

**YIT:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2009:  
KOKO VUODEN LIIKEVAIHTO LASKEE SELVÄSTI, MUTTA TULOS ENNEN VEROJA ON  
POSITIIVINEN**

**Tammi-maaliskuussa:**

- Liikevaihto laski 11 prosenttia ja oli 823,7 milj. euroa (1-3/2008: 927,0 Me).
- Liikevoitto laski 72 prosenttia ja oli 22,1 milj. euroa (78,6 Me).
- Liikevoiton osuus liikevaihdosta oli 2,7 prosenttia (8,5 %).
- Tulos ennen veroja laski 97 prosenttia ja oli 2,2 milj. euroa (70,3 Me).
- Osakekohtainen tulos laski ja oli 0,02 euroa (0,40 e).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 14,3 prosenttia (28,1 %).
- Velkaantumisaste oli 88,5 prosenttia (60,6 %).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 10,3 milj. euroa (51,0 Me).
- Tilauskanta kauden lopussa laski 16 prosenttia ja oli 3 045,0 milj. euroa (3 627,0 Me). Tilauskanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytetyt asuntokohteet, joiden arvo maaliskuun 2009 lopun tilauskannassa oli 322 milj. euroa.
- Henkilöstömäärä oli maaliskuun lopussa 25 239 (23 644).

**Kehitys edelliseen vuosineljännekseen verrattuna:**

**Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut**

- Toimialan kannattavuus kehittyi tammi-maaliskuussa verrattain tasaisesti verrattuna vuoden 2008 viimeiseen neljännekseen. Liikevoittoprosentti oli 5,3 (10-12/08: 6,5 %). Liikevoitto oli 28,6 milj. euroa (10-12/08: 46,0 Me). Liikevaihto laski 25 prosenttia ja liikevoitto 38 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä.
- Toimialan liikevaihdosta 281,2 milj. euroa (10-12/08: 273,8 Me) eli 52 prosenttia oli huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa.
- Talotekniikkatoimitukset painottuivat korjaus- ja saneerausrakentamiseen sekä julkisen sektorin investointeihin.
- Teollisuuden investointien kysyntä keskittyi energiateollisuuteen. Kauden aikana sovittiin useista teollisuuden vientiprojekteista.

**Suomen rakentamispalvelut**

- Toimialan kannattavuus parani edelliseen neljännekseen verrattuna. Liikevoittoprosentti oli 8,7 (10-12/08: 7,0 %). Liikevoitto oli 20,9 milj. euroa (10-12/08: 18,8 Me). Liikevaihto laski 11 prosenttia ja liikevoitto kasvoi 11 prosenttia loka-joulukuuhun verrattuna.
- Asuntojen kuluttajamyynä piristyi alkuvuonna ja YIT myi tammi-maaliskuussa kuluttajille 276 asuntoa (10-12/08: 158). Asuntojen hintataso pysyi vakaana. Myyntivaranto pienentyi ja maaliskuun lopussa valmiita tai rakenteilla olevia myymättömiä asuntoja oli 921 (12/08: 1 118).
- Toimitilarakentaminen painottui käynnissä olevien hankkeiden loppuunsaattamiseen sekä vuokralaisten hankintaan uusiin, käynnissä oleviin ja valmistuneisiin kohteisiin.
- Infrarakentamisen kehitys jatkui hyvänä.

**Kansainväliset rakentamispalvelut**

- Toimialan liikevoitto oli -23,8 milj. euroa (10-12/08: -9,2 Me). Liikevoiton lasku johtui asuntomyynnin alhaisesta volyymistä ja projektien kate-ennusteisiin tehdyistä heikennyksistä. Liikevaihto oli 36 prosenttia pienempi kuin loka-joulukuussa 2008.
- Venäjällä asuntomyynä piristyi helmi-maaliskuussa edellisiin kuukausiin verrattuna ja YIT myi neljänneksen aikana 323 asuntoa (10-12/08: 299). Asuntojen hinnat pysyivät pääosin vuodenvaihteen tasolla.
- Maaliskuun lopussa Venäjällä oli rakenteilla 6 874 asuntoa (12/08: 8 407), joista oli myyty 2 523 (12/08: 3 120) ja myymättä 4 351 (12/08: 5 287) asuntoa. Lokakuussa 2008 YIT päätti keskeyttää 2 485 asunnon rakentamisen ja nämä asunnot eivät sisälly rakenteilla oleviin asuntoihin. Valmiita myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 867 (12/08: 247).
- Venäjälle sijoitettu pääoma oli maaliskuun lopussa 508,6 milj. euroa (12/08: 545,2 Me) eli 33 prosenttia (12/08: 33 %) konsernin sijoitetusta pääomasta.

- Asuntojen suuri tarve jatkuu Venäjällä ja asuntomyyntiä tukee myös asuntojen tarjonnan voimakas vähentyminen useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan nykyisessä markkinatilanteessa. YIT haluaa vakiinnuttaa maineensa luotettavana toimijana Venäjällä. Rakennamme aloitetut hankkeet valmiiksi ja arvioimme pystyvämme myymään asunnot positiivisella myyntikatteella.
- Baltian maissa heikko markkinatilanne jatkui. YIT pienensi myymättömien asuntojensa lukumäärää. Maaliskuun lopussa valmiita tai rakenteilla olevia myymättömiä asuntoja oli 243 (12/08: 296).

## **Näkymät vuodelle 2009**

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2009 konsernin liikevaihto laskee selvästi, mutta tulos ennen veroja on positiivinen.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan laskevan ja kannattavuuden heikkenevän jonkin verran. Toimialan liikevaihdosta noin puolet muodostuu huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta, jonka kysyntä kehittyy suhteellisen vakaasti epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta. Tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa. Korjaushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu. Investoinnit teollisuuteen ja kiinteistöihin vähenevät.

Suomen rakentamispalvelujen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan laskevan selvästi. Kannattavuus on kohtuullisella tasolla. Asuntorakentamisen arvioidaan vähenevän ja painottuvan korkotuettuun ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Laskenut korkotaso, kohonneet vuokrat ja tarjonnan supistumisen myötä patoutuva tarve kuitenkin tukevat omistusasuntokysyntää. Toimitilarakentamisen määrän arvioidaan vähenevän selvästi uudisrakentamisessa. Infrahankkeiden määrä pysyy vakaana tai kasvaa valtion elvytystoimien myötä.

Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevaihdon arvioidaan laskevan selvästi ja liikevoiton olevan negatiivinen. Tavoitteena on toiminnan vakauttaminen. Arvioimme kuluttajakysynnän pysyvän ennallaan Venäjällä, mikäli öljyn hinta ja ruplan kurssi säilyvät vähintään nykyisellä tasollaan. Tarjonnan vähentyminen useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan pienentäneen myyntihintojen alentamispaineita. Ruplan devalvoituminen pienentää rakenteilla olevien asuntojen euromääräisiä loppuunrakentamiskustannuksia ja vaikuttaa YIT:n euromääräiseen liikevaihto- ja tuloskehitykseen. Baltian maissa heikko markkinatilanne jatkuu.

Tilinpäätöstiedotteessaan 9.2.2009 YIT kertoi tarkentavansa arviota konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehittymisestä myöhemmin.

## **Tiedotustilaisuudet, webcast ja puhelinkonferenssi**

Osavuosikatsauksesta järjestetään kaksi tiedotustilaisuutta perjantaina 24.4.2009:

- Englanninkielinen tiedotustilaisuus sijoittajille ja analyytikoille klo 10.00 (Suomen aikaa, EEST)
- Suomenkielinen tiedotustilaisuus tiedotusvälineille klo 13.00.

Molemmat tilaisuudet järjestetään YIT:n pääkonttorissa osoitteessa Panuntie 11, 00620 Helsinki.

Englanninkielistä tiedotustilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä YIT:n kotisivuilla osoitteessa [www.yitgroup.com/webcast](http://www.yitgroup.com/webcast). Webcast-lähetyksen tallenne on katsottavissa samassa osoitteessa noin kello 12 alkaen. Puhelinkonferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään klo 9.55 (Suomen aikaa, EEST) eli 5 minuuttia ennen tilaisuuden alkua numeroon (0)9 2313 9201.

Tilaisuuksien esitysmateriaali on saatavilla osavuosikatsauksen julkaisemisen jälkeen osoitteessa [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat).

Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:

	Osavuositiedon julkaisu	Tilaisuus sijoittajille ja analyytikoille, puhelinkonferenssi ja suora webcast-lähetys	Webcast-lähetysten tallenne saatavilla
EEST (Helsinki)	08.00	10.00	12.00
CEST (Pariisi, Tukholma)	07.00	09.00	11.00
BST (Lontoo)	06.00	08.00	10.00
US EDT (New York)	01.00	03.00	05.00

Osavuositiedon julkaisu tammi-kesäkuulta 2009 julkaistaan 24.7.2009 ja tammi-syyskuulta 28.10.2009. Taloudelliset katsaukset ja muuta sijoittajatietoa löytyy YIT:n internet-sivuilta osoitteesta [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat). Aineistoja voi tilata kotisivujen kautta, sähköpostitse [InvestorRelations@yit.fi](mailto:InvestorRelations@yit.fi) tai puhelimitse 020 433 2467.

YIT OYJ

Juhani Pitkälampi  
toimitusjohtaja

**Lisätietoja antavat:**

Sakari Ahdekivi, talousjohtaja, 020 433 2258, [sakari.ahdekivi@yit.fi](mailto:sakari.ahdekivi@yit.fi)  
Petra Thorén, sijoittajasuhdejohtaja, 040 764 5462, [petra.thoren@yit.fi](mailto:petra.thoren@yit.fi)

Jakelu: NASDAQ OMX Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, [www.yit.fi](http://www.yit.fi)

## **YIT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2009**

### **KEHITYS EDELLISEEN VUOSINELJÄNNEKSEEN VERRATTUNA**

Vuoden 2009 alusta lukien YIT-konsernin toiminta on jaettu kolmeen toimialaan, jotka ovat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Toimialajakoa muutettiin vuoden alussa yhdistämällä Kiinteistötieteelliset palvelut ja Teollisuuden palvelut -toimialat yhdeksi toimialaksi, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut. YIT julkisti uuden toimialajaon mukaiset vertailuluvut vuodelta 2008 pörssitiedotteena 23.3.2009.

YIT:n suurin toimiala on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, jossa muodostui tammi-maaliskuussa 64 prosenttia konsernin liikevaihdosta ja jolla työskenteli 73 prosenttia henkilöstöstä. Suomen rakentamispalveluiden osuus konsernin liikevaihdosta oli 29 prosenttia ja Kansainvälisten rakentamispalvelujen osuus 7 prosenttia.

#### **Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut**

Toimialan kannattavuus kehittyi tammi-maaliskuussa verrattain tasaisesti verrattuna vuoden 2008 viimeiseen neljännekseen. Liikevoittoprosentti oli 5,3 (10-12/08: 6,5 %). Liikevoitto oli 28,6 milj. euroa (10-12/08: 46,0 Me). Liikevaihto laski 25 prosenttia ja liikevoitto 38 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä.

Toimialan liikevaihdosta 281,2 milj. euroa (10-12/08: 273,8 Me) eli 52 prosenttia oli huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa. Talotekniikkatoimitukset painoutuivat korjaus- ja saneerausrakentamiseen sekä julkisen sektorin investointeihin. Teollisuuden investointien kysyntä keskittyi energiateollisuuteen. Kauden aikana sovittiin useista teollisuuden vientiprojekteista.

#### **Suomen rakentamispalvelut**

Toimialan kannattavuus parani edelliseen neljännekseen verrattuna. Liikevoittoprosentti oli 8,7 (10-12/08: 7,0 %). Liikevoitto oli 20,9 milj. euroa (10-12/08: 18,8 Me). Liikevaihto laski 11 prosenttia ja liikevoitto kasvoi 11 prosenttia loka-joulukuuhun verrattuna.

Asuntojen kuluttajamyynänti piristyi alkuvuonna ja YIT myi tammi-maaliskuussa kuluttajille 276 asuntoa (10-12/08: 158). Asuntojen hintataso pysyi vakaana. Myyntivaranto pienentyi ja maaliskuun lopussa valmiita tai rakenteilla olevia myymättömiä asuntoja oli 921 (12/08: 1 118). Toimitilarakentaminen painottui käynnissä olevien hankkeiden loppuunsaattamiseen sekä vuokralaisten hankintaan uusiin, käynnissä oleviin ja valmistuneisiin kohteisiin. Infrarakentamisen kehitys jatkui hyvänä.

#### **Kansainväliset rakentamispalvelut**

Toimialan liikevoitto oli -23,8 milj. euroa (10-12/08: -9,2 Me). Liikevoiton lasku johtui asuntomyynnin alhaisesta volyymistä ja projektien kate-ennusteisiin tehdyistä heikennyksistä. Liikevaihto oli 36 prosenttia pienempi kuin loka-joulukuussa 2008.

Venäjällä asuntomyynänti piristyi helmi-maaliskuussa edellisiin kuukausiin verrattuna ja YIT myi neljänneksen aikana 323 asuntoa (10-12/08: 299). Asuntojen hinnat pysyivät pääosin vuodenvaihteen tasolla.

Maaliskuun lopussa Venäjällä oli rakenteilla 6 874 asuntoa (12/08: 8 407), joista oli myyty 2 523 (12/08: 3 120) ja myymättä 4 351 (12/08: 5 287) asuntoa. Lokakuussa 2008 YIT päätti keskeyttää 2 485 asunnon rakentamisen ja nämä asunnot eivät sisälly rakenteilla oleviin asuntoihin. Valmiita myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 867 (12/08: 247).

Venäjälle sijoitettu pääoma oli maaliskuun lopussa 508,6 milj. euroa (12/08: 545,2 Me) eli 33 prosenttia (12/08: 33 %) konsernin sijoitetusta pääomasta.

Asuntojen suuri tarve jatkuu Venäjällä ja asuntomyyntiä tukee myös asuntojen tarjonnan voimakas vähentyminen useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan nykyisessä markkinatilanteessa. YIT haluaa vakiinnuttaa maineensa luotettavana toimijana Venäjällä. Rakennamme aloitetut hankkeet valmiiksi ja arvioimme pystyvämme myymään asunnot positiivisella myyntikatteella.

Baltian maissa heikko markkinatilanne jatkui. YIT pienensi myymättömien asuntojensa lukumäärää. Maaliskuun lopussa valmiita tai rakenteilla olevia myymättömiä asuntoja oli 243 (12/08: 296).

## KEHITYS EDELLISEEN VUOTEEN VERRATTUNA

### LIKEVAIHTO LASKI 11 PROSENTTIA

YIT-konsernin liikevaihto tammi-maaliskuulta laski 11 prosenttia edellisvuoden vastaavasta kaudesta ja oli 823,7 milj. euroa (1-3/2008: 927,0 Me).

Liikevaihdosta 47 prosenttia (48 %) tuli Suomesta, 33 prosenttia (34 %) muista Pohjoismaista, 11 prosenttia Keski-Euroopasta, 6 prosenttia (12 %) Venäjältä ja 3 prosenttia (6 %) Baltian maista.

#### Liikevaihto segmentteittäin (milj. euroa)

	1-3/2009	1-3/2008	Muutos	Osuus konsernin liikevaihdosta 1-3/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	537,9	507,8	6 %	65 %
Suomen rakentamispalvelut	239,8	284,9	-16 %	29 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	61,4	154,3	-60 %	8 %
Muut erät	-15,5	-20,0	-23 %	-2 %
YIT-konserni yhteensä	823,7	927,0	-11 %	100 %

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekniiset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

### Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus 35 prosenttia liikevaihdosta

YIT:n palveluketju kattaa investoinnit, huollon ja kunnossapidon sekä tilojen käyttötarkoituksen uudistamisen. Pitkällä palveluketjulla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaiseen tuottovirtaan. Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Tammi-maaliskuussa huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 288,9 milj. euroa (315,3 Me), mikä oli 35 prosenttia (34 %) koko liikevaihdosta. Suurin osa huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta muodostuu Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, jossa liikevaihdosta 52 prosenttia eli 281,2 milj. euroa oli huoltoa ja kunnossapittoa.

### LIKEVOITTO PIENENI 72 PROSENTTIA

Konsernin liikevoitto pieneni 72 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 22,1 milj. euroa (78,6 Me). Liikevoitto oli 2,7 prosenttia konsernin liikevaihdosta (8,5 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 14,3 prosenttia (28,1 %).

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa kannattavuus pysyi verrattain tasaisena. Suomen rakentamispalveluissa liikevoitto laski edellisvuotisesta asuntomyynnin supistumisen myötä, mutta kannattavuus parani edelliseen neljännekseen verrattuna. Kansainväliset rakentamispalvelut toimialalla liikevoitto oli -23,8 milj. euroa. Liikevoiton lasku johtui asuntomyynnin alhaisesta volyymistä ja projektien kate-ennusteisiin tehdyistä heikennyksistä.

## Liikevoitto segmenteittäin (milj. euroa)

	1-3/2009	1-3/2008	Muutos	Osuus konsernin liikevoitosta 1-3/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	28,6	31,5	-9 %	129 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	20,9	35,4	-41 %	95 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	-23,8	16,1	-	-108 %
Muut erät	-3,6	-4,4	-18 %	-16 %
YIT-konserni yhteensä	22,1	78,6	-72 %	100 %

## Liikevoittoprosentti segmenteittäin

	1-3/2009	1-3/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	5,3 %	6,2 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	8,7 %	12,4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	-38,7 %	10,4 %
YIT-konserni yhteensä	2,7 %	8,5 %

- 1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekniiset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.
- 2) Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneeraukseen. Päätöksen positiivinen vaikutus Suomen rakentamispalveluiden liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

## OSAKEKOHTAINEN TULOS 0,02 EUROA

Tulos ennen veroja laski 97 prosenttia vertailukaudesta ja oli 2,2 milj. euroa (70,3 Me). Osakekohtainen tulos laski ja oli 0,02 euroa (0,40 e).

Rahoituskustannukset nousivat johtuen ruplan korkeasta korkotasosta sekä nettorahoitusvelkojen kasvusta Venäjälle sijoitetun pääoman lisääntymisen seurauksena.

## TILAUSKANTA 3,0 MILJARDIA EUROA

Tilaukanta kauden lopussa oli 3 045,0 milj. euroa (3 627,0 Me) eli 16 prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin ja 6 prosenttia pienempi kuin vuoden 2008 lopussa, jolloin se oli 3 233,7 milj. euroa. Tilaukanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytetyt asuntokohteet, joiden arvo maaliskuun 2009 lopun tilaukannassa oli 322 milj. euroa. Tilaukannan kate on normaali.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa tilaukanta pysyi edellisvuoden tasolla Keski-Euroopasta hankittujen liiketoimintojen siirryttyä YIT:lle 1.8.2008. Muilla toimialoilla tilaukanta laski.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdosta 52 prosenttia oli huolto- ja kunnossapitotoimintaa. Osa huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilaukannassa. Loppuosa toimialan tilaukannasta muodostuu lähinnä urakkamuotoisista hankkeista, jotka ovat kokonaisuudessaan myytyjä.

Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialoilla tilaukanta muodostuu urakkatuotannosta sekä myyntiriskillisistä omaperustaisista toimitila- ja asuntohankkeista. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilaukanta on lähes kokonaan myyntiriskillistä omaperustaista asuntotuotantoa. Suomen rakentamispalveluissa tilaukannasta noin puolet on urakkatuotantoa ja puolet myyntiriskillisiä hankkeita.

Suurin tilauskanta on Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, jossa projektit ovat pitkiä ja niiden arvo suuri. Venäjällä asuntohankkeiden rakennusaika on noin 2,5 vuotta ja Baltian maissa ja Suomessa noin vuoden.

### Tilaukanta segmenteittäin (milj. euroa)

	3/ 2009	3/ 2008	Muutos	Osuus konsernin tilauskannasta 3/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 048,3	1 048,0	-	34 %
Suomen rakentamispalvelut	819,8	1 306,4	-37 %	27 %
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	1 239,1	1 381,7	-10 %	41 %
Muut erät	-62,1	-109,1	-43 %	-2 %
YIT-konserni yhteensä	3 045,0	3 627,0	-16 %	100 %

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Hankittujen liiketoimintojen tilauskanta oli vuoden 2008 lopussa oli 265,6 milj. euroa.

2) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ole vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa ja niiden arvo maaliskuun 2009 lopun tilauskannassa oli 322 milj. euroa.

Tilaukanta sisältää tulouttamattoman osuuden asiakkailta saaduista tilauksista sekä käynnissä olevista omaperustaisista hankkeista. IFRS-laskentaperiaatteiden mukaan omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella. Omaperustaiset toimitilanhankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. Urakat tuloutetaan hankkeiden valmiusasteen mukaisesti. Urakkamuotoiset hankkeet ovat kokonaisuudessaan myytyjä. Omaperustaiset toimitilojen kehityshankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana.

### KONSERNIN RAHOITUSASEMA PYSYI VAKAANA

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli ensimmäisellä vuosineljänneksellä 10,3 milj. euroa (51,0 Me). Loka-joulukuussa 2008 operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 61,3 milj. euroa. Kassavaranto oli maaliskuun lopussa 208,6 milj. euroa (126,7 Me). Vuoden 2008 lopussa kassavaranto oli 201,7 milj. euroa. Rahoitusrakennetta vahvistettiin konvertoimalla lyhytaikaisia lainoja pitkäaikaisiksi 60 milj. eurolla.

YIT:n liiketoiminnasta kiinteistö- ja teollisuuspalvelut sekä infrarakentaminen sitovat vain vähän pääomaa. Pääomaa on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä rakenteilla olevaan tuotantoon. Maaliskuun lopussa konsernin sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 33 prosenttia (36 %) eli 508,6 milj. euroa (491,0 Me). Ruplan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 108,5 milj. eurolla vuodentakaiseen verrattuna. Venäjälle sijoitetusta pääomasta 210,1 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 298,5 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja. Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat.

Velkaantumisaste oli 88,5 prosenttia (60,6 %). Nettorahoitusvelat nousivat 635,2 milj. euroon (462,7 Me). Katsauskauden jälkeen 2.4.2009 maksettiin osinkoja 62,5 milj. euroa (101,8 Me).

Nettorahoituskulut nousivat 19,9 milj. euroon (8,3 Me) ja olivat 2,4 prosenttia (0,9 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät valuuttakurssitappiot yhteensä 9,6 milj. euroa (0,8 Me) olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisien sijoitusten suojauskuluja.

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 115,3 milj. euroa (310,9 Me). Niistä 70,4 milj. euroa (100,3 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin

ja loput ovat taseen ulkopuolisia eriä IAS 39 -säännösten mukaisesti. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä korkoja 0,8 milj. euroa (3,3 Me). Ne sisältyvät kaikki kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat 50,3 milj. euroa (31,1 Me), ja ne sisältyvät korollisiin velkoihin. Näiden yhtiölainaosuuksien korot, 0,8 milj. euroa (0,5 Me) sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ovat siten kirjattu projektikuluihin.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 56 prosenttia (62 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 30 prosenttia (59 %). Lainasalkun arvo maaliskuun lopussa oli 844 milj. euroa ja keskiporko 4,9 prosenttia. Lainasalkun maturiteettijakauma on tasapainoinen. Pitkäaikaisia lainoja eräännyy vuoden aikana 86,8 milj. euroa, joista 50 milj. euron suuruinen joukkovelkakirjalaina lokakuussa.

Taseen loppusumma katsauskauden lopussa oli 2 839,7 milj. euroa (2 525,8 Me).

Omavaraisuusaste oli 28,3 prosenttia (33,3 %).

## **INVESTOINNIT JA YRITYSKAUPAT**

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tammi-maaliskuussa olivat 6,7 milj. euroa (11,8 milj. e.) eli 0,8 prosenttia (1,3 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 2,2 milj. euroa (1,8 Me) ja tietotekniikkaan 2,4 milj. euroa (2,3 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 2,3 milj. euroa (7,7 Me).

Kauden aikana ei tehty yritysostoja. YIT myi maaliskuussa Suomen rakentamispalvelut -toimialalla vesi- ja ympäristötekniikan palveluliiketoiminnan Econet Engineering Oy:lle. Liiketoimintakauppa tuli voimaan 1.4.2009 ja sen yhteydessä Econet Engineeringin palvelukseen siirtyi 23 henkilöä.

## **YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET**

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2009. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osingoksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,50 euroa osakkeelta eli yhteensä 62,5 milj. euroa (101,8 Me). Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 16.3.2009 ja osingonmaksupäiväksi 2.4.2009. Osinkoa ei makseta yhtiön hallussa oleville omille osakkeille.

Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi varsinaista jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Henrik Ehrnrooth. Varapuheenjohtajaksi valittiin uudelleen Eino Halonen ja jäseniksi Kim Gran, Reino Hanhinen ja Antti Herlin. Uusiksi jäseniksi valittiin Satu Huber ja Lauri Ratia. Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Reino Hanhisen ja jäseniksi Satu Huberin ja Lauri Ratian. Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin ja jäseniksi Eino Halosen, Reino Hanhisen ja Antti Herlinin. Hallituksen palkkiot säilytettiin ennallaan.

Yhtiökokous valitsi uudelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tilintarkastajaksi tarkastamaan kulumassa olevan tilikauden hallintoa ja tilejä. PricewaterhouseCoopers Oy on nimennyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi Heikki Lassilan, KHT.

Yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 100 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä enintään 12 700 000 yhtiölle hankittavan ja yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisen. Valtuutus kumosi ylimääräisessä yhtiökokouksessa 6.10.2008 annettun valtuutuksen hankkia ja luovuttaa omia osakkeita.



YIT Oyj julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 11.3.2009. Hallituksen jäsenten esittely on luettavissa YIT:n verkkosivuilta, [www.yit.fi](http://www.yit.fi).

## OIKEUDENKÄYNNIT

Neste Oilin Porvoon öljynjalostamolle kesällä 2007 valmistuneen tuotantolinja 4:n mekaanisten asennustöiden taloudellisessa loppuselvityksessä syntynyt erimielisyys saatettiin välimiesoikeuden ratkaistavaksi huhtikuussa 2008. Syyskuussa 2008 Neste Oil täsmensi välimiesoikeuskäsittelyssä vaatimuksiaan YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:tä kohtaan vaatimalla myös tuotannon menetysten korvaamista. Neste Oilin esittämä korvausvaade on yhteensä 107 milj. euroa. YIT kiistää Neste Oilin vaatimukset ja on esittänyt Neste Oilia kohtaan korvausvaatimuksia, joiden pääasiallisena perusteena ovat urakassa suoritettut muutos- ja lisätyöt sekä urakan pitkittymisestä johtuneet lisäkustannukset. YIT julkaisi asiasta pörssitiedotteet 1.4.2008 ja 1.9.2008.

Lisäksi konsernilla on muita pienempiä oikeudenkäyntejä, joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Niillä ei kuitenkaan ole olennaista vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan.

## HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ

Vuoden 2009 tammi-maaliskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 25 405 henkilöä (23 155). Kauden lopussa henkilöstöä oli 25 239 (23 644). Henkilöstömäärä kasvoi noin 2 100 henkilöllä Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla Keski-Euroopasta hankittujen kiinteistökäytännön liiketoimintojen siirryttyä YIT:lle elokuussa 2008.

YIT:n henkilöstöstä 39 prosenttia (44 %) työskenteli Suomessa, 37 prosenttia (38 %) muissa Pohjoismaissa, 12 prosenttia (12 %) Venäjällä, 8 prosenttia Keski-Euroopassa ja 4 prosenttia (6 %) Baltian maissa.

Henkilöstöltään suurin toimiala oli Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, jossa työskenteli yli 70 prosenttia YIT:n henkilöstöstä.

Vuoden 2008 lopussa YIT:n henkilöstömäärä oli 25 784. Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 loppupuolella. Tammi-maaliskuun 2009 aikana sovittiin noin 570 henkilön työsuhteen päättymisestä. Lisäksi konsernissa on käytetty lomautuksia henkilöstömäärän sopeuttamisessa. Henkilöstömäärä on vähentynyt eniten Baltian maissa ja Suomen rakentamispalveluissa.

### Henkilöstö toimialoittain

	3/2009	3/2008	Muutos	Osuus konsernin henkilöstöstä 3/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	18 527	16 508	12 %	73 %
Suomen rakentamispalvelut	3 119	3 437	-9 %	12 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	3 214	3 356	-4 %	13 %
Konsernipalvelut	379	343	10 %	2 %
YIT-konserni yhteensä	25 239	23 644	7 %	100 %

### Henkilöstö maittain

	3/2009	3/2008	Muutos	Osuus konsernin henkilöstöstä 3/2009
Suomi	9 843	10 446	-6 %	39 %
Ruotsi	4 438	4 397	1 %	18 %

Norja	3 257	3 099	5 %	13 %
Venäjä	3 064	2 847	8 %	12 %
Keski-Eurooppa 1)	2 139	-	-	8 %
Tanska	1 399	1 317	6 %	6 %
Baltian maat	1 099	1 538	-29 %	4 %
YIT-konserni yhteensä	25 239	23 644	7 %	100 %

1) Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta hankitut liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. YIT:n palvelukseen siirtyi noin 2 100 henkilöä.

## KEHITYS TOIMIALOITTAIN

### KIINTEISTÖ- JA TEOLLISUUSPALVELUT

- Liikevaihto kasvoi 6 prosenttia 537,9 milj. euroon (507,8 Me). Paikallisvaluutoissa laskettuna liikevaihdon kasvu oli 13 prosenttia.
- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus oli 281,2 milj. euroa (303,1 Me) eli 52 prosenttia (60 %) toimialan liikevaihdosta.
- Liikevoitto laski 9 prosenttia ja oli 28,6 milj. euroa (31,5 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 5,3 (6,2 %).
- Tilauskanta pysyi edellisvuoden tasolla ja oli maaliskuun lopussa 1 048,3 milj. euroa (1 048,0 Me). Paikallisvaluutoissa laskettuna tilauskannan kasvu oli 4 prosenttia.
- Toimialan palveluksessa oli maaliskuun lopussa 18 527 henkeä (16 508).

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa kannattavuus pysyi verrattain tasaisena. Tilauskanta pysyi edellisvuoden tasolla Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta hankittujen kiinteistöt tekniset liiketoimintojen siirryttyä YIT:lle 1.8.2008. Liiketoimintojen integrointi toteutettiin vuoden 2008 aikana ja alkuvuonna toiminnan kehittämisessä edettiin suunnitellusti.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa tavoitteena on lisätä huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa. Myynnin painopistettä on siirretty aloille, joilla kysyntätilanne on säilynyt vakaampana - uudisrakentamisesta korjaukseen ja modernisointiin, yksityissektorilta julkiselle sektorille sekä projektitoiminnasta kunnossapitoon.

### Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	1-3/ 2009	1-3/ 2008	Muutos	Osuus toimialan liikevaihdosta 1-3/2009
Suomi	161,2	176,2	-9 %	30 %
Ruotsi	122,7	155,6	-21 %	23 %
Norja	109,8	119,5	-8 %	20 %
Tanska	39,0	39,0	-	7 %
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari, Romania 1)	87,3	0,4	*)	16 %
Liettua, Viro, Latvia ja Venäjä	8,8	15,4	-43 %	2 %
Muut maat	9,1	1,7	*)	2 %
Yhteensä	537,9	507,8	6 %	100 %

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistöt tekniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

\*) Muutos yli 100 %.

Toimialajakoa muutettiin vuoden alussa yhdistämällä Kiinteistöt tekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut -toimialat yhdeksi toimialaksi, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut. Teollisuuden palvelut -toimialan liikevaihto vuonna 2008 oli 429,7 milj. euroa. Teollisuuden palvelujen liikevaihto

muodostuu pääasiassa Suomessa sekä lisäksi Ruotsissa ja vientimaissa. Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevaihto on esitetty asiakkaan sijainnin mukaan.

### **Huolto- ja palvelusopimukset kehittyivät vakaasti**

Taloteknisten korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä erilaisten palvelusopimusten kysyntä pysyi vakaana Keski-Euroopassa, Norjassa ja Tanskassa. Kysyntä pieneni edelliseen vuoteen verrattuna Ruotsissa, Suomessa, Venäjällä ja Baltiassa.

Kiinteistöteknisestä huollosta solmittiin Ruotsissa palvelusopimukset mm. lääkeyritys AstraZenecan sekä useiden asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Norjassa solmittiin viisivuotiset sopimukset Norjan tiehallinnon sekä StatoilHydron kanssa. Suomessa Finnair Catering Oy:n kanssa solmittiin viisivuotinen palvelusopimus prosessihuollon liikkeenluovutuksesta YIT:lle. Asokotien kanssa tehtiin valtakunnallinen sopimus asuinkiinteistöjen talotekniikan huollosta ja ylläpidosta ja TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa taloteknisten huoltojen toteuttamisesta.

Tanskassa Peterson Packaging ulkoisti YIT:lle kiinteistötekniikkansa Randersissa ja Odense Steel Shipyard Ltd:n telakan huoltosopimusta jatkettiin. Münchenissä, Saksassa, tehtiin palvelusopimus kahden toimistokompleksin huollosta ja talotekniikasta.

Teollisuuden kunnossapitopalveluissa jatkui tasainen kysyntä. Suomessa uusia palvelusopimuksia solmittiin mm. Helsingin Energian ja Neste Oilin kanssa. Ruotsissa Mondi Dynäs AB:n kanssa sovittiin Väjan sellu- ja kartonkitehtaan mekaanisesta kunnossapidosta.

### **Talotekniikkatoimituksia korjausrakentamiseen**

Kiinteistötekniikan palvelujen kysyntä painottui korjaus- ja saneerausrakentamiseen sekä julkisen sektorin investointeihin. Energiansäästöratkaisujen ja -palvelujen kysyntä säilyi hyvänä. Uusinvestoinnit asunto- ja liiketilojen talotekniikkaan vähenivät vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä kaikilla markkina-alueilla.

Julkisen sektorin hankkeista YIT teki vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sopimuksen Norjan rautatiehallinnon kanssa rautatietunnelin sähköteknisestä työstä lähellä Osloa. Suomessa sovittiin Turun seudun vesihuoltoon liittyvän vedenottamon ja laitosalueen sähköistysurakoista.

Ensimmäisellä neljänneksellä YIT sai tilauksia LVI-tekniikan toimittamisesta mm. Puolassa Cadburyn suklaatehtaalle, Tšekissä Residenz Kavcin asuin- ja toimistorakennukseen Prahaan, Itävallassa IKEA:n myymälään Klagenfurtiin sekä Saksassa valtionarkistoon Stuttgartiin. Suomessa sovittiin taloteknisistä kokonaistoimituksista liikerakennuksiin Raisiossa ja Turussa sekä YIT:n Helsingin Salmisaareen rakentamaan liikunta- ja hyvinvointikeskukseen.

Energiätehokkuusselvityksiä toteutetaan Suomessa mm. Hiihtokeskus Himosvuorelle, Kotkan keskussairaallalle ja Kouvolan aluesairaallalle sekä valtakunnallisesti hiihtokeskusten rinnetoiminnoista Motiva Services Oy:lle. Ruotsissa YIT, Piteå Energi ja vakuutusyhtiö Piteortens Försäkringsbolag ovat sopineet yhteistyöstä energiansäästö- ja turvaratkaisujen tarjoamisessa.

### **Teollisuuden investointipalvelujen kysyntä painottui energiateollisuuteen**

Teollisuuden investointeihin liittyvien palveluiden kysyntä keskittyi energiateollisuuteen. Prosessi-, metsä- ja -terästeollisuudessa investoinnit vähenivät. Teollisuuslaitosten energiatehokkuutta parantavien ratkaisujen ja erityisesti energia-analyyssipalveluiden kysyntä jatkui tasaisena.

Suomessa TVO:n kanssa sovittiin Olkiluodon ydinvoimalaitoksen kahden merivesiputken uusimisesta. Norilsk Nickel Oy:ltä saatiin tilaus Harjavallan tehtaiden prosessimuutoksista, instrumentoinnista ja prosessisähköistyksistä. STX:n Rauman ja Turun telakoiden kanssa tehtiin sopimus putkisto- ja sähköistystöteutuksista.

Ruotsissa YIT on mukana projektissa, jonka tavoitteena on nostaa ruotsalaisen Oskarshamnin ydinvoimalan tehokkuutta 250 megawattia eli yhden suuren konventionaalisen voimalaitoksen verran. Hankkeeseen osallistuu yhteensä noin 250 YIT:läistä. Ruotsin Nynäshamniin Cryo AB:lle toimitetaan mittava nestekaasun varastosäiliö.

Suomesta vientitoimituksena sovittiin Stora Enso Poland S.A:n voimalaitoksen päähöyryputkistojen toimituksesta Ostrolekaan, Puolaan. Metso Powerilta saatiin tilaus kattilarakennuksen ilmanvaihdosta Dalkia France SCA:n voimalaitokseen Ranskan Factureen. Propapier PM2 GmbH:lle toimitetaan paperikoneen varastosäiliö Saksan Eisenhüttenstadtiin.

### **Markkinanäkymät vuonna 2009**

Kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysyntä kehittyy suhteellisen vakaasti. Taloustaantuma avaa uusia mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu Suomessa tasaisena.

Talotekniikan uusinvestointien määrä laskee asunto-, toimisto- ja liikerakentamisessa sekä teollisuudessa kaikissa YIT:n toimintamaissa. Korjaus- ja saneeraushankkeiden kehitystä tukevat valtioiden elvytystoimet ja korjausavustukset. Kilpailu korjaushankkeista kiristyy. Energiatehokkuuden parantamiseksi tehtävät investoinnit talotekniikkaan lisääntyvät.

Teollisuuden projektitoteutusten kysyntä painottuu energiateollisuuteen. Prosessi-, metsä-, teräs- ja kaivosteollisuudessa investoinnit vähentyvät. Energiatehokkuuspalveluiden kysyntä jatkuu tasaisena.

### **SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT**

- Suomen rakentamispalveluiden liikevaihto laski 16 prosenttia ja oli 239,8 milj. euroa (284,9 Me).
- Kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 8 prosenttia (6 %).
- Liikevoitto laski 41 prosenttia ja oli 20,9 milj. euroa (35,4 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 8,7 (12,4 %).
- Tilauskanta laski 37 prosenttia ja oli kauden lopussa 819,8 milj. euroa (1 306,4 Me).
- Suomen rakentamispalvelujen tonttivarantoon sidottu pääoma oli maaliskuun lopussa 363,2 milj. euroa (345,7 Me).
- Toimialan palveluksessa oli maaliskuun lopussa 3 119 henkeä (3 437).

Suomen rakentamispalveluissa liikevoitto laski edellisvuotisesta asuntomyynnin supistumisen myötä, mutta kannattavuus parani edelliseen neljännekseen verrattuna. Vertailukaudella Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneeraukseen. Päätöksen positiivinen vaikutus Suomen rakentamispalveluiden liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

Markkinatilanteen epävarmuuksien johdosta omaperustaisia asuntoaloituksia on vähennetty ja vuokra-asuntotuotantoa on lisätty. Toimitilarakentamisessa on aktivoitu entisestään omaperustaisten hankkeiden vuokraus- ja hankekehitystoimintaa ja panostettu myös kilpailu-urakoihin. Infrarakentamisessa on käynnistymässä useita hankkeita, jotka tarjoavat YIT:lle liiketoimintamahdollisuuksia. Tontti-investointeja on vähennetty merkittävästi.

### **Asuntokauppa piristyi syksyyn verrattuna**

Asuntojen kuluttajamyynti piristyi alkuvuonna ja YIT myi tammi-maaliskuussa kuluttajille 276 asuntoa kun vastaava luku loka-joulukuussa oli 158. Asuntojen hintataso pysyi vakaana.

Tammi-maaliskuussa omaperustaisia ja kilpailu-urakoina toteutettavia asuntoja myytiin Suomessa 436 (1-3/08: 496), aloitettiin 239 (331) ja valmistui 440 (566) kappaletta. Maaliskuun lopussa rakenteilla oli 1 686 (2 574) asuntoa, joista 555 (1 063) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 366 (229).

Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana käynnistettiin ARA-palveluasuntojen rakentamishanke Oulussa Tarveasunnot Oy:lle. Vuokra-asuntojen rakentamisesta sovittiin VAV Asunnot Oy:n kanssa Vantaalla ja asumisoikeusasuntojen rakentamisesta TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa Espoossa. Helmikuussa YIT solmi Vierumäki Country Club Oy:n kanssa sopimuksen noin 140 vapaa-ajan asunnon suunnittelusta, mynnistä ja toteuttamisesta Vierumäelle.

### **Toimitilarakentamisessa painopiste käynnissä olevissa hankkeissa**

Vuoden ensimmäisen neljänneksen toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen rakentaminen painottui käynnissä olevien hankkeiden loppuunsaattamiseen sekä vuokralaisten hankintaan uusiin, käynnissä oleviin ja valmistuneisiin kohteisiin.

Kauden aikana solmittiin sopimus Helsingin Salmisaarella sijaitsevan liikunta- ja hyvinvointikeskuksen myymisestä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle. Kiinteistöön tulee noin 20 000 m<sup>2</sup> vuokrattavaa tilaa ja sen on määrä valmistua loppukeväällä 2010. RBS Nordisk Rentingille YIT myi Espoon aluekirjaston tilat sekä kaupungin arkiston tilat aiemmin solmitun kauppasopimuksen mukaisesti. Maaliskuun lopussa oli käynnissä kaksi kiinteistökehityshanketta, josta on myyntisopimus sijoittajan kanssa, mutta jonka lopullista sijoittajakauppaa ei ollut vielä toteutettu.

YIT uudistaa Espoon Sinimäessä Tapiolan omistaman kiinteistön, johon saneerataan pääosin logistiikka- ja varastotiloja sekä toimistotilaa. Kauden aikana YIT toteutti aikaisemmin sovitun kaupan ostaen Suomen Pankilta noin 50 000 krs-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta Vantaan Aviapoliksesta rakentaakseen sille logistiikkakeskuksen.

Kilpailu-urakoina toteutettavista kohteista aloitettiin Lastenklinikan laajennustyöt Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirille. Transpointin kanssa solmittiin aiesopimus yli 14 000 m<sup>2</sup>:n terminaali-, varasto- ja toimistotilojen rakentamisesta Lahdessa sijaitsevaan Kujalan logistiikkakeskukseen.

Kauden aikana valmistuivat Vantaalla sijaitsevan Viinikkalan logistiikkakeskittymän II-vaiheen ensimmäinen osa sekä Riihimäen Matkakeskus.

### **Infrarakentamisessa jatkui hyvä kysyntä**

Maa- ja vesirakentamisen kysyntä säilyi hyvänä. Useita perustien- ja radanpitoa koskevia infrahankkeita on käynnistymässä vuoden 2009 aikana valtion elvytystoimien vauhdittamana. Kuntapalveluiden osalta Varkauden ja YIT:n tavoitteena on solmia sopimus teknisen toimen tuotannon ja henkilöstön ulkoistamisesta YIT:lle. Tiehallinto valitsi YIT:n jatkamaan teiden kunnossapitoa Espoossa ja ottamaan teiden ja katujen kunnossapidon vastuulleen myös Kemissä.

### **Markkinanäkymät vuonna 2009**

Suomessa asuntorakentaminen vähenee ja painottuu vuokra-asuntotuotantoon. Vuokra-asuntohankkeiden käynnistymisvauhti vaikuttaa ratkaisevasti asuntotuotannon määrään. Laskenut korkotaso, kohonneet vuokrat ja tarjonnan supistumisen myötä patoutuva tarve tukevat omistusasuntokysyntää. Työllisyyden ja kuluttajien luottamuksen heikkeneminen lisäävät epävarmuutta asuntomarkkinoilla.

Toimitilarakentamisen määrän arvioidaan kokonaisuutena puolittuvan edellisestä vuodesta. Toimistojen rakentaminen muodostaa toimitilamarkkinoista suurimman osan ja se vähenee selvästi. Uusien palvelu- ja liiketilojen rakentamismäärät pienenevät toimistorakentamista vähemmän. Julkisen sektorin rakennushankkeet säilyvät hyvällä tasolla ja korjausrakentaminen lisääntyy valtion elvytystoimien tukena.

Infrarakentamisen kokonaisvolyymi kehittyy vakaasti johtuen valtion elvytystoimien tuomista lisähankkeista. Markkinoiden hyvästä kapasiteettitilanteesta johtuen kilpailutilanne säilyy haasteellisena.

## KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

- Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto laski 60 prosenttia ja oli 61,4 milj. euroa (154,3 Me).
- Venäjällä liikevaihto laski 56 prosenttia ja Baltian maissa 69 prosenttia.
- Liikevoitto oli -23,8 milj. euroa (16,1 Me).
- Liikevoittoprosentti oli -38,7 (10,4 %).
- Tilauskanta supistui 10 prosenttia ja oli kauden lopussa 1 239,1 milj. euroa (1 381,7 Me). Tilauskanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytetyt asuntokohteet, joiden arvo maaliskuun 2009 lopun tilaukannassa oli 322 milj. euroa.
- Kansainvälisten rakentamispalvelujen tonttivarantoon sidottu pääoma oli kauden lopussa 218,7 milj. euroa (224,5 Me). Venäjällä tonttivarantoon oli sidottu 136,1 milj. euroa (157,7 Me) ja Baltiassa 82,6 milj. euroa (66,8 Me).
- Toimialan palveluksessa oli maaliskuun lopussa 3 214 henkeä (3 356).

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liiketuloksen lasku johtui asuntomyynnin alhaisesta volyymistä ja projektien kate-ennusteisiin tehdyistä heikennyksistä.

Ruplan devalvoituminen pienentää rakennuskustannuksia ja euromääräisiä asuntojen myyntihintoja sekä Venäjälle sijoitetun pääoman määrää. Kun Venäjän luvut lasketaan paikallisvaluutassa, oli toimialan liikevaihdon muutos oli -54 prosenttia ja tilaukannan muutos +8 prosenttia vuodentakaisesta. Maaliskuun lopussa Venäjälle, pääasiassa tonttikantaan ja käynnissä olevaan tuotantoon, sijoitettu pääoma oli 508,6 milj. euroa (491,0 Me). Ruplan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 108,5 milj. eurolla vuodentakaiseen verrattuna.

Toiminnan ja organisaation koon sopeuttamista markkinatilanteeseen jatkettiin Venäjällä ja Baltiassa. Venäjällä tavoitteena on toiminnan vakauttaminen ja asuntomyynnin varmistaminen. YIT rakentaa valmiiksi kaikki aloittamansa kohteet, koska asuntojen suuri tarve jatkuu Venäjällä. Asuntomyynnin kehittymistä tukee myös asuntojen tarjonnan vähentyminen useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan nykyisessä markkinatilanteessa. YIT haluaa vakiinnuttaa maineensa luotettavana toimijana Venäjällä. Baltian maissa vähennettiin edelleen myymättömien asuntojen määriä ja toiminnan painopiste on siirtynyt asuntorakentamisesta urakointiin. Uusia asuntohankkeita ei aloitettu eikä uusia tonttihakintoja tehty. Muita investointeja on vähennetty merkittävästi.

### Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	1-3/ 2009	1-3/ 2008	Muutos	Osuus toimialan liikevaihdosta 1-3/2009
Venäjä	45,9	104,5	-56 %	76 %
Liettua, Viro, Latvia	14,7	49,2	-69 %	24 %
Muut maat	0,8	0,6	33 %	-
Yhteensä	61,4	154,3	-60 %	100 %

### Venäjän asuntomyynti piristyi loppuvuoteen verrattuna

Venäjän asuntomyynti piristyi helmi-maaliskuussa ja YIT myi tammi-maaliskuussa 323 asuntoa, kun vastaava luku loka-joulukuussa oli 299. Asuntojen hintojen lasku tasaantui vuoden 2009 ensimmäisinä kuukausina ja pysyi vuodenvaihteen tasolla tai laski hieman. Kysyntä jatkui kohtuullisena valmistuneissa ja lähiaikoina valmistuvissa kohteissa.

Vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä YIT:n asuntojen myynti jatkui keskeytyksettä ja helmikuussa myytyjen asuntojen määrä palautui lokakuun 2008 tasolle. Tammi-maaliskuussa Venäjällä myytiin 323 (1-3/08: 964), aloitettiin 0 (584) ja valmistui 1 524 (851) asuntoa. Kauden

lopussa rakenteilla oli 6 874 (9 664) asuntoa, joista 4 351 (6 727) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 867 (83).

Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä on lokakuussa 2008 tehty päätös keskeyttää rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ole vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa. Nämä asunnot eivät sisälly rakenteilla oleviin asuntoihin, sillä niiden rakentamisen uudelleenkäynnistäminen käsitellään uudiskohteen aloituksen tapaan.

Rakenteilla olevat 6 874 asuntoa valmistuvat seuraavan kahden vuoden aikana. Rakenteilla olevien asuntojen loppuunrakentamiskustannusten arvioidaan olevan noin 325 milj. euroa maaliskuun lopun ruplan kurssilla laskettuna. Pääomia vapautuu asuntojen myynnin edetessä samanaikaisesti.

YIT:llä on käynnissä omaperustaista asuntorakentamista Pietarissa, yhdessätoista Moskovan ympäristön kaupungissa, Moskovassa, Jaroslavlissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa.

Uusien kiinteistökehityshankkeiden rakentamista ei käynnistetty. Gorelovon alueelle valmistuneen elintarviketehtaan käyttöönotto edellyttää lopullisten vesi- ja viemärijärjestelyjen rakennusteknistä ratkaisua ja toteutusta. Töitä ongelman ratkaisemiseksi on jatkettu keskeytyksettä.

### **Baltian markkinatilanne edelleen heikko**

Baltian maissa markkinatilanne jatkui heikkona tammi-maaliskuussa. Useita julkisia investointeja siirrettiin ja erityisesti Liettuassa myös rakenteilla olevia hankkeita keskeytettiin heikentyneestä taloustilanteesta johtuen. Kilpailu rakennushankkeista on erittäin kireää.

YIT on onnistuneesti pienentänyt myyntivarantoaan Baltiassa. Ensimmäisellä neljänneksellä Liettuassa, Virossa ja Latviassa myytiin 53 (1-3/08: 283), aloitettiin 0 (0) ja valmistui 505 (19) asuntoa. Maaliskuun lopussa rakenteilla oli 87 (1 309) asuntoa, joista 68 (671) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 175 (74).

### **Markkinanäkymät vuonna 2009**

Venäjällä taloustilanne ja kuluttajakäyttäytyminen riippuvat voimakkaasti öljyn hinnan ja ruplan kurssin kehityksestä. Asuntokauppaan vaikuttavat lisäksi toimenpiteet asuntorahoituksen toimivuuden lisäämiseksi, korkotaso ja inflaatio-odotukset.

Arvioimme kuluttajakysynnän pysyvän ennallaan, mikäli öljyn hinta ja ruplan kurssi säilyvät vähintään nykyisellä tasolla. Ruplan arvon säilyminen ennallaan tukee kuluttajien luottamusta. Asuntojen suuri tarve jatkuu ja YIT:n asiakassegmentille suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä muuttumattomat. Työttömyyden lisääntyminen heikentää asuntokysyntää.

Arvioimme Venäjän asuntotuotannon vähentyneen yli puolella vuodentakaisesta tasostaan. Merkittävä osa markkinoilla rakenteilla olevista asuntokohteista on pysäytetty syksyn ja talven aikana. Tarjonnan vähentyminen pienentänee myyntihintojen alentamispaineita.

Liike- ja toimitilamarkkinoilla toimivat edelleen omaan taseeseensa rakennuttavat kaupan ja teollisuuden yritykset. Toimistomarkkinoilla vajaakäyttöasteet ovat nousussa ja uutta tilaa ei rakenneta.

Baltian maissa rakennusmarkkinat ovat saavuttaneet erittäin alhaisen tason. Laman laajavaikutteisuudesta johtuen ei ole odotettavissa markkinatilanteen merkittävää elpymistä vuoden 2009 aikana.

## **OSAKKEET, OPTIOT JA OMISTAJAT**

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

Vuonna 2009 osakkeita voidaan merkitä YIT Oyj:n vuonna 2006 liikkeelle laskemien M ja N optio-oikeuksien perusteella 1.4. - 30.11. välisenä aikana.

### **Osakepääoma ja osakkeiden määrä**

YIT Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden alussa 149 216 748,22 euroa (149 104 766,72 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (127 217 872). Osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina.

### **Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet**

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 1 425 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 11.3.2009 hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 100 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä enintään 12 700 000 yhtiölle hankittavan ja yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisen. Valtuutus kumosi ylimääräisessä yhtiökokouksessa 6.10.2008 annetun valtuutuksen hankkia ja luovuttaa omia osakkeita.

Vuoden 2009 tammi-maaliskuussa YIT hankki 720 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita 5,6 euron keskihintaan. Osakkeita hankittiin 10.2. ja 23.2.2009 välisenä aikana. Vuoden ensimmäisen neljänneksen päättyessä YIT Oyj:llä oli hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita kauden aikana.

Kauden aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Emoyhtiön hallituksella ei ollut kauden päättyessä voimassa olevaa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

### **Kaupankäynti osakkeella**

YIT:n osakkeen keskipurssi tammi-maaliskuun aikana oli 5,08 euroa (14,94 e). Kauden ylin kurssi oli 6,02 euroa (18,29 e) ja alin 4,31 euroa (11,78 e). Kauden lopussa päätöskurssi oli 5,05 euroa (17,97 e).

Osakevaihdon arvo katsauskaudella oli 287,1 milj. euroa (997,5 Me) ja vaihdettujen osakkeiden määrä 56 323 596 kappaletta (66 804 748). Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa oli 642,5 milj. euroa (2 286,1 Me).

### **Kaupankäynti optio-oikeuksilla**

Tammi-maaliskuussa ei käyty kauppaa vuonna 2006 liikkeelle lasketuilla M optio-oikeuksilla. Vuonna 2006 liikkeelle lasketut N optio-oikeudet otettiin kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingissä 1.4.2009 alkaen.



## **Osakkeenomistajien määrä kasvoi**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden alussa 25 515 (15 265) ja sen päättyessä 28 135 (16 600). Yksityissijoittajien määrä kasvoi yli 2 500:lla.

Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 36,5 prosenttia osakkeista (52,9 %) ja kauden lopussa yhteensä 35,9 prosenttia YIT:n koko osakemäärästä (51,2 %).

Vuoden 2009 tammi-maaliskuussa ei tehty Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisia liputusilmoituksia omistussuosuuden muuttamisesta YIT Oyj:ssä. Katsauskauden jälkeen Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ilmoitti, että sen omistussuosuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä on alittanut 5 prosentin rajan 3.4.2009 tehdyn osakekaupan johdosta. Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen hallussa oli tuolloin 6 184 119 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 4,86 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.

## **LIIKETOIMINNAN MERKITTÄVIMMÄT LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT**

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät tilauskannan myyntiriskiin sekä toimintaympäristön muutosten ennakkointiin ja niihin reagointiin. Keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksista ovat öljyn hinta, joka vaikuttaa voimakkaasti Venäjän taloustilanteeseen, sekä kuluttajien luottamus Suomessa ja Venäjällä.

Tilaukantaan sisältyvä myyntiriski syntyy valtaosin myymättömistä asunnoista, jotka ovat rakenteilla tai valmiita. YIT:llä oli ensimmäisen neljänneksen lopussa rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 5 218, Suomessa 921 ja Baltian maissa 243. Lisäksi Venäjällä on 2 485 asuntoa, joiden rakentaminen keskeytettiin perustusvaiheessa lokakuussa 2008. Kuluttajien luottamuksen kehittyminen tuo epävarmuutta asuntomyynnin kehittymiseen. Myyntiriskiä hallitaan sopeuttamalla asuntoaloitusten määrä myytyjen asuntojen lukumäärään. Tarkempi selvitys tilauskannan rakenteesta on esitetty edellä kohdassa Tilaukanta ja asuntotuotannosta ja toimenpiteistä kohdassa Kehitys toimialoittain.

Venäjän rahoitusmarkkinoiden kriisin käynnistämä ruplan devalvoituminen jatkui alkuvuodesta. Venäjälle sijoitettu pääoma oli maaliskuun lopussa 508,6 milj. euroa. Venäjällä olevien tytäryhtiöiden omat pääomat ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan devalvoituminen aiheuttaa pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vuodenvaihteesta omanpääomanehtoista nettosijoitusta Venäjälle kasvatettiin luokittelemalla osa tytäryhtiöille annetuista lainoista pysyviksi nettoinvestoinneiksi. Tämä nosti omanpääomanehtoisten sijoitusten määrän 298,5 milj. euroon.

Ruplan devalvoituminen vaikuttaa pienentävästi YIT:n liikevaihtoon ja liiketulokseen. Lisäksi ruplan korkea korkotaso vaikuttaa suojauskustannusten kautta kasvattavasti nettorahoituskuluihin vuonna 2009. Päätös lisätä omanpääomanehtoista nettosijoitusta Venäjälle pienentää ruplan kurssivaihtelun vaikutusta rahoituskustannuksiin.

Venäjän Gorelovossa riskit liittyvät alueen vesi- ja viemäri liittymien teknisen ratkaisun toteutumiseen ja lopullisiin kustannuksiin. Liittymiä koskevat neuvottelut ovat käynnissä. Alueelle rakennettavan elintarviketehtaan käyttöönoton viivästymisestä aiheutuvat lopulliset kustannukset täsmentyvät myöhemmin asiakkaan kanssa tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti.

YIT tarkastaa tonttiensa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimusten edellyttämällä tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon ja arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan.

YIT:n riskienhallintapolitiikassa on määritelty konsernin merkittävimmät riskit ja niiden hallintakeinot koko konsernin näkökulmasta. Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä

merkittävimmistä riskeistä on julkistettu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja rahoitusriskeistä vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## **LYHYEN JA PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET**

### **Toimenpiteet kilpailukyvyyn parantamiseksi**

Kilpailukyvyyn parantamiseksi konsernissa toteutettiin useita nopeasti vaikuttavia toimenpiteitä rahoitusmarkkinakriisin heijastuttua YIT:n toimintamaihin syksyllä 2008. Alkuvuonna painopiste siirrettiin nopeavaikutteisesta kustannusrakenteen muokkaamisesta myynnin vahvistamiseen ja toiminnan kehittämiseen.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa tavoitteena on lisätä huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa. Myynnin painopistettä on siirretty uudisrakentamisesta korjaukseen ja modernisointiin, yksityissektorilta julkiselle sektorille sekä projektitoiminnasta kunnossapitoon.

Suomen rakentamispalveluissa omaperustaisia asuntoaloituksia on vähennetty ja vuokra-asuntotuotantoa on lisätty. Toimitilarakentamisessa on aktivoitu entisestään omaperustaisten hankkeiden vuokraus- ja hankekehitystoimintaa ja panostettu myös kilpailu-urakoihin. Infrarakentamisessa on käynnistymässä useita hankkeita, jotka tarjoavat YIT:lle liiketoimintamahdollisuuksia.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla tavoitteena on Venäjällä toiminnan vakauttaminen, asuntomyynnin varmistaminen ja organisaation sopeuttaminen markkinatilannetta vastaavaksi. YIT rakentaa valmiiksi kaikki aloittamansa kohteet, koska asuntojen suuri tarve jatkuu Venäjällä. Asuntomyynnin kehittymistä tukee myös asuntojen tarjonnan vähentyminen useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan nykyisessä markkinatilanteessa. YIT haluaa vakiinnuttaa maineensa luotettavana toimijana Venäjällä. Baltian maissa vähennettiin edelleen myymättömien asuntojen määriä ja toiminnan painopiste on siirtynyt asuntorakentamisesta urakointiin.

Konsernissa on edetty suunnitellusti toimenpiteissä, joiden tavoitteena on kiinteiden kustannusten vähentäminen vuositasolla 40 milj. eurolla. Toimenpiteiden vaikutukset näkyvät täysimääräisesti vuoden 2009 kolmanteen vuosineljännekseen mennessä.

### **Strategiakauden taloudelliset tavoitteet**

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 taloudelliset tavoitteet strategiakaudelle 2009-2011. Tavoitteena on liikevaihdon positiivinen kasvu. Sijoitetun pääoman tuottotavoite on 20 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä. Operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen. Omavaraisuusastetavoite on 35 prosenttia. Tavoitteena on jakaa osinkoa 40 - 60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

### **NÄKYMÄT VUODELLE 2009**

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2009 konsernin liikevaihto laskee selvästi, mutta tulos ennen veroja on positiivinen.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan laskevan ja kannattavuuden heikkenevän jonkin verran. Toimialan liikevaihdosta noin puolet muodostuu huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta, jonka kysyntä kehittyy suhteellisen vakaasti epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta. Tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa. Korjaushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu. Investoinnit teollisuuteen ja kiinteistöihin vähenevät.

Suomen rakentamispalvelujen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan laskevan selvästi. Kannattavuus on kohtuullisella tasolla. Asuntorakentamisen arvioidaan vähenevän ja painottuvan korkotuettuun ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Laskenut korkotaso, kohonneet vuokrat ja tarjonnan supistumisen myötä patoutuva tarve kuitenkin tukevat omistusasuntokysyntää.

Toimitilarakentamisen määrän arvioidaan vähenevän selvästi uudisrakentamisessa. Infrahankkeiden määrä pysyy vakaana tai kasvaa valtion elvytystoimien myötä.

Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevaihdon arvioidaan laskevan selvästi ja liikevoiton olevan negatiivinen. Tavoitteena on toiminnan vakauttaminen. Arvioimme kuluttajakysynnän pysyvän ennallaan Venäjällä, mikäli öljyn hinta ja ruplan kurssi säilyvät vähintään nykyisellä tasollaan. Tarjonnan vähentyminen useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan pienentänee myyntihintojen alentamispaineita. Ruplan devalvoituminen pienentää rakenteilla olevien asuntojen euromääräisiä loppuunrakentamiskustannuksia ja vaikuttaa YIT:n euromääräiseen liikevaihto- ja tuloskehitykseen. Baltian maissa heikko markkinatilanne jatkuu.

Tilinpäätöstiedotteessaan 9.2.2009 YIT kertoi tarkentavansa arviota konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehittymisestä myöhemmin.

## **TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN JÄLKEEN**

Vuonna 2006 liikkeelle lasketut N optio-oikeudet otettiin kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingissä 1.4.2009 alkaen.

YIT Oyj maksoi 2.4.2009 vuodelta 2008 osinkoa yhteensä 62,5 milj. euroa. Osinkoa maksettiin 0,50 euroa osakkeelta eli 47,6 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen omistusosuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä alitti 5 prosentin rajan 3.4.2009 tehdyn osakekaupan johdosta. Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen hallussa oli tuolloin 6 184 119 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 4,86 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.

Helsingissä, 24. huhtikuuta 2009

Hallitus

## **OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2009: TAULUKKO-OSA**

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

### **1. YIT-konsernin tunnuslukuja**

Tunnusluvut  
Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin  
Segmenttiedot vuosineljänneksittäin

### **2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 31.3.2009**

Tuloslaskelma  
Laaja tuloslaskelma  
Tase  
Laskelma oman pääoman muutoksista  
Rahavirtalaskelma

### **3. Liitetietoja**

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet  
Rahoitusriskien hallinta  
Segmenttiedot  
Kauden liikevoittoon vaikuttavat poikkeukselliset erät  
Hankitut liiketoiminnot  
Aineellisten hyödykkeiden muutokset  
Vaihto-omaisuus  
Oman pääoman liitetiedot  
Korolliset velat  
Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset  
Liiketoimet osakkuusyhtiöiden kanssa  
Tapahtumat katsauskauden jälkeen

# 1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

## TUNNUSLUVUT

	3/2009	3/2008	muutos, %	12/2008
Tulos/osake, e	0,02	0,40	*)	1,05
Tulos/osake, e, laimennettu	0,02	0,40	*)	1,05
Oma pääoma/osake, e	5,70	5,97	-6	6,38
Osakkeen keskiparssi kauden aikana, e	5,08	14,94	-66	10,89
Osakkeen parssi kauden lopussa, e	5,05	17,97	-72	4,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. e	631,6	2 286,1	-72	576,2
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 432	127 218	-1	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumääränpainotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 078	127 218	-2	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 078	127 218	-2	125 798
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	635,1	462,7	37	644,5
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	14,3	28,1	-49	17,5
Omavaraisuusaste, %	28,3	33,3	-16	30,7
Velkaantumisaste, %	88,5	60,6	48	79,8
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	6,7	11,8	-43	85,2
% liikevaihdosta	0,8	1,3	-38	2,2
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e 1)	3 045,0	3 627,0	-16	3 233,7
josta Suomen ulkopuolista tilaukantaa	1 983,6	2 002,0	-1	2 118,9
Henkilöstö keskimäärin	25 405	23 155	10	25 057

1) Tulottoman osuus saaduista tilauksista sekä omaperustaisista hankkeista

\*) Muutos yli 100 %.

## KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009
Liikevaihto, milj. e	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7
Liikevoitto, milj. e	78,6	70,5	63,1	48,4	22,1
% liikevaihdosta	8,5	7,1	6,5	4,6	2,7
Rahoitustuotot, milj. e	3,2	0,6	0,8	1,2	1,3
Kurssierot, milj. e	-0,8	-2,6	6,0	-27,6	-9,6
Rahoituskulut, milj. e	-10,7	-8,0	-13,0	-16,7	-11,6
Voitto ennen veroja, milj. e	70,3	60,5	56,9	5,3	2,2
% liikevaihdosta	7,6	6,1	5,9	0,5	0,3
Taseen loppusumma, milj. e	2 525,8	2 605,5	2 868,5	2 973,9	2 839,7
Tulos/osake, e	0,40	0,33	0,29	0,03	0,02
Oma pääoma/osake, e	5,97	6,32	6,61	6,38	5,70
Osakkeen päätöskurssi, e	17,97	15,98	7,3	4,58	5,05
Markkina-arvo, milj. e	2 286,1	2 033,0	928,7	576,2	631,6
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	28,1	25,6	21,9	17,5	14,3
Omavaraisuusaste, %	33,3	34,5	33,4	30,7	28,3
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	462,7	625,2	697,0	644,5	635,2
Velkaantumisaste, %	60,6	77,2	82,5	79,8	88,5
Bruttoinvestoinnit, milj. e	11,8	14,0	51,1	8,3	6,7

Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7	3 045,0
Henkilöstö kauden lopussa	23 644	24 978	26 688	25 784	25 239

## SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

### Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	507,8	589,1	586,1	713,0	537,9
Suomen rakentamispalvelut	284,9	308,6	285,8	268,6	239,8
Kansainväliset rakentamispalvelut	154,3	119,5	123,3	96,4	61,4
Muut erät	-20,0	-26,0	-24,4	-27,3	-15,5
YIT-konserni yhteensä	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekniiset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Elo-joulukuussa 2008 näiden toimintojen liikevaihto oli 182,6 milj. euroa.

### Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	31,5	41,0	43,5	46,0	28,6
Suomen rakentamispalvelut 2)	35,4	29,4	28,1	18,8	20,9
Kansainväliset rakentamispalvelut	16,1	6,1	-4,0	-9,2	-23,8
Muut erät	-4,4	-6,0	-4,5	-7,1	-3,6
YIT-konserni yhteensä	78,6	70,5	63,1	48,5	22,1

### Liikevoittoprosentti segmenteittäin, %

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	6,2 %	7,0 %	7,4 %	6,5 %	5,3 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	12,4 %	9,5 %	9,8 %	7,0 %	8,7 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	10,4 %	5,1 %	-3,2 %	-9,5 %	-38,7 %
YIT-konserni yhteensä	8,5 %	7,1 %	6,5 %	4,6 %	2,7 %

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekniiset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

2) Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneeraukseen. Päätöksen positiivinen vaikutus Suomen rakentamispalveluiden liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

### Tilaukanta kauden lopussa segmenteittäin (milj. e)

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 048,0	1 021,3	1 284,1	1 050,2	1 048,3
Suomen rakentamispalvelut	1 306,4	1 264,8	1 085,9	874,2	819,8
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 381,7	1 483,7	1 678,2	1 369,3	1 239,1
Muut erät	-109,1	-99,4	-83,3	-60,0	-62,1
YIT-konserni yhteensä	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7	3 045,0

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekniiset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

## 2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.3.2009

### TULOSLASKELMA (milj. e)

	1-3/2009	1-3/2008	muutos, %	1-12/2008
Liikevaihto	823,7	927,0	-11	3 939,7
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	440,1	482,5	-9	2 072,9
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-793,2	-841,2	-6	-3 647,4
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0,0	0,0	-	-0,1
Poistot ja arvonalentumiset	-8,4	-7,2	17	-31,8
Liikevoitto	22,1	78,6	-72	260,6
% liikevaihdosta	2,7	8,5	-68	6,6
Rahoitustuotot 1)	1,3	3,2	-59	5,9
Kurssierot	-9,6	-0,8	*)	-25,0
Rahoituskulut	-11,6	-10,7	8	-48,4
Voitto ennen veroja	2,2	70,3	-97	193,1
% liikevaihdosta	0,3	7,6	-96	4,9
Tuloverot 2)	-0,7	-19,1	-52	-58,8
Katsauskauden voitto	1,5	51,2	*)	134,3
% liikevaihdosta	0,2	5,5	*)	3,4
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	1,9	50,6	*)	132,9
Vähemmistölle	-0,4	0,7	*)	1,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, e	0,02	0,40	*)	1,05
Tulos/osake, laimennettu, e	0,02	0,40	*)	1,05

1) Kauden 1-3/2008 rahoitustuottoihin sisältyy +2,2 milj. euroa liittyen korkeimman oikeuden päätökseen SOK:n entisen pääkonttorin saneerauksen urakkariidasta.

2) Katsauskauden verot perustuvat koko tilikaudelta 2009 määräytyviin veroihin.

\*) Muutos yli 100 %.

### LAAJA TULOSLASKELMA (milj. e)

	1-3/2009	1-3/2008
Katsauskauden voitto	1,5	51,2
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut		
- Korkoriskin suojaus	-1,6	-1,4
-- Laskennallinen vero	0,6	0,3
- Muuntoerot	-24,3	-4,0
- Muu muutos	0,1	0,1
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-25,2	-4,9
Tilikauden laaja tulos	-23,7	46,2
Jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	-23,1	45,5
Vähemmistölle	-0,6	0,7

**TASE (milj. e)**

	3/2009	3/2008	muutos, %	12/2008
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	101,2	92,6	9	104,6
Liikearvo	291,0	240,6	21	291,0
Muut aineettomat hyödykkeet	35,4	30,1	18	35,1
Osuudet osakkuusyrietyksissä	3,6	3,6	0	3,8
Muut sijoitukset	2,6	2,5	4	2,5
Muut saamiset	14,5	16,3	-11	12,7
Laskennalliset verosaamiset	37,5	28,7	31	34,6
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	1 426,8	1 253,7	14	1 509,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	718,6	731,0	-3	778,0
Rahavarat	208,6	126,7	65	201,7
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 839,7</b>	<b>2 525,8</b>	<b>12</b>	<b>2 973,9</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	149,2	149,1	0	149,2
Muu oma pääoma	564,3	610,0	-9	653,9
Vähemmistöosuus	4,0	4,5	-11	4,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>717,5</b>	<b>763,6</b>	<b>-7</b>	<b>807,7</b>
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	66,7	75,0	-11	68,4
Eläkevelvoitteet	18,8	7,2	*)	19,7
Varaukset	47,0	34,0	38	45,0
Korolliset velat	563,8	355,2	59	516,2
Muut velat	4,3	7,2	-40	4,0
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	1 094,2	1 024,7	7	1 140,8
Varaukset	47,5	24,7	92	42,0
Lyhytaikaiset korolliset velat	279,9	234,2	20	330,1
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>2 839,7</b>	<b>2 525,8</b>	<b>12</b>	<b>2 973,9</b>

\*) Muutos yli 100 prosenttia.



**LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (milj. e)**

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- ero- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2009	149,2	0,0	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	682,1	4,6	807,7
Osingonjako, 0,50 EUR/osake	-	-	-	-	-	-	-	-62,5	-	-62,5
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-4,0	-	-	-4,0
Osakemerkinn ät optioilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Optioiden kirjaus	-	-	-	-2,3	-	-	-	2,3	-	1,7
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	-	0,2	-	-	-	-	-0,2	-	0,0
Laaja tuloslaskelma yhteensä	-	-	-	-	-24,8	-1,0	-	2,7	-0,6	-23,7
Oma pääoma 31.3.2009	149,2	0,0	1,6	11,6	-60,0	-2,7	-10,6	624,4	4,0	717,5
Oma pääoma 1.1.2008	149,1		1,0	13,9	-9,0	2,0	0,0	657,6	3,8	818,4
Osingonjako, 0,80 EUR/osake	-	-	-	-	-	-	-	-101,8	0,0	-101,8
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	0,0	-	-	0,0
Osakemerkinn ät optioilla	0,0	-	-	-	-	0,0	-	-	-	0,0
Optioiden kirjaus	-	-	-	-	-	-	-	0,8	-	0,8
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laaja tuloslaskelma yhteensä				0,0	-3,8	-1,1	-	50,4	0,7	46,2
Oma pääoma 31.3.2008	149,1	0,0	1,0	13,9	-12,8	0,9	0,0	607,0	4,5	763,6

**RAHAVIRTALASKELMA (milj. e)**

	1-3/2009	1-3/2008	muutos, %	1-12/2008
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Tilikauden voitto	1,5	51,3	-	134,3
Suoriteperusteisten erien peruminen	49,4	34,7	43	197,1
<b>Käyttöpääoman muutokset</b>				
Lyhytaikaisten saamisten muutos	59,5	-3,9	-	4,5
Vaihto-omaisuuden muutos	9,1	12,3	-26	-318,2
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-86,9	-21,2	*)	132,4
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-18,3	-12,8	43	-181,3
Maksetut korot	-8,7	-9,4	-7	-45,5
Realisoituneet kurssivoitot ja -tappiot	16,5	3,9	*)	2,7
Saadut korot	1,0	3,3	-69	5,7
Maksetut verot	-16,9	-9,2	84	-65,3
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>24,4</b>	<b>61,7</b>	<b>-73</b>	<b>47,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-7,5	-4,5	67	-38,9
Osakkuusyritysten hankinta	-	-	-	-0,2
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-4,5	-5,9	-23	-33,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-2,2	-1,9	16	-4,1
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,1	*)	0
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti	0,0	0,0	-	4,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	1,6	-94	4,7
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	-	0,6
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-14,1</b>	<b>-10,7</b>	<b>-38</b>	<b>-67,2</b>
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	<b>10,3</b>	<b>51,0</b>	<b>-80</b>	<b>-19,4</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Osakeannista saadut maksut	0	0,0	-	0,1
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-59,6	17,5	-	103,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	60,0	-	*)	265,0
Lainojen takaisinmaksut	-0,4	-1,8	*)	-97,5
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,1	-0,1	25	-0,5
Omien osakkeiden hankinta	-4,0	-	*)	-6,6
Maksetut osingot	-	-	-	-102,0
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-4,1</b>	<b>15,6</b>	<b>-</b>	<b>161,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>6,2</b>	<b>66,6</b>	<b>-91</b>	<b>142,4</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	197,7	60,2	*)	59,2
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-0,4	0,0	*)	-3,9
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>203,5</b>	<b>126,7</b>	<b>61</b>	<b>197,7</b>

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

### 3. LIITETIETOJA

#### OSAVUOSIKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2009 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. YIT on soveltanut osavuositarkastuksen laatimisessa samoja laatimisperiaatteita ja IFRS standardeja sekä tulkintoja kuin vuositilinpäätöksessään 2008. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

#### Arvio uusien standardien ja tulkintojen vaikutuksesta

Seuraavilla vuoden 2009 alusta voimaanastuneilla standardimuutoksilla on ollut vaikutusta YIT konsernin raportointiin:

- IAS 23: Vieraan pääoman menot: 1.1.2009 tai sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan taseeseen ja kirjataan kuluksi liikevoittoon hankkeen tuloutuksen yhteydessä. Siirtymäsäännöksestä johtuen käyttöönotolla on ollut vähäinen vaikutus kauden 1-3/2009 raportointiin.
- IFRS 8 Toimintasegmentit: Standardin mukaan segmenttitietojen tulee perustua johdolle säännöllisesti toimitettavaan sisäiseen raportointiin. Käyttöönotto ei oleellisesti muuta esitettävää segmentti-informaatiota, joka jo aikaisemminkin perustui konsernin sisäiseen raportointirakenteeseen.
- IAS1 Tilinpäätöksen esittäminen: Konserni esittää vuoden 2009 alusta alkaen kahtena erillisenä laskelmana tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman.

#### Arvio tulevien tulkintojen vaikutuksesta

- IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset: Tulkinta antaa ohjeistuksen siitä, milloin kiinteistöjen rakentamisessa syntyvien tuottojen kirjaaminen voi tapahtua osatuloutukseen perustuen ja milloin tuloutus voi tapahtua luovutukseen perustuen. Tulkintaohjeen voimaanastuminen tulee pääasiassa muuttamaan YIT-konsernin asuntorakentamisen perustajaurakoinnin tuloutuksen tapahtumaan luovutushetkellä, kun se tähän saakka on tuloutettu osatuloutukseen perustuen. Osavuositarkastuksen laadintahetkellä on voimassa käsitys, että EU:n komissio vahvistaa tulkintaohjeen alkuvuoden 2009 aikana ja että sitä tulee soveltaa 1.1.2010 alkavalta tilikaudelta.

#### Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssi 1-3/2009	Tasekurssit 31.3.2009
1 EUR =	SEK	10,9376	10,94
	NOK	8,9514	8,89
	DKK	7,4514	7,4482
	EEK	15,6466	15,6466
	LVL	0,7028	0,7028
	LTL	3,4528	3,4528
	RUB	44,3839	45,032
	HUF	293,97	308,18
	CZK	27,594	27,388
	PLN	4,4946	4,6885

#### RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnassa on sovellettu vuositilinpäätöksessä 2008 kuvattuja periaatteita.

Rahoitusriskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriski, ja niiden hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikkaa. Hallitus on hyväksynyt noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa.

Konsernin strategiset taloudelliset tavoitetasot ohjaavat konsernin pääoman käyttöä ja hallintaa. Strategisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan pitämällä konsernin pääomarakenne optimaalisena.

Pääomarakenteeseen vaikutetaan ensisijaisesti ohjaamalla liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää.

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä on julkistettu vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## SEGMENTTITIEDOT

Vuoden 2009 alusta lukien YIT-konsernin toiminta on jaettu kolmeen toimialaan, jotka ovat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Toimialajakoa muutettiin vuoden alussa yhdistämällä Kiinteistötökniset palvelut ja Teollisuuden palvelut -toimialat yhdeksi toimialaksi, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut.

Luvut vuodelta 2008 ovat vertailulukuja, jotka on laskettu toimialajaon muututtua 1.1.2009.

YIT julkisti uuden toimialajaon mukaiset vertailuluvut vuodelta 2008 pörssitiedotteena 23.3.2009.

Ylimmäksi operatiiviseksi päätöksentekijäksi, joka vastaa resurssien kohdistamisesta toimintasegmenteille ja niiden tuloksen arvioinnista, on nimetty YIT-konsernin johtoryhmä.

### Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	1-3/2009	1-3/2008	muutos, %	1-12/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	537,9	507,8	6	2 396,0
- konsernin sisäinen	15,2	18,7	-19	90,2
- ulkoinen	522,7	489,1	7	2 305,8
Suomen rakentamispalvelut	239,8	284,9	-16	1 147,9
- konsernin sisäinen	0,5	0,7	-29	3,7
- ulkoinen	239,3	284,2	-16	1 144,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	61,4	154,3	-60	493,5
- konsernin sisäinen	0,5	0,6	-17	6,4
- ulkoinen	60,9	153,7	-60	487,0
Muut erät	0,7	0,0	-	2,6
YIT-konserni -ulkoinen	823,7	927,0	-11	3 939,7

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötökniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Elo-joulukuussa 2008 näiden toimintojen liikevaihto oli 182,6 milj. euroa.

### Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	1-3/2009	1-3/2008	muutos, %	1-12/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	28,6	31,5	-9	162,0
Suomen rakentamispalvelut 2)	20,9	35,4	-41	111,7
Kansainväliset rakentamispalvelut	-23,8	16,1	-	9,0
Muut erät	-3,6	-4,4	-18	-22,1
YIT-konserni yhteensä	22,1	78,6	-72	260,7

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötökniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

2) Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneeraukseen. Päätöksen positiivinen vaikutus Suomen rakentamispalveluiden liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

### Tilaukanta kauden lopussa segmenteittäin (milj. e)

	3/2009	3/2008	muutos, %	12/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 048,3	1 048,0	-	1 050,2
Suomen rakentamispalvelut	819,8	1 306,4	-37	874,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 239,1	1 381,7	-10	1 369,3
Muut erät	-62,1	-109,1	-43	-60,0
YIT-konserni yhteensä	3 045,0	3 627,0	-16	3 233,7

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötökniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

**KAUDEN LIIKEVOITTOON VAIKUTTAVAT POIKKEUKSELLISET ERÄT (milj. e)**

	1-3/2009	1-3/2008
Suomen rakentamispalvelut		
Oikeudenkäynti	-	3,5
Yhteensä	-	3,5

Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneeraukseen. Päätöksen positiivinen vaikutus Suomen rakentamispalveluiden liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

**HANKITUT LIKETOIMINNOT (milj. e)**

Katsauskaudella ei tehty yritysostoja. Vuonna 2008 tehtyjen yrityshankintojen kassavirtavaikutus katsauskaudelle oli -7,5 milj. euroa.

**AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET (milj. e)**

	1-3/2009	1-3/2008	muutos, %	1-12/2008
Kirjanpitoarvo kauden alussa	104,6	92,5	13	92,5
Lisäykset	4,6	6,3	-27	33,2
Lisäykset yritysostojen kautta	0	0,2	*)	6,2
Vähennykset	-1,3	-1,0	27	-3,4
Vähennykset yritysmyyntien kautta	0	0,0	-	0,0
Poistot ja arvonalentumiset	-5,7	-5,0	15	-24,6
Siirto toiseen tase-erään	-1	-0,4	*)	0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	101,2	92,6	9	104,6

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

**VAIHTO-OMAISUUS (milj. e)**

	3/2009	3/2008	muutos, %	12/2008
Aineet ja tarvikkeet	18,5	21,5	-14	20,1
Keskeneräiset työt	588,1	514,4	14	690,5
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	581,5	570,3	2	579,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	181,9	75,2	*)	135,9
Ennakkomaksut	56,3	71,3	-21	83,7
Muu vaihto-omaisuus	0,5	1,0	-40	0,4
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 426,8	1 253,7	14	1 509,9

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

**OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT (milj. e)**

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Omat osakkeet
Osakepääoma ja ylikurssirahasto			
1.1.2009	125 798 422	149,2	-6,6
Osakeoptioiden käyttö	0	0,0	
Omien osakkeiden hankinta	-720 000	-	-4,0
31.3.2009	125 078 422	149,2	-10,6

**KOROLLISET VELAT (milj. e)**

Katsauskaudella ei laskettu liikkeelle pitkäaikaisia luottoja.

**EHDOLLISTEN VELKOJEN JA VAROJEN MUUTOKSET SEKÄ VASTUUSITOUMUKSET (milj. e)**

	3/2009	3/2008	muutos, %	12/2008
Omasta puolesta annetut vakuudet				
- Annetut yrityskiinnitykset	29,3	29,3	0	29,3
- Annetut kiinteistökiinnitykset	-	-	-	-
Muut vastuusitoumukset				
- Ostovastuut	126,2	208,9	-40	139,1
- Vuokravastuut	340	289,5	17	352,2
- Annetut vuokravastuut	12,3	7,3	68	11,0
- Muut vastuusitoumukset	0,8	1,1	-27	-
- Annetut takaukset	-	12,0	*)	-
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu				
-Kohde-etuuksien arvot				
--Korkojohdannaiset	239,9	420,0	-43	239,2
--Valuuttajohdannaiset	84,1	260,1	-68	213,7
- Käyvät arvot				
-- Korkojohdannaiset	-7,9	0,6	-	-5,3
- Valuuttajohdannaiset	16,5	8,0	*)	26,8

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

Neste Oilin Porvoon öljynjalostamolle kesällä 2007 valmistuneen tuotantolinja 4:n mekaanisten asennustöiden taloudellisessa loppuselvityksessä syntynyt erimielisyys saatettiin välimiesoikeuden ratkaistavaksi huhtikuussa 2008. Syyskuussa Neste Oil täsmensi välimiesoikeuskäsittelyssä vaatimuksiaan YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:tä kohtaan vaatimalla myös tuotannon menetysten korvaamista. Neste Oilin esittämä korvausvaade on yhteensä 107 milj. euroa. YIT kiistää Neste Oilin vaatimukset ja on esittänyt Neste Oilia kohtaan korvausvaatimuksia, joiden pääasiallisena perusteena ovat urakassa suoritettujen muutosten ja lisätyöt sekä urakan pitkittymisestä johtuneet lisäkustannukset. YIT:lle esitettyjen vaatimusten perusteella ei ole kirjattu varausta.

**LIIKETOIMET OSAKKUUSYHTIÖIDEN KANSSA (milj. e)**

	1-3/2009	1-3/2008	muutos, %	1-12/2008
Myyntit osakkuusyhtiöille	1,0	1,2	-17	3,6
Ostot osakkuusyhtiöiltä	0,7	0,8	-13	14,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,1	0,0	*)	0,1
Ostovelat ja muut velat	0,6	0,2	*)	0,5

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

**TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN JÄLKEEN**

Vuonna 2006 liikkeelle lasketut N optio-oikeudet otettiin kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingissä 1.4.2009 alkaen.

YIT Oyj maksoi 2.4.2009 vuodelta 2008 osinkoa yhteensä 62,5 milj. euroa. Osinkoa maksettiin 0,50 euroa osakkeelta eli 47,6 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen omistusosuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä alitti 5 prosentin rajan 3.4.2009 tehdyn osakekaupan johdosta. Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen hallussa oli tuolloin 6 184 119 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 4,86 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.