2019
<b>Lyhennetty tase</b>						
Sijoituskiinteistöt	45	110	155	29	106	135
Muut pitkäaikaiset varat	100	382	482	85	354	362
Lyhytaikaiset varat	39	136	175	67	104	170
Pitkäaikaiset velat	51	461	512	52	446	420
Lyhytaikaiset velat	26	93	118	37	64	101
<b>Nettovarat</b>	<b>108</b>	<b>74</b>	<b>181</b>	<b>92</b>	<b>54</b>	<b>146</b>
<b>Tuloslaskelma</b>						
Liikevaihto	36	111	147	98	34	133
Kauden tulos	13	35	47	8	1	10
josta IAS 40 käyvän arvon muutos	8	1	9	0	0	7
<b>YIT:n saamat osingot</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Olennaisten yhteisyritysten taloudelliset tiedot

Konsernilla ei ollut tilikaudella 2020 yksittäin tarkasteltuna olennaisia yhteis- tai osakkuusyrityksiä.

## Sitoumukset

Yhtiöllä on sijoitussitoumuksia koskien osakkuus- ja yhteisyrityksiä yhteensä 46 miljoonaa euroa.

Yllä mainitut sitoumukset sisältävät sijoitussitoumuksia, jotka sisältävät sekä oman pääoman ehtoisia että velkasijoitussitoumuksia.

## Sijoituskiinteistöt osakkuusyhtiöissä ja yhteisyrityksissä

Seuraavissa taulukoissa esitetyt summat ovat täysimääräisesti yhteisyrityksen ja osakkuusyhtiön taloudellisesta raportoinnista.

Milj. euroa	2020	2019
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</b>	<b>138</b>	
Hankinnat	40	131
Myyntit	-33	
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	9	7
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>155</b>	<b>138</b>

Vuoden 2019 sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä yhteensä 3 miljoonaa euroa.

Milj. euroa	31.12.2020			31.12.2019		
	Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	Valmiit sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä	Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	Valmiit sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tuottoarvon perusteella arvostetut			0		5	5
Markkinaperusteisen arvon perusteella arvostetut	45	110	155		109	109
Hankintamenoon arvostetut			0	24		24
<b>Yhteensä</b>	<b>45</b>	<b>110</b>	<b>155</b>	<b>24</b>	<b>114</b>	<b>138</b>

Vuoden 2019 valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä yhteensä 3 miljoonaa euroa.

## 15. OMAN PÄÄOMAN EHTOISET SIJOITUKSET

Milj. euroa	2020	2019
Tasearvo 1.1.	194	2
Lisäykset		192
Vähennykset	0	0
Käyvän arvon muutokset	-15	
<b>Tasearvo 31.12.</b>	<b>180</b>	<b>194</b>

Merkittävin yksittäinen oman pääoman ehtoinen sijoitus on Tripla Mall Ky, joka siirrettiin osuudet yhteisyrityksissä erästä vuonna 2019 kun YIT:n huomattava vaikutusvalta kohteessa päättyi. Lisätietoa käyvän arvon arvostukseen liittyen liitetiedossa Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin.

## 16. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset	2	3
Korolliset saamiset	49	47
Muut saamiset	9	9
<b>Yhteensä</b>	<b>60</b>	<b>59</b>

## 17. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Laskennallinen verosaaminen	35	34
Laskennallinen verovelka	10	9
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

## Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2020

Milj. euroa	1.1.	Valuuttakurssiero	Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan/ omaan pääomaan	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Varaukset	22	0	0	-2		20
Vahvistetut tappiot	19	-2		1		18
Eläke-etuudet	0			0	0	0
Ajan kuluessa tuloutus	4	-1		-2		1
Vaihto-omaisuus	2	0		0		1
Muut erät	6	0	0	4		9
Laskennallisten verojen netotus	-18	0	-2	5		-16
<b>Yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>35</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	0			0		0
Kertyneet poistoerot	4	0	0	-1		3
Eläke-etuudet	0					0
Ajan kuluessa tuloutus	2	0	0	-2		0
Vaihto-omaisuus	1	0	0	0		0
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	16			-3		13
Muut erät	6	0	2	3	0	10
Laskennallisten verojen netotus	-18		-2	5		-16
<b>Yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 31 miljoonaa euroa (32). Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset tappioista vuonna 2020 ovat pääosin Venäjän, Norjan ja Ruotsin yhtiöistä. Viron ja Latvian verojärjestelmien mukaan yrityksen tuloa verotetaan vasta kun varoja nostetaan yrityksestä. Näiden osalta yhtiö pystyy määräämään väliaikaisen eron purkautumisajankohdan, eikä laskennallista veroa ole kyseisistä maista toistaiseksi kirjattu.

2019

Milj. euroa	1.1.	Valuuttakurssiero	Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	Liiketoimintojen hankinnat	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan/ omaan pääomaan	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
Varaukset	17	0	0		6		22
Vahvistetut tappiot	19	2			-2		19
Eläke-etuudet	1	0			0	0	0
Ajan kuluessa tuloutus	17	1			-14		4
Vaihto-omaisuus	10	0			-9		2
Muut erät	7	0			-1		6
Laskennallisten verojen netotus	-7	0			-12		-18
<b>Yhteensä</b>	<b>64</b>	<b>3</b>	<b>0</b>		<b>-33</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	2				-2		0
Kertyneet poistoerot	10	0	-6		-1		4
Eläke-etuudet					0		0
Ajan kuluessa tuloutus	5	0			-4		2
Vaihto-omaisuus	1	0			0		1
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	0		0		16		16
Muut erät	17	0	-13		1		6
Laskennallisten verojen netotus	-7				-12		-18
<b>Yhteensä</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>		<b>-2</b>		<b>9</b>



## 18. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Aineet ja tarvikkeet	10	17
Keskeneräiset työt	482	727
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	678	727
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	151	203
Ennakkomaksut	51	61
Muu vaihto-omaisuus	3	5
<b>Vaihto-omaisuus, yhteensä</b>	<b>1 376</b>	<b>1 741</b>
<b>Vaihto-omaisuus, vuokrattu</b>	<b>190</b>	<b>188</b>

Vuokratun vaihto-omaisuuden erittely löytyy liitetiedosta Vuokrasopimukset.

Tilikaudella yhtiö on tehnyt vaihto-omaisuuden alaskirjauksia, joista 18 miljoonaa euroa (28) kohdistui tontteihin Asuminen Venäjä – segmentissä ja 7 miljoonaa euroa keskeneräisiin töihin Toimitilat-segmentissä.

## 19. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset	131	215
Korolliset lainasaamiset	17	9
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	224	209
Siirtosaamiset	14	11
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	1	0
Muut saamiset	47	48
<b>Yhteensä</b>	<b>434</b>	<b>493</b>

Tiedot odotetuista luottotappioista löytyy liitetiedosta Rahoitusriskien hallinta.

## Täsmäytys myyntisaamisten ja muiden saamisten luokitteluun (liite Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin)

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset ja muut saamiset	434	493
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	-224	-209
Siirtosaamiset	-14	-11
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	-1	0
<b>Yhteensä</b>	<b>195</b>	<b>272</b>

## 20. RAHAVARAT

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Käteinen raha ja pankkitalletukset	419	132

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vakavaraisiin yhteistyöpankkeihin tehdystä pankkitalletuksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

## 21. OMA PÄÄOMA

## Osakepääoma ja omat osakkeet

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl	Osake-pääoma, milj. euroa	Omat osakkeet, milj. euroa
01.01.2019	210 048 010	150	-6
Omien osakkeiden luovutus	220 353		1
Omien osakkeiden hankinta	-1 500 000		-8
<b>31.12.2019</b>	<b>208 768 363</b>	<b>150</b>	<b>-12</b>
01.01.2020	208 768 363	150	-12
Omien osakkeiden luovutus	315 193		2
<b>31.12.2020</b>	<b>209 083 556</b>	<b>150</b>	<b>-10</b>

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 211 099 853 ja osakepääoma 150 miljoonaa euroa 31.12.2020. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

## Omat osakkeet

2020	määrä, kpl
1.1.	2 331 490
Omien osakkeiden luovutus	-315 193
<b>31.12.</b>	<b>2 016 297</b>

Yhtiön hallussa olevien osakkeiden maksettu hankintahinta yhteensä on 10 miljoonaa euroa, ja se esitetään erillisenä oman pääoman eränä. Osakkeista maksettu määrä pienentää emoyhtiön voitonjakokelpoisia varoja.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 12.3.2020 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

29.4.2020 ja 28.8.2020 YIT Oyj:n hallitus päätti suunnatuista maksuttomista osakeanneista YIT:n ja Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion maksamista varten kuten YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä oli sovittu. YIT ilmoitti 7.5.2020 ja 10.9.2020, että osakeanneissa oli luovutettu yhteensä 315 193 YIT Oyj:n osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

YIT:llä oli 31.12.2020 hallussaan 2 016 297 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

### Vararahasto

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma.

### Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

### Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköiden 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 2020 ja 2019.

Muuntoerojen määrä vuoden 2020 lopussa oli 303 miljoonaa euroa (216), josta 304 miljoonaa euroa (211) kohdistui Venäjän liiketoimintoihin. Muuntoerojen muutos oli yhteensä 87 miljoonaa euroa (58).

### Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää muun laajan tuloksen kautta käypään arvoon arvostettavien oman pääoman ehtoisten sijoitusten ja rahavirran suojauksessa käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

### Osingot

Maksetut ja ehdotetut osingot	2020	2019
Maksettu osinko tilikauden aikana		
Edelliseltä vuodelta/osake, euroa	0,40	0,27
Edelliseltä vuodelta yhteensä, milj. euroa	84	57
Hallituksen esitys varsinaisen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi		
Tilikaudelta/osake, euroa	0,14	0,40
Tilikaudelta yhteensä, milj. euroa	29	84

## 22. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

YIT-konsernin lähipiiriin kuuluvat osakkuus- ja yhteisyritykset sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt mukaan lukien heidän lähipiirinsä. Johdon avainhenkilöihin kuuluvat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmän jäsenet. YIT:n palkitsemisjärjestelmien tavoitteena on palkita hyvistä suorituksista, lisätä henkilöstön motivaatiota sekä sitouttaa yhtiön johto ja muu henkilöstö pitkäjänteisesti yhtiön tavoitteisiin.

### Palkitsemisen päätöksentekojärjestys

YIT Oyj:n yhtiökokous päättää yhtiön hallituksen palkkioista. Hallitus puolestaan päättää toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden, kuten johtoryhmän jäsenten palkasta ja palkkioista ja muista toimitusjohtajan ehtoista. Lisäksi hallitus päättää vuosittain toimitusjohtajan ja johtoryhmän lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisen mittarit ja niiden tavoitearvot, joilla pyritään tukemaan strategisten tavoitteiden saavuttamista. Hallitus päättää toimitusjohtajan esityksen pohjalta myös mittareiden mukaisten tavoitteiden saavuttamisesta sekä palkkioiden määrän.

Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT -konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistelee ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämiseksi, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

### Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenille kiinteän vuosipalkkion toimikaudelta, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen puheenjohtajan palkkio on 100 000 euroa vuodessa (100 000 euroa), hallituksen varapuheenjohtajan ja pysyvien valiokuntien puheenjohtajan palkkio on 70 000 euroa vuodessa (2019: hallituksen varapuheenjohtaja 70 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 70 000 euroa) ja hallituksen jäsenen palkkio on 50 000 euroa vuodessa (50 000 euroa).

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 on hankittu kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.–31.3.2020 on julkistettu.

Hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 800 euroa kokoukselta Suomessa asuvalle jäsenelle ja muualla Euroopassa asuvalle jäsenelle 2 000 euroa. Hallituksen pysyvien tai tilapäisesti asetettujen valiokuntien jäsenille maksetaan niin ikään kokouspalkkiota 800 euroa valiokunnan kokoukselta Suomessa asuvalle jäsenelle ja muualla Euroopassa asuvalle jäsenelle 2 000 euroa. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa konsernin matkustusohjeen ja verottajan ohjeistuksen mukaisesti. Hallituksen jäsenille ei maksettu muita palkkioita tai etuuksia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan jäsenille mukaan lukien asiantuntijajäsen maksetaan kokouspalkkiona 800 euroa toimikunnan kokoukselta ja nimitystoimikunnan puheenjohtajalle 1 600 euroa toimikunnan kokoukselta. Osana toimenpiteitä, joilla lievennettiin yrityksen heikentynyttä taloudellista tilannetta, hallitus luopui yksimielisesti kymmenestä prosentista kiinteästä vuosipalkkiostaan. Hallituksen kokonaispalkitsemisesta on päätetty yhtiökokouksessa 12.3.2020.

### Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitseminen

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän palkat koostuvat kiinteästä peruspalkasta, luontoiseduista, muista eduista, vuosittaisista lyhyen aikavälin kannustimista (tulospalkkio) sekä pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmistä ja eläkejärjestelyistä.

Alla olevassa taulukossa esitetään toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkitsemiseen liittyvät kulut. Palkkioista, palkoista ja muista työsuhte-etuuksista yhtiö kirjasi vuonna 2020 sosiaaliturvakulua 0,6 miljoonaa euroa (0,7 miljoonaa euroa). Sosiaaliturvakulut eivät sisälly alla olevassa taulukossa esitettyihin kuluihin. Taulukossa esitetyt summat ovat suoriteperusteisia, ja siihen sisältyvät tulos- ja osakepalkkiot perustuvat vuoden lopussa tehtyyn arvioon niiden toteumasta.

Miij. euroa	2020	2019
Lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	3,1	3,6
Aiempi toimitusjohtaja*	0,6	0,7
Väliaikainen toimitusjohtaja**	0,1	
Muu johtoryhmä	2,5	2,9
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet	0,6	0,5
Aiempi toimitusjohtaja*	0,1	0,1
Muu johtoryhmä	0,5	0,4
Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet	1,3	
Aiempi toimitusjohtaja*	1,0	
Muu johtoryhmä	0,3	
Osakeperusteiset maksut	0,6	0,3
Aiempi toimitusjohtaja*	0,1	0,1
Muu johtoryhmä	0,5	0,2
<b>Konsernin johtoryhmän palkitseminen yhteensä</b>	<b>5,6</b>	<b>4,4</b>

\* Aiempi toimitusjohtaja Kari Kauniskangas 22.10.2020 saakka

\*\* Väliaikainen toimitusjohtaja Antti Inkilä 23.10.2020 alkaen

### Lyhytaikaiset työsuhte-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sisältävät kiinteän rahapalkan, joka määräytyy tehtävän vaativuuden sekä tehtävää hoitavan henkilön kokemuksen ja suoriutumisen mukaan. Lisäksi erään sisältyy autoetu, matkapuhelinetu, ravintoetu sekä vapaa-ajan tapaturmavakuutus ja henkivakuutus.

Tulospalkkion suuruus riippuu henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen ohella koko konsernin ja yksikön taloudellisesta tuloksesta ja kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden toteutumisesta. Tulosjohtamisjärjestelmään kuuluvat oleellisena osana tulos- ja kehityskeskustelut. Niissä sovitaan avaintulostavoitteet ja niiden painoarvot sekä käydään läpi sovitujen avaintulostavoitteiden toteutuminen. Avaintulostavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti konsernin johtoryhmässä.

Toimitusjohtajan maksimitulospalkkio oli 70 prosenttia ja johtoryhmän muiden jäsenten 50 prosenttia vuotuisesta kokonaispalkasta (rahapalkka ja luontoisedut).

### Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Johtoryhmän jäsenten lisäeläkejärjestelyt pohjautuvat maksuperusteiseen käytäntöön sekä vapaakirjan ansaitsemiseen. Maksun suuruus on 20 prosenttia kiinteästä vuosipalkasta. Henkilöillä on oikeus siirtyä eläkkeelle 63 vuotta täytettyään.

### Muut pitkäaikaiset etuudet

Muita pitkäaikaisia etuuksia ei ole.

### Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

Johtoryhmän muilla jäsenille irtisanomisaika on 6-12 kuukautta. Lisäksi osan kanssa on ennalta sovittu maksettavaksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus, mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen.

## 23. ELÄKEVELVOITTEET

Milj. euroa	2020	2019
Eläke-etuudet		
Taseeseen merkityt velat	2	2
Kulu tuloslaskelmassa	0	0

Vuosina 2020 ja 2019 konsernilla oli Suomessa lisäeläkevakuutuksista aiheutuvia etuus pohjaisia 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	31.12.2020	31.12.2019
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	20	28
Varojen käypä arvo	-18	-25
<b>Eläkevastuu, netto</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### Velvoitteen nykyarvon muutokset

Milj. euroa	2020	2019
Velvoite 1.1.	28	28
Työsuorituksesta johtuvat menot	0	
Korkomenot	0	0
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-7	2
Maksetut etuudet	-2	-2
<b>Velvoite 31.12.</b>	<b>20</b>	<b>28</b>

### Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset

Milj. euroa	2020	2019
Varat 1.1.	25	25
Varojen odotettu tuotto	0	0
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-6	2
Työnantajan suorittamat maksut	0	0
Maksetut etuudet	-2	-2
<b>Varat 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>25</b>

**Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset**

	2020	2019
Diskonttauskorko	0,5 %	0,1 %
Tuleva palkankorotusolettama	1,3 %	1,2 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	1,4 %	1,3 %

**Tulevat maksut**

Seuraavassa taulukossa esitetään tulevat maksut, jotka ovat olleet eläkevelvoitelaskelmien perustana.

Milj. euroa	2020	2019
Erääntyminen alle vuoden kuluessa	2	2
1-5 vuodessa	5	7
5-10 vuodessa	5	7
10-15 vuodessa	4	5
15-20 vuodessa	2	4
20-25 vuodessa	1	2
25-30 vuodessa	1	1
yli 30 vuoden kuluttua	0	1
<b>Yhteensä</b>	<b>21</b>	<b>28</b>

**Herkkyysanalyysi**

Seuraavassa taulukossa esitetään diskonttokoron muutoksen vaikutusta velvoitteeseen.

Milj. euroa	2020	2019
Koron nousu 0,5 %	-1	-1
Koron lasku 0,5 %	1	2

## 24. VARAUKSET

Milj. euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraukset	Tappiolliset sopimukset	Oikeudenkäynti varaukset	Muut varaukset	2020 Yhteensä	2019 Yhteensä
<b>1.1.</b>	<b>17</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>114</b>	<b>127</b>
Valuuttakurssiero	-1		0	0	-1	-2	1
Varausten lisäykset	9	1	4	1	10	25	46
Käytetyt varaukset	-8	0	-5	-3	-5	-20	-48
Käyttämättömien varausten peruutukset				-2	0	-2	-3
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin							-9
<b>31.12.</b>	<b>18</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>115</b>	<b>114</b>
Pitkäaikaiset	2	58	0	15	4	78	78
Lyhytaikaiset	16	12	1	1	7	37	37
<b>Yhteensä</b>	<b>18</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>115</b>	<b>114</b>

Diskonnttauksen vaikutus varausten kokonaismäärään oli 0 miljoonaa euroa (0).

## 25. KOROLLISET RAHOITUSVELAT

## Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat	150	249
Lainat rahoituslaitoksilta	100	70
Muut korolliset velat	37	36
<b>Yhteensä</b>	<b>286</b>	<b>355</b>

## Lyhytaikaiset rahoitusvelat

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat	100	
Lainat rahoituslaitoksilta	100	110
Yritystodistukset	216	141
Taloyhtiölainat	163	183
Muut korolliset velat	13	
<b>Yhteensä</b>	<b>592</b>	<b>434</b>

Rahoituslaitoslainat 31.12.2020 olivat pankeilta otettuja kertalyhenteisiä lainoja. Yritystodistukset on nostettu yhtiön 400 miljoonan euron suomalaisen yritystodistusohjelman alla. Rahoitusveloissa esitetyt taloyhtiölainat liittyvät omaperusteisten kohteiden myymättömien asuntojen lainaosuuksiin ja ne koostuvat laina-ajaltaan pitkistä lainoista. Joukkovelkakirjalainojen tiedot on esitetty tarkemmin alla.

## Joukkovelkakirjalainojen tiedot

	Nimellisarvo	Eräpäivä	Kuponkikorko %	Kovenantit*
FI4000330824	100 milj. euroa	11.06.2021	3,150	Omavaraisuusaste
FI4000330832	150 milj. euroa	11.06.2023	4,250	Omavaraisuusaste
<b>Yhteensä</b>	<b>250 milj. euroa</b>			

\*Omavaraisuusastekovenantin lisäksi joukkovelkakirjalainojen ehdoissa on tapahtumaperusteinen korkokatekovenantti.

Joukkovelkakirjalainat ovat kiinteäkorkoisia, vakuudettomia ja lunastettavissa ennen niiden erääntymispäivää.

## Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrasopimusvelat	174	206

## Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrasopimusvelat	62	55

## Korollisten rahoitusvelkojen täsmäytys

## 2020

Milj. euroa	Lyhytaikaiset	Pitkäaikaiset	Vuokra-sopimus-velat	Yhteensä
<b>Korolliset rahoitusvelat 1.1.</b>	<b>434</b>	<b>355</b>	<b>261</b>	<b>1 051</b>
Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät alussa	-110	110		
Rahavirrat	498	27	-35	490
Myytyjen asuntojen velkaosuudet*	-432			-432
Vuokrasopimusvelkojen muutos			9	9
Muut muutokset joihin ei liity maksua**	-1	1		-0
Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät lopussa	207	-207		0
<b>Korolliset rahoitusvelat 31.12.</b>	<b>595</b>	<b>286</b>	<b>235</b>	<b>1 117</b>

## 2019

Milj. euroa	Lyhytaikaiset	Pitkäaikaiset	Rahoitus-leasingvelat	Vuokra-sopimus-velat	Yhteensä
<b>Korolliset rahoitusvelat 1.1.</b>	<b>459</b>	<b>415</b>	<b>18</b>		<b>892</b>
Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät alussa	-154	154			
IFRS16-standardin käyttöönoton vaikutus			-18	318	301
Rahavirrat	451	-100		-48	302
Myytyjen asuntojen velkaosuudet*	-431				-431
Vuokrasopimusvelkojen muutos				22	22
Muut muutokset joihin ei liity maksua**	-2	-2		-31	-36
Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät lopussa	110	-110			0
<b>Korolliset rahoitusvelat 31.12.</b>	<b>434</b>	<b>355</b>		<b>261</b>	<b>1 051</b>

\* Myytyjen asuntojen velkaosuudet siirtyvät keskeneräisten kohteiden osalta ennakkomaksuihin. Valmiina myytyjen asuntojen lainaosuus kirjataan ei-rahamääräisenä vastikkeena suoraan liikevaihtoon. Nämä siirrot on esitetty rahoituksen rahavirrassa lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksuna.

\*\* Valuuttakurssierot on sisällytetty kohtaan Muut muutokset, joihin ei liity maksua. Muut muutokset joihin ei liity maksua sisälsivät myös lopetetuille toiminnolle siirtyneet rahoitusvelat.

## 26. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

## Pitkäaikaiset

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Ostovelat	14	32
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	1	1
Muut velat	12	23
<b>Yhteensä</b>	<b>27</b>	<b>57</b>

## Lyhytaikaiset

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Ostovelat	182	258
Muut siirtovelat	135	142
Projektien kulujaksotukset	171	183
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	2	2
Muut velat	75	129
<b>Yhteensä</b>	<b>566</b>	<b>713</b>

## Muiden siirtovelkojen olennaiset erät

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Henkilöstökulujen jaksotukset	65	80
Korkovelat	2	1
Muut	69	60

## Täsmäytys ostovelkojen ja muiden velkojen luokitteluun (liite Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin)

Milj. euroa	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	27	57
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-1	-1
<b>Yhteensä</b>	<b>26</b>	<b>56</b>
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	566	713
Muut siirtovelat	-135	-142
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-2	-2
Projektien kulujaksotukset	-171	-183
<b>Yhteensä</b>	<b>257</b>	<b>387</b>



## 27. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Milj. euroa	31.12.2020				31.12.2019			
	Nimellisarvo	Positiivinen käypä arvo	Negatiivinen käypä arvo	Käypä arvo, netto	Nimellisarvo	Positiivinen käypä arvo	Negatiivinen käypä arvo	Käypä arvo, netto
Valuuttajohdannaiset	198	1	-2	-1	104	0	-1	-1
Korkojohdannaiset	60		-1	-1	180		-2	-2
Hyödykejohdannaiset	1	0		0	5	0	-1	-1
<b>Yhteensä</b>	<b>259</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>289</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

Kaikki johdannaisoppimukset on solmittu konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa. Johdannaiset on tehty vähentämään liiketoiminnan riskejä, korkoriskejä sekä suojaamaan valuttamääräisiä tase-eriä. YIT ei soveltanut suojauslaskentaa vuoden 2020 aikana.

Yllä esitettyihin johdannaisinstrumentteihin liittyy joissain tilanteissa toimeenpantavissa oleva nettoutus- tai muu vastaava järjestely, jonka mukaan kyseiset johdannaisvarat ja -velat voidaan selvittää nettomääräisenä. Nettoutusjärjestelyt ovat toimeenpantavissa tavallisiin johdannaisleissoppimuksiin sisältyvien tyypillisten veloitteiden laiminlyönti- ja muiden erityisten eräännyttämisperusteiden mukaan. Erät, joihin tietyissä tilanteissa voitaisiin soveltaa nettoutusta, on esitetty taseessa bruttona, ja netottaminen olisi pienentänyt yllä esitettyjä bruttolukuja yhteensä 1 miljoonaa euroa (0).

YIT:llä ei ollut katsauskauden (eikä vertailukauden) lopussa johdannaisoppimuksiin liittyviä maksettuja tai saatuja päivittäisiä suorituksia eli ns. variation margin / margin call -maksuja.

## 28. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU ARVOSTUSRYHMITÄIN

31.12.2020

Milj. euroa

Arvostusryhmä	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän arvon tason luokittelu	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2		177		180	180	Taso 3	15
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset		51			51	48		16
Lainasaamiset			8		8	8	Taso 3	16
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>								
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset		195			195	195		19
Johdannaissopimukset			1		1	1	Taso 2	19
Rahavarat		419			419	419		20
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>666</b>	<b>186</b>		<b>854</b>	<b>851</b>		
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>								
Korolliset velat				286	286	283		25
Ostovelat ja muut velat				26	26	24		26
Johdannaissopimukset			1		1	1	Taso 2	26
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>								
Korolliset velat				592	592	593		25
Ostovelat ja muut velat**				257	257	257		26
Johdannaissopimukset			2		2	2	Taso 2	26
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>			<b>3</b>	<b>1 162</b>	<b>1 164</b>	<b>1 160</b>		

\* Myyntisaamiset ja muut saamiset eivät sisällä jaksotuksia eivätkä maksettuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusvaroiksi.

\*\* Ostovelat ja muut velat eivät sisällä lakisääteisiä velvoitteita eivätkä saatuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusveloiksi.

31.12.2019

Milj. euroa

Arvostusryhmä	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän arvon tason luokittelu	Liite
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2		192		194	194	Taso 3	15
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset		50			50	51		16
Lainasaamiset			8		8	8	Taso 3	16
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>								
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset		272			272	272		19
Johdannaissopimukset			0		0	0	Taso 2	19
Rahavarat		132			132	132		20
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>454</b>	<b>200</b>		<b>657</b>	<b>657</b>		
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>								
Korolliset velat				355	355	362		25
Ostovelat ja muut velat				56	56	52		26
Johdannaissopimukset			1		1	1	Taso 2	26
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>								
Korolliset velat				434	434	434		25
Ostovelat ja muut velat**				387	387	387		26
Johdannaissopimukset			2		2	2	Taso 2	26
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>			<b>3</b>	<b>1 232</b>	<b>1 235</b>	<b>1 238</b>		

\* Myyntisaamiset ja muut saamiset eivät sisällä jaksotuksia eivätkä maksettuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusvaroiksi.

\*\* Ostovelat ja muut velat eivät sisällä lakisääteisiä veloitteita eivätkä saatuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusveloiksi.

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisten saamisten ja velkojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Velkojen diskonttauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yrityskohtainen riskipremio 2,68-3,02 % (31.12.2019: 1,95-2,39 %). Muiden lyhytaikaisten saamisten ja velkojen käyvät arvot vastaavat niiden tasearvoa.

### Käypien arvojen tasojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit käyttäen käypien arvojen kolmitasoista hierarkiaa. Taseessa käypään arvoon kirjatut rahoitusinstrumentit on luokiteltu käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaan seuraavasti:

#### Taso 1

Käyvän arvon hierarkian tasolle 1 määritetään kaikki sellaiset rahoitusinstrumentit, joihin on toimivilta markkinoilta saatavissa hintanoteeraukset. Kyseiset markkinahinnat ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörssistä, välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta. Näitä hintoja sovelletaan oikeaisemattomina arvon määrittämiseen. YIT:llä ei ole tasolle 1 luokiteltavia rahoitusinstrumentteja.

#### Taso 2

Tason 2 rahoitusinstrumenttien käypä arvo määritellään arvostusmenetelmien avulla. Näissä menetelmissä käytetään syöttötietona muita kuin tason 1 markkinahintanoteerattuja hintoja, jotka ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörssistä tai vastaavasta rahoitusinstrumentteja välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta.

YIT arvostaa OTC-johdannaiset tason 2 välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta käypään arvoon perustuen markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin.

#### Taso 3

Tason 3 rahoitusinstrumenttien käypä arvo ei perustu todennettavissa oleviin markkinanoteerauksiin tai markkinahintoihin. YIT on käsitellyt tasolla 3 käypään arvoon kirjatut sijoitukset.

### Käyvät arvot (taso 3), joiden määrittämiseen käytetään merkittäviä muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

	Arvostusmenetelmä	Muut kuin havainnoitavissa olevat merkittävät syöttötiedot	Perusarvo 2020	Perusarvo 2019	Käyvän arvon herkkyyks muuttujalle YIT:lle	Lisätietoa muuttujasta
Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat oman pääoman ehtoiset sijoitukset	10 vuoden diskontattujen rahavirtojen malli	Toiminnan nettotuoton (NOI) vuosittainen kasvuvauhti (CAGR)	5,45 %*	4,25 %	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 23 miljoonan euron kasvuun (23 miljoonan euron laskuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan arvon muutos on toteutettu käyttämällä kerrointa, joka kasvattaa / laskee vuosittaisen nettotuoton (NOI) kasvuvauhtia symmetrisesti, kuvaten näin tilannetta, jossa liiketilan ja pysäköinnin NOI:n kasvu noudattaa joko korkeampaa / alempaa kasvu-uraa.
		Pysäköinnin kassavirtojen diskonttokorossa käytetty lisä	25 %	25 %	25 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 8 miljoonan euron laskuun (4 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan tarkoitus on kuvastaa epävarmuutta, joka liittyy pysäköinnin tulevien kassavirtojen ennustamiseen.
	Tuottovaatimus	5,25 % - 5,75 %	4,60 % - 5,75 %	5 prosentin kasvu (lasku) käytettyjen tuottovaateiden arvossa johtaa 16 miljoonan euron laskuun (16 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Kauppaeskkokokonaisuuden eri osioille käytetty eri tuottovaatimuksia	
Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat lainasaamiset	Diskontattujen rahavirtojen malli	Diskonttokorko	2,31 %	2,45 %	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 1 miljoonan euron laskuun (tai 1 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttuja kuvastaa sijoittajan tuottovaatimusta

Koronaviruspandemian muuttuminen merkittävästi huonompaan suuntaan ja/tai siihen liittyvien viranomaisten rajoitustoimien lisääntyminen voisi vaikuttaa negatiivisesti oman pääoman ehtoisten sijoitusten tuleviin kassavirtoihin, jolla olisi vaikutus kiinteistön arvonmäärittämiseen.

\*Koronaviruspandemiatilanne vaikuttaa vuoden 2021 kassavirtoihin, mikä näkyy myös NOI:n keskimääräisessä kasvuvauhdissa.

## Kuvaus käytetyistä arvostusmenetelmistä

YIT:n oman pääoman ehtoisen sijoituksen käypä arvo Tripla Mall Ky:öön on laskettu vähentämällä kiinteistön käyvästä arvosta yhtiön nettovelat ja kertomalla summa YIT:n omistussuudella. Kiinteistön käypä arvo perustuu 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen sekä loppuarvon (terminal value) nykyarvon summaan. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija (CBRE) on auditoinut YIT:n käyttämän arvostusmallin mukaan lukien käytetyt oletukset ja todennut sen täyttävän IFRS:n ja IVSC:n (International Valuation Standards Council) vaatimukset. Kauppakeskukselle ja pysäköinnille luotiin erilliset laskelmat johtuen pysäköinnin erilaisesta tuottojen generoinnista. Pysäköintilaitoksen lyhytaikaisen pysäköinnin tulojen pohjana arvonnäilyksessä YIT on käyttänyt kolmannen osapuolen tekemää selvitystä. Selvityksessä potentiaalisia tuloja tarkastellaan muun muassa hinnoittelun, sijainnin ja tarjottujen palveluiden näkökulmasta lähialueeseen ja olennaisiin verokkohteisiin verraten. Selvitys ottaa kantaa myös pysäköintilaitoksen tulojen kehittymiseen ensimmäisten vuosien operoinnin aikana. Sopimusperusteisten tulojen osilta diskontattujen kassavirtojen mallissa käytetään yleisesti sopimusten vuokratasoa sopimuksen päättymiseen asti, jonka jälkeen vuokratasot palautuvat oletetulle markkinavuokrien tasolle. Valuaatio on toteutettu nettovuokraperusteisesti ja se käyttää pitkän aikavälin vajaakäyttöastetta vuokrattaville tiloille. Sekä kauppakeskuksen että pysäköintilaitoksen osalta muut tulot, kuten mainostulot on lisätty nettovuokratuloihin. Vastaavasti menot, kuten tyhjien tilojen ylläpitokustannukset sekä hallintokulut on vähennetty saatavista nettovuokratuloista. Käytetyt diskonttokorot pohjautuvat perusteltuihin markkinoiden tuottovaatimuksiin, joihin on lisätty ennustettu vuosittainen inflaatio kymmenen vuoden arvostusperiodille. Tuottovaatimuksia määrittäessä on hyödynnetty markkinadataa sekä ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan (CBRE) markkinatuntemusta. YIT on erikseen huomionnut pysäköintilaitoksen tuloihin liittyvän epävarmuuden diskonttokoron lisällä, jota sovelletaan pysäköintilaitoksen ennustettujen kassavirtojen nykyarvoa määrittäessä.

YIT:n omistaman Tripla Mall Ky:n osuuden arvoon vaikuttaa lisäksi erillinen sopimus varojen jaosta Tripla Mall Ky:n osakkaiden kesken. Vakioituilla markkinaparametreilla (inflaatio ja irtautumishetken tuottovaatimus) lasketun sijoitetun oman pääoman kertoimen ylittäessä (alittaessa) sopimuksessa määrätyn tason saa YIT alkuperäistä omistussuuttaan suuremman (pienemmän) osuuden sijoituksen käyvästä arvosta, joko investoinnin myynnissä tai varojenjako sopimuksen umpeutumisen yhteydessä vuonna 2024. Oman pääoman kertoimen osuessa ennalta määrätyle tavoiteväleille ei YIT:n osuus muutu alkuperäisestä. Oman pääoman kerroin lasketaan suhteuttamalla käyvän arvon mallissa ennustettu sijoituksen oman pääoman arvo Tripla Mall Ky:öön tehtyihin toteutuneisiin oman pääoman ehtoisin sijoituksiin. Tilinpäätöshetkellä varojenjako sopimuksen mallinnuksen tulos on tavoiteväleillä, eikä sillä ei ole vaikutusta YIT:n omistussuuteen. Sopimuksessa tarkastellun oman pääoman kertoimen kasvaessa 5 prosenttia varojenjako sopimus olisi edelleen tavoiteväleillä. Oman pääoman kertoimen pienentyessä 5 prosenttia

varojenjako sopimus olisi edelleen tavoiteväleillä. Varojenjako sopimuksesta aiheutuvat käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan riville "Käyvän arvon muutokset sijoituksista".

YIT:n lainasaamisten käypä arvo on laskettu diskonttaamalla odotetut kassavirrat määritetyllä diskonttokorolla. Diskonttokorko perustuu lainan keskimaturiteettiin, markkinakorkoon ko. maturiteetille ja määritettyyn lainan riskipreemioon.

## Tason 3 täsmäytys

	2020	2019
<b>Käypä arvo 1.1.</b>	<b>202</b>	<b>2</b>
Lisäykset		119
Vähennykset	-1	0
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoista sijoituksista	-14	77
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset lainasaamisista	-0	4
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>187</b>	<b>202</b>

Mall of Tripla -kauppakeskus avattiin Helsingin Pasilassa 17.10.2019. Vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä Kiinteistöt-segmentti kirjasi liiketulokseen Tripla Mall Ky -sijoituksen käyvän arvon arvostuksesta aiheutuvan vaikutuksen kun YIT lopetti sijoituksen yhdistelyn pääomaosuusmenetelmällä konsernitilinpäätöksessä. YIT omistaa kauppakeskuksen omistavasta Tripla Mall Ky:stä 38,75 %. YIT:llä ei enää ole yhtiössä yhteistä päätäntävaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa. Sijoitus käsitellään tuloksen kautta käypään arvoon arvostettavana oman pääoman ehtoisena sijoituksena.

## Valuaatioprosessi

Liiketoimintajohto tekee arvonnäilyksen konsernin neljännesvuosittaisen raportointirytmien mukaisesti. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija (CBRE) validoi arvonnäilyksen IVS-standardien (International Valuation Standards) ja IFRS-standardien mukaisesti. Konsernin toimitusjohtaja hyväksyy arvonnäilyksen perustuen aktiiviseen keskusteluun arvonnäilyksen laativan liiketoimintajohdon kanssa.

## 29. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

YIT-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat rahoituksen hankinta-, likviditeetti- ja luottoriski sekä markkinariskit, kuten valuutta- ja korkoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on pienentää sitä epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset mahdollisesti aiheuttavat konsernin tulokseen, kassavirtoihin ja arvoon.

Rahoitusriskien hallinta perustuu hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan periaatteisiin. Rahoituspolitiikka määrittää rahoitusriskien hallinnan ja rahoitustoimien toimintaperiaatteet ja vastuunjaot. Poliittikkaa arvioidaan ja tarvittaessa päivitetään vähintään vuosittain.

Rahoituspolitiikan käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto, joka pääasiallisesti vastaa rahoitusriskien hallinnasta, ja johon konsernin rahoitustoimet on pääasiassa keskitetty. Konsernin rahoituspolitiikassa määritellään tehtäväalueittain vastuunjako rahoitusosaston ja liiketoimintayksiköiden välillä. Liiketoimintayksikön vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä tietoa liiketoimintansa rahoitukseen ja rahoitusriskeihin liittyvistä asioista. Konsernin rahoitusyksikkö toimii konsernin sisäisenä pankkina sekä hallinnoi, ohjeistaa ja tukee liiketoimintaa rahoitusasioissa siten, että konsernin rahoitustarpeet tulevat tyydytettyä ja rahoitusriskejä hallinnoidaan rahoituspolitiikan mukaisesti tehokkaalla tavalla.

YIT on myös arvioinut koronaviruspandemian vaikutuksia merkittävimpien rahoitusriskien osalta. Näistä riskeistä YIT:n näkökulmasta suurin vaikutus koronaviruspandemiolla on ollut rahoituksen hankintariskiä ja likviditeettirisikiä. YIT:n likviditeettiasema on vahva ja se parani entisestään Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnan myynnin ansiosta.

### Maksuvalmiusriski

Konsernin pyrkimyksenä on turvata rahoituksen saatavuus, optimoida likvidien varojen käyttö liiketoimintojen rahoittamisessa sekä minimoida korko- ja muut rahoituskustannukset. Konsernirahoitus vastaa konsernin kokonaislikviditeetin hallinnasta sekä huolehtii, että käytettävissä on riittävät rahoitusliimit ja riittävä määrä eri rahoituslähteitä. Lisäksi se varmistaa, että konsernin velkojen ja luottolimiittien erääntymisprofiili jakautuu riittävän tasaisesti eri vuosille rahoituspolitiikan mukaisesti. Yhtiön kannattavuuden ja taloudellisten tunnuslukujen negatiivinen kehitys saattaisi johtaa rahoituksen saatavuuden heikkenemiseen ja/tai rahoituskustannusten kasvuun.

Rahoituspolitiikan mukaisesti konsernin likviditeetin tulee kaikkina aikoina vastata konsernin kokonaislikviditeettitarvetta. Liiketoiminnan kausiluontoisuuden vuoksi kausiluototuksen merkitys on suuri. Rahoitustarpeen arvioiminen perustuu kassavirtaennusteisiin. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin kassanhallinnan ja varainhankinnan. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä.

Konsernin likviditeetti muodostuu likvideistä varoista, yritystodistusohjelmasta, luotollisista tileistä ja sitovista rahoitusliimiteistä. YIT:n likvidien varojen määrä vuoden 2020 lopussa oli 419 miljoonaa euroa (132). Konsernin yritystodistusohjelman koko on 400 miljoonaa euroa (400), josta oli käyttämättä tilinpäätöshetkellä 184 miljoonaa euroa (259). Tilinpäätöshetkellä YIT:illä oli nostettavissa yhteensä 300 miljoonan euron sitova valmiusluottolimiitti (300) sekä 47 miljoonaa euroa tililimiittisopimuksia (47). Sitova valmiusluottolimiittisopimus on voimassa 300 miljoonan euron suuruisena elokuuhun 2021 asti. Vuoden 2020 toisella neljänneksellä YIT sopi 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksensa osalta, että 255 miljoonan euron edestä sen voimassaoloaikaa pidennettiin vuodelle elokuuhun 2022 asti. Lisäksi asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiö- ja projektilainalimiittejä oli vuoden lopussa 147 miljoonaa euroa (281). Osa konsernin olemassa olevista rahoitussopimuksista ja -limiiteistä edellyttää tiettyjen tunnuslukukovenanttien täyttymistä. Keskeiset tunnuslukukovenantit ovat omavaraisuusaste, velkaantumisaste ja korkokate. Kovenanttien täyttymiselle on olennaista, että yhtiön tunnusluvut pysyvät riittävällä tasolla.

Asunto-osakeyhtiö rahoittaa asuntokohteen rakentamisen rahoitusmallilla, jossa taloyhtiölainaa nostetaan kohteen valmistusasteen mukaan ja sillä rahoitetaan kohteen rakentamista. Rahoitusveloissa korollisena velkana esitetyt taloyhtiölainat liittyvät omaperusteisten kohteiden myymättömien asuntojen lainaosuuksiin ja niiden määrä tilikauden lopussa oli 163 miljoonaa euroa (183). Myymättömien asuntojen osalta taloyhtiölainat maksetaan rahoitusvastikkeena pitkän laina-ajan kuluessa.

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja niihin liittyvien korkojen ja muiden kustannusten sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat niiden 31.12.2020 (31.12.2019) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi termiinikurssien mukaisesti.

## Rahoitusvelkojen ja johdannaisten sopimuksiin perustuvat kassavirrat

## 2020

Milj. euroa	2021	2022	2023	2024	2025	2026-	Yhteensä
Korolliset velat	594*	116	153		9	20	893
Vuokrasopimusvelat	32	28	25	21	19	365	489
Ostovelat ja muut rahoitusvelat	257	10	4	1	8	3	284
Korkojohdannaiset	0	0					1
Valuuttajohdannaiset							
suoritettavat rahavirrat	198						198
saatavat rahavirrat	-198						-198
Hyödykejohdannaiset							
suoritettavat rahavirrat							
saatavat rahavirrat	-0						-0
Muiden puolesta annetut takaukset	0	0	0	0	0	0	1
<b>Yhteensä</b>	<b>884</b>	<b>154</b>	<b>183</b>	<b>22</b>	<b>36</b>	<b>388</b>	<b>1 667</b>

## 2019

Milj. euroa	2020	2021	2022	2023	2024	2025-	Yhteensä
Korolliset velat	451*	143	67	163	10	0	834
Vuokrasopimusvelat	34	29	26	24	20	406	540
Ostovelat ja muut rahoitusvelat	387	24	3	5	12	12	442
Korkojohdannaiset	1	0	0				2
Valuuttajohdannaiset			0				
suoritettavat rahavirrat	104		0				104
saatavat rahavirrat	-103						-103
Hyödykejohdannaiset							
suoritettavat rahavirrat	1	0					1
saatavat rahavirrat	0						0
Muiden puolesta annetut takaukset	1	1	0	0			2
<b>Yhteensä</b>	<b>875</b>	<b>196</b>	<b>97</b>	<b>193</b>	<b>42</b>	<b>418</b>	<b>1 821</b>

\*Sisältää taloyhtiöiden myymättömiin asuntoihin kohdistuvat yhtiölainat 163 miljoonaa euroa (183).

### Korkoriski

Konsernin korkoriskin hallinnan tavoitteena on minimoida korkojen vaihtelun aiheuttamat muutokset konsernin tulokseen, kassavirtoihin ja arvoon. Konsernin rahoitusosasto hallinnoi ja valvoo korkoriskipositiota. Konsernin korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä kiinteä- ja vaihtuvakorkoisista velkasopimuksista, korollisista rahoitusvaroista sekä korkojohdannaisista. Korkotason muutokset vaikuttavat tuloslaskelma- ja tase-eriin, sekä kassavirtaan.

Konsernin korkoriskiä hallnoidaan pyrkimällä asettamaan konsernin velkojen keskimääräinen korkosidonnaisuusaika lähelle liiketoiminnan korkoherkkyyttä. Konsernin liiketoiminnan korkoherkkyyden on arvioitu olevan noin 2 vuotta. Konsernin rahoitusosasto seuraa velkojen keskimääräistä korkosidonnaisuusaikaa ja kiinteäkorkoisten ja vaihtuvakorkoisten velkojen suhdetta. Lisäksi tehdään konsernin korkoriskin herkkyyksianalysejä.

Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta voidaan muuttaa korkojohdannaisilla. Konserni on käyttänyt koronvaihtosopimuksia korkoriskinsä hallinnassa. Kiinteään korkoon on tilinpäätöshetkellä sidottu korkosalkusta 39 prosenttia (63).

Korkoriskin herkkyyksianalyysin mukaan yhden prosenttiyksikön korkojen nousu olisi pienentänyt konsernin nettorahoituskuluja 2 miljoonaa euroa (0) ennen veroja. Vastaava korkojen lasku olisi kasvattanut nettorahoituskuluja 3 miljoonaa euroa (3). Yhden prosenttiyksikön muutoksella ei olisi ollut merkittävää vaikutusta konsernin taseeseen. Herkkyyksianalyysiin sisältyy taseen vuoden lopun korolliseen nettovelkaan sisältyvät vaihtuvakorkoiset erät, sekä korkojohdannaiset. Herkkyyden laskennassa on huomioitu mahdolliset negatiiviset viitekorot ja näihin liittyvät mahdolliset korkolattiat.

Korkotason muutoksilla ei ole raportointikaudella ollut tavallisuudesta poikkeavaa vaikutusta konsernin liiketoimintaan. Korkotason merkittävällä nousulla saattaa kuitenkin olla haitallista vaikutusta asuntojen kysyntään.

Konserni ei ole raportointikaudella soveltanut suojauslaskentaa korkoriskien suojaukseen, joten johdannaisten arvomuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen.

### Luotto- ja vastapuoliriski

Konsernin luottoriski liittyy vastapuoliin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa on solmittu pitkäaikaisia sopimuksia. Konserni altistuu luottoriskille pääasiassa konsernin myyntisaatavien, lainasaamisten, rahavarojen ja johdannaisiin liittyvien saamisten kautta. Luottoriskin enimmäismäärä on edellä mainittujen erien yhteenlaskettu tasearvo.

Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin, liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Liiketoiminnan yhteydessä hankittujen lainasaamisten luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakaskunta ja sopimusten luonne konsernin eri toimialoilla on erilainen ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat toimialojen talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa. Liiketoiminnan luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi projekti-kohteiden omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat, maksuntakaukset, kohdekohtaiset kiinnitykset ja luottoriskin vakuuttaminen sekä asiakkaiden ja vastapuolien taustatietojen perusteellinen selvitys. Uusien asiakkaiden ja vastapuolien taustat selvitetään perusteellisesti muun muassa hankkimalla luottotiedot. Lisäksi saamisten myyntiä rahoituslaitoksille käytetään liiketoiminnan luottoriskin hallinnassa. Muun muassa 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 IFRS 9:n mukaiset taseesta poiskirjaamisen ehdot. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja maantieteellisesti konsernin toimintamaihin jakautunut. Tilikaudella ei toteutunut merkittäviä luottotappioita liiketoiminnan transaktioista. Liiketoimintayksiköt eivät odota taseen myyntisaamisten, lainasaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista poikkeavaa luottoriskiä.

Rahoitusosasto vastaa rahavarojen, johdannaissopimusten ja muiden rahoitustransaktioiden vastapuoli- ja luottoriskin hallinnasta. Rahoituspolitiikka määrittää hyväksytyt vastapuolet ja niiden kriteerit. Rahavaroista tai johdannaisista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Raportointikauden lopussa rahoituksen vastapuoliriskiä pidettiin pienenä.



## Odotettavissa olevat luottotappiot

Milj. euroa	2020			2019		
	Tasearvo	Odotettu luottotappio	Odotettu luottotappioaste, %	Tasearvo	Odotettu luottotappio	Odotettu luottotappioaste, %
<b>Myyntisaamiset</b>						
Erääntymättömät	82	0	0,6	135	0	0,1
1-60 päivää	21	0	0,5	22	0	0,1
61-90 päivää	4	0	6,2	2	0	2,5
91-180 päivää	2	0	2,0	18	1	3,1
yli 181 päivää	23	0	0,6	38	0	0,4
<b>Myyntisaamiset yhteensä</b>	<b>133</b>	<b>1</b>		<b>215</b>	<b>1</b>	
<b>Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät</b>	<b>224</b>	<b>1</b>	<b>0,3</b>	<b>209</b>	<b>0</b>	<b>0,1</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>357</b>	<b>2</b>		<b>424</b>	<b>1</b>	
<b>Lainasaamiset</b>	<b>74</b>			<b>65</b>		
<b>Lainasaamiset yhteensä</b>	<b>74</b>			<b>65</b>		

### Valuuttakurssiriski

Valuuttakurssiriskien hallinnan tavoitteena on vähentää epävarmuutta, jota valuuttakurssimuutokset aiheuttavat kassavirtojen, liiketoiminnallisten saamisten ja velkojen sekä muiden tase-erien tuleviin arvoihin. Valuuttakurssiriski koostuu pääasiassa translaatoriskistä ja transaktioriskistä.

Translaatoriski käsittää ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden muunnosta konsernin kotivaluuttaan aiheutuvat valuuttakurssierot. Kirjanpitoon kirjattavaa translaatoriskiä aiheuttavat ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyt oman pääoman sijoitukset ja kertyneet voittovarot, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät oman pääoman muuntoeroissa. Hallituksen päätöksellä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehtyjä nettosijoituksia ei suojata valuuttakurssien muutoksilta. Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 88 miljoonaa euroa (suurensivat 50) verrattuna edellisen vuoden loppuun. Vuoden 2020 muutoksesta 93 miljoonaa euroa aiheutui Venäjän ruplasta (49). Euron kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa Venäjän ruplaan olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin 25 miljoonaa euroa (32).

Transaktioriski muodostuu liike- ja rahoitustoiminnan valuuttamääräisistä transaktioista, kun ne tehdään muussa kuin yhtiön toiminnallisessa valuutassa.

Tytäryhtiöiden kaupallisista sopimuksista aiheutuu konsernille valuuttakurssiriskiä, joskin sopimukset tehdään pääasiassa yksiköiden omassa toimintavaluutassa. Liiketoiminnan valuuttakurssiriskejä pyritään suojaamaan ensisijaisesti operatiivisin keinoin ja jäljelle jäävä osa transaktioriskistä suojataan käyttämällä muun muassa valuuttajohdannaisia. Liiketoimintayksiköt vastaavat valuuttakurssiriskinsä tunnistamisesta, raportoinnista, ennustamisesta sekä nettoposition suojaamisesta sisäisillä transaktioilla konsernin rahoitusosaston kanssa. Rahoitusosasto on vastuussa konsernin nettopositioiden suojaamisesta ulkoisina transaktioina rahoituspolitiikan mukaisesti. Vuonna 2020 kaupallisiin sopimuksiin ei liittynyt merkittäviä avoimia valuuttakurssiriskejä.

Emoyhtiön keskitetyssä rahoitustoiminnossa nostetut luotot ovat pääosin euromääräisiä, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan lähtökohtaisesti kunkin tytäryhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö suojautuu näin syntyvältä valuuttakurssiriskiltä muun muassa valuuttajohdannaisilla. Herkkyyksianalysissä on otettu huomioon sisäiset ja ulkoiset lainat ja saamiset sekä näihin liittyvät kurssiriskien suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia. Euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei olisi ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen.

Konserni ei ole raportointikaudella soveltanut suojauslaskentaa valuuttariskien suojaukseen, joten johdannaisten arvomuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen.

### Hyödykehintariski

Konsernin päälylystyoimintaan liittyy bitumin hintariski. Bitumin hinta määräytyy pitkälti öljyn maailmanmarkkinahinnan mukaisesti. Bitumin hintariskiltä on suojauduttu myyntisopimusten hintaklausulein, kiintein ostohinnoin ja johdannaisin, joihin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Liiketoimintayksiköt ovat vastuussa bitumin hintariskin tunnistamisesta ja raportoinnista. Konsernin bitumipositiota seurataan säännöllisesti rahoitusosaston toimesta.

### Pääoman ja pääomarakenteen hallinta

Pääomalla tarkoitetaan YIT-konsernin taseen osoittamaa omaa pääomaa ja korollista vierasta pääomaa. YIT-konsernin pääoman hallinnalla pyritään varmistamaan kustannustehokkaasti konsernin liiketoiminta-alueiden toimintaedellytykset kilpailukykyisellä tasolla kaikissa suhdannetilanteissa, riittävä riskinkantokyky muun muassa rakennusurakoinnissa sekä hyvä velanhoito- ja osingonmaksukyky ja omistaja-arvon kasvattaminen.

Investointivaltaisimissa liiketoiminnoissa, kuten asuntojen perustajurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, keskeistä on sopeuttaa pääomapanostukset markkinatilanteen mukaisiksi vähentämällä tai lisäämällä tontti-investointeja ja hankealoituksia. Lisäksi pyritään tehokkaaseen nettokäyttö-pääoman kiertoon kaikilla liiketoiminta-alueilla. Pääoman määrää ja rakennetta hallitaan myös säätelemällä osingonjaon määrää, omien osakkeiden hankinnoilla, laskemalla liikkeeseen uusia osakkeita tai myymällä omaisuuseriä velkojen vähentämiseksi.

Konsernin korollisen vieraan pääoman määrään vaikuttavat muun muassa liiketoiminnan laajuus ja kassavirta, tuotannon kausivaihtelut, yritysostot, investoinnit tuotantokalustoon, -rakennuksiin ja rakennusmaahan tai näiden myynnit sekä mahdolliset oman pääoman ehtoiset järjestelyt. Yhtiön omaan pääomaan vaikuttavat lisäksi arvomuutokset käypään arvoon arvostetuista sijoituksista, joiden arvo saattaa muuttua eri tekijöiden seurauksena.

Yhtiö seuraa jatkuvasti erityisesti velan määrää, korollisen nettovelan suhdetta käyttökatteeseen, velkaantumistasetta sekä omavaraisuusastetta. Yhtiö seuraa pääoman kehitystä myös sitoutuneen pääoman tuottoasteella. YIT on määrittänyt pitkän aikavälin taloudelliseksi tavoitteeksi yli 12 % sitoutuneen pääoman tuoton (ROCE) ja 30-50 % velkaantumistaseen (Gearing). Lisäksi yhtiö tavoittelee vuosittain kasvavaa osinkoa.

Yhtiö saattaa ajoittain pyrkiä ostamaan jäljellä olevaa velkaansa takaisin käteisostoilla ja/tai oman pääoman ehtoisia arvopapereita vaihtamalla, avoimilla markkinoilla tehdyillä ostoilla, yksityisesti neuvotelluilla transaktioilla tai muulla tavalla. Summat saattavat olla merkittäviä. Yhtiö saattaa päättää säilyttää, kuolettaa tai myydä takaisinostetun velan. Mahdollinen myöhempi takaisinostetun velan myyminen voidaan tehdä käteistä tai muuta korvausta tai oman pääoman ehtoisia arvopapereita vastaan, ja kyseinen myynti voidaan toteuttaa avoimilla markkinoilla tehtävinä tarjouksina, yksityisesti neuvoteltuina transaktioina tai muulla tavalla. Mahdolliset jäljellä olevan velan takaisinostot tai vaihdot tai mahdolliset myöhemmät takaisinostetun velan myynnit tai vaihdot riippuvat vallitsevista markkinaolosuhteista, likviditeettitarpeesta, sopimusrajoitteista ja muista tekijöistä.

YIT on järjestellyt velkasalkkuaan ja rahoituslähteitään raportointikauden aikana seuraavasti: Vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä YIT maksoi takaisin 30 miljoonan euron lainan ja sopi kaksivuotisesta 50 miljoonan euron lainasta, joka erääntyy maaliskuussa 2022. Sopimukseen sisältyy kaksi yhden vuoden jatko-optiota. Toisella neljänneksellä YIT sopi 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksensa osalta, että 255 miljoonan euron edestä sen voimassaoloaikaa pidennetään vuodelle elokuuhun 2022 asti. Lisäksi YIT sopi 30 ja 50 miljoonan euron lainojensa voimassaoloaikojen pidentämisestä vuodelle. Uusi eräpäivä 30 miljoonan euron lainalle on kesäkuussa 2021 ja 50 miljoonan euron lainalle lokakuussa 2021.

YIT Oyj:n rahoitussopimuksiin sisältyy neljännesvuosittain tarkasteltavia tunnuslukukovenantteja, joita ovat omavaraisuusaste, velkaantumisaste ja korkokate. Yhtiön joukkovelkakirjalainoissa on myös tapahtumaperusteinen korkokatekovenantti. Yhtiö on täyttänyt tunnuslukukovenanttinsa. Mikäli konsernin kannattavuus ja tunnusluvut kehittyisivät epäsuotuisasti, saattaisi se aiheuttaa riskin, että kovenantit eivät täytyisi ja johtaa kovenanttirajoitusten voimaan astumiseen. Tämä voi johtaa lainojen ennakkaiseen erääntymiseen tai rajoittaa yhtiön kykyä nostaa tiettyntyyppistä rahoitusta.

Tunnusluvut	2020	2019
Korolliset velat, milj. euroa	1 114	1 051
Korolliset saamiset, milj. euroa	66	57
Rahavarat, milj. euroa	419	132
Korollinen nettovelka, milj. euroa	628	862
Oma pääoma, milj. euroa	920	1 061
Omavaraisuusaste, %	33	34
Velkaantumisaste, %	68	81

### 30. EHDOLLISET VELAT JA VARAT SEKÄ VASTUUSITOUKSET

Milj. euroa	2020	2019
<b>Annetut vakuudet</b>		
Annetut takaukset muiden puolesta	1	2
Annetut takaukset työyhteisöliittymien puolesta	10	10
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten puolesta	5	0
Annetut takaukset emon ja muiden konserniyhtiöiden puolesta	1 053	1 657
<b>Muut vastuusitoumukset</b>		
Sijoitusitoumukset	46	35
Ostositoumukset	201	228

Esitetyt takaukset ovat rakennusyhtiölle tyypillisiä, liiketoimintaan liittyviä takauksia sisältäen esimerkiksi rakennusaikaisia ja takuuajaisia takauksia.

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.12.2020 enintään 6 miljoonaa euroa (8).

Ostositoumukset ovat pääasiassa tonttien hankinnan esisopimuksia, jotka toteutuvat esisopimuksessa määritellyn ehdon täytyessä, esim. alueen kaavan vahvistuminen.

## Oikeudenkäynnit

### Asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvaukset

Korkein oikeus antoi 23.11.2020 viimeisestä YIT:tä kohtaan vireillä olleesta asfalttikartelliin liittyvästä vahingonkorvauskanteesta ratkaisunsa hyväksyen pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä. Korkeimman oikeuden ratkaisu vastaa sen aiemmin asiakokonaisuudessa antamia ratkaisuja.

Korkeimman oikeuden päätösten oikeusohjeita soveltaen YIT on saavuttanut sovinnollisen ratkaisun myös kaikkien muiden kantajien kanssa, joiden asiat olivat vireillä korkeimmassa oikeudessa YIT:tä kohtaan. Lisäksi YIT on saavuttanut jo aiemmin Helsingin hovioikeuden ja korkeimman oikeuden päätöksissä linjattuihin oikeusohjeisiin pohjautuen sovinnollisen ratkaisun myös kaikkien käräjäoikeudessa yhtiötä vastaan vireillä olleiden kanteiden osalta. Sovintojen myötä kyseiset kantajat ovat luopuneet vaatimuksistaan YIT:tä kohtaan.

Kaikki YIT:tä kohtaan tuomioistuimissa vireillä olleet asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvausprosessit ovat nyt päättyneet.

### Valmisbetonin laatuongelmat

Rakennustoiminnassa on käytetty raaka-aineena muun muassa valmisbetonia. Vuoden 2016 aikana joissakin, etenkin infrahankkeissa, syntyi epäily siitä, että Suomessa käytetty valmisbetoni ei kaikilta osin täyttäisi sille asetettuja laatuvaatimuksia.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä esitti YIT:tä kohtaan korvausvaatimuksia, jotka liittyivät epäiltyyn valmisbetonin virheelliseen laatuun ja työsuoritukseen Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeessa.

YIT on tehnyt huhtikuussa 2019 betonitoimittajan kanssa sopimuksen, jonka mukaisesti rakennushanketta koskevat erimielisyydet YIT:n ja betonitoimittajan välillä on sovittu.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on jättänyt 3.6.2020 Varsinais-Suomen käräjäoikeuteen haastehakemuksen, jossa kuntayhtymä on esittänyt YIT:tä kohtaan korvaus- ym. vaatimuksia, jotka koskevat kyseistä rakennushanketta. Haastehakemuksessa esitetyt vaatimukset ovat pääomaltaan yhteensä noin 20 miljoonaa euroa. YIT:n näkemyksen mukaan vaatimukset ovat perusteettomia. YIT on toimittanut 29.1.2021 käräjäoikeudelle vastauksen kuntayhtymän kanteeseen. Vastauksessaan YIT on kiistänyt kuntayhtymän vaatimukset kokonaisuudessaan perusteettomina.

## 31. TYTÄRYITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Emoyrityksen omistusosuus	Konsernin omistusosuus	Määräysvallattomien omistajien osuus
UAB Lemcon Vilnius	Liettua	100 %	100,00 %	
YIT Kalusto Oy	Suomi	100 %	100,00 %	
YIT Suomi Oy	Suomi	100 %	100,00 %	
YIT Ventures Oy	Suomi	100 %	100,00 %	
Finn-Stroi Oy	Suomi		100,00 %	
Lemcon HR Oy	Suomi		100,00 %	
Living services Russia Oy	Suomi		100,00 %	
Tortum Oy Ab	Suomi		100,00 %	
Urepol Oy	Suomi		100,00 %	
YIT International Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Invest Export Oy	Suomi		100,00 %	
YIT IT East Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Mars Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Neptunus Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Russia Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Salyrn Development Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Saturnus Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Sirius Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Talon Tekniikka Oy*	Suomi		87,07 %	12,93 %
YIT Uranus Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Eesti AS	Eesti		100,00 %	
AS Koidu Kinnisvara	Eesti		100,00 %	
SIA "YIT Infra Latvija"	Latvia		100,00 %	
SIA "YIT Latvija"	Latvia		100,00 %	
UAB "YIT Lietuva"	Liettua		100,00 %	
YIT Infra Norge AS	Norja		100,00 %	
YIT Development SP. Z O.O.	Puola		100,00 %	
YIT Plus sp. Z O.O.	Puola		100,00 %	
Lemminkäinen Polska Sp.ZOO	Puola		100,00 %	
YIT Sverige AB	Ruotsi		100,00 %	
YIT Slovakia a.s.	Slovakia		100,00 %	
YIT Stavo s.r.o	Tsekki		100,00 %	
AO YIT Moscow Region	Venäjä		100,00 %	
AO YIT Saint-Petersburg	Venäjä		100,00 %	

Nimi	Kotipaikka	Emoyrityksen omistusosuus	Konsernin omistusosuus	Määräysvallattomien omistajien osuus
Brusnika Ekaterinburg Service	Venäjä		50,01 %	49,99 %
Brusnika Novosibirsk Service	Venäjä		50,01 %	49,99 %
Brusnika Surgut Service	Venäjä		50,01 %	49,99 %
Brusnika Tyumen Service	Venäjä		50,01 %	49,99 %
LLC 3 Grazdanskay	Venäjä		100,00 %	
LLC Service and Comfort	Venäjä		50,01 %	49,99 %
OOO Handy Solutions	Venäjä		100,00 %	
OOO Lemminkäinen Stroy	Venäjä		100,00 %	
OOO Ural YIT Service	Venäjä		50,01 %	49,99 %
OOO YIT Don Service	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT-Service	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT Service Kazan	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT Service Tyumen	Venäjä		50,01 %	49,99 %
OOO YIT SSC	Venäjä		100,00 %	
OOO YITService	Venäjä		100,00 %	
YIT Brusnika Holding	Venäjä		50,01 %	49,99 %
YIT Brusnika Vidnoe	Venäjä		50,01 %	49,99 %
YIT CountryStroi	Venäjä		100,00 %	

\* Talon Tekniikka Oy käsitellään konsernissa 100%:na yhtiönä. Yhtiöllä on velvoite hankkia määräysvallattomien omistajien osuus sovitun ajan kuluessa, jonka vuoksi siitä ei ole kirjattu yhtiön taseeseen määräysvallattomien omistajien osuutta. Kyseinen velvoite on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu konsernin taseeseen velaksi.

Taulukko ei sisällä asunto- ja kiinteistöyhtiöitä eikä Suomen ulkopuolella rekisteröityjä asunto- ja kiinteistörakentamisen projektiyhtiöitä.

### 32. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin lähipiiriin kuuluvat osakkuusyhtiöt, yhteisyritykset sekä johdon avainhenkilöt lähipiireineen. Johdon avainhenkilöihin luetaan yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä johtoryhmä.

Milj. euroa	2020	2019
<b>Tavaroiden ja palveluiden myynti</b>		
Johdon avainhenkilöille	0,4	0,7
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	96	339
<b>Yhteensä</b>	<b>97</b>	<b>340</b>
<b>Tavaroiden ja palveluiden ostot</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille		6
<b>Myyntisaamiset ja muut saamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	19	18
<b>Lainasaamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	28	19
<b>Ostovelat ja muut velat</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0

Tavaroiden ja palveluiden myynti johdon avainhenkilöille vuonna 2020 ja 2019 olivat huoneistojen myyntejä. Muut yhtiöt lähipiiriliiketoimet johtoon kuuluvien avainhenkilöiden ja hallituksen jäsenten kanssa koostuivat normaaleista palkoista ja palkkiosta. Lainasaamiset ovat liiketoiminnan rahoitukseen tarkoitettuja korollisia lainoja. Yhtiön kaikki transaktiot lähipiiriin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisesti.

### 33. MYÖHEMMIN VOIMAAN TULEVAT IFRS-STANDARDIT, TULKINNAT JA STANDARDEIHIN TEHDYT MUUTOKSET

Tätä tilinpäätöstä laadittaessa ei ole sovellettu standardeja, standardien muutoksia ja tulkintoja, jotka tulevat voimaan vasta 1.1.2020 alkaneen tilikauden jälkeen. Millään julkaistulla, muttei vielä voimassa olevalla IFRS-standardilla, IFRIC-tulkinnalla tai IFRS-standardeihin tehtävällä vuosittaisella parannuksella tai muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

# Emoyhtiön tilinpäätös

<b>EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS .....</b>	<b>113</b>	6 Rahoitustuotot ja -kulut .....	118
<b>EMOYHTIÖN TASE, FAS.....</b>	<b>114</b>	7 Tilinpäätössiirrot.....	118
<b>EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS .....</b>	<b>115</b>	8 Tuloverot .....	118
<b>EMOYHTIÖN LIITETIEDOT .....</b>	<b>116</b>	9 Pysyvien vastaavien muutokset .....	119
1 Emoyhtiön laadintaperiaatteet .....	116	10 Sijoitukset.....	121
2 Liiketoiminnan muut tuotot.....	117	11 Saamiset .....	121
3 Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot .....	117	12 Oma pääoma .....	122
4 Poistot ja arvonalennukset .....	117	13 Pakolliset varaukset.....	123
5 Liiketoiminnan muut kulut .....	117	14 Laskennalliset verovelat ja -saamiset .....	123
		15 Pitkäaikainen vieras pääoma .....	123
		16 Lyhytaikainen vieras pääoma.....	123
		17 Vastuusitoumukset .....	124



UPM:n pääkonttori, Helsinki



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Tuhatta euroa	Liite	2020	2019
<b>LIKEVAIHTO</b>		<b>67 099</b>	<b>74 910</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3 355	11 788
Henkilöstökulut	3	-29 480	-31 834
Poistot ja arvonalentumiset	4	-4 045	-5 551
Liiketoiminnan muut kulut	5	-65 579	-77 629
<b>Liikevoitto / -tappio</b>		<b>-28 650</b>	<b>-28 315</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	6	106 839	-4 452
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>78 188</b>	<b>-32 768</b>
Tilinpäätössiirrot	7	53 100	20 223
Tuloverot	8		-169
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>131 288</b>	<b>-12 714</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Tuhatta euroa	Liite	2020	2019
<b>Vastaavaa</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		1 828	4 099
Muut pitkävaikutteiset menot		2 431	2 837
Ennakkomaksut			141
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		4 259	7 077
Aineelliset hyödykkeet	9		
Maa- ja vesialueet		6 367	6 367
Rakennukset ja rakennelmat		2 929	3 773
Koneet ja kalusto		1 092	1 579
Muut aineelliset hyödykkeet		139	162
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		10 526	11 881
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 244 372	1 299 718
Muut osakkeet ja osuudet		541	541
Sijoitukset yhteensä		1 244 914	1 300 260
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>1 259 699</b>	<b>1 319 218</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	11		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		130 185	262 840
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		130 185	262 840
Lyhytaikaiset saamiset	11		
Myyntisaamiset		275	278
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		192 010	163 311
Muut saamiset		2 353	3 027
Siirtosaamiset		2 763	16 774
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		197 401	183 390
Rahat ja pankkisaamiset		357 111	63 049
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>684 696</b>	<b>509 279</b>
<b>Vastaavaa</b>		<b>1 944 395</b>	<b>1 828 497</b>

Tuhatta euroa	Liite	2020	2019
<b>Vastattavaa</b>			
<b>Oma pääoma</b>	12		
Osakepääoma		149 717	149 717
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		563 895	564 021
Edellisten tilikausien voitto/tappio		135 813	230 459
Tilikauden voitto/tappio		131 288	-12 714
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>980 713</b>	<b>931 483</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	13	<b>2 618</b>	<b>6 853</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15		
Joukkovelkakirjalainat		150 000	250 000
Lainat rahoituslaitoksilta		100 000	70 000
Siirtovelat		624	1 052
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		250 624	321 052
Lyhytaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat		100 000	
Lainat rahoituslaitoksilta		100 000	110 000
Saadut ennakot		25	26
Ostovelat		5 107	7 934
Velat saman konsernin yrityksille		273 185	291 421
Muut lyhytaikaiset velat		221 249	148 702
Siirtovelat		10 875	11 026
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		710 441	569 109
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>961 064</b>	<b>890 161</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>1 944 395</b>	<b>1 828 497</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Tuhatta euroa	2020	2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	78 188	-32 768
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 045	5 551
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-3 966	-8 800
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot		-2 037
Rahoitustuotot ja -kulut	-106 839	4 452
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-28 571	-33 602
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	16 533	32 282
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-5 819	2 451
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-17 857	1 132
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-64 374	-51 285
Saadut osingot	7 324	0
Saadut korot ja rahoitustuotot	43 663	47 086
Maksetut verot	14 913	-21 740
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-16 331</b>	<b>-24 806</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-99	-2 365
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		2 845
Investoinnit sijoituksiin	-3 849	-110 000
Sijoitusten myynnit	167 282	55
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>163 334</b>	<b>-109 465</b>

Tuhatta euroa	2020	2019
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lainasaamisten muutos	114 534	156 479
Lyhytaikaisten lainojen muutos	74 973	-101 954
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50 000	50 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-30 000	-150 000
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-83 589	-56 716
Saadut konserniavustukset	20 100	88 410
Omien osakkeiden hankinta/myynti	1 041	-6 740
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>147 059</b>	<b>-20 521</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>294 061</b>	<b>-154 792</b>
Rahavarat tilikauden alussa	63 049	217 841
Rahavarat tilikauden lopussa	357 111	63 049

## EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

### 1. EMOYHTIÖN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta tilikaudelta 1.1.–31.12.2020.

#### 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 ja rahoitusriskien hallinta

YIT Oyj:n rahoitusriskien hallinta on keskitetty rahoitusosastolle. Konsernin rahoitusriskien hallintaperiaatteet on esitetty tarkemmin YIT-konsernin tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Rahoitusriskien hallinta.

Johdannaissopimukset on solmittu vähentämään liiketoiminnan riskejä, korkoriskejä sekä suojaamaan valuuttamääräisiä tase-eriä.

Valuuttajohdannaisilla suojaudutaan ennakoitujen valuuttamääräisten rahavirtojen muutokselta sekä valuuttamääräisten saamisten ja velkojen arvonmuutoksilta. Yhtiö on käyttänyt valuuttatermiinisopimuksia, jotka arvostetaan tilinpäätöspäivänä käyttäen tilinpäätöspäivän valuuttatermiinikursseja.

Korkojohdannaisilla suojaudutaan korkotason vaihtelun aiheuttamilta muutoksilta yhtiön tulokseen, taseeseen ja rahavirtaan. Yhtiö on käyttänyt koronvaihtosopimuksia, joiden käyvät arvot lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat nykyarvoon.

YIT Oyj:n päällystysliiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt käyttävät hyödykejohtannaisia bitumin hintariskin hallintaan. Osa johdannaisista toteutetaan keskitetysti YIT Oyj:n toimesta ulkoisten vastapuolten kanssa ja vastaavat sisäiset johdannaiskaupat toteutetaan konsernin sisäisillä transaktioilla kunkin tytäryhtiön kanssa. YIT Oyj:lle ei näin ollen synny merkittävää tulosvaikutusta hyödykejohtannaisista.

Kaikki johdannaiset on solmittu suojaustarkoituksessa. Suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Johdannaisten käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoituseriin tai liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät korot on kirjattu tuloslaskelman korkotuottoihin ja -kuluihin, ja kertyneet korot on kirjattu taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin.

#### Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvioidun taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat seuraavat:

#### Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmistot	2-5 vuotta
Muut pitkäaikaiset menot	5-10 vuotta

#### Aineelliset hyödykkeet

Rakennukset ja rakennelmat	10-40 vuotta
Koneet ja kalusto	3-10 vuotta

Yhtiön pysyvien vastaavien sijoituksissa olevat tytäryhtiöosakkeet sekä muut osakkeet ja osuudet on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempaan käypään arvoon.

#### Pakolliset varaukset

Pakolliset varaukset ovat vastaisia menoja, joiden suorittamiseen emoyhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastaavaa tuloa, tai vastaisia menetyksiä, joiden toteutumista on pidettävä ilmeisenä.

#### Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, vaadittaessa nostettavista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

#### 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. Leasingosopimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa. Leasingosopimusten ehdot eivät poikkea tavanomaisista ehdoista.

#### Verot

Aikaisempien tilikausien verot sisältyvät tuloslaskelman tuloveroriviin. Laskennallisia veroja ei ole kirjattu.

## 2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Tuhatta euroa	2020	2019
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		2 041
Pakollisten varausten muutos	1 510	2 427
Sulautumisvoitto		3 158
Muut	1 845	4 162
<b>Yhteensä</b>	<b>3 355</b>	<b>11 788</b>

## 3. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Tuhatta euroa	2020	2019
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	24 417	25 755
Eläkekulut	4 190	5 417
Muut henkilösivukulut	873	662
<b>Yhteensä</b>	<b>29 480</b>	<b>31 834</b>

Johdon palkat ja palkkiot		
Aikaisempi toimitusjohtaja	2 111	887
Väliaikainen toimitusjohtaja	91	
Hallituksen jäsenet	751	682
<b>Yhteensä</b>	<b>2 953</b>	<b>1 570</b>

	2020	2019
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	353	393

Yhtiö kirjaa osakeperusteiset palkitsemiset palkkakuluihin. Osakeperusteisista järjestelyistä ei ole taseen ulkopuolisia vastuita.

## Tilintarkastajille maksetut palkkiot

Tuhatta euroa	2020	2019
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	352	366
Veroneuvonta	17	109
Muut palvelut	108	388
<b>Yhteensä</b>	<b>477</b>	<b>863</b>

## 4. POISTOT JA ARVONALENNUKSET

Tuhatta euroa	2020	2019
Poistot aineettomista oikeuksista	2 660	4 103
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	861	866
Poistot koneista ja kalustosta	500	570
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	23	12
<b>Yhteensä</b>	<b>4 045</b>	<b>5 551</b>

## 5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Vuokrat	11 807	14 692
Toimitilakulut	6 132	7 249
IT-kulut	26 804	29 966
Konsultointi- ja muut asiantuntijapalvelut	4 544	5 357
Muut hallintopalvelut	2 300	1 894
Pakollisten varausten muutos		-1 646
Muut	13 993	20 115
<b>Yhteensä</b>	<b>65 579</b>	<b>77 629</b>

## 6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	7 324	
Muilta	0	0
Korkotuotot pitkäaikaisista saamisista		
Saman konsernin yrityksiltä	8 550	15 890
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		
Osakkeiden myyntivoitot	108 399	
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	20 758	10 545
Muilta	29 961	9 340
<b>Yhteensä</b>	<b>174 992</b>	<b>35 776</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-16 277	-1 980
Korkokulut korkojohdannaisista muille	-1 281	-1 794
Korkokulut muille	-15 945	-17 610
Muut kulut muille	-34 650	-18 845
<b>Yhteensä</b>	<b>-68 153</b>	<b>-40 228</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>106 839</b>	<b>-4 452</b>
<b>Rahoitustuotot ja kulut sisältävät seuraavat erät</b>		
Valuuttakurssivoitot ja -tappiot	583	-2 142
Valuuttajohdannaisten käyvän arvon jaksotus*	-587	-716
Korkojohdannaisten käyvän arvon arvostus**	-782	-1 838

\*Vertailukauden 2019 lukua on muutettu. Jaksotuksen korjattu arvo on -716 tuhatta euroa, aiemmin raportoitu luku oli 659 tuhatta euroa.

\*\*Vertailukauden 2019 lukua on muutettu -1 838 tuhanteen euroon, aiemmin raportoitu luku oli 1 098 tuhatta euroa.

## 7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Tuhatta euroa	2020	2019
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys		123
Saadut konserniavustukset	53 100	20 100
<b>Yhteensä</b>	<b>53 100</b>	<b>20 223</b>

## 8. TULOVEROT

Tuhatta euroa	2020	2019
Tuloverot muista eristä		8
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta		161
<b>Yhteensä</b>		<b>169</b>

## 9. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

## Aineettomat hyödykkeet

Tuhatta euroa	2020	2019
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	49 073	29 157
Liiketoimintojen hankinnat		20 705
Lisäykset	28	78
Vähennykset	-16 799	-867
Hankintameno 31.12.	32 301	49 073
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	44 974	27 092
Liiketoimintojen hankinnat		14 995
Tilikauden poisto	2 212	3 492
Vähennysten kertyneet poistot	-16 713	-605
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	30 473	44 974
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 828</b>	<b>4 099</b>

Tuhatta euroa	2020	2019
Muut pitkävaikuttiset menot		
Hankintameno 1.1.	7 217	11 628
Siirto erien välillä		1 845
Lisäykset	41	897
Vähennykset	-3 386	-7 153
Hankintameno 31.12.	3 872	7 217
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 380	10 918
Tilikauden poisto	448	611
Vähennysten kertyneet poistot	-3 386	-7 149
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	1 442	4 380
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 431</b>	<b>2 837</b>
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	141	2 003
Liiketoimintojen hankinnat		444
Siirto erien välillä		-2 003
Vähennykset	-141	-303
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>141</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>4 259</b>	<b>7 077</b>

## Aineelliset hyödykkeet

Tuhatta euroa	2020	2019
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	6 367	6 645
Vähennykset		-279
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>6 367</b>	<b>6 367</b>
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	18 993	22 822
Lisäykset	17	707
Siirto erien välillä		96
Vähennykset		-4 633
Hankintameno 31.12.	19 010	18 993
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	15 220	18 468
Tilikauden poisto	861	866
Vähennysten kertyneet poistot		-4 114
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	16 081	15 220
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 929</b>	<b>3 773</b>
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	11 166	9 556
Liiketoimintojen hankinnat		1 091
Lisäykset	13	614
Siirto erien välillä		48
Vähennykset	-7 653	-144
Hankintameno 31.12.	3 526	11 166
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	9 587	8 289
Liiketoimintojen hankinnat		871
Tilikauden poisto	501	570

Tuhatta euroa	2020	2019
Vähennysten kertyneet poistot	-7 653	-142
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	2 434	9 587
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 092</b>	<b>1 579</b>
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	333	591
Lisäykset		102
Siirto erien välillä		14
Vähennykset	-157	-374
Hankintameno 31.12.	176	333
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	170	426
Tilikauden poisto	23	12
Vähennysten kertyneet poistot	-157	-267
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	37	170
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>139</b>	<b>162</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>10 526</b>	<b>11 881</b>



## 10. SIOITUKSET

Tuhatta euroa	2020	2019
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	1 299 718	1 194 736
Lisäykset	3 849	110 000
Vähennykset	-59 195	-5 018
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 244 372</b>	<b>1 299 718</b>
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	541	596
Vähennykset		-55
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>541</b>	<b>541</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1 244 914</b>	<b>1 300 260</b>

## 11. SAAMISET

## Pitkäaikaiset saamiset

Tuhatta euroa	2020	2019
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	130 185	262 840
<b>Yhteensä</b>	<b>130 185</b>	<b>262 840</b>

## Lyhytaikaiset saamiset

Tuhatta euroa	2020	2019
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset		15 815
Lainasaamiset		3 688
Muut saamiset	190 639	141 872
Siirtosaamiset	1 371	1 936
<b>Yhteensä</b>	<b>192 010</b>	<b>163 311</b>
Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset		
Siirtyvät korot		0
Johdannaissaamiset	1	675
Muut erät	1 370	1 261
<b>Yhteensä</b>	<b>1 371</b>	<b>1 936</b>
Siirtosaamisten erittely, ulkoiset		
Johdannaissaamiset	1 237	155
Jaksotetut järjestelypalkkiot rahoitusopimuksista	1 233	1 559
Muut erät	294	15 060
<b>Yhteensä</b>	<b>2 763</b>	<b>16 774</b>

## 12. OMA PÄÄOMA

Tuhatta euroa	2020	2019
Osakepääoma		
Osakepääoma 1.1.	149 717	149 717
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>149 717</b>	<b>149 717</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	564 021	563 904
Omien osakkeiden myynti/takaisinlunastus	-126	117
<b>Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>563 895</b>	<b>564 021</b>
Voittovarot		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	217 745	293 667
Osingon ja varojen jako	-83 589	-56 713
Omien osakkeiden luovutus	1 658	1 021
Omien osakkeiden hankinta		-7 516
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>135 813</b>	<b>230 459</b>
Tilikauden voitto/tappio	131 288	-12 714
<b>Voittovarot yhteensä</b>	<b>267 101</b>	<b>217 745</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>980 713</b>	<b>931 483</b>

## Voitonjakokelpoiset varat 31.12.

Tuhatta euroa	2020	2019
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	563 895	564 021
Voitto edellisiltä tilikausilta	135 813	230 459
Tilikauden voitto/tappio	131 288	-12 714
<b>Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja</b>	<b>830 996</b>	<b>781 766</b>

## YIT Oyj:n omat osakkeet

	2020	2019
Määrä, kpl	2 016 297	2 331 490
Osuus osakemäärästä	0,96 %	1,10 %
Osuus äänistä	0,96 %	1,10 %

## 13. PAKOLLISET VARAUKSET

Tuhatta euroa	2020	2019
Varaus tappiollisista sopimuksista	2 618	4 353
Oikeudenkäyntivaraus		2 500
<b>Yhteensä</b>	<b>2 618</b>	<b>6 853</b>

## 14. LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

## Laskennalliset verosaamiset

Tuhatta euroa	2020	2019
Hyllypoisto	631	506
Eläkevelka	321	406
Pakollinen varaus	524	1 371
Tappiollinen tulos	985	3 649
<b>Yhteensä</b>	<b>2 461</b>	<b>5 932</b>

## Laskennalliset verovelat

Tuhatta euroa	2020	2019
Maa-alueiden arvonkorotukset	615	615
<b>Yhteensä</b>	<b>615</b>	<b>615</b>

Laskennallisia veroja ei ole kirjattu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

## 15. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Tuhatta euroa	2020	2019
Joukkovelkakirjalainat*	150 000	250 000
Lainat rahoituslaitoksilta	100 000	70 000
Siirtovelat	624	1 052
<b>Yhteensä</b>	<b>250 624</b>	<b>321 052</b>

\* Lisätietoja joukkovelkakirjalainoista on annettu YIT:n konsernitiilinpäätöksessä

## 16. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

## Velat saman konsernin yrityksille

Tuhatta euroa	2020	2019
Ostovelat	223	1 457
Muut velat	272 864	289 749
Siirtovelat	99	215
<b>Yhteensä</b>	<b>273 185</b>	<b>291 421</b>

## Siirtovelkojen erittely, konsernin sisäiset

Tuhatta euroa	2020	2019
Korkojaksotus		85
Johdannaisvelat	99	112
Muut erät		19
<b>Yhteensä</b>	<b>99</b>	<b>215</b>

## Siirtovelkojen erittely, ulkoiset

Tuhatta euroa	2020	2019
Henkilöstökulujaksotukset	6 950	8 151
Korkojaksotus	1 282	1 172
Muut erät	2 642	1 703
<b>Yhteensä</b>	<b>10 875</b>	<b>11 026</b>

## 17. VASTUUSITOUMUKSET

Milj. euroa	2020	2019
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	5 127	7 196
Myöhempinä vuosina maksettavat	45 966	50 372
<b>Yhteensä</b>	<b>51 093</b>	<b>57 568</b>
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	4 903	4 893
Myöhempinä vuosina maksettavat	3 497	6 963
<b>Yhteensä</b>	<b>8 400</b>	<b>11 856</b>
Muut vastuut		
Muut vastuusitoumukset	1 606	2 030
Kiinteistöinvestointien arvonlisävero	522	587
<b>Yhteensä</b>	<b>2 128</b>	<b>2 617</b>
Takaukset		
Omasta puolesta	10 661	12 216
Saman konsernin yritysten puolesta	1 041 529	1 643 082
Konsernin osakkuus ja yhteisyritysten puolesta	4 575	
Työyhteenliittymien puolesta	9 720	9 720
Muiden puolesta	1 036	2 175
<b>Yhteensä</b>	<b>1 067 522</b>	<b>1 667 194</b>

## Johdannaispöimukset

Milj. euroa	2020	2019
Ulkoiset valuuttajohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen	965	2
Käypä arvo, negatiivinen	-1 553	-785
Kohde-etuuksien nimellisarvo	198 397	103 871
Sisäiset valuuttajohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen	1	68
Käypä arvo, negatiivinen		-0
Kohde-etuuksien nimellisarvo	120	5 315
Ulkoiset korkojohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen		
Käypä arvo, negatiivinen	-782	-1 838
Kohde-etuuksien nimellisarvo	60 000	180 000
Ulkoiset hyödykejohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen	99	111
Käypä arvo, negatiivinen		-606
Kohde-etuuksien nimellisarvo	1 079	5 413
Sisäiset hyödykejohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen		606
Käypä arvo, negatiivinen	-99	-111
Kohde-etuuksien nimellisarvo	1 079	5 413

Johdannaisinstrumentit arvostetaan käypään arvoon ja luokitellaan käyttäen käypien arvojen kolmitasoista hierarkiaa. Tason 1 instrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, joten niiden käyvät arvot ovat saatavilla tehokkailta markkinoilta. Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat markkinoilta saataviin tietoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Tason 3 käyvät arvot eivät perustu todennettävissä olevaan markkinatietoon, vaan välittäjien antamiin noteerauksiin ja markkina-arvostusraportteihin.

# Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

YIT Oyj:n jakokelpoiset voittovarot 31.12.2020 olivat noin 831 miljoonaa euroa, josta tilikauden tulos 2020 oli noin 131 miljoonaa euroa.

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2020 vahvistettavan taseen perusteella jaetaan osinkoa 0,14 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan kahdessa yhtä suuressa erässä.

Osingon ensimmäinen erä 0,07 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka on ensimmäisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä 22.3.2021 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että tämän erän osingot maksetaan 7.4.2021.

Osingon toinen erä 0,07 euroa osakkeelta maksetaan lokakuussa 2021 osakkeenomistajalle, joka on toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää 29.9.2021 pidettäväksi sovitussa kokouksessaan toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Suomalaisen arvo-osuusjärjestelmän nykyisten sääntöjen mukaisesti osingonmaksun täsmäytyspäivä on tällöin 1.10.2021 ja osingon maksupäivä 12.10.2021.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oli 209 083 556 osaketta, jota vastaava osingon määrä hallituksen ehdotuksen mukaisesti on noin 29 miljoonaa euroa.

## OSINKOEHDOTUS

# 0,14 €

OSAKKEELTA



Liikekeskus B66, Kaunas, Liettua

# Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 2. päivänä helmikuuta 2021

**Harri-Pekka Kaukonen**

Puheenjohtaja

**Eero Heliövaara**

Varapuheenjohtaja

**Alexander Ehrnrooth**

**Frank Hyldmar**

**Olli-Petteri Lehtinen**

**Kristina Pentti-von Walzel**

**Barbara Topolska**

**Tiina Tuomela**

**Antti Inkilä**

Väliaikainen toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä

**PricewaterhouseCoopers Oy**

Tilintarkastusyhteisö

Markku Katajisto, KHT

# 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.–31.12.2020. 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 velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme 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 6.

### TARKASTUKSEN YLEINEN LÄHESTYMISTAPA

#### Yhteenveto

##### Olenaisuus

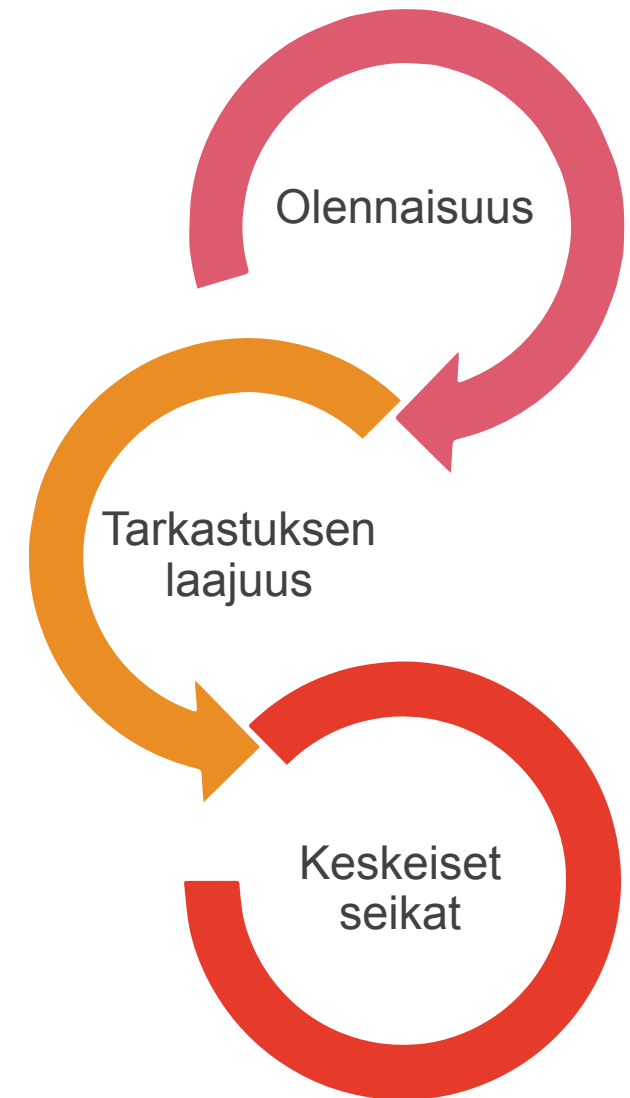
- Konsernitilinpäätökselle määritetty olenaisuus oli 20 miljoonaa euroa (2019: 20 miljoonaa euroa).

##### Tilintarkastuksen laajuus

- Konsernitilintarkastukseen sisältyivät kaikki merkittävät konserniyhtiöt Suomessa, samoin kuin joukko muita konserniyhtiöitä Liettuassa, Ruotsissa, Slovakiassa, Tsekeissä ja Venäjällä. Konsernitarkastus kattoi valtaosan konsernin tuotoista, varoista ja veloista.

##### Keskeiset seikat

- Tuloutus ajan kuluessa
- Vaihto-omaisuus
- Oman pääoman ehtoiset sijoitukset
- Liikearvo



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. Virheellisyyksiä 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 konsernitiilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tiilinpäätökseen kokonaisuutena.

- **Konsernitiilinpäätökselle määritetty olennaisuus**

20 miljoonaa euroa (2019: 20 miljoonaa euroa)

- **Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde**

Liikevaihto

- **Perustelut vertailukohteen valinnalle**

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi liikevaihdon, koska käsityksemme mukaan tilikauden tuloksen vähyyden ja konsernissa vallitsevien erityisten olosuhteiden vuoksi liikevaihto edustaa vakaata ja asianmukaista tapaa mitata konsernin suoriutumista. Lisäksi liikevaihto on yleisesti hyväksytty vertailukohde.

### Konsernitiilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme otimme huomioon YIT-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

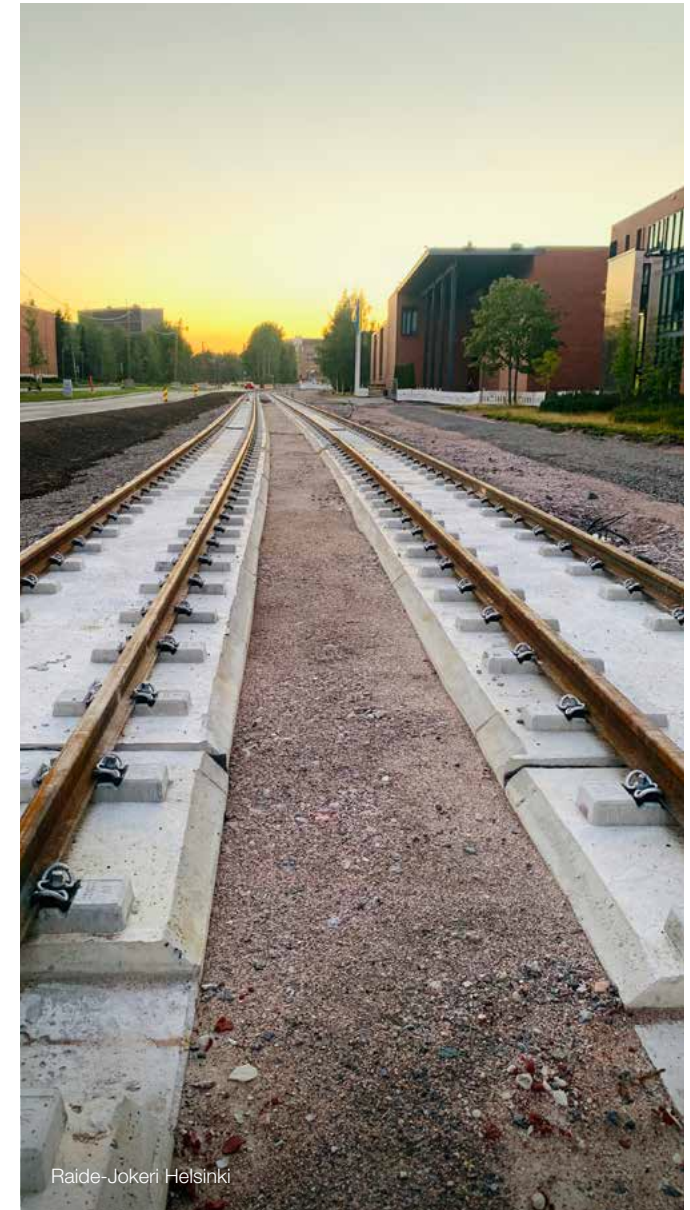
Määrittelimme konserniyhtiöissä vaadittavan työn luonteen, jonka suoritti joko konsernitiimi tai paikallisen PwC-ketjun tilintarkastajat antamiemme ohjeiden mukaisesti. Mikäli työn suorittivat paikalliset tarkastajat, toimitimme heille yksityiskohtaiset tarkastusohjeet, jotka sisälsivät riskianalysimme, olennaisuuden ja keskitettyjä järjestelmiä koskevan tilintarkastuksen lähestymistavan. Tarkastus suoritettiin niissä konserniyhtiöissä, jotka arvioitiin merkittäviksi joko niiden taloudellisen merkittävyyden tai erityisen luonteen vuoksi ja tarkastus kattoi valtaosan konsernin tuotoista, varoista ja veloista.

Suorittamalla yllä mainitut toimenpiteet konserniyhtiöissä sekä yhdistämällä siihen konsernitiilinpäätöksen tarkastuksen yhteydessä suorittamamme lisätoimenpiteet olemme hankkineet riittävän ja asianmukaisen tarkastusevidenssin konsernitiilinpäätöksestä kokonaisuutena muodostaaksemme perustan lausunollemme konsernitiilinpäätöksestä.

### 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 tiilinpäätökseen 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.



Raide-Jokeri Helsinki



## Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

### Tuloutus ajan kuluessa

Viittaus IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2020 – ”Myyntituottojen arvostaminen ja kirjaaminen” ja ”Myyntituotot asiakassopimuksista” sekä konsernitilinpäätöksen liitetietoon 2. ”Liikevaihto asiakassopimuksista”.

Suurin osa YIT:n liiketoiminnasta on projektiluonteista, ja projektit saattavat jakautua usealle eri vuodelle. Projektien tuloutus ajan kuluessa perustuu ennustettuihin tuottoihin ja kustannuksiin sekä projektin luotettavaan täyttämistasteen määrittämiseen.

Täyttämistasete määrittellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määrittellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arvioituihin kokonaiskustannuksiin.

Tuloutus ajan kuluessa edellyttää merkittävässä määrin johdon harkintaan perustuvia arvioita projektin täyttämistasesta sekä lopputulemasta. Johdon tekemästä huolellisesta arviosta huolimatta lopputulema voi erota arviosta.

Mikäli arviot projektin lopputulemasta muuttuvat, tuloutettua myyntiä ja voittoa muutetaan sillä raportointikaudella, jolla muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Johdon harkintaan perustuvasta arvionvaraisuudesta johtuen pitkäaikaishankkeiden tuloutus ajan kuluessa on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

## Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastustoimenpiteisiimme kuului yhtiön kontrollien ymmärtäminen ja testaus sekä aineistotarkastus.

Yhtiön kontrollien testaus kohdistui yhtiön käyttämiin tietojärjestelmiin.

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 projektitakteen 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 suoriteveloitteen täyttämistasetta laskemalla täyttämistasteen uudelleen arviointihetken todellisia kuluja käyttäen. Fyysistä valmistumisen astetta sovellettaessa varmistimme sen oikeellisuuden vertaamalla käytettyä valmistumisen astetta asianmukaiseen taustadokumentaatioon
- vertasimme edellisen tilikauden päätöshetkellä arvioituja katteita kuluvan kauden aikana valmistuneiden projektien toteutuneisiin tuloksiin varmistuaksemme projektin nusteiden tarkkuudesta ja luotettavuudesta
- testasimme tuloutetun liikevaihdon ja katteen oikeellisuutta valituissa projekteissa uudelleenlaskemalla ne.

## Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

### Vaihto-omaisuus: hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus

Viittaus IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2020 – ”Vaihto-omaisuuden arvostaminen” ja ”Vaihto-omaisuus” sekä konsernitilinpäätöksen liitetietoon 18. ”Vaihto-omaisuus”.

Vaihto-omaisuus arvostetaan joko hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon (ts. arvioitu myyntihinta, josta vähennetään arvioidut tuotteen viimeistelyyn ja myyntiin liittyvät kulut). Maa-alueiden nettorealisointiarvon määrittämisessä otetaan huomioon johdon arviot markkinoiden tulevasta kehityksestä ja rakentamisen aktiivisuudesta niillä maantieteellisillä alueilla, joilla maa-alueet sijaitsevat.

Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa, niiden aiottu käyttö rakentamisessa tai välitön myynti markkinoille otetaan huomioon. Nämä oletukset sisältävät erityistä epävarmuutta sellaisilla maantieteellisillä alueilla, joissa kysyntä on heikkoa.

Hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostaminen sisältää merkittävää johdon harkintaa. Tästä syystä hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus on tilintarkastuksemme kannalta keskeinen seikka.

## Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Tarkastuksemme kohteena oli johdon suorittama maa-alueiden arvostus valittujen hitaasti kiertävien merkittävien Venäjällä sijaitsevien tonttien osalta seuraavalla tavalla:

- arvioimme käytettyjen arvostusperiaatteiden soveltuvuutta kirjanpitosäännösten kannalta
- keskustelimme johdon kanssa heidän suunnitelmistaan hitaasti kiertävien maa-alueiden kehittämiseksi tai myymiseksi
- tarkastimme arvioidujen nettorealisointiarvojen taustalla olevaa dokumentaatiota ja arvioimme näiden arvojen asianmukaisuutta vertaamalla niitä alueella toteutettuihin muihin projekteihin
- analysoimme johdon maa-alueille ennustamia myyntihintoja vertaamalla niitä toteutuneisiin myyntihintoihin.

### Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

#### Oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Viittaus IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2020 – "Vallan arviointi konsolidointipäätöksiä tehtäessä", "Oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvostaminen" ja "Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat" sekä konsernitilinpäätöksen liitetietoihin 14. "Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä", 15. "Oman pääoman ehtoiset sijoitukset" ja 28.

"Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin".

YIT:n sijoitus Tripla Mall Ky:öön on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi.

Sijoituksen käypä arvo perustuu sijoituskohteen omistaman kiinteistön käypään arvoon, joka on määritetty nykyarvomenetelmällä diskonttaamalla arvioidut tulevat nettovuokratuotot nykyarvoonsa. Nykyarvon määrittäminen edellyttää arvioiden tekemistä tulevista kassavirroista sekä käytettävistä diskonttauskoroista.

Oman pääoman ehtoinen sijoitus Tripla Mall Ky:öön on tilintarkastuksemme kannalta keskeinen seikka johtuen sijoituksen määrästä konsernin taseessa ja sijoituksen arvostamiseen liittyvästä johdon harkintaan perustuvasta arvionvaraisuudesta.

### Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Keskityimme tarkastustoimenpiteissämme johdon harkintaa edellyttävien arvioiden asianmukaisuuden varmentamiseen seuraavin toimenpitein:

- Tarkastimme yhtiön käyttämän arvostusmallin asianmukaisuuden ja matemaattisen oikeellisuuden.
- Tarkastimme arvostusmallissa käytettyjen syöttötietojen oikeellisuutta ja arvioimme arvostusmallissa käytettyjen oletusten ja arvioiden kohtuullisuutta.
- Keskustelimme yhtiön johdon kanssa kiinteistön arvostuksessa käytetystä arvostusmallista ja siinä käytetyistä oletuksista.
- Luimme yhtiön johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan laatimat kiinteistön arvostusta koskevat raportit.

### Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

#### Liikearvo

Viittaus IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2020 – "Liikearvon arvonalennustestauksissa käytetyt arvot ja oletukset", "Liikearvo" ja "Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen" sekä konsernitilinpäätöksen liitetietoon 12. "Aineettomat hyödykkeet - Liikearvot".

Liikearvo testataan vuosittain mahdollisten arvonalentumisten varalta sekä aina, jos viitteitä arvonalentumisesta ilmenee. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille.

Liikearvon arvonalentumistestit laaditaan käyttöarvolaskelmia käyttäen. Käyttöarvo lasketaan diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyarvoon. Mikäli nykyarvo on alhaisempi kuin kirjanpitoarvo, kirjataan erotus tulosvaikutteisesti meneillään olevalle vuodelle.

Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla.

Käyttöarvolaskelmien laatiminen, erityisesti kassavirtaennusteet, diskonttokorot sekä pitkän aikavälin kasvuolettamad edellyttävät merkittävää johdon harkintaa.

Liikearvon arvostaminen on tilintarkastuksemme kannalta keskeinen seikka sen merkittävän tasearvon sekä liikearvon arvonalentumistesteissä käytetyn merkittävän johdon harkinnan takia.

### Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Hankimme ymmärryksen yhtiön suorittamasta liikearvon arvonalentumistestauksesta.

Testasimme käyttöarvolaskennassa käytettyjä periaatteita vertaamalla niitä IAS 36 Omaisuuserien arvonalentuminen standardin vaatimuksiin.

Testasimme johdon laatimien laskelmien matemaattisen oikeellisuuden.

Olemme arvioineet johdon kassavirtaennusteita ja niiden laatimisessa käytettyä prosessia mm. vertaamalla niitä viimeisimpiin hallituksen hyväksymiin budjetteihin ja strategiaihin.

Olemme arvioineet ja haastaneet kassavirtaennusteissa käytettyjä oletuksia erityisesti liikevaihtoon sekä kannattavuuteen liittyen.

Hyödynsimme sisäisiä arvostusasiantuntijoitamme sen varmistamiseksi, että diskonttokorot ja pitkän aikavälin kasvunennusteet ovat johdonmukaisia markkinoilta saatavan informaation kanssa.

Arvioimme tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen riittävyttä erityisesti laskelmissa käytettyjen oletusten ja herkkyyksianalysien osalta.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.

## 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. 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 voisi 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 virheellisyyden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. 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.

Kommunikoidemme 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 kommunikoidemme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa 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 koitua 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 ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 8.2.2021  
PricewaterhouseCoopers Oy  
Tilintarkastusyhteisö

### Markku Katajisto

KHT



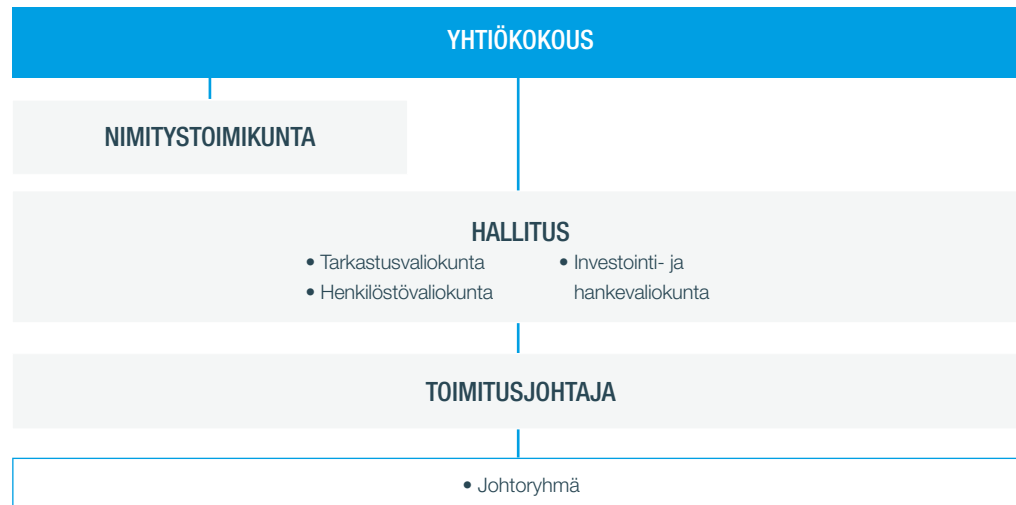
Tuulivoimala, Tervola  
Kuvaaja: Vesa Ranta

# Selvitys YIT Oyj:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Selvitys YIT Oyj:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Suomen arvopaperimarkkinalain sekä Suomen pörssiyhtiöiden hallinnointia koskevan raportoinnin ohjeistuksen perusteella hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä kertomuksena. Selvitys on julkaistu YIT Oyj:n internet -sivuilla osoitteessa [www.yitgroup.com/hallinointi](http://www.yitgroup.com/hallinointi).

YIT Oyj:n hallinnoinnissa noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, yhtiön yhtiöjärjestystä sekä suomalaisten pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä. YIT noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n syyskuussa 2019 hyväksymää hallinnointikoodia, joka tuli voimaan 1.1.2020. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n sivuilla [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

YIT Oyj:n tilintarkastaja tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy on tarkastanut, että tämän selvityksen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt tämän selvityksen kokouksessaan 2.2.2021.



## YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on YIT:n ylin päättävä elin, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan sekä käyttävät puhe- ja äänioikeuttaan. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain yhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana kesäkuun 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 olevan henkilön on oltava läsnä valinnasta päättävässä yhtiökokouksessa.

## YHTIÖKOKOUS 2020

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.3.2020 Helsingissä. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtakirjalla 405 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 119 041 924 osaketta ja ääntä, mikä oli noin 56,39 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Kokouksessa olivat läsnä hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja.

## 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 3–7 varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Yhtiöjärjestyksessä ei ole hallituksen jäsenille erityistä asettamisjärjestystä. Jäsenten 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 lakiasianjohtaja hallituksen sihteerinä. Muut johtoryhmän jäsenet ja yksiköiden sekä toimintojen vetäjät osallistuvat kokouksiin tarvittaessa. Toimitusjohtaja ja hallituksen sihteeri valmistelevat hallituksen puheenjohtajan kanssa kokoukset ja laativat niiden esityslistat. Toimitusjohtaja varmistaa, että hallitus saa tehtävänsä hoitamista varten riittävät tiedot mm. yhtiön rakenteesta, liiketoiminnasta, markkinoista sekä kilpailutilanteesta. Kokousten esityslistat ja kokousmateriaalit toimitetaan hallituksen jäsenille hyvissä ajoin ennen kokousta.

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 ehtoista
- 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 toimintasuunnitelmat ja valvoo niiden toteuttamista
- hyväksyy merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- vahvistaa konsernin toiminnallisen rakenteen
- varmistaa johtamisjärjestelmän toiminnan
- vahvistaa konsernin arvot ja johtamisen periaatteet
- seuraa ja arvioi yhtiön taloudellista raportointijärjestelmää, sisäisen valvonnan ja tarkastuksen sekä riskienhallinnan tehokkuutta
- seuraa yhtiön tilintarkastusta sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tämän harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalvelujen tarjoamista
- valmistelee ehdotuksen tilintarkastajan valitsemiseksi

## HALLITUKSEN MONIMUOTOISUUS

YIT Oyj:n hallituksen vahvistamalla monimuotoisuusperiaatteilla tarkoitetaan hallituksen jäsenten erilaisia taustoja kuten ikää, sukupuolta, kansainvälistä kokemusta, eri alojen koulutusta, asiantuntemusta ja osaamista. Hallituksen monimuotoisuudella halutaan varmistaa laaja-alainen, monipuolinen, asiakasta ja muita sidosryhmiä ymmärtävä sekä luova ja tulevaisuuteen suuntaava hallitus. Riittävän monimuotoinen hallitus tukee yhtiön liiketoimintaa ja sen kehittämistä, edistää avointa keskustelua ja itsenäistä päätöksentekoa sekä pystyy paremmin tukemaan ja haastamaan toimivaa johtoa.

Hallituksen jäsenten erilaiset taustat, kokemukset ja näkemykset tukevat YIT Oyj:n strategisten tavoitteiden saavuttamista. Hallituksen jäseneksi valittavalla tulee olla tehtävän edellyttämä pätevyys huomioiden yhtiön liiketoiminnan tarpeet ja kehitysvaiheet sekä hallituksen ja hallituksen valiokuntien edellyttämät osaamisalueet. Hallituksen jäseneksi valittavalla tulee olla mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävänsä hoitamiseen.

Monimuotoisuuden pitkän aikavälin tavoite on, että hallituksen jäsenten haku- ja arviointiprosessiin saadaan mukaan molempien sukupuolten edustajia mahdollistaen tasapainoista sukupuolijakaumaa hallituksessa.

## HALLITUKSEN JÄSENET JA KOKOONTUMINEN 2020

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–12.3.2020 välisenä aikana puheenjohtajana Harri-Pekka Kaukonen, varapuheenjohtajana Eero Heliövaara ja jäseninä Alexander Ehrnrooth, Frank Hyldmar, Olli-Petteri Lehtinen, Kristina Pentti-von Walzel, Barbara Topolska ja Tiina Tuomela.

12.3.2020 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi YIT:n hallitukseen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi kuusi (6) varsinaista jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin uudelleen Harri-Pekka Kaukonen, s. 1963, tekniikan tohtori, diplomi-insinööri, varapuheenjohtajaksi uudelleen Eero Heliövaara, s. 1956, diplomi-insinööri, kauppatieteiden maisteri ja jäseniksi uudelleen Alexander Ehrnrooth, s. 1974, kauppatieteiden maisteri, MBA, Virala Oy Ab:n toimitusjohtaja; Frank Hyldmar, s. 1961, kauppatieteiden maisteri, Currenta GmbH & Co OHG, toimitusjohtaja; Olli-Petteri Lehtinen, s. 1960, kauppatieteiden maisteri; Kristina Pentti-von Walzel, s. 1978, kauppatieteiden maisteri, valtiotieteiden maisteri; Barbara Topolska, s. 1966, MBA, CPI Property Group, Puola, pääjohtaja ja Tiina Tuomela, s. 1966, diplomi-insinööri, Fortumin Generation -divisioonan johtaja.

YIT Oyj:n hallitus 31.12.2020



**Harri-Pekka Kaukonen**

puheenjohtaja

s. 1963, tekniikan tohtori, diplomi-insinööri



**Eero Heliövaara**

varapuheenjohtaja

s. 1956, diplomi-insinööri, kauppatieteiden maisteri



**Alexander Ehrnrooth**

jäsen

s. 1974, kauppatieteiden maisteri, MBA  
Viralä Oy Ab:n toimitusjohtaja



**Frank Hyldmar**

jäsen

s. 1961, kauppatieteiden maisteri  
Currenta GmbH & Co OHG, toimitusjohtaja



**Olli-Petteri Lehtinen**

jäsen

s. 1960, kauppatieteiden maisteri



**Kristina Pentti-von Walzel**

jäsen

s. 1978, kauppatieteiden maisteri, valtiotieteiden maisteri  
Laponie Oy, toimitusjohtaja



**Barbara Topolska**

jäsen

s. 1966, MBA  
CPI Property Group, Puola, pääjohtaja



**Tiina Tuomela**

jäsen

s. 1966, diplomi-insinööri  
Fortumin Generation -divisioonan johtaja

Vuonna 2020 hallituksessa toimineet olivat riippumattomia YIT:stä ja sen merkittävimmistä osakkeenomistajista, lukuun ottamatta Alexander Ehrnroothia, joka oli riippuvainen yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus kokoontui vuoden 2020 aikana 16 kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Hallitus toteutti vuosittaisen itsearviointin ulkopuolisen asiantuntijan avustamana. Arvioinnissa painotettiin hallituksen strategiatyöskentelyn ja kehitysalueiden tunnistamista hallituksen toiminnan edelleen kehittämiseksi.

Hallituksen työskentelystä vuonna 2020 merkittävän osan muodosti konsernin tuloskehityksen, taseaseman ja kassavirran kehityksen seuranta, konsernin ja segmenttien suorituskyvyn kehitys- ja parannustoimenpiteiden tukeminen sekä strategian toteuttamisen seuranta. Hallitus seurasi ja arvioi säännöllisesti myös yhtiön toimenpiteitä Covid-19 pandemian liiketoimintavaikutusten ennalta-ehkäisemiseksi ja rajoittamiseksi. Päätehtäviensä lisäksi hallituksen keskeisiä tehtäviä oli väliaikaisen ja uuden toimitusjohtajan valitseminen sekä liiketoimintojen jatkuvuuden varmistamiseen liittyvät toimenpiteet.

Hallituksen sihteerinä toimi konsernin lakiasiaintoimintajohtaja Juha Jauhiainen.

## HALLITUKSEN JÄSENTEN OSAKEOMISTUS 31.12.2020

Nimi	Asema	Osake	Yhteensä
Kaukonen Harri-Pekka	Hallituksen puheenjohtaja	40 460	40 460
Heliövaara Eero	Hallituksen puheenjohtaja	28 172	28 172
Ehrnrooth Alexander	Hallituksen jäsen	7 525	24 657 525
Tercero Invest AB Henkilön vaikutuspiirissä oleva yhtiö (merkittävä taloudellinen intressi, ei määräysvaltaa)		24 650 000	
Hyldmar Frank	Hallituksen jäsen	7 525	7 525
Lehtinen Olli-Petteri	Hallituksen jäsen	14 062	14 062
Pennti-von Walzel Kristiina	Hallituksen jäsen	2 760 599	2 760 599
Topolska Barbara	Hallituksen jäsen	7 525	7 525
Tuomela Tiina	Hallituksen jäsen	13 619	13 619

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Vuonna 2020 hallituksella oli kolme pysyvää valiokuntaa: henkilöstövaliokunta, tarkastusvaliokunta ja investointi- ja hankevaliokunta.

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.

Edellä mainittujen pysyvien valiokuntien lisäksi hallitus voi asettaa myös muita pysyviä tai väliaikaisia valiokuntia nimeämiinsä tehtäviin.

## HENKILÖSTÖVALIOKUNTA

Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimeämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistele ehdotukset konsernin yritys-kulttuurin 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 palkitsemisasiota. Henkilöstövaliokunnan jäsenistä enemmistön tulee olla yhtiöstä riippumattomia. Toimitusjohtaja tai yhtiön muuhun johtoon kuuluva henkilö ei voi olla henkilöstövaliokunnan jäsen. Valiokunnan sihteerinä toimii konsernin henkilöstöjohtaja.

## HENKILÖSTÖVALIOKUNTA 2020

Vuonna 2020 henkilöstövaliokuntaan kuuluivat puheenjohtaja Harri-Pekka Kaukonen, jäsenenä Eero Heliövaara ja Tiina Tuomela. Lisäksi valiokunnan kokouksiin osallistui yhtiön toimitusjohtaja. Valiokunta kokoontui vuoden aikana yhteensä seitsemän kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Valiokunnan sihteerinä toimi konsernin henkilöstöjohtaja Pii Raulo.

Henkilöstövaliokunta valvoi ennaltaehkäiseviä terveyteen, hyvinvointiin ja turvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä, joiden painoarvo oli Covid-19 takia erittäin korkealla. Lisäksi valiokunnan agendalla oli yritys-kulttuurin, johtamisen sekä avainhenkilöiden suoriutumisen arviointi ja kehittäminen. Valiokunta valmisteli hallitukselle vahvistettavaksi hallintomallin mukaiset palkitsemisperiaatteet, palkitsemispolitiikan mukaiset lyhyen ja pitkän aikajänteen palkitsemisohjelmien rakenteet ja kustannusraamit mittareineen, tavoitteineen ja kohderyhmineen. Valiokunta myös tarkasti ja ehdotti hallitukselle päätettäväksi toimitusjohtajan ja hänen vaihdokseensa liittyneiden väliaikaisten henkilöiden sekä muun johdon palkitsemisen tasot ja käytännöt. Lisäksi valiokunta arvioi henkilöstöstrategian edistymistä, henkilöstön ilmapiirin kehittymistä sekä valmisteli hallitukselle vahvistettavaksi organisaatio- ja henkilömuutoksia.

## 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 valmistele osaltaan konsernin rahoituspolitiikan, rahoitussuunnitelman sekä rahoitusjärjestelyt. Valiokunta mm. käsittelee tilinpäätöksen ja osa- ja puolivuositarkastukset 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 vähintään yhden jäsenistä tulee olla riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Jäseniksi valitaan henkilöitä, joilla on konsernin liiketoiminnan ja toimialojen hyvä tuntemus sekä valiokunnan tehtäväalueen edellyttämä pätevyys. Tarkastusvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin lakiasiaintoimintajohtaja.



### Tarkastusvaliokunta 2020

Vuonna 2020 tarkastusvaliokuntaan kuuluivat Olli-Petteri Lehtinen puheenjohtajana ja Alexander Ehrnrooth, Frank Hylmar sekä Kristina Pentti-von Walzel jäseninä.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2020 aikana viisi kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Valiokunnan sihteerinä toimi konsernin lakiasiaintoimittaja Juha Jauhiainen. Lisäksi valiokunnan kokouksiin osallistui yhtiön toimitusjohtaja, sisäisen tarkastuksen johtaja Markus Vuorimaa ja yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana Markku Katajisto (tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy), sekä kokouksissa kulloinkin käsiteltävien asioiden perusteella yhtiön johtoa ja asiantuntijoita.

Vuoden 2020 aikana tarkastusvaliokunta käsiteli säännöllisesti yhtiön pääomankäytön, rahoitus- ja taseaseman kehittymistä sekä kassavirran ja kannattavuustavoitteiden saavuttamista. Lisäksi tarkastusvaliokunta käsiteli säännöllisesti yhtiön suurten projektien taloudellista raportointia.

Tarkastusvaliokunta käsiteli tilikauden aikana päätehtäviensä ohella säännöllisesti IFRS-standardeja ja niiden soveltamista yhtiön liiketoimintoihin.

### INVESTOINTI- JA HANKEVALIOKUNTA

Investointi- ja hankevaliokunta käsittelee ja valmistelee hallituksen päätettäväksi tulevia merkittäviä urakkatarjouksia, kiinteistö-kehityshankkeita, tontti- ja aluehankeinvestointeja ja -divestointeja, yritysostoja ja -myyntejä sekä oman pääoman ehtoisia hankesijoituksia sekä seurata näistä muodostuvien portfolioiden kehittymistä, taloudellista raportointia sekä riskienhallintaa.

Valiokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa sekä valiokunnan käsiteltävien asioiden niin vaatiessa useamminkin. Valiokuntaan kuuluu 3–5 jäsentä, joiden enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Jäseniksi valitaan henkilöitä, joilla on konsernin liiketoiminnan ja sen toimialojen hyvä tuntemus sekä valiokunnan tehtäväalueen edellyttämä pätevyys. Investointi- ja hankevaliokunnan sihteerinä toimii konsernin lakiasiaintoimittaja.

### Investointi- ja hankevaliokunta 2020

Vuonna 2020 Investointi- ja hankevaliokuntaan kuuluivat puheenjohtaja Eero Heliövaara ja jäsenet Alexander Ehrnrooth, Harri-Pekka Kaukonen ja Barbara Topolska. Lisäksi valiokunnan kokouksiin osallistui yhtiön toimitusjohtaja.

Investointi- ja hankevaliokunta kokoontui vuoden 2020 aikana 13 kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Valiokunnan sihteerinä toimi konsernin lakiasiaintoimittaja Juha Jauhiainen.

Investointi- ja hankevaliokunta keskittyi päätehtäviensä mukaisesti hallituksen päätettäväksi esiteltävien merkittävien urakkatarjousten, kiinteistökehityshankkeiden, investointien ja divestointien sekä yrityskauppojen valmisteluun liittyviin tehtäviin. Lisäksi valiokunta osallistui keskeisten strategisten hankkeiden ja investointien kehityksen seurantaan ja raportointikäytäntöjen kehittämiseen.

### Väliaikaiset valiokunnat 2020

Pysyvien valiokuntien lisäksi vuonna 2020 hallitus asetti kolme tilapäistä valiokuntaa: kiinteistövarainhoito-, palveluliiketoiminta- ja työvaliokunta. Valiokunnat tukivat hallitusta ja johtoa yhtiön kiinteistövarainhoidossa, palveluliiketoiminta-mallien kehittämisessä sekä liiketoiminnan jatkuvuuden ja strategisten tavoitteiden saavuttamisessa ja muutosten läpiviennissä.

### Hallituksen ja sen valiokuntien jäsenten osallistuminen kokouksiin 2020

Nimi	Hallitus	Henkilöstö- valiokunta	Tarkastus- valiokunta	Investointi- ja hankevalio- kunta	Kiinteistö- varain- hoitovalio- kunta	Palvelu- liiketoiminta- valiokunta	Työvaliokunta
Kaukonen Harri-Pekka	16/16	7/7		13/13			10/10
Heliövaara Eero	16/16	7/7		13/13	11/11		10/10
Ehrnrooth Alexander	16/16		5/5	13/13	10/10		10/10
Hylmar Frank	16/16		5/5			2/2	
Lehtinen Olli-Petteri	16/16		5/5				
Pentti-von Walzel Kristina	16/16		5/5				
Topolska Barbara	16/16			13/13	11/11		
Tuomela Tiina	16/16	7/7				2/2	
Hallituksen jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

## OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

YIT Oyj:n vuoden 2016 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa yhtiölle osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan 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 työjärjestyksen mukainen nimeämisoikeus 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 yhtiökokoukseen. Toimikunta myös esittää ja perustelee ehdotuksensa sekä antaa toiminnastaan selvityksen varsinaiselle yhtiökokoukselle.

## OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA 2020

1.1.-31.8.2020 (2019 valittu) nimitystoimikuntaan kuuluivat Juhani Mäkinen, laamanni, osakkeenomistajaryhmä, Alexander Ehrnrooth, toimitusjohtaja, Tercero Invest AB ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy:n toimitusjohtaja Risto Murto. YIT Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Harri-Pekka Kaukonen osallistui toimikunnan työhön asiantuntijajäsenenä, toimikunnan puheenjohtajana toimi Juhani Mäkinen ja sihteerinä YIT:n lakiasiaintoimintajohtaja Juha Jauhiainen.

1.9.2020 lähtien nimitystoimikuntaan kuuluivat Juhani Mäkinen, laamanni, osakkeenomistajaryhmä, Alexander Ehrnrooth, toimitusjohtaja, Tercero Invest AB, osakkeenomistajien ryhmä ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy:n toimitusjohtaja Risto Murto. YIT Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Harri-Pekka Kaukonen osallistui toimikunnan työhön asiantuntijajäsenenä, toimikunnan puheenjohtajana toimi Juhani Mäkinen ja sihteerinä YIT:n lakiasiaintoimintajohtaja Juha Jauhiainen.

Nimitystoimikunta kokoontui vuoden 2020 aikana kolme kertaa. Kokousten välillä toimikunta valmisteli ehdotuksiaan puheenjohtajan johdolla. Jäsenten yhteenlaskettu kokouksiin osallistumisprosentti oli 100.

## TOIMITUSJOHTAJA JA TOIMITUSJOHTAJAN SIJAINEN

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 sekä muista toimitusjohtajan ehdoista. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. YIT:ssä toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

YIT Oyj:n toimitusjohtajana oli 23. lokakuuta 2020 saakka DI, KTK Kari Kauniskangas (s.1974) ja väliaikaisena toimitusjohtajana 23. lokakuuta 2020 lähtien on toiminut DI Antti Inkilä (s.1969). Toimitusjohtajan sijaisena toimi KTM Ilkka Salonen (s.1965).

Yhtiön hallitus nimitti 21.12.2020 YIT Oyj:n toimitusjohtajaksi tekniikan tohtori Markku Moilasen. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 1.7.2021.



Tripla, Helsinki

## JOHTORYHMÄ

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 kuukaudessa kokoontuva johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee hallituksessa käsiteltäviä asioita. Se mm. 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 tekemistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävänä on toteuttaa päätökset omilla vastuualueillaan.

## JOHTORYHMÄ 31.12.2020

Nimi	Syntymävuosi	Asema ja tehtävät	Koulutus	Osakeomistus kpl
Antti Inkilä	1969	väliaikainen toimitusjohtaja johtoryhmän puheenjohtaja	DI	28 849
Ilkka Salonen	1965	talousjohtaja toimitusjohtajan sijainen	KTM	63 653
Tom Ekman	1972	Toimitilat -segmentin johtaja	DI	9 498
Teemu Helppolainen	1962	Asuminen Venäjä – segmentin johtaja	KTM	36 930 (2 600 osaketta määräysvalta-yhteisön omistuksessa)
Marko Oinas	1971	väliaikainen Asuminen Suomi ja CEE -segmentin johtaja	DI	13 653
Harri Kailasalo	1969	Infraprojektit -segmentin johtaja	DI, EMBA	24 753
Juha Kostiainen	1965	johtaja, kaupunkikehitys	DI, hallintotieteen tohtori	12 915
Timo Lehmus	1959	väliaikainen Kiinteistöt -segmentin johtaja	DI, EMBA	46 265
Juhani Nummi	1967	johtaja, liiketoiminnan kehitys	DI	27 454
Pii Raulo	1967	henkilöstöjohtaja	KTM	30 695

Tom Ekman, Toimitilat segmentin johtaja on ollut johtoryhmän jäsen 1.5.2020 lähtien; Marko Oinas, väliaikainen Asuminen Suomi ja CEE segmentin johtaja 23.10.2020 lähtien; Timo Lehmus, Kiinteistöt segmentin johtaja 14.12.2020 lähtien. Heikki Vuorenmaa toimi Päälystys segmentin johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 31.3.2020 saakka ja Esa Neuvonen Kiinteistöt segmentin -johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 14.12.2020 saakka.



Sänkötäjänpuisto, Helsinki

YIT Oyj:n johtoryhmä 31.12.2020



**Antti Inkilä**

väliaikainen toimitusjohtaja  
johtoryhmän puheenjohtaja  
s.1969, diplomi-insinööri



**Ilkka Salonen**

talousjohtaja, toimitusjohtajan sijainen  
s. 1965, kauppatieteiden maisteri



**Tom Ekman**

Toimitilat -segmentin johtaja  
s. 1972, diplomi-insinööri



**Teemu Helppolainen**

Asuminen Venäjä - segmentin johtaja  
s.1962, kauppatieteiden maisteri



**Harri Kailasalo**

Infraprojektit -segmentin johtaja  
s. 1969, diplomi-insinööri, eMBA



**Juha Kostiainen**

johtaja, kaupunkikehitys  
s. 1965, diplomi-insinööri,  
hallintotieteen tohtori



**Timo Lehmus**

väliaikainen Kiinteistöt segmentin johtaja  
s. 1959, diplomi-insinööri, EMBA



**Juhani Nummi**

johtaja, liiketoiminnan kehitys  
s. 1967, diplomi-insinööri



**Marko Oinas**

väliaikainen Asuminen Suomi ja CEE  
-segmentin johtaja  
s. 1971, diplomi-insinööri



**Pii Raulo**

henkilöstöjohtaja  
s. 1967, kauppatieteiden maisteri

## TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVIEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEET

### VALVONTAYMPÄRISTÖ

YIT:n taloushallinto muodostuu seuraavista, talousjohtajalle raportoivista, toiminnoista: Taloudenpalvelukeskus, Konsernilaskenta- ja raportointi, Konsernirahoitus, Group control, Verot, Investoinnit, toimialakohtaiset Business controlling -toiminnot ja talouden kehitys. Taloudenpalvelukeskus hoitaa taloushallinnon perusprosessit Suomen, Ruotsin ja Venäjän osalta. Muissa maayhtiöissä on erilliset taloushallinnon prosessit.

YIT:n taloudellinen raportointi ja valvonta perustuvat vuosittain tehtäviin ja vahvistettaviin budjetteihin sekä kuukausittain tehtävään tulosraportointiin sekä ennustamiseen. Konsernin taloudellinen raportointi pohjautuu kunkin tulosyksikön tuottamaan taloudelliseen tietoon liiketoiminnan tuloksellisuudesta yhdistettynä segmentti- ja konsernitasoiseen tietoon. YIT:n liiketoiminnalle on ominaista projektityyppinen toiminta, jolloin taloudellisessa raportoinnissa sovelletaan osatuloutusta tai ajanhetkellä tuloutusta. Projektitoiminnassa olennaisia taloudellisen tiedon luotettavuuden kannalta ovat hankkeen oikea valmiusastetieto ja loppukustannusennuste. Lisäksi ajanhetkellä tuloutettavien projektien osalta on olennaista ymmärtää projektikohtainen myyntiaste.

Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan, kontrolliympäristön sekä riskienhallinnan tehtävänä on varmistaa, että liiketoiminnan tuloskehitys raportoidaan yhdenmukaisesti ja luotettavasti siten, että sovellettavia lakeja ja säännöksiä sekä YIT-konsernissa vahvistettuja raportointiperiaatteita noudatetaan. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastuut on määritelty konsernin riskienhallintapolitiikassa sekä konsernitoimintojen ja toimialojen toimintamalleissa, joissa kuvataan eri hallintoelinten keskeiset tehtävät, toimet ja vastuut. Konsernin liiketoiminnan raportointiprosessi tuottaa projektiseurantaan liittyvän tiedon yhdessä

liiketoimintaa tukevan business controlling -toiminnon kanssa ja siten sisäinen valvonta on myös osa toimialojen toimintaa.

Konsernin talousjohtajan alainen Konsernilaskenta ja raportointi - toiminto määrittelee ja tiedottaa taloudelliseen raportointiin liittyvät periaatteet, pitää yllä konsernilaskennan ja -raportoinnin vaatimia työkaluja ja valmistelee osavuosisikatsaukset ja virallisen, julkistettavan tilinpäätöksen. Business controlling -toiminto vastaa, että raportointi toimialojen sisällä tehdään ohjeiden mukaisesti. Konsernirahoitus -toiminto antaa ohjeita rahoitustransaktioihin liittyvään sisäisen ja ulkoisen laskennanraportointiin sekä valvoo raportoinnin oikeellisuutta. Pitkä- ja lyhytaikaisen kassavirtaennusteen perusteella Konsernirahoitus huolehtii likvideetin riittävydestä sekä asianmukaisista ja sopivista rahoitusinstrumenteista. Lisäksi Konsernirahoitus tukee osaltaan koko taloushallinnon organisaatiota rahoitusraportoinnissa ja raportoinnin täsmäytyksessä. Group Controlling tuottaa lukuihin perustuvia analyyskejä yhtiön johdolle sekä laatii johdon raportin kuukausittain. Verot -toiminto tuottaa konsernin verolinjaukset ja verokäytännöt sekä varmentaa, että veroasioissa noudatetaan yhtiön hallintotapaa sekä yhtiön sisäisiä vero-ohjeistuksia. Talouden kehitys parantaa ja kehittää talouden prosesseja ja tietojärjestelmiä, mikä tukee raportointia ja seuranta.

Investoinnit -toiminto valmistelee ja tukee hankkeiden ja investointien päätöksentekoa sekä vastaa Investointi- ja hankekomitean kokousten valmistelusta.

### TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIIN LIITTYVIEN RISKIEN TUNNISTAMINEN JA ARVIOINTI SEKÄ RISKIEN HALLINTA

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, rahoitus- ja veropolitiikan, investointiohjeen sekä yrityskauppaohjeistuksen, kontrolliympäristön sekä sisäisen valvonnan avulla.

### VIESTINTÄ JA TIEDOTUS

Konsernin talousjohtaja ja sijoittajasuhdetoiminto vastaavat taloudellisen tiedon julkistamisesta sekä listattua yhtiötä koskevien tiedotusveloitteiden täyttämisestä. Sijoittajasuhdetoiminto vastaa myös sijoittajaviestinnän suunnittelusta, toteutuksesta ja päivittäisestä yhteydenpidosta sijoittajiin ja analyytikoihin.

Sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on tukea YIT:n osakkeen oikeaa arvomuodostusta antamalla jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen YIT:tä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille.

Konserniviestintä ylläpitää YIT:n tiedonantopolitiikkaa, joka on julkaistu konsernin internet -sivuilla, sekä sisäistä ohjetta ulkoiseen ja talousviestintään, jossa määritellään YIT:n käytännöt taloudellisen tiedon julkistamisesta.

### SEURANTA

YIT:n toimialat vastaavat osavuosisikatsusten ja tilinpäätösten toimialatietojen oikeellisuudesta. Konsernin laskentaosasto vastaa konsernitason numeroaineiston oikeellisuudesta, laajuudesta ja säännöstenmukaisuudesta. Tarkastusvaliokunta käsittelee julkaistavat tiedot ja vie ne hallituksen hyväksyttäväksi.

Konsernin talouden johtoryhmä kokoontuu kuukausittain. Siinä ovat edustettuina toimialavastuulliset Business controllerit, Group controller, konsernilaskenta ja -raportointi, konsernirahoitus, palvelukeskus, talouden kehitys, investoinnit, konsernin lakiasiaintoiminta ja sijoittajasuhteista vastaava johtaja. Talouden johtoryhmä käsittelee pääasiassa taloushallinnon kehityshankkeita sekä riskienhallintaan ja resurssointiin liittyviä asioita.

Konsernin operatiivinen talouden johtoryhmä kokoontuu viikoittain, jossa on edustettuina toimialavastuulliset Business controllerit, Group controller, konsernilaskenta- ja raportointi, konsernirahoitus, palvelukeskus ja talouden kehitys. Talouden operatiivinen johtoryhmä käsittelee kaikkia toimialoja koskevat talouden prosessi- ja kehitysasiat.

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 vuosittain. Työn painopistealueina ovat olleet tyypillisesti projektiriskien hallinta, uudet maantieteelliset tai toiminnalliset liiketoiminta-alueet ja puolivuositain määritellyt riskialueet.

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

## LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Yhtiö ylläpitää luetteloa yhtiön lähipiiriin kuuluvista tahoista sekä seuraa, käsittelee ja arvioi säännöllisesti lähipiiri-toimia määriteltyjen periaatteiden ja sääntelyn mukaisesti. Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiiriinsä kuuluvat henkilöt ja tahot ovat velvollisia ilmoittamaan mahdollisista lähipiiri-toimista yhtiölle. Yhtiö raportoi mahdollisista lähipiiri-toimista konsernitiilin päätöksen yhteydessä. Yhtiöllä ei tilikauden 2020 aikana ollut olennaisia lähipiiri-liiketoimia, jotka eivät kuuluisi yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan tai jotka olisi toteutettu muutoin kuin tavanomaisin markkinaehdoin.

## SISÄPIIRIHALLINTO

YIT:ssä sisäpiirihallinto huolehtii sisäpiiriasioiden sisäisestä tiedottamisesta ja koulutuksesta sekä sisäpiiriluettelon laatimisesta, ylläpitämisestä ja toimittamisesta pyynnöstä Finanssivalvonnalle.

Lisäksi sisäpiirihallinto varmistaa, että kaupankäyntirajoituksia sekä johtohenkilöiden ja lähipiiriin liiketoimien ilmoitusvelvollisuutta noudatetaan. Sisäpiirihallinto vastaa sisäisestä tiedottamisesta, kouluttamisesta, valvonnasta ja sääntelyn muutosten seurannasta kaupankäyntirajoitusta ja ilmoitusvelvollisuutta koskevista asioista. Se ylläpitää luetteloa johtohenkilöistä ja näiden lähipiiriin kuuluvista henkilöistä, tiedottaa johtohenkilöille kaupankäyntirajoituksiin ja liiketoimien ilmoittamiseen liittyvistä velvollisuuksista, vastaa johtohenkilöiden opastamisesta lähipiirille tehtävässä tiedonannossa koskien lähipiiriin ilmoitusvelvollisuutta sekä liiketoimien julkistamisesta pörssitiedotteena, jonka käytännön toteuttamisesta huolehtii ja vastaa sijoittajaviestintä (IR). Yhtiön sisäpiirivastaavana toimii konsernin lakiasiaintoimintajohtaja.

## TILINTARKASTUS

YIT:llä on yksi tilintarkastaja, joka on tilintarkastuslain (1141/2015) mukaan hyväksytty ja rekisteröity tilintarkastusyhteisö.

Yhtiökokous valitsee tilintarkastajan hallituksen ehdotuksen pohjalta. Hallituksen tarkastusvaliokunta valmistelee tilintarkastajan valintaa koskevan päätösehdotuksen. Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa yhtiön tilikauden kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto. Emoyhtiön tilintarkastajan on myös tarkastettava konsernitiilin päätös. Tilintarkastaja raportoi

säännöllisesti hallitukselle ja sen tarkastusvaliokunnalle sekä antaa yhtiön osakkeenomistajille 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.

YIT:n tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Markku Katajisto.

## TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT 2020

Milj. e	2020	2019
Tilintarkastus	1,0	1,2
Veroneuvonta	0,0	0,2
Muut palkkiot	0,2	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2</b>	<b>1,9</b>

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Hallitus on antanut vuoden 2020 toimintakertomuksensa 2.2.2021. Hallituksen toimintakertomus, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä palkitsemisraportti julkaistaan samanaikaisesti yhtiön internet -sivuilla osoitteessa [www.yitgroup.com/hallinnointi](http://www.yitgroup.com/hallinnointi).

# YIT Oyj:n palkitsemisraportti

Palkitsemispolitiikan tavoitteena on tukea YIT:n kykyä luoda parempaa elinympäristöä ja vauhdittaa strategista muutosta, jossa tavoittelemme johtavaa asemaa kestävässä kaupunkien kehittäjänä. Palkitsemispolitiikan neljä kulmakiveä ovat:

## PALKITSEMINEN YIT:LLÄ

Vahvistaa yrityskulttuuriamme ja tukee omistaja-arvon luomista

Motivoi ja sitouttaa henkilöstöämme sekä tukee haluttujen kykyjen rekrytoinnissa

Edistää strategian toteutumista ja tulosjohtamista

On vastuullisesti hoidettua, joustavaa ja linjassa pitkäaikaisten taloudellisten tavoitteidemme kanssa tulosjohtamista

Yhtiön strategiset tavoitteet ja palkitsemisen kulmakivet ovat palkitsemisvälineiden perusta. Peruspalkka ja edut ovat kilpailukykyisellä tasolla tarvittavien kykyjen rekrytoimiseksi, motivoimiseksi ja sitouttamiseksi. Peruspalkan ja etujen tasoa tarkastellaan säännöllisesti suhteessa markkinakäytäntöihin. Lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmät tukevat lyhyen ja pidemmän aikavälin taloudellista tuloksellisuutta, strategisen muutoksen onnistumista, vastuullisuustavoitteidemme saavuttamista ja onnistumisia asiakkaiden kanssa.

Vuosi 2020 oli YIT:lle taloudellisesti haastava koronapandemian ja projekteihin liittyvien tulosheikennysten vuoksi. Koska tulostavoitteita ei saavutettu, ei vuodelta 2020 makseta lyhyen aikavälin kannustinohjelman perusteella lainkaan palkkioita. Samoista syistä ja YIT:n osakkeen menetettyä arvoaan vuoden 2020 aikana, pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän tuloskehitys ansaintakaudella 2020-2022 on ollut pettymys. Vuoden 2020 jälkeen, pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mittareista NPS on kehittynyt myönteisesti, ROCE:n ja TSR:n tulostasot ovat sen sijaan mittareille asetettujen kynnsarvojen alapuolella.

YIT:n Palkitsemisraportti perustuu Arvopaperimarkkinayhdistyksen vuoden 2020 hallinnointikoodiin ja se sisältää tiedot hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisesta.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkitseminen perustuu yhtiökokouksen 12.3.2020 hyväksymään YIT:n 2020-2023 Palkitsemispolitiikkaan.

YIT:n 2020-2023 Palkitsemispolitiikkaa on noudatettu vuonna 2020 poikkeuksetta.

## PALKITSEMISEN KEHITYMINEN

Viiden viime vuoden aikana, YIT:lle merkittävin tapahtuma oli YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen uudeksi YIT:ksi 1.2.2018. Hallituksen ja toimitusjohtajan kokonaispalkitsemisen taso tarkastettiin yhdistymisen jälkeen.

Toimitusjohtajan palkitseminen (Euroa)	2020	2019	2018	2017	2016
YIT:n väliaikainen toimitusjohtaja <sup>1</sup>	91 143	-	-	-	-
YIT:n toimitusjohtaja <sup>2</sup>	1 655 303	887 225	815 723	-	-
YIT:n toimitusjohtaja ennen yhdistymistä	-	-	-	841 824	600 862
Lemminkäisen toimitusjohtaja ennen yhdistymistä	-	-	-	642 340	612 971

Hallituksen palkitseminen (Euroa)	2020 <sup>3</sup>	2019	2018	2017	2016
YIT:n hallitus	751 000	690 300	556 050	-	-
YIT:n hallitus ennen yhdistymistä	-	-	-	457 900	331 550
Lemminkäisen hallitus ennen yhdistymistä	-	-	-	449 500	386 500

Työntekijän keskimääräinen palkitseminen (Euroa)	2020 <sup>3</sup>	2019	2018	2017	2016
YIT:n työntekijä	44 213	46 569	43 621	-	-
YIT:n työntekijä ennen yhdistymistä	-	-	-	41 460	38 612
Lemminkäisen työntekijä ennen yhdistymistä	-	-	-	55 743	59 001

<sup>1</sup> Väliaikaisen toimitusjohtajan palkitseminen ajanjaksolta 23.10.2020 - 31.12.2020.

<sup>2</sup> Entinen toimitusjohtaja 23.10.2020 alkaen. Palkitsemisen kokonaissumma sisältää erorahan ja loppuutilin kuluja eriä yhteensä 999 708 euroa.

<sup>3</sup> Koronapandemiaan liittyvät lomautukset ja muut säästötoimet vaikuttavat vuoden 2020 palkitsemiseen.

## TALOUDELLISET AVAINLUVUT (IFRS)

Liikevaihto (Milj. euroa)	2020	2019	2018	2017	2016
YIT <sup>1</sup>	3 069	3 392	3 201	-	-
YIT ennen yhdistymistä	-	-	-	1 994	1 678
Lemminkäinen ennen yhdistymistä	-	-	-	1 847	1 682

Liikevoitto (Milj. euroa)	2020	2019	2018	2017	2016
YIT <sup>1</sup>	35	80	105	-	-
YIT ennen yhdistymistä	-	-	-	86	18
Lemminkäinen ennen yhdistymistä	-	-	-	42	68

Tilaukanta (Milj. euroa)	2020	2019	2018	2017	2016
YIT <sup>1</sup>	3 528	4 131	4 286	-	-
YIT ennen yhdistymistä	-	-	-	2 913	3 048
Lemminkäinen ennen yhdistymistä	-	-	-	1 305	1 265

<sup>1</sup> Pro forma -luvut sisältävät Lemminkäisen taseen ja tuloslaskelman ajalta 1.1. - 31.12.2018.

<sup>2</sup> Pohjoismaiden päällystys - ja kiviainesliiketoimintojen myynti Peabille vaikuttaa vuoden 2020 tilaukantaan ja liikevaihtoon.

## HALLITUKSEN PALKITSEMINEN

Yhtiökokous päättää hallituksen ja hallituksen valiokuntien palkitsemisesta. Yhtiökokouksen 12.3.2020 tekemän päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenet veloitetaan hankkimaan YIT:n osakkeita säännellyiltä markkinoilta (Nasdaq Helsinki Ltd) summalla, joka vastaa 40 % heidän kiinteästä vuosipalkkiostaan. Kyseiset osakkeet hankittiin hallituksen jäsenen puolesta kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1. - 31.3. julkistettiin. Vuosipalkkioiden lisäksi hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita hallituksen perustamien valiokuntien puheenjohtajina ja jäseninä toimimisesta.

Yhtiökokouksen 12.3.2020 päättämät hallituksen vuosipalkkiot

- Hallituksen puheenjohtaja: 100 000 euroa
- Hallituksen varapuheenjohtaja ja valiokuntien puheenjohtajat, ellei hallituksen puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja toimi myös valiokunnan puheenjohtajana: 70 000 euroa
- Hallituksen jäsenet: 50 000 euroa

Osana toimenpiteitä, joilla lievennettiin yrityksen heikentyneitä taloudellista tilannetta, hallitus luopui yksimielisesti 10 % kiinteästä vuosipalkkiostaan vuonna 2020.

Lisäksi maksettiin 800 euron kokouspalkkio Suomessa asuvalle hallituksen jäsenelle jokaista hallituksen kokousta kohden ja 2 000 euroa Euroopassa, Suomen ulkopuolella, asuvalle hallituksen jäsenelle. Samat kokouspalkkiot maksettiin myös hallituksen perustamien valiokuntien kokousten yhteydessä.

Matkakulut kotimaassa ja ulkomailla sekä päivärahat suoritettiin konsernin matkustusohjeen ja verottajan ohjeiden mukaisesti.

Hallitukselle maksettujen palkkioiden summa vuonna 2020 oli 751 000 euroa (690 300 euroa vuonna 2019). Hallituksen jäsenet eivät ole olleet työsuhhteessa YIT:n kanssa, eivätkä he osallistu yhtiön lyhyen tai pitkän aikavälin kannustinjärjestelmiin. Hallituksen palkkiot ja palkkiolla hankitut osakkeet on eritelty tarkemmin seuraavissa taulukoissa.



## HALLITUKSEN PALKITSEMINEN (EUROA)

Hallituksen jäsenet		Vuosipalkkiot	Hallituksen kokouspalkkiot	Valiokuntapalkkiot	Vuoden 2020 palkkiot yhteensä	Vuoden 2019 palkkiot yhteensä	Vuoden 2018 palkkiot yhteensä
Harri-Pekka Kaukonen	Hallituksen puheenjohtaja	90 000	12 800	26 400	129 200	127 900	117 750
Eero Heliövaara	Hallituksen varapuheenjohtaja	63 000	12 800	32 800	108 600	95 500	78 800
Alexander Ehrnrooth	Hallituksen jäsen	45 000	12 800	32 800	90 600	71 600	-
Frank Hyldmar	Hallituksen jäsen	45 000	32 000	14 000	91 000	78 000	-
Olli-Petteri Lehtinen	Hallituksen jäsen	63 000	12 800	4 000	79 800	86 650	58 800
Kristina Pentti-von Walzel	Hallituksen jäsen	45 000	12 800	4 000	61 800	68 300	68 800
Barbara Topolska	Hallituksen jäsen	45 000	32 000	48 000	125 000	88 000	-
Tiina Tuomela	Hallituksen jäsen	45 000	12 800	7 200	65 000	66 650	61 550
Aiemmat hallituksen jäsenet, yhteensä	-	-	-	-	-	7 700	170 350
<b>Yhteensä</b>		<b>441 000</b>	<b>140 800</b>	<b>169 200</b>	<b>751 000</b>	<b>690 300</b>	<b>556 050</b>

## HALLITUKSEN PALKKIOILLAAN HANKKIMAT OSAKKEET

Hallituksen jäsenet		Hankitut YIT:n osakkeet 2020	Hankitut YIT:n osakkeet 2019	Hankitut YIT:n osakkeet 2018
Harri-Pekka Kaukonen	Hallituksen puheenjohtaja	7 615	7 436	7 054
Eero Heliövaara	Hallituksen varapuheenjohtaja	5 330	5 205	4 937
Alexander Ehrnrooth	Hallituksen jäsen	3 807	3 718	-
Frank Hyldmar	Hallituksen jäsen	3 807	3 718	-
Olli-Petteri Lehtinen	Hallituksen jäsen	5 330	5 205	2 527
Kristina Pentti-von Walzel	Hallituksen jäsen	3 807	3 718	3 527
Barbara Topolska	Hallituksen jäsen	3 807	3 718	-
Tiina Tuomela	Hallituksen jäsen	3 807	3 718	3 527
Aiemmat hallituksen jäsenet, yhteensä	-	-	-	8 571
<b>Yhteensä</b>		<b>37 310</b>	<b>36 436</b>	<b>30 143</b>

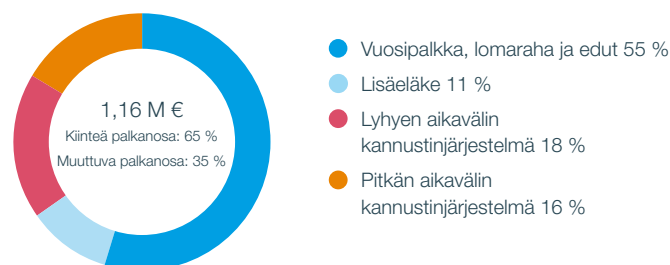
## TOIMITUSJOHTAJAN PALKITSEMINEN

YIT:n hallitus päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta, eduista ja muista toimitusjohtajasopimuksen ehtoista. YIT:n toimitusjohtajan palkitseminen koostuu peruspalkasta, lomarahasta, eduista, lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmästä (Vuospalkitseminen; Annual Short Term Incentive Plan; Annual STIP), pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä (Long Term Incentive Plan; LTIP) ja lisäeläkkeestä. Väliaikaisen toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen kokonaispalkitseminen koostuu samoista palkitsemisen elementeistä. Osana toimenpiteitä, joilla lievennettiin yrityksen heikentynyttä taloudellista tilannetta, toimitusjohtaja ja yhtiön muut johtoryhmän jäsenet päättivät vuonna 2020 yksimielisesti luopua puolen kuukauden palkkaa vastaavasta summasta.

Kari Kauniskangas toimi YIT:n toimitusjohtajana 23.10.2020 saakka. Häneen viitataan tässä raportissa Aiempana toimitusjohtajana. Väliaikaisena toimitusjohtajana on toiminut 23.10.2020 alkaen Antti Inkilä. Häneen viitataan Väliaikaisena toimitusjohtajana. Ilkka Salonen, YIT:n talousjohtaja toimii myös toimitusjohtajan sijaisena.

Palkitsemispolitiikan mukaisesti toimitusjohtajaa palkitaan suorituserusteisesti ja muuttuva palkanosa, siis lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmät, muodostavat huomattavan osuuden hänen kokonaispalkitsemisestaan.

### TOIMITUSJOHTAJAN PALKITSEMINEN (TAVOITETASO<sup>2</sup>)

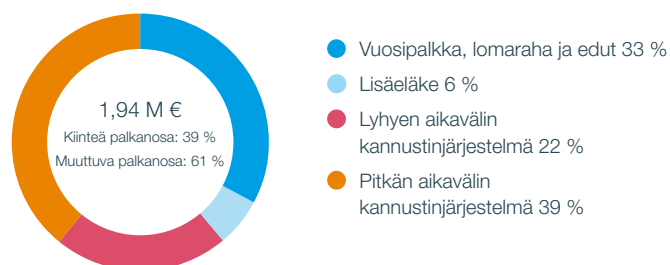


## LYHYEN AIKAVÄLIN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

Aiemman toimitusjohtajan ansaintamahdollisuus lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmässä oli tavoitetasolla 35 % ja maksimitasolla 70 % kokonaispalkasta (palkka sisältäen edut, mutta ei lomarahaa). Vuonna 2020 ansaintamahdollisuudesta 35 % oli sidottu yhtiön oikaistuun liikevoittoon (Adjusted operating profit), 25 % operatiiviseen kassavirtaan investointien jälkeen, 15 % työturvallisuuden mittareihin, 10 % asiakastytyväisyyteen ja 15 % henkilökohtaisiin, strategisiin tavoitteisiin.

Väliaikaisen toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen ansaintamahdollisuus lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmässä oli tavoitetasolla 25 % ja maksimitasolla 50 % kokonaispalkasta (palkka sisältäen edut, mutta ei lomarahaa). Vuonna 2020 ansaintamahdollisuudesta 40 % oli sidottu yhtiön oikaistuun liikevoittoon (Adjusted operating profit), 40 % operatiiviseen kassavirtaan investointien jälkeen, 10 % työturvallisuuden mittareihin ja 10 % henkilökohtaisiin, strategisiin tavoitteisiin.

### TOIMITUSJOHTAJAN PALKITSEMINEN (MAKSIMITASO<sup>2</sup>)



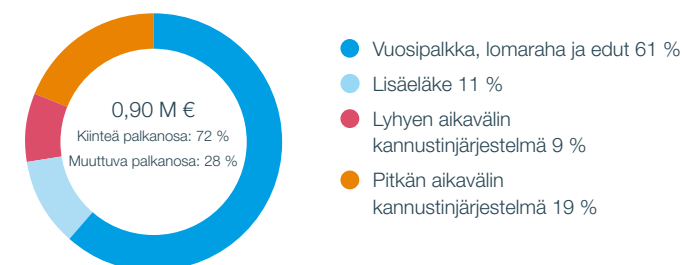
## Toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmän mittarit ja toteumat vuonna 2020

Mittari	Painoarvo	Toteuma maksimista
Oikaistu liikevoitto (Adjusted operating profit)	35,0 %	0,0 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen (Operating cash flow after investments)	25,0 %	100,0 %
Työturvallisuuden mittarit (Work safety)	15,0 %	71,6 %
Asiakastytyväisyys (Customer satisfaction)	10,0 %	50,0 %
Strategiset tavoitteet (Strategic objectives)	15,0 %	0,0 %
Laukaiseva tekijä konsernin oikaistu liikevoitto (kyllä/ei)		Ei
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

## Toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmän mittarit ja toteumat vuonna 2019

Mittari	Painoarvo	Toteuma maksimista
Oikaistu liikevoitto (Adjusted operating profit)	35,0 %	3,3 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen (Operating cash flow after investments)	35,0 %	9,5 %
Strategiset tavoitteet (Strategic objectives)	30,0 %	57,5 %
Laukaiseva tekijä konsernin oikaistu liikevoitto (kyllä/ei)		Kyllä
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0 %</b>	<b>21,7 %</b>

### TOIMITUSJOHTAJAN PALKITSEMINEN (2020 TOTEUMA<sup>1</sup>)



<sup>1</sup> Koostuu 1.1.2020 – 23.10.2020 maksetusta palkasta, eduista ja lisäeläkkeestä sekä vuodelta 2019 ansaitusta lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmän mukaisesta palkkiosta ja vuodelta 2017 ansaitusta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mukaisesta palkkiosta.

<sup>2</sup> Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mukainen tavoite- ja maksimipalkkio on laskettu YIT:n osakkeen vuoden 2020 päätösarvolla 4,93 euroa / osake.

## PITKÄN AIKAVÄLIN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

YIT:llä on käytössään pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä (Long-Term Incentive Plan, LTIP) strategisen muutoksen ja pitkän aikavälin taloudellisen tuoksellisuuden tukemiseksi sekä avainhenkilöiden sitouttamiseksi.

Väliaikainen toimitusjohtaja ja aiempi toimitusjohtaja osallistuivat YIT:n pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän vuosien 2017-2019 ohjelmaan, joka koostui kolmesta kalenterivuoden pituisesta ansaintakaudesta. Kutakin ansaintajaksoa seurasi kahden kalenterivuoden pituinen sitouttamisjakso, jonka päätyttyä ansaitut osakkeet luovutettiin niille ohjelman osallistujille, jotka olivat luovutushetkellä yhä YIT:n palveluksessa. Vuonna 2020 maksettiin ansaintakaudella 2017 ansaitut palkkiot luovuttamalla osakkeita ja suorittamalla rahapalkkio. Rahapalkkion tarkoitus on kattaa osakkeiden luovutuksesta johtuvat verot.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintakausilta 2018 ja 2019 ansaitut palkkiot maksetaan vastaavasti vuosina 2021 ja 2022.

Aiempi toimitusjohtaja sai 8.5.2020 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä 16 350 YIT:n osaketta ja 88 598,92 euron suuruisen rahapalkkion ansaintakauden 2017 suoritusmittareihin (ROI ja NPS) perustuen.

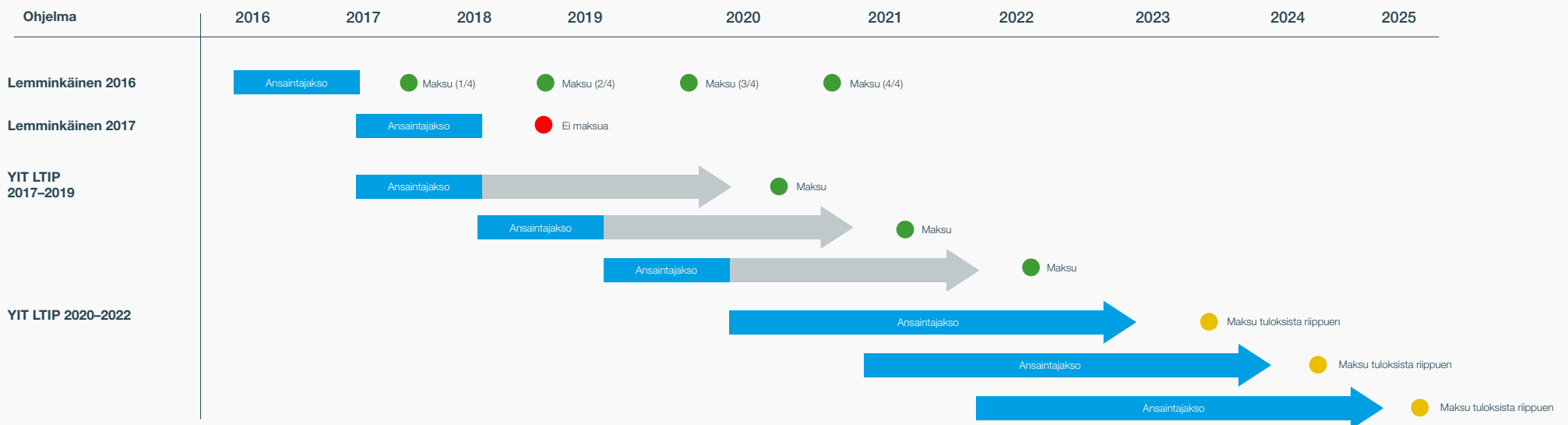
Väliaikainen toimitusjohtaja sai 8.5.2020 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä 8 175 YIT:n osaketta ja 52 058,53 euron suuruisen rahapalkkion ansaintakauden 2017 suoritusmittareihin (ROI ja NPS) perustuen.

Toimitusjohtajan sijainen sai 10.09.2020 4 169 YIT:n osaketta ja 22 297,12 euron suuruisen rahapalkkion Lemminkäisen pitkän aikavälin

kannustinjärjestelmän ansaintakauden 2016 mittariin (ROCE) perustuen. Tämän ohjelman mukaiset palkkiot suoritettiin maksuhetkellä yhä Lemminkäisen ja myöhemmin YIT:n palveluksessa oleville ohjelmaan kuuluville henkilöille neljänä tasasuuruisena eränä 2017, 2018, 2019 ja 2020. Viimeinen Lemminkäisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintakausi 2017 ei tuottanut ohjelman osanottajille palkkioita.

YIT:n hallitus päätti vuonna 2019 uudesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmäohjelmasta, jonka ensimmäinen, kolmen kalenterivuoden pituinen ansaintajakso jatkuu 1.1.2020 – 31.12.2022 välisen ajan. Tältä ansaintajaksolta ansaitut palkkiot maksetaan toteutuessaan vuonna 2023.

### YIT:n LTI -ohjelmat



## PITKÄN AIKAVÄLIN KANNUSTINJÄRJESTELMÄN MITTARIT JA NIIDEN TOTEUMAT

Ohjelma	Mittari	Painoarvo (%)	Toteuma maksimista (%)
YIT LTIP 2020–2022	ROCE	70 %	Tulokset voidaan arvioida ja julkaista ansaintakauden päätyttyä.
	Absoluuttinen TSR	20 %	
	NPS	10 %	
YIT LTIP 2017–2019, ansaintakausi 2019	ROCE	80 %	62,7 %
	NPS	20 %	
YIT LTIP 2017–2019, ansaintakausi 2018	ROCE	80 %	4,9 %
	NPS	20 %	
YIT LTIP 2017–2019, ansaintakausi 2017	ROI	80 %	54,5 %
	NPS	20 %	
Lemminkäinen 2016	ROCE	100 %	75,0 %
	Laukaisevana tekijänä konsernin olkaistu liikevoitto (kyllä/ei)		

## TOIMITUSJOHTAJAN LISÄELÄKEJÄRJESTELMÄ

YIT:n toimitusjohtajalla on lisäeläkejärjestelmä. Sama järjestelmä kattaa myös väliaikaisen toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen. Vuotuinen suoritus eläkevakuutukseen on suuruudeltaan 20 % vuoden kiinteästä kokonaispalkasta.

Lisäeläkevakuutukseen vuonna 2020 suoritettujen summat on esitetty seuraavassa taulukossa.

Lisäeläkevakuutukseen suoritettujen maksut (Euroa)	2020	2019	2018
Väliaikainen toimitusjohtaja <sup>1</sup>	11 535	0	0
Aiempi toimitusjohtaja <sup>2</sup>	98 598	112 116	3 795
Toimitusjohtajan sijainen	63 845	60 245	58 397

<sup>1</sup> Maksu ajalta 23.10.2020 - 31.12.2020.

<sup>2</sup> Maksu ajalta 1.1.2020 - 23.10.2020.

## TOIMITUSJOHTAJALLE SOPIMUKSEN PÄÄTTYTTYÄ SUORITETTAVAT PALKKIOT JA MUUT MAKSUT

Aiemman toimitusjohtajan sopimuksen päättämiseen liittyen on sovittu seuraavista palkkioista ja muista korvauksista. Irtisanomisajan palkan maksu on alkanut 23.10.2020. Muut maksut suoritetaan vuosien 2021 ja 2022 kuluessa. Tarkemmat summat on esitetty seuraavassa taulukossa.

Palkkiot ja muut maksut	Tuhatta euroa
Irtisanomisajan palkkio (6 kk)	304,0
Käyttämättömät lomapäivät ja lomarahat	107,0
Irtisanomiskorvaus (12 kk palkkaa vastaava summa)	609,0
Lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmä, vuoden 2020 ansiot	0,0
Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä, vuosien 2018-2019 ansiot	308,0
<b>Palkkiot ja muut maksut yhteensä</b>	<b>1 328,0</b>

## YHTEENVETO PALKITSEMISESTA

Palkitseminen (euroa)	2020			2019		2018	
	Väliaikainen toimitusjohtaja <sup>1</sup>	Entinen toimitusjohtaja	Toimitusjohtajan sijainen	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtajan sijainen	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtajan sijainen
Palkka <sup>2</sup>	88 252	540 266	322 681	594 722	362 142	555 912	288 861
Edut	2 891	15 111	11 925	18 200	13 163	18 155	12 210
Eroraha	0	999 708	0	0	0	0	0
Lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmä	0	79 151	43 717	187 374	87 543	99 300	4 005
Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä <sup>3</sup>	0	168 760	44 593	86 929	42 861	171 109	48 314
Lisäeläke	11 535	98 598	63 845	112 116	60 245	3 795	58 397
<b>Palkitseminen yhteensä</b>	<b>102 678</b>	<b>1 901 595</b>	<b>486 761</b>	<b>999 341</b>	<b>565 953</b>	<b>848 271</b>	<b>411 787</b>

<sup>1</sup> Sisältää palkitsemisen ajalta 23.10.2020 - 31.12.2020.

<sup>2</sup> Sisältää myös lomarahat.

<sup>3</sup> Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän osoittamat palkkiot suoritettiin 08.05.2020 aiemmalle toimitusjohtajalle ja väliaikaiselle toimitusjohtajalle YIT:n LTIP 2017–2019:n ansaintakauden 2017 perusteella. Toimitusjohtajan sijaiselle palkkiot suoritettiin 10.9.2020 Lemminkäisen vuoden 2016 ohjelman ja ansaintakauden perusteella.

YIT edellyttää, että sen toimitusjohtaja omistaa YIT:n osakkeita. Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä yhdistää liiketoimintastrategian tavoitteet, omistajien taloudelliset intressit ja myös toimitusjohtajan intressit. Seuraava taulukko esittelee väliaikaisen toimitusjohtajan, aiemman toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä ansaitsemat YIT:n osakkeet ja käynnissä olevaan ohjelmaan liittyvän ansaintamahdollisuuden.

Henkilö	Ansaitut YIT:n osakkeet, ei luovutettu <sup>1</sup>	Ansaintamahdollisuudet käynnissä olevista ohjelmista <sup>2</sup>
Antti Inkilä, Väliaikainen toimitusjohtaja	13 540	16 000
Kari Kauniskangas, Aiempi toimitusjohtaja	30 465	0
Ilkka Salonen, Toimitusjohtajan sijainen	13 540	16 000

<sup>1</sup> YIT LTIP 2017 - 2019 ohjelman ansaintakausilta 2018 ja 2019 ansaitut osakkeet. Maksut tullaan suorittamaan kolmen vuoden kuluessa ansaintajakson päättymisestä, vuosina 2021 ja 2022.

<sup>2</sup> YIT LTIP 2020 - 2022, esitetty osakemäärä kuvaa ansaintaa tavoitetasolla, joka on 25 % maksimimäärästä. Nämä ovat bruttomääriä ennen veroja ja muita maksuja.

<sup>3</sup> Aiemman toimitusjohtajan ansaintakausilta 2018 ja 2019 ansaitsemat osakkeet muunnetaan rahaksi ja maksetaan toimitusjohtajasopimuksen päättämisen yhteydessä sovitulla tavalla vuosina 2021 ja 2022.

# Tietoa osakkeenomistajille

## YIT:N SIJOITTAJASUHTEET

### TAPAHTUMAT VUONNA 2020

Koronaviruspandemia vaikutti sijoittajasuhdetoimintaan vuonna 2020. Perinteiset viestintäkanavat, kuten roadshow't ja muut sijoittajatapaamiset ja -tapahtumat muutettiin virtuaalisiksi tilaisuuksiksi. YIT piti tästä huolimatta aktiivisuustason korkeana löytäen uusia tapoja viestiä pääomamarkkinoiden kanssa. Kaiken kaikkiaan yhtiö järjesti yli 50 sijoittajatapahtumaa vuoden aikana.

YIT:n tilinpäätöstiedotteen, puolivuositilinselvityksen ja osavuositilinselvitysten julkaisupäivät vuonna 2020 olivat 7.2., 30.4., 28.7. ja 30.10.

Tulosjulkistusten yhteydessä YIT järjesti sijoittajille, analyytikoille ja tiedotusvälineille tiedotustilaisuuksia, joissa toimitusjohtaja ja talousjohtaja esittelivät vuosineljänneksen tuloksen. Tiedotustilaisuuksia oli mahdollista seurata reaaliaikaisina verkkolähetyksinä YIT:n sijoittajasivustolla tai puhelinkonferenssin välityksellä. Raportit, esitysmateriaalit ja aukikirjoitetut tapahtumatallenteet ovat saatavilla YIT:n [sijoittajasivustolla](#).

### YHTEYSTIEDOT

investorrelations@yit.fi  
www.yitgroup.com/sijoittajat  
Twitter: @YITInvestors

YIT Oyj Sijoittajasuhteet  
PL 36 (Panuntie 11), 00621 Helsinki

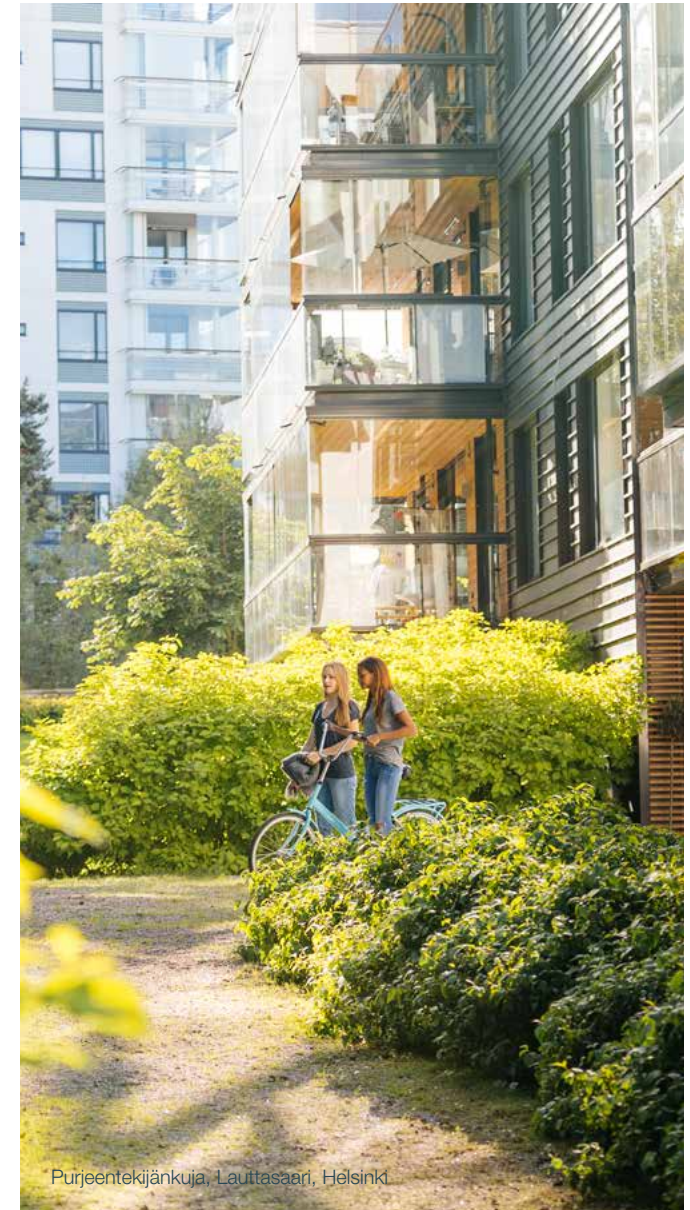
## TULOSJULKISTUKSET JA HILJAISET JAKSOT 2021

Tilinpäätöstiedote 2020	3.2.2021
Vuosikatsaus 2020	18.2.2021
Osavuositilinselvitys tammi-maaliskuulta 2021	30.4.2021
Puolivuositilinselvitys tammi-kesäkuulta 2021	30.7.2021
Osavuositilinselvitys tammi-syyskuulta 2021	29.10.2021

Ennen julkistuksia yhtiö noudattaa niin sanottua hiljaista jaksoa, joka alkaa 1.1.2021, 1.4.2021, 1.7.2021 ja 1.10.2021 ja joka kestää kunkin tuloksen julkistamiseen asti. Hiljaisen jakson aikana YIT:n edustajat eivät kommentoi yhtiön taloudellista tilaa eivätkä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

Lue lisää YIT:stä  
sijoituskohteena ja yhtiön  
sijoittajasuhteista

[➤ VERKKOSIVULLE](#)



Purjeentekijänkuja, Lauttasaari, Helsinki

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2021

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 18.3.2021 klo 10.00 alkaen YIT Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 11, Helsinki, Suomi.

Kokoukseen ei voi osallistua kokouspaikalla. Yhtiön osakkeenomistajat voivat osallistua kokoukseen ja käyttää osakkeenomistajan oikeuksiaan vain äänestämällä ennakkoon sekä esittämällä vastaehdotuksia ja kysymyksiä ennakkoon.

COVID-19 -epidemian leviämisen rajoittamiseksi yhtiön hallitus on päättänyt poikkeuksellisesta kokousmenettelystä lain 677/2020, jolla poiketaan väliaikaisesti eräistä osakeyhtiölain säännöksistä (ns. väliaikainen laki), säännöksiä noudattaen. Yhtiön hallitus on päättänyt ryhtyä väliaikaisen lain mahdollistamiin toimiin, jotta yhtiökokous voidaan pitää ennakoitavalla tavalla huomioiden osakkeenomistajien, yhtiön henkilökunnan ja muiden sidosryhmien terveys ja turvallisuus.

### OSALLISTUMISOIKEUS

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 8.3.2021 rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle arvo-osuustililleen Euroclear Finland Oy:n arvo-osuusjärjestelmässä, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen vain äänestämällä ennakkoon tai asiamiehen välityksellä.

### KOKOUSHUTSU

Kokouskutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla [www.yitgroup.com/yhtiokokous2021](http://www.yitgroup.com/yhtiokokous2021). Kutsu sisältää kokouksen asialistan sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Päätösehdotukset, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen jäsen ehdokkaiden henkilötiedot on myös julkaistu YIT:n internet-sivuilla.

### ILMOITTAUTUMINEN JA ENNAKKOÄÄNESTYS

Osakkeenomistajat, joilla on suomalainen arvo-osuustili, voivat ilmoittautua ja äänestää ennakkoon tiettyjen yhtiökokouksen asialistalla olevien asiakohtien osalta 1.3.2021 klo 12.00 – 12.3.2021 klo 16.00 välisenä aikana seuraavilla tavoilla:

#### a) Internet-sivujen kautta [www.yitgroup.com/yhtiokokous2021](http://www.yitgroup.com/yhtiokokous2021)

Henkilöomistajien tapauksessa sähköinen ilmoittautuminen ja ennakkoäänestäminen internetsivujen kautta edellyttää vahvaa sähköistä tunnistautumista. Vahva sähköinen tunnistautuminen tapahtuu suomalaisilla pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella. Yhteisöomistajien tapauksessa sähköinen ilmoittautuminen ja ennakkoäänestäminen ei edellytä vahvaa sähköistä tunnistautumista. Yhteisöomistajan on kuitenkin ilmoitettava arvo-osuustilinsä numero sekä muut vaaditut tiedot. Sähköisen äänestyksen ehdot ja muut sitä koskevat ohjeet ovat saatavilla edellä mainituilta internetsivuilla viimeistään 1.3.2021 ennakkoäänestyksen alkaessa.

#### b) Sähköpostilla tai postitse

Osakkeenomistaja voi toimittaa yhtiön internet-sivuilla saatavilla olevan ennakkoäänestyslomakkeen tai vastaavat tiedot Euroclear Finland Oy:lle sähköpostitse osoitteeseen [yhtiokokous@euroclear.eu](mailto:yhtiokokous@euroclear.eu) tai postitse osoitteeseen Euroclear Finland Oy, Yhtiökokous / YIT, PL 1110, 00101 Helsinki.

Ennakkoäänestyslomake sekä äänestystä koskevat ohjeet ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.yitgroup.com/yhtiokokous2021](http://www.yitgroup.com/yhtiokokous2021) viimeistään 1.3.2021 ennakkoäänestyksen alkaessa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse osoitteeseen [agm@yit.fi](mailto:agm@yit.fi) tai postitse osoitteeseen YIT Oyj, Yhtiökokous, Panuntie 11, 00620 Helsinki ennen ilmoittautumisaikojen päättymistä 12.3.2021 klo 16.00, mihin mennessä valtakirjojen pitää olla perillä.

### HALLINTAREKISTERÖIDYN OSAKKEEN OMISTAJA

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 8.3.2021. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään 15.3.2021 klo 10.00 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajan tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä ja huolehtia ennakkoäänestämisestä hallintarekisteröidyn osakkeen omistajan puolesta.



Töölön pysäköintilaitos, Helsinki

## OSAKASOIKEUDET

Osakkeenomistajilla, joilla on vähintään yksi sadasosa yhtiön kaikista osakkeista, on oikeus tehdä äänestykseen otettavia vastaehdotuksia yhtiökokouksen asialistalla oleviin päätösehdotuksiin. Tällaiset vastaehdotukset on toimitettava yhtiölle sähköpostilla osoitteeseen [agm@yit.fi](mailto:agm@yit.fi) 23.2.2021 klo 16.00 mennessä. Vastaehdotuksen tekemisen osakkeenomistajien on esitettävä vastaehdotuksen toimittamisen yhteydessä selvitys omistuksestaan. Vastaehdotus otetaan käsiteltäväksi yhtiökokouksessa edellyttäen, että osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja että osakkeenomistaja omistaa yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä vähintään yhden sadasosan yhtiön kaikista osakkeista. Jos vastaehdotusta ei oteta käsiteltäväksi yhtiökokouksessa, vastaehdotuksen puolesta annetut äännet jäävät ottamatta huomioon. Yhtiö julkaisee mahdolliset äänestykseen otettavat vastaehdotukset yhtiön internet-sivuilla [www.yitgroup.com/yhtiokokous2021](http://www.yitgroup.com/yhtiokokous2021) viimeistään 24.2.2021.

Osakkeenomistaja voi esittää osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:ssä tarkoitettuja kysymyksiä kokouksessa käsiteltävistä asioista 25.2.2021 klo 16.00 asti sähköpostitse osoitteeseen [agm@yit.fi](mailto:agm@yit.fi) tai postitse osoitteeseen YIT Oyj, Yhtiökokous, Panuntie 11, 00620 Helsinki. Tällaiset osakkeenomistajien kysymykset, yhtiön johdon vastaukset niihin sekä mahdolliset muut kuin äänestykseen otetut vastaehdotukset ovat nähtävänä yhtiön internet-sivuilla [www.yitgroup.com/yhtiokokous2021](http://www.yitgroup.com/yhtiokokous2021) viimeistään 26.2.2021. Kysymysten ja vastaehdotusten tekemisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja esittää riittävän selvityksen osakeomistuksestaan.

## 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 (vaihte): 020 770 6000. Sähköposti: [info.finland@euroclear.eu](mailto:info.finland@euroclear.eu)

## YHTIÖKOKOUKSEEN LIITTYVIÄ TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

- Kokouskutsun julkaiseminen 3.2.2021
- Tilinpäätöksen julkaiseminen 18.2.2021
- Määräaika äänestykseen otettaville vastaehdotuksille 23.2.2021 klo 16.00
- Äänestykseen otettavien vastaehdotusten julkaiseminen 24.2.2021
- Määräaika osakkeenomistajien kysymyksille ja muille kuin äänestykseen otettaville vastaehdotuksille 25.2.2021 klo 16.00
- Osakkeenomistajien kysymysten, johdon vastausten ja muiden kuin äänestykseen otettavien vastaehdotusten julkaiseminen 26.2.2021
- Ilmoittautuminen ja ennakkoäänestys alkavat 1.3.2021 klo 12.00
- Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä 8.3.2021
- Ilmoittautuminen ja ennakkoäänestys päättyvät 12.3.2021 klo 16.00
- Yhtiökokous 18.3.2021 klo 10.00
- Osingonmaksun täsmäytyspäivät 22.3.2021 ja 1.10.2021
- Yhtiökokouksen pöytäkirja yhtiön internet-sivuilla 1.4.2021 viimeistään
- Osingon ehdotetut maksupäivät 7.4.2021 ja 12.10.2021
- Lisätietoa yhtiökokouksesta internetsivuilla [www.yitgroup.com/yhtiokokous2021](http://www.yitgroup.com/yhtiokokous2021).

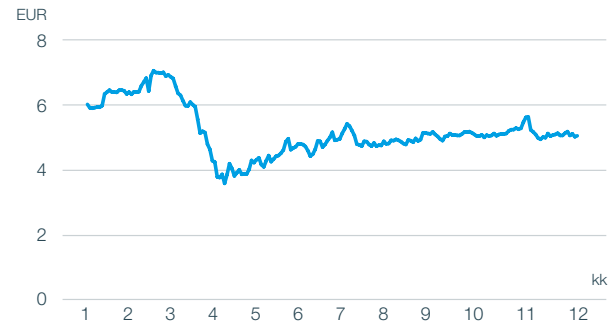


## OSAKKEEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

### OSAKKEIDEN VIIKOITTAINEN VAIHTO 2020



### OSAKEKURSSIN KEHITYS 2020



YIT:n osakekurssi laski katsauskauden aikana noin 17 %. YIT:n osakkeen avauskurssi oli vuoden 2020 ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 5,95 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.12.2020 oli 4,93 euroa. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 7,12 euroa, alin 3,58 euroa ja keskipurssi 5,10 euroa.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.12.2020 oli 1 031 miljoonaa euroa (1 244). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 97 miljoonaa kappaletta (75). Vaihdon arvo oli noin 497 miljoonaa euroa (402), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 14,5 miljoonaa kappaletta (21,5), mikä vastaa noin 13 prosenttia (22) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Euroland.



Tripla, Helsinki

# YIT

**YIT OYJ**

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 Helsinki, Suomi

Puh. +358 20 433 111  
etunimi.sukunimi@yit.fi



[facebook.com/  
yitsuomi](https://facebook.com/yitsuomi)



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



[linkedin.com/  
company/yit](https://linkedin.com/company/yit)