



**Caverion**

YIT Oyj:n osittaisjakautuminen

# YIT siirtyy seuraavaan kehitysvaiheeseen

**Tuloksena kaksi itsenäistä pörssiyhtiötä,  
YIT ja Caverion**



Markkinointiesite. Tämä ei ole jakautumisesite.

# Hyvä osakkeenomistaja,

YIT Oyj:n hallitus päätti helmikuun alussa aloittaa valmistelut yhtiön jakamiseksi kahdeksi erilliseksi konserniksi. Jakautumissuunnitelman mukaisesti YIT jatkaa rakentamisliiketoimintaa Suomessa, Venäjällä ja Itä-Euroopassa. Kiinteistötekniset palvelut Pohjois- ja Keski-Euroopassa siirretään uuteen pörssiyhtiöön, Caverioniin.

Jakautumista on valmisteltu tiiviisti, ja prosessi on edennyt suunnitellusti. Lopullisesti jakautumisesta päättää YIT:n ylimääräinen yhtiökokous 17.6.2013, ja jakautumisen on tarkoitus toteutua 30.6.2013. YIT:n osakkeenomistajana omistat jakautumisen jälkeen kahta yhtiötä, sillä jokaista omistamaasi YIT Oyj:n osaketta kohden saat yhden Caverion Oyj:n osakkeen. Tämän jakautumisvastikkeen saaminen ei edellytä osakkeenomistajalta toimenpiteitä. Kaupankäynti Caverionin osakkeilla alkaa arviolta 1.7.2013.

Kiinteistötekniset palvelut ovat tuoneet YIT:lle merkittävää kasvupotentiaalia sekä kassavirtaa käytettäväksi strategiamme mukaisesti muun muassa Venäjän asuntorakentamiseen. Rakentamispalveluiden pääoman käyttöä on kehitetty onnistuneesti erityisesti Venäjällä, ja se pystyy nyt rahoittamaan liiketoimintaansa itsenäisesti. Samaan aikaan kiinteistöteknisiä palveluita on kasvatettu ja kehitetty merkittävin yritysostoin Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Kiinteistötekniikan ja rakentamisen toiminnalliset synergiat ovat vähäiset – niiden kasvustrategiat sekä maantieteelliset painopisteet ovat hyvin erilaiset.

YIT Oyj:n jakautumisessa muodostuu kaksi itsenäistä pörssiyhtiötä, jotka voivat nyt keskittyä entistä paremmin siihen, missä ne ovat vahvimillaan. Uskomme, että erilliset yhtiöt ovat houkuttelevampia sijoituskohteita kuin nykyinen kokonaisuus, ja että selkeämpi liiketoimintarakenne luo edellytykset myös omistaja-arvon kasvattamiselle.



Henrik Ehrnrooth  
hallituksen puheenjohtaja,  
YIT Oyj



- ▶ Itsenäisinä pörssiyhtiöinä YIT ja Caverion voivat keskittyä entistä paremmin siihen, missä ne ovat vahvimmillaan.









# Mitä osittaisjakautumisessa tapahtuu?

Osittaisjakautumisen tuloksena muodostuu kaksi itsenäistä pörssiyhtiötä, YIT ja Caverion. Osa YIT:n varoista ja veloista siirtyy jakautumissuunnitelmassa määritellyllä tavalla perustettavalle Caverion Oyj:lle. Caverion listataan Helsingin pörssiin uutena yhtiönä. YIT jatkaa listayhtiönä sen osakeomistusten säilyessä muuttumattomina.

## Jakautumisen valmistelu etenee

Jakautuminen tulee voimaan, kun YIT:n ylimääräinen yhtiökokous on hyväksynyt jakautumisen ja sen täytäntöönpano on merkitty kaupparekisteriin. Suunniteltu rekisteröintiajankohta on 30.6.2013, minkä jälkeen Caverionin osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla. Kaupankäynti Caverionin osakkeilla on tarkoitus aloittaa 1.7.2013.

- YIT:n osakkeenomistajat saavat jakautumisvastikkeena yhden Caverionin osakkeen jokaista omistamaansa YIT:n osaketta kohden.
- Jakautumisvastikkeen saaminen ei edellytä osakkeenomistajalta toimenpiteitä.
- Jakautumisen jälkeen kummankin pörssiyhtiön arvostus kehittyy itsenäisesti, markkinoilla määräytyvin hinnoin.

## Tärkeitä päivämääriä

*Päivämäärät ovat arvioita.*



# YIT – kasvua kehittyviltä markkinoilta länsimaisella hyvällä hallinnointitavalla

YIT tavoittelee hallittua, kannattavaa kasvua rakentamisessa Suomessa, Venäjällä, Baltiassa, Tšekissä ja Slova-kiassa. YIT luo houkuttelevampaa ja kestävämpää elinympäristöä rakentamalla asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria sekä kokonaisia alueita. YIT:llä on vahva markkina-asema: se on Suomen suurin asuntojen rakentaja ja Venäjällä suurin ulkomainen asuntorakentaja. YIT on myös Suomen suurimpia toimitila- ja infrarakentajia. Vuonna 2012 yhtiön liikevaihto oli noin 2,0 miljardia euroa. YIT toimii seitsemässä maassa työllistäen yli 6 000 henkilöä.

## Strategiset tavoitteet vuosille 2014–2016

YIT:n strategiana on hallittu, kannattava kasvu. Tavoitteena on olla johtava eurooppalainen hankekehittäjä, rakentaja ja palveluntarjoaja, joka luo arvoa tasapainoisesti ja vastuullisesti yhdessä sidosryhmiensä kanssa.

**Hallittu, kannattava kasvu:** Strategiaa toteutetaan lisäämällä omaperusteisia hankkeita kaikissa liiketoiminnoissa (asuminen, toimitilat, infra) ja kaikilla nykyisillä maantieteellisillä alueilla (Suomi, Venäjä, Baltian maat, Tšekki ja Slovakia). Kasvua haetaan erityisesti kehittyviltä markkinoilta ja asuntorakentamisesta. Suomessa asemaa vahvistetaan uusilla asumisen konsepteilla.

**Suhdannekestävyyden ja taloudellisen liikkumavaran lisääminen:** Tavoitteena on käytettävissä olevan pääoman lisääminen ilman lisävelkaantumista, pääoman kiertonopeuden lisääminen ja hitaasti kiertävän taseen vapauttaminen. Asiakkaiden ostomahdollisuuksia lisätään monipuolisilla rahoitusratkaisulla. Kolme liiketoiminta-alueita luovat mahdollisuuksia ja vakautta suhdanteiden yli.

**Uudistumisen nopeuttaminen:** Päämääränä on kehittämisen syklin nopeuttaminen ja tulosten käyttöönnoton vauhdittaminen. Vahvan yrityskulttuurin ylläpito ja yhteisten johtamisperiaatteiden luominen tukee tavoitteiden saavuttamista. Yhteiset arvot sidosryhmien kanssa mahdollistavat panostuksen pitkäaikaiseen kehitykseen.



### Taloudelliset tavoitteet:

- Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa
- Sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen
- Omavaraisuusaste 40 prosenttia
- Osingonjako 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta

### Tulosohjeistus

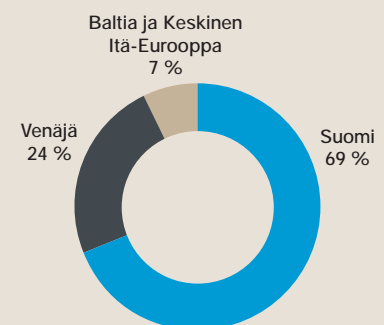
YIT arvioi, että vuonna 2013 konsernin jatkuvien toimintojen toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto ja liikevoitto säilyvät vuoden 2012 tasolla ilman kertaluonteisia eriä.

Tulosohjeistus perustuu 21.5.2013 julkistettuihin ei IFRS -tietoihin ja siinä ei ole huomioitu suunniteltuun jakautumiseen liittyviä kertaluonteisia kustannuksia. Kasvanut epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin.

## Avainlukuja

YIT:n avainluvut *	2012	Q1 / 2013
Liikevaihto, milj. e	1 959,0	452,0
Liikevoitto, milj. e	201,1	35,9
Omavaraisuusaste, %	43,1	40,7
Velkaantumisaste, %	80,9	94,0
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	14,9	14,9
Tulos/osake, e	1,04	0,18

## Liikevaihdosta noin kolmannes kehittyviltä markkinoilta\*



\* Liikevaihto, liikevoitto, omavaraisuusaste, sijoitetun pääoman tuotto ja tulos/osake ovat oikaistuja segmenttiraportoinnin mukaisia ei IFRS -lukuja. Velkaantumisaste perustuu oikaistuun ei IFRS -konserniraportointiin (IFRIC). Esitettävät ei IFRS -tiedot perustuvat Euroopan Unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laadittuun, nykyrakenteen mukaiseen YIT:n konsernitiilinpäätökseen, josta on erotettu kiinteistötekniset palvelut -liiketoimintaan liittyvät erät. Lukuihin on tehty tiettyjä oikaisuja, joiden perusteet on kuvattu 21.5.2013 julkaistussa pörssitiedotteessa.



” YIT:n tavoitteena on olla johtava eurooppalainen hankekehittäjä, rakentaja ja palveluntarjoaja, joka luo arvoa vastuullisesti yhdessä sidosryhmiensä kanssa. Jakautuminen fokusoii liiketoimintaa aiempaa enemmän valituille liiketoiminta-alueille ja parantaa yhtiön kykyä uusiutua entistä nopeammin. Omaperusteisen tuotannon osuutta pyritään kasvattamaan kaikilla liiketoiminta-alueilla. Tavoitteenamme on parantaa myös omaperusteisen tuotannon suhdannekestävyyttä: vapautamme pääomaa, tehostamme pääoman käyttöä ja hyödynnämme nykyisten rinnalla uusia rahoituslähteitä. Pyrimme entisestään parantamaan laatuamme ja asiakaspalvelua sekä tuomaan kuluttajille jatkuvasti uusia, innovatiivisia asumisen ratkaisuja.”

YIT:n toimitusjohtaja Kari Kauniskangas

## Keskeiset vahvuudet

- Vahva markkina-asema ja pitkä kokemus**  
 YIT:llä on vahva markkina-asema: Se on Venäjän suurin ulkomainen asuntorakentaja ja markkinajohtaja asuntorakentamisessa Suomessa. Yhtiöllä on vahva paikallisten markkinoiden tuntemus sekä yli 100 vuoden kokemus rakennusyhtiönä. Venäjällä YIT on toiminut jo yli 50 vuotta, jossa sen vahvuutena on luotettava maine ja arvostettu brändi.
- Hyvät edellytykset hallittuun, kannattavaan kasvuun**  
 YIT on länsimainen yhtiö, joka tarjoaa sijoittajille runsaasti kasvumahdollisuuksia kehittyviltä markkinoilta. Vähäinen asuintila, asuntojen huono kunto, entistä ostovoimaisemman keskiluokan kasvu sekä asuntolainamarkkinoiden kehitys tukevat YIT:n kasvumahdollisuuksia Venäjällä, Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa. Suomessa kaupungistuminen, asuntojen muuntelutarve sekä kestävä kehityksen trendi luovat kysyntää YIT:n asumisen palveluille ja konsepteille. Modernien ja joustavien toimitilojen tarve kasvukeskuksissa sekä erikoisosaamista vaativat infrastruktuurihankkeet tasapainottavat YIT:n liiketoimintaa Suomessa. YIT on yksi Euroopan kannattavimmista rakentamispalveluita tarjoavista yhtiöistä ja selkeästi kannattavin Suomessa.

Yhtiön kannattavuus on kehittynyt hyvin pitkällä aikavälillä talouden syklin vaiheista riippumatta. Liiketoiminta keskittyy hyvin kannattavaan omaperusteiseen rakentamiseen.

- Asiakaslähtöinen myyntiprosessi ja palvelut läpi rakennushankkeen**  
 YIT hallitsee koko rakennushankkeen elinkaaren aina tonttihakinnasta ja suunnittelusta asunnon markkinointiin ja myyntiin. YIT:llä on paikallista osaamista tonttihakinnassa, innovatiiviset asumisratkaisut sekä asiakaslähtöinen myyntiprosessi.
- Riskienhallinta keskeinen painopistealue**  
 Tasapainoinen asunto-, toimitila- ja infrarakentamisesta koostuva liiketoimintaportfolio mahdollistaa kasvumahdollisuuksiin tarttumisen kaikissa markkinatilanteissa. Maantieteellisesti hajautunut toiminta sekä paikallinen osaaminen, hyvät hallinnointitavat ja korkeat eettiset standardit tukevat myös riskienhallintaa. Riittävät tonttivarannot mahdollistavat kassavirtojen hallinnan. Rakentamiskustannuksissa on joustomahdollisuuksia erityisesti Venäjällä.

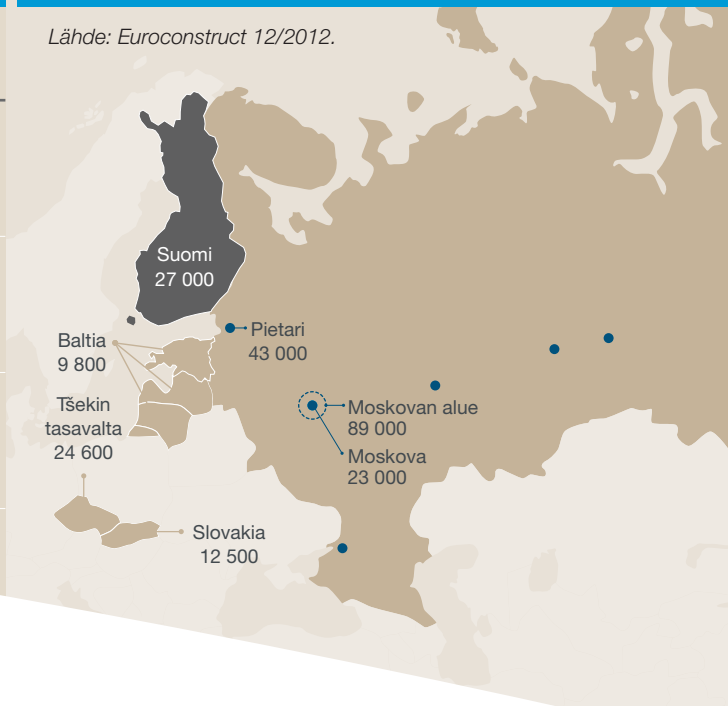
### Asuntorakentaminen suurin liiketoiminta-alue

	Suomen rakentamispalvelut	Kansainväliset rakentamispalvelut
<b>Palvelut</b>	Asuntorakentaminen Toimitilarakentaminen Infrarakentaminen	Asuntorakentaminen Toimitilarakentaminen
<b>Markkina-alue</b>	Suomi	Venäjä, Viro, Latvia, Liettua, Tšekin tasavalta, Slovakia
<b>Avainluvut 2012*</b>	Liikevaihto: 1 329 milj. e Liikevoitto: 134 milj. e Henkilöstö: ~3 500	Liikevaihto: 600 milj. e Liikevoitto: 80 milj. e Henkilöstö: ~2 800

### Asuntomarkkinoiden koko YIT:n toimintamaissa vuonna 2012

Suomi: 27 000 asuntoa  
Kansainväliset rakentamispalvelut: 201 900 asuntoa

Lähde: Euroconstruct 12/2012.





# Caverion – Parempien kiinteistöjen puolesta

Caverion on yksi johtavista kiinteistötekniikan ja teollisuuden palveluyrityksistä Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä ja Baltian maissa. Caverion suunnittelee, toteuttaa ja ylläpitää käyttäjäystävällistä ja energiatehokasta kiinteistötekniikkaa sekä teollisuuden palveluita. Yhtiön palveluita käytetään muun muassa toimistoissa ja kaupoissa, asunnoissa, julkisissa palvelurakennuksissa sekä teollisuuslaitoksissa. Caverionin osaaminen kattaa kaikki talotekniikan osa-alueet kiinteistön koko elinkaaren ajan. Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2012 noin 2,8 miljardia euroa. Caverionilla on 13 toimintamaassa yhteensä yli 18 000 työntekijää.

Valtaosa Caverionin liikevaihdosta syntyy kiinteistöteknisistä palveluista, toisin sanoen taloteknisistä ratkaisuista sekä niiden huollosta ja kunnossapidosta, joita Caverion tarjoaa kaikissa toimintamaissaan. Lisäksi Caverion tarjoaa pääasiassa Suomessa ja Ruotsissa teollisuuden palveluita, joihin kuuluvat teknisten järjestelmien ja prosessien projektitoimitukset teollisuudelle, teollisuuden huolto, kunnossapito sekä modernisointiprojektit.

Vuonna 2012 liikevaihdosta noin 75 prosenttia tuli Pohjois-Euroopasta, johon lukeutuvat myös Venäjä ja Baltian maat. Keski-Euroopan suuret markkinat tarjoavat kuitenkin monipuolisia mahdollisuuksia kasvuun. Huol-  
toliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 64 prosenttia Pohjois-Euroopassa ja 31 prosenttia Keski-Euroopassa.

## Strategiset tavoitteet vuoteen 2016 asti

Caverionin tavoitteena on saavuttaa johtava asema kiinteistötekniisten palveluiden markkinoilla Euroopassa. Vuoteen 2016 ulottuvalla strategialla on kolme päätavoitetta:

**Kannattavuuden parantaminen Pohjois-Euroopassa.** Tavoitteeseen pyritään projektiliiketoiminnan kustannuksia vähentämällä, valitsemalla projektit entistä tarkemmin, hallitsemalla riskejä entistä systemaattisemmin sekä tehostamalla hankintaprosessia. Projektiliiketoimintaa keskitetään osaamiskeskuksiin.

**Vahva kasvu Keski-Euroopassa** sekä organisesti että valikoiduin yritysostoin. Yhtiön tavoitteena on kasvaa ja laajentua erityisesti Saksassa ja saksankielisissä maissa. Tavoitteena on muun muassa kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa, sillä sen näymät ovat pidemmällä aikavälillä hyvät kaikissa toimintamaissa.

**Laajat, uudet ja edistykselliset projektit ja palvelut.** Caverion hakee kasvua ja kannattavuutta panostamalla talotekniikan kokonaistoimituksiin, suuriin Design & Build -hankkeisiin sekä huollon ja kunnossapidon pitkiin palvelusopimuksiin. Caverion on energiatehokkaan kiinteistötekniikan edelläkävijä, ja sen tavoitteena on jatkossakin panostaa tuotteidensa ja palvelujensa energiatehokkuuden kehittämiseen.

## Avainlukuja

	2012	Q1/2013
Liikevaihto, milj. e	2 803,2	607,9
Käyttökate (EBITDA), milj. e	85,3	9,4
Liikevoitto, milj. e	61,1	4,3
Omavaraisuusaste, %		19,9
Velkaantumisaste, %		73,2
Henkilöstö kauden lopussa	18 614	18 256

*Liikevaihto, käyttökate ja liikevoitto perustuvat Caverionin carve-out lukuihin, jotka on esitetty 5.6.2013 julkistetussa jakautumisesitteessä. Omavaraisuusaste ja velkaantumisaste ovat pro forma -lukuja, jotka on myös esitetty jakautumisesitteessä.*

## Caverion

### Taloudelliset tavoitteet

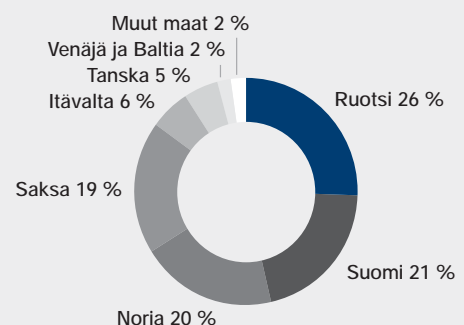
- Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa
- Kannattavuus: käyttökate (EBITDA) yli 6 prosenttia liikevaihdosta
- Vahva operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, jolla mahdollistetaan orgaaninen kasvu, lainojen takaisinmaksu ja osingonjako
- Osingonjako vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta

### Tulosohjeistus

Caverion arvioi, että vuoden 2013 toisella vuosipuoliskolla konsernin liikevaihto on yli 1,3 miljardia euroa ja käyttökate yli 50 miljoonaa euroa.

Tulosohjeistuksessa ei ole huomioitu jakautumiseen liittyviä kertaluonteisia kustannuksia, eikä mahdollisiin yritysjärjestelyihin tai -kauppoihin liittyviä kustannuksia.

### Pohjoismaat ja Saksa liikevaihdoltaan suurimmat alueet







**”Tavoitteenamme on olla markkinoiden johtava ja tehokkain kiinteistöteknisten palvelujen ja teollisuuden palvelujen tarjoaja Euroopassa. Huollon ja kunnossapidon hyvät näkymät, tekninen edelläkävijyytemme sekä varsinkin saksankielisten alueiden laaja kasvupotentiaali antavat hyvät lähtökohdat vahvistaa asemiamme myös tulevaisuudessa. Meillä on vahva kiinteistötekniikan kokonaisnäkemys, jonka osaamme paketoita asiakkaille selkeiksi ja lisäarvoa tuoviksi palveluiksi. Uskon, että keskittyminen ydinosaamiseemme näkyy myös omistaja-arvossa.”**

Caverionin toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski

## Keskeiset vahvuudet



### Kattavat palvelut ja vahva markkina-asema

Caverionin palvelut kattavat kaikki talotekniikan osa-alueet kiinteistön koko elinkaaren ajan. Laajat palvelut ja toiminta 13 maassa ovat kilpailuetuja markkinoilla, joilla suurin osa muista palveluntarjoajista keskittyy muutamaankin yksittäiseen ratkaisuun paikallisesti.

Caverionilla on vahva markkina-asema kaikilla keskeisimmillä markkina-alueillaan. Se on yhtiön arvion mukaan muun muassa suurin kiinteistöteknisten palvelujen tarjoaja Suomessa ja Norjassa sekä toiseksi suurin Saksassa ja Ruotsissa.



### Kyky kasvaa yritysostoin

Yhtiöllä on vankka kokemus yritysostoista ja yhtiöiden onnistuneesta integroinnista kaikissa keskeisissä toimintamaissaan. Hajanaiset markkinat tarjoavat edelleen runsaasti mahdollisuuksia yritysostoihin.



### Edellytykset vahvalle kassavirralle

Caverionin liiketoiminta on henkilöstövaltaista liiketoimintaa, joka vaatii mahdollisia yritysostoja lukuun ottamatta vähäisiä investointeja. Pitkään aikaiset asiakkuudet, laaja asiakaspohja sekä huollon ja kunnossapidon merkittävä osuus liiketoiminnasta vähentävät liiketoiminnan riippuvuutta suhdannevaihteluista ja luovat edellytykset vahvalle ja vakaalle kassavirralle.

### Suuret kohdemarkkinat

Caverionin kohdemarkkinat olivat yli 70 mrd. euroa vuonna 2012. Saksankielisten alueiden osuus oli tästä noin puolet.

- Kiinteistötekniset palvelut
- Teollisuuden palvelut



### Tekninen edelläkävijyys ja omat innovatiiviset ratkaisut

Caverionilla on teknistä erikoisosaamista muun muassa puhdistilojen ja muiden vaativien kohteiden kuten esimerkiksi sairaaloiden ja laboratorioden teknologioissa, kiinteistöjen automaatiassa ja etävalvonnassa sekä teollisuuden korkeapaineputkistoissa. Oman tuotekehityksen ansiosta Caverion voi luoda innovatiivisia, asiakkaille kustannussäästöjä tuovia ratkaisuja.



### Energiätehokkuus osana kaikkea palvelua

Energiätehokkuus on asiakkaalle olennainen valintakriteeri ympäristömääräysten tiukentuessa ja energiakustannusten kasvaessa. Se on lähtökohtaisesti osa kaikkia Caverionin palveluja ja ratkaisuja, ja se pyritään liittämään osaksi kaikkia sopimuksia.



# Kysymyksiä ja vastauksia jakautumisesta

## Mitkä ovat keskeisimmät perustelut osittaisjakautumiselle?

Venäjän liiketoimintamallin menestyksekkään kehittämisen seurauksena rakentamispalvelut eivät enää ole riippuvaisia kiinteistötekniisten palveluiden kassavirrasta. Liiketoimintojen keskinäiset operatiiviset synergiat ovat vähäisiä liiketoimintojen toimissa pitkälti eri maantieteellisillä alueilla. Koska yhtiöiden kasvustrategiat ovat erilaiset uskomme, että erilliset yhtiöt ovat houkuttelevampia sijoituskohteita kuin nykyinen kokonaisuus.

Liiketoimintojen kehittäminen erillisinä konserneina mahdollistaa:

- tehokkaamman itsenäisten strategioiden toteutuksen
- fokusoidumman liiketoimintojen johtamisen
- henkilöstön osaamisen kehittämisen
- paremman asiakaspalvelun

## Miten ja missä osittaisjakautumisesta päätetään?

YIT:n osakkeenomistajat päättävät osittaisjakautumisesta ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään 17.6.2013. Osakkeenomistajat ovat saaneet kutsun yhtiökokoukseen toukokuun 2013 alussa.

Osittaisjakautuminen vaatii kahden kolmasosan määräenemmistön ylimääräisessä yhtiökokouksessa paikalla olevista osakkeista ja äänistä.

## Miksi liiketoimintojen eriyttäminen toteutetaan YIT:n osittaisjakautumisena ja mitä se tarkoittaa?

Osittaisjakautuminen on käytännöllisempi ja kustannuksiltaan edullisempi tapa ja se sopii YIT:n tilanteeseen paremmin kuin kokonaisjakautuminen.

Osittaisjakautumisessa listataan vain yksi uusi yhtiö (Caverion), ja YIT jatkaa listayhtiönä sen omistuksen säilyessä muuttumattomana. Kokonaisjakautumisessa nykyinen YIT olisi jakautunut kahdeksi uudeksi yhtiöksi, ja molemmat yhtiöt olisi tullut erikseen listata pörssiin.

## Mitä tapahtuu nykyisille osakeomistuksille?

Osakkeenomistajien omistus säilyy muuttumattomana YIT:ssä. Osakkeenomistajat saavat jakautumisvastikkeena omistuksensa mukaisessa suhteessa uuden Caverionin osakkeita (yhden suhde yhteen). Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että 30.6.2013 yhden YIT:n osakkeen omistava saa yhden Caverionin osakkeen. Jatkavan YIT:n ja uuden Caverionin omistajarakenteet ovat identtiset jakautumishetkellä.

## Saavatko kaikki osakkeenomistajat jakautumisvastiketta?

Jakautumisvastike (Caverionin osakkeet) jaetaan kaikille YIT:n osakkeenomistajille, pois lukien YIT Oyj:n omistamat omat osakkeet, jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivän (arviolta 30.6.2013) tilanteen mukaan. Osakkeenomistajat saavat yhden (1) Caverionin osakkeen jokaista omistamaansa YIT:n osaketta kohden.

## Mitä minun pitää tehdä, jotta saan Caverionin osakkeita?

Caverionin osakkeita saavat jakautumisen yhteydessä ainoastaan YIT:n osakkeenomistajat. Caverionin osakkeita ei siis myydä markkinoille listautumisen yhteydessä.

Jos olet YIT:n osakkeenomistaja 30.6.2013:

- Caverionin osakkeiden saaminen ei vaadi osakkeenomistajalta toimenpiteitä.
- Caverionin osake ”irtoaa” automaattisesti YIT:n osakkeesta jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin hetkellä arviolta 30.6.2013. Osakkeenomistaja saa tuolloin jokaista YIT:n osaketta kohden yhden Caverionin osakkeen.

Jos et ole YIT:n osakkeenomistaja 30.6.2013:

- Arviolta 1.7.2013 alkaen Caverionin osakkeita voi ostaa tavanomaisesti pörssikaupankäynnissä.

## Koska minun pitää viimeistään ostaa YIT:n osakkeita, jotta saan Caverionin osakkeita?

Caverionin osakkeet jaetaan jakautumisvastikkeena YIT:n osakkeenomistajille jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetken (arviolta 30.6.2013) tilanteen mukaan. Jotta saa oikeuden jakautumisvastikkeeseen (Caverionin osakkeet), olettamalla jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin tapahtuvan suunnitellusti 30.6.2013, tulee YIT:n osake ostaa viimeistään perjantaina 28.6.2013, joka on viimeinen kaupankäyntipäivä ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä.

Normaalissa pörssikaupankäynnissä osakekauppojen selvitysaika on kolme pankkipäivää. Näin ollen välillä keskiviikko 26.6.2013 – perjantai 28.6.2013 tehdyt kaupat YIT:n osakkeella eivät vielä ole selvitetty sunnuntaina 30.6.2013, eivätkä siten näy YIT:n omistajaluettelossa.

- Jos ostat YIT:n osakkeita kyseisenä väliaikana, saat kauppojen selvityksen myötä sekä YIT:n että Caverionin osakkeita ostamasi määrän. Ostamasi YIT:n osake on siis kaupan selvitysaikana jakautunut kahteen osakkeeseen (YIT + Caverion).
- Jos myyt YIT:n osakkeita kyseisenä väliaikana, saat ensin arviolta perjantaina 28.6.2013 (illalla pörssikaupankäynnin loppumisen jälkeen) arvo-osuustilillesi YIT:n osakkeita vastaavan määrän Caverionin osakkeita. Myymiisi YIT:n osakkeisiin sisältyvä oikeus saada vastaava määrä Caverionin osakkeita siirtyy kuitenkin ostajalle, joka siis saa kyseiset Caverionin osakkeet kaupan selvityksen myötä.

## Mikä on jakautumisen täsmäytyspäivä?

Jakautumisessa ei ole varsinaista täsmäytyspäivää, kuten esimerkiksi merkintäoikeusanneissa. Caverionin osakkeet jaetaan jakautumisvastikkeena YIT:n osakkeenomistajille jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetken (arviolta 30.6.2013) tilanteen mukaan (teknisistä syistä kirjataan arvo-osuustilille jo arviolta perjantaina 28.6.2013). Kyseisenä päivänä selvityksessä olevien YIT:n osakkeiden kauppojen osalta katso vastaus kysymykseen ”Koska minun pitää viimeistään ostaa YIT:n osakkeita, jotta saan Caverionin osakkeita?”.

## Kuinka monta Caverionin osaketta saan?

Saat jokaista 30.6.2013 omistamaasi YIT:n osaketta kohden yhden Caverionin osakkeen.

## Milloin saan uudet Caverionin osakkeet?

Oikeus Caverionin osakkeisiin syntyy 30.6.2013 omistettujen YIT:n osakkeiden myötä, mutta käytännössä Caverionin osakkeet kirjataan osakkeenomistajien arvo-osuustilille arviolta jo perjantaina 28.6.2013 (illalla pörssikaupankäynnin loppumisen jälkeen).

Katso myös vastaus kysymykseen: ”Koska minun pitää viimeistään ostaa YIT:n osakkeita, jotta saan Caverionin osakkeita?”

## Miten YIT:n osakkeen arvo jakautuu osittaisjakautumisessa?

YIT:n osake jatkaa listattuna Helsingin pörssissä, ja sen arvo määräytyy normaalin kaupankäynnin mukaisesti. Yhtiö ei spekuloi Caverionin markkina-arvolla, joka määräytyy normaalin kaupankäynnin perusteella Caverionin osakkeiden tullessa listatuiksi osittaisjakautumisen täytäntöönpanon jälkeen.

Perjantaina 28.6.2013 on viimeinen kaupankäyntipäivä, jolloin Caverion sisältyy YIT:n osakkeeseen ja sen hintaan. Maanantaista 1.7.2013 alkaen Caverionin osakkeella käydään kauppaa omana osakelajinaan. 1.7.2013 alkaen yhden YIT:n ja yhden Caverionin osakkeen yhteenlaskettu arvo on vertailukelpoinen YIT:n osakekurssiin tätä edeltävältä ajalta.

## Voiko Caverionin osakkeella käydä kauppaa heti jakautumisen jälkeen?

Caverionin osakkeet listataan jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin jälkeisenä arkipäivänä, arviolta maanantaina 1.7.2013. Caverionin osakkeilla voi käydä kauppaa heti listalleotosta alkaen. Jakautuminen ei vaikuta kaupankäyntiin YIT:n osakkeilla.

## Aiheutuuko jakautumisesta minulle kustannuksia?

Jakautumisesta ei aiheudu YIT:n osakkeenomistajille suoria kustannuksia. Jakautumisvastike, eli Caverionin osakkeet, kirjataan YIT:n osakkeenomistajien arvo-osuustilille ilman, että siitä aiheutuu osakkeenomistajalle kustannuksia.

Caverionin ja YIT:n osakkeiden kauppa on normaalia pörssikaupankäyntiä. Kukin tilinhoitajayhteisö, omaisuudenhoitaja ja arvopaperivälittäjä perii pörssikaupankäynnin toimeksiannoista ja osakkeiden säilytyksestä hinnastonsa mukaiset palkkiot.

## Tuleeko osittaisjakautumisesta YIT:lle tai sen osakkeenomistajille veroseuraamuksia?

YIT:n konserniverokeskukselta saama ennakkotieto vahvistaa yhtiön näkemyksen siitä, että suunniteltu osittaisjakautuminen ei aiheuta yhtiölle ylimääräisiä veroseuraamuksia.



Yhtiö ei voi spekuloida osakkeenomistajiin kohdistuvilla verotusvaikutuksilla, jotka saattavat vaihdella osakkeenomistajan kotimaasta riippuen. Yhtiö suosittelee, että osakkeenomistaja varmistaa itse osittaisjakautumisen mahdolliset veroseuraamukset.

### **Miten YIT:n ja Caverionin osakkeiden hankintameno määritetään YIT:n osittaisjakautumisessa suomalaisten osakkeenomistajien verotuksessa?**

YIT:n osakkeen alkuperäinen hankintameno (joka vaihtelee hankinta-ajan kohdasta riippuen) jaetaan YIT:n ja Caverionin osakkeiden välillä joko yhtiöiden jakautumishetken nettovarojen suhteessa tai osakkeiden käypien arvojen suhteessa. Käypien arvojen suhdetta käytetään, jos nettovarojen jakosuhte poikkeaa olennaisesti osakkeiden käypien arvojen suhteesta.

Vakiintuneen verotuskäytännön mukaan osakkeen käypinä arvoina voidaan hankintamenoa määrittäessä pitää yhtiöiden osakkeiden ensimmäisen noteerauspäivän painotettua keskipäivää tai toissijaisesti viiden ensimmäisen pörssipäivän vastaavaa keskipäivää, jos viimeksi mainitun keskipäivän katsotaan paremmin kuvaavan osakkeen käypää arvoa.

Veroviranomainen on pitänyt olennaisena poikkeamana vähintään noin 20 prosenttiyksikön eroa. Säännöksestä johtuen osakkeen hankintameno ja jakautuminen voidaan määrittää vasta, kun yhtiöiden jakautumisen jälkeiset taseet on julkistettu ja ensimmäisen noteerauspäivän (arviolta 1.7.2013) painotettu keskipäivä on tiedossa.

YIT:n osakkeen alkuperäinen hankinta-ajankohta on osittaisjakautumisen jälkeen sekä YIT:n että vastikkeeksi saatujen Caverionin osakkeiden hankinta-ajankohta.

Suomalainen ei-yhtiömuotoinen osakkeenomistaja voi vaihtoehtoisesti halutessaan käyttää hankintameno-olettamaa (20 % / 40 %) sekä YIT:n että Caverionin osakkeiden hankintameno määrittämisessä luovutusvoitoverotuksessaan.

Vastaus koskee vain Suomessa asuvia osakkeenomistajia. Muunmaalaisten osakkeenomistajien tulee selvittää paikallisesti, miten osakkeen hankintameno määritetään heidän verotuksessaan.

### **Vaikuttaako osittaisjakautuminen erillisten yhtiöiden kustannuksiin?**

Lopullista kustannusvaikutusta ei luonnollisesti vielä tiedetä. Alustavien arvioiden mukaan operatiivisten kustannusten ei pitäisi kasvaa merkittävästi.

## **Ylimääräinen yhtiökokous 17.6.2013 päättää jakautumisesta**

YIT:n hallitus on kutsunut koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään jakautumisesta. Osittaisjakautuminen vaatii kahden kolmasosan määräenemmistön yhtiökokouksessa paikalla olevista osakkeista ja äänistä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään maanantaina 17.6.2013 klo 10 alkaen Finlandia-talossa, Helsingissä.

### **Ylimääräisessä yhtiökokouksessa käsitellään muun muassa seuraavat jakautumiseen liittyvät asiat:**

- Jakautumissuunnitelman hyväksyminen ja osittaisjakautumisesta päättäminen
- Päättäminen Caverion Oyj:n hallituksen jäsenten lukumäärästä
- Päättäminen Caverion Oyj:n hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkiosta
- Päättäminen Caverion Oyj:n tilintarkastajan palkkiosta
- Caverion Oyj:n hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten valitseminen
- Caverion Oyj:n tilintarkastajan valitseminen
- Caverion Oyj:n hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta
- Caverion Oyj:n hallituksen valtuuttaminen päättämään osakkeista
- Päättäminen YIT Oyj:n hallituksen jäsenten lukumäärästä ja muutokset hallituksen kokoonpanossa

Kokouksen asialista, hallituksen ehdotukset ylimääräiselle yhtiökokoukselle, hallitukseen ehdotettujen jäsenten esittelyt ja muut yhtiökokouksiin liittyvät asiakirjat ovat luettavissa YIT:n internetsivuilla osoitteessa [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat) – yhtiökokous. Sivulla on myös ilmoittamissuhteet kokoukseen.

tavalla. Tämä johtuu osittain siitä, ettei rakentamispalveluilla ja kiinteistöteknisillä palveluilla ole kuin vähäistä operatiivista synergiaa.

On mahdollista, että rahoituskustannukset kasvavat osittaisjakautumisen seurauksena. Rahoituskustannukset ovat riippuvaisia mm. erillisten konsernien tarpeista velkatasoista, joista ei ole varmuutta ennen osittaisjakautumisen toteutumista. Itse jakautumisprosessi aiheuttaa kertaluonteisia lisäkustannuksia. Konsernipalveluissa saatetaan tarvita lisäresursseja, mutta niiden lopullinen tarve määrittyy vasta jakautumisen toteutumisen jälkeen. Lisäresurssien vaikutuksen oletetaan joka tapauksessa olevan rajallinen.

### **Onko osittaisjakautumisen toteutuminen varmaa?**

Osittaisjakautuminen edellyttää 17.6.2013 pidettävässä ylimääräisessä yhtiökokouksessa paikalla olevien äänten ja osakkeiden määräenemmistön (kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa paikalla olevista osakkeista ja äänistä) päätöstä.

Suomen osakeyhtiölain mukainen velkojen suoja pätee osittaisjakautumisessa, eli YIT:n velkojat ovat voineet vastustaa osittaisjakautumista. Vastustuksen määräaika umpeutui 4.6.2013. YIT on käynyt neuvotteluja keskeisten pankkiensa kanssa ja sopinut rahoituksesta molemmille konserneille.

### **Johtaako osittaisjakautuminen lisääntyviin riskeihin?**

Osittaisjakautumisen seurauksena kumpikin yhtiö on lakisääteisesti toissijaisessa vastuussa toisen yhtiön ennen osittaisjakautumista syntyneistä veloista ja vastuista. Tällaisen toissijaisen vastuun realisointiminen edellyttää ensisijaisessa velkavastuussa olevan yhtiön maksukyvyttömyyttä.

Vastuiden kokonaismäärä ei kuitenkaan muutu osittaisjakautumisen myötä.

*Vastaukset perustuvat oletukseen, että YIT:n jakautumisen täytäntöönpano rekisteröidään suunnitellusti 30.6.2013 ja Caverionin osakkeet otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssissä 1.7.2013. Jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinti on kuitenkin ehdollinen muun muassa 17.6.2013 pidettävän ylimääräisen yhtiökokouksen päätökselle. Jos jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröinti tai Caverionin osakkeiden listaaminen viivästyvät, YIT tiedottaa tästä erillisellä pörssitiedotteella.*

Ylimääräiseen yhtiökokoukseen osallistuminen edellyttää ilmoittautumista viimeistään 12.6.2013.

### **Riskitekijät**

Sijoitusta harkitsevan tulee tutustua Finanssivalvonnan hyväksymään jakautumisesitteeseen ja erityisesti niihin riskeihin, jotka on kuvattu sen kohdassa "Riskitekijät".

### **Lisätietoa jakautumisesta**

- YIT:n internetsivuilla: [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat) - Jakautuminen
- Caverionin internetsivuilla (17.6.2013 alkaen): [www.caverion.fi/sijoittajat](http://www.caverion.fi/sijoittajat) - Jakautuminen
- 21.2.2013 julkistetussa jakautumissuunnitelmassa, joka on saatavilla muun muassa YIT:n internetsivuilla
- 5.6.2013 julkistetussa jakautumisesitteessä, joka on saatavilla yllä olevilta internetsivulta ja Nordean konttoreista Suomessa
- Oma tilinhoitajayhteisösi voi antaa pyydettäessä lisätietoa erityisesti jakautumisvastikkeen kirjaamisen osalta.

Tässä markkinointiesitteessä esitetyt tiedot perustuvat Finanssivalvonnan hyväksymään jakautumisesitteeseen, johon sijoitusta harkitsevien tulee tutustua ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Jakautumisesite ja tietoja jakautumisesta on saatavilla YIT:n internetsivuilla osoitteessa [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat) tai lähettämällä sähköpostia osoitteeseen [InvestorRelations@yit.fi](mailto:InvestorRelations@yit.fi).

**YIT Oyj**  
PL 36 (Panuntie 11)  
00621 Helsinki  
[www.yit.fi](http://www.yit.fi)