

YIT:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2009: KANNATTAVUUS PARANI KOLMANNELLA VUOSINELJÄNNEKSELLÄ - LIIKEVOITON KASVUN ARVIOIDAAN JATKUVAN
Keskeistä heinä-syyskuussa:

- YIT-konsernin liikevaihto oli heinä-syyskuussa 4 prosenttia pienempi kuin huhti-kesäkuussa.
- Liikevoitto oli 20 prosenttia suurempi ja tulos ennen veroja 19 prosenttia suurempi kuin huhti-kesäkuussa.
- Kannattavuus parani ja liikevoittoprosentti oli 5,6 % (4-6/09: 4,5 %).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen pysyi hyvänä ja oli 29,5 milj. euroa (4-6/09: 27,8 Me).
- Huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysyntä kehittyi tasaisesti ollen 35 prosenttia konsernin liikevaihdosta.
- Suomessa asuntokauppa pysyi vakaana ja YIT myi neljänneksen aikana 380 asuntoa suoraan kuluttajille. Neljänneksen aikana käynnistettiin 537 omaperustaisen suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentaminen.
- Venäjällä asuntomyynti vahvistui ja YIT myi neljänneksen aikana 829 asuntoa. Venäjällä käynnistettiin ensimmäinen uusi asuntokohde kesän 2008 jälkeen.
- YIT Oyj arvioi, että vuonna 2009 konsernin liikevaihto laskee selvästi vuoteen 2008 verrattuna, mutta tulos ennen veroja on selvästi positiivinen. Liikevoiton arvioidaan paranevan vuoden 2009 viimeisellä vuosineljänneksellä. (Viimeisen vuosineljänneksen näkymät on tarkennettu.)

Toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski:

Konsernin kannattavuus ja liikevoitto ovat parantuneet jokaisella vuosineljänneksellä tänä vuonna. Arvioimme liikevoiton paranevan myös vuoden 2009 viimeisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liiketoiminnan kannattavuus on pystytty pitämään vakaana. Toimialan liikevoitto on ollut tasaisesti jokaisella kvartaalilla noin 28 milj. euroa, mutta kolmannella vuosineljänneksellä saatiin välimiesoikeuden päätös, joka pienensi liikevoittoa 3,2 milj. eurolla. Huolto- ja kunnossapitopalvelujen osuus nousi kolmannella kvartaalilla 55 prosenttiin toimialan liikevaihdosta. Tavoitteenamme on kasvattaa huolto- ja kunnossapitopalveluja.

Suomen rakentamispalvelut -toimialan kannattavuus on pysynyt hyvänä ja liikevoittoprosentti oli tammi-syyskuussa 8,3. Tilauskanta jatkoi kasvuaan kolmannen neljänneksen aikana. Toimialan liiketoiminta on kehittynyt kokonaisuutena tasapainoisesti. Asuntomyynti vilkastui keväällä ja jatkui heinä-syyskuussa vakaana. Lisäsimme omaperustaisia asuntoaloituksia kolmannella kvartaalilla. Toimitilarakentaminen on ollut edellisvuotta vähäisempää. Infrarakentaminen kehittyi melko tasaisesti kuntatalouden heikentyneestä tilasta huolimatta.

YIT myi Suomessa tammi-syyskuussa yhteensä 1 057 suoraan kuluttajille suunnattua omaperustaista asuntoa sekä 1 257 sijoittajille toteutettavaa vuokra-asuntoa. Vuoden 2009 aikana YIT on käynnistänyt Suomessa yhteensä 2 195 asunnon rakentamisen, joista 954 on ollut suoraan kuluttajille suunnattuja omaperustaisia asuntoja.

Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoitto kääntyi kolmannella kvartaalilla positiiviseksi. Venäjällä asuntomyyntimme on vahvistunut vuoden edetessä: ensimmäisellä kvartaalilla myimme 323 asuntoa, toisella kvartaalilla 494 asuntoa ja kolmannella kvartaalilla 829 asuntoa. Venäjällä asuntojen suuri tarve on säilynyt, mutta asuntotarjonta on markkinoilla vähentynyt kohteiden myynnin edetessä ja uusien asuntoaloitusten puuttuessa. Käynnistimme ensimmäisen uuden asuntoprojektimme kesän 2008 jälkeen Moskovan ympäristössä Zhukovskissa. Baltian maissa markkinatilanne on jatkunut heikkona. Olemme solmineet sopimuksia pienistä urakatöistä ja pienentäneet asuntomyyntivarantoamme. Vuoden aikana olemme myyneet Baltian maissa 250 asuntoa ja myynnissä oli syyskuun lopussa enää 46 asuntoa.

Tavoitteenamme on jatkaa toiminnan ja pääoman käytön tehostamista sekä panostaa liiketoiminnan kannattavaan kasvuun. Olemme nostaneet konsernin strategisen liikevaihdon kasvutavoitteen keskimäärin 5-10 prosenttiin vuodessa.

Konsernin avainlukuja:

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Liikevaihto, milj. e	815,0	853,1	823,7		2 491,8	2 889,0	-14 %
Liikevoitto, milj. e	45,6	38,1	22,1		105,8	212,2	-50 %
Liikevoittoprosentti, %	5,6	4,5	2,7		4,2	7,3	-
Tulos ennen veroja, milj. e	29,9	25,2	2,2		57,4	187,8	-69 %
Osakekohtainen tulos, e	0,15	0,12	0,02		0,29	1,02	-72 %

Sijoitetun pääoman tuotto (viimeiset 12 kk kauden lopusta), %	9,8	11,4	14,3	9,8	21,9	-
Velkaantumisasaste kauden lopussa, %	83,8	90,6	88,5	83,8	82,5	-
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	29,5	27,8	10,3	67,6	-80,7	-
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	2 800,8	2 916,4	3 045,0	2 800,8	3 964,9	-29 %
Henkilöstömäärä kauden lopussa	24 003	24 763	25 239	24 003	26 688	-10 %

Toimialojen avainlukuja:

	7-9/09	4-6/09	1-3/09	1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut						
Liikevaihto, milj. e	483,9	529,2	537,9	1 551,0	1 683,0	-8 %
Liikevoitto, milj. e	24,9	28,2	28,6	81,7	116,0	-30 %
Liikevoittoprosentti, %	5,1	5,3	5,3	5,3	6,9	-
Suomen rakentamispalvelut						
Liikevaihto, milj. e	246,3	253,0	239,8	739,1	879,3	-16 %
Liikevoitto, milj. e	20,8	19,9	20,9	61,6	92,9	-34 %
Liikevoittoprosentti, %	8,4	7,9	8,7	8,3	10,6	-
Kansainväliset rakentamispalvelut						
Liikevaihto, milj. e	97,6	87,4	61,4	246,4	397,1	-38 %
Liikevoitto, milj. e	3,7	-5,2	-23,8	-25,3	18,2	-
Liikevoittoprosentti, %	3,8	-5,9	-38,7	-10,3	4,6	-

Tiedotustilaisuus, webcast ja puhelinkonferenssi

YIT järjestää osavuositarkastuksesta tiedotustilaisuuden sijoittajille, analyytikoille ja tiedotusvälineille keskiviikkona 28.10.2009 klo 10.00 (Suomen aikaa, EEST) YIT:n pääkonttorissa osoitteessa Panuntie 11, 00620 Helsinki. Tiedotustilaisuus on englanninkielinen. Tilaisuuden lopussa tiedotusvälineiden edustajilla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi. Esitysaineisto on saatavilla englanniksi ja suomeksi.

Tiedotustilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetystenä YIT:n kotisivuilla osoitteessa www.yitgroup.com/webcast. Webcast-lähetysten 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.

Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:

	Osavuositarkastuksen julkaisu	Tiedotustilaisuus, puhelinkonferenssi ja 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)	02.00	04.00	06.00

Taloudelliset katsaukset ja muuta sijoittajietoa löytyy YIT:n internet-sivuilta osoitteesta www.yit.fi/sijoittajat. Aineistoja voi tilata kotisivujen kautta, sähköpostitse InvestorRelations@yit.fi tai puhelimitse 020 433 2467.

YIT OYJ

Juhani Pitkäkoski
toimitusjohtaja

Lisätietoja antavat:

Timo Lehtinen, talousjohtaja, 045 670 0626, timo.lehtinen@yit.fi
Petra Thorén, sijoittajasuhdejohtaja, 040 764 5462, petra.thoren@yit.fi

Jakelu: NASDAQ OMX Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.yit.fi

YIT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2009

LIKEVAIHTO 2 492 MILJOONAA EUROA

YIT-konsernin liikevaihto oli tammi-syyskuussa 2 491,8 milj. euroa (1-9/2008: 2 889,0 Me). Liikevaihto laski 14 prosenttia edellisvuoden vastaavasta kaudesta. Paikallisvaluutoissa laskettuna konsernin liikevaihto laski 9 prosenttia.

Suurin osa liikevaihdosta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, joka kattaa kaikki YIT:n toimintamaat. Konsernin liikevaihdosta 46 prosenttia (1-9/2008: 49 %) tuli Suomesta, 32 prosenttia (33 %) muista Pohjoismaista, 11 prosenttia (2 %) Keski-Euroopasta, 9 prosenttia (11 %) Venäjältä ja 2 prosenttia (5 %) Baltian maista.

Heinä-syyskuussa 2009 liikevaihto oli 4 prosenttia pienempi kuin huhti-kesäkuussa. Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihto laski. Suomen rakentamispalveluiden liikevaihto pysyi suhteellisen vakaana. Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto kasvoi edelliseen neljännekseen verrattuna.

Liikevaihto segmenteittäin (milj. euroa)

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	483,9	529,2	537,9		1 551,0	1 683,0	-8 %
Suomen rakentamispalvelut	246,3	253,0	239,8		739,1	879,3	-16 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	97,6	87,4	61,4		246,4	397,1	-38 %
Muut erät	-12,8	-16,4	-15,5		-44,7	-70,4	-37 %
YIT-konserni yhteensä	815,0	853,1	823,7		2 491,8	2 889,0	-14 %

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

YIT:n palveluketju kattaa asiakkaiden palvelun investoinneista huoltoon ja kunnossapitoon sekä tilojen käyttötarkoituksen uudistamiseen. Pitkällä palveluketjulla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaiseen tuottovirtaan. Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta.

Tammi-syyskuussa huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 874,3 milj. euroa (1-9/2008: 1 012,7 Me), mikä oli 35 prosenttia (35 %) koko liikevaihdosta. Suurin osa huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, jossa liikevaihdosta 54 prosenttia (59 %) eli 833,9 milj. euroa (986,4 Me) oli huoltoa ja kunnossapitoa.

LIKEVOITTO 106 MILJOONAA EUROA

Konsernin liikevoitto pieneni 50 prosenttia edellisvuoden vertailukaudesta ja oli 105,8 milj. euroa (1-9/2008: 212,2 Me). Liikevoitto oli 4,2 prosenttia konsernin liikevaihdosta (7,3 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 9,8 prosenttia (21,9 %).

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa kannattavuus heikkeni edelliseen vuoteen verrattuna johtuen asiakkaiden uusinvestointien pienenemisestä ja kireämmästä markkinatilanteesta. Suomen rakentamispalveluissa liikevoitto laski edellisvuotisesta johtuen toimitilarakentamisen merkittävästä vähenemisestä ja asuntomyynnin painottumisesta alkuvuonna vuokra-asuntotuotantoon. Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla liikevoittoa heikensivät asuntomyynnin edellisvuotista alhaisempi volyyymi alkuvuonna, asuntojen edellisvuotista alhaisempi hintataso sekä Baltian heikko markkinatilanne. Toimialan projektien kate-ennusteisiin tehtiin ensimmäisen kvartaalin aikana heikennyksiä ja toisen kvartaalin aikana lähinnä Latvian tonttivarantoon tehtiin noin 5 milj. euron arvonalennukset.

Vuoden kolmannella neljänneksellä konsernin liikevoitto ja kannattavuus paranivat edelliseen neljännekseen verrattuna. Heinä-syyskuussa 2009 liikevoitto oli 20 prosenttia suurempi kuin huhti-

kesäkuussa. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liiketoiminnan kannattavuus pysyi vakaana, mutta kolmannella vuosineljänneksellä saatiin välimiesoikeuden päätös, joka pienensi toimialan liikevoittoa 3,2 milj. eurolla. Suomen rakentamispalveluiden kannattavuus pysyi hyvänä. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa liikevoitto kääntyi positiiviseksi.

Liikevoitto segmentteittäin (milj. euroa)

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	24,9	28,2	28,6		81,7	116,0	-30 %
Suomen rakentamispalvelut	20,8	19,9	20,9		61,6	92,9	-34 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	3,7	-5,2	-23,8		-25,3	18,2	-
Muut erät	-3,8	-4,8	-3,6		-12,2	-14,9	-18 %
YIT-konserni yhteensä	45,6	38,1	22,1		105,8	212,2	-50 %

Liikevoittoprosentti segmentteittäin

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	5,1 %	5,3 %	5,3 %		5,3 %	6,9 %
Suomen rakentamispalvelut	8,4 %	7,9 %	8,7 %		8,3 %	10,6 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	3,8 %	-5,9 %	-38,7 %		-10,3 %	4,6 %
YIT-konserni yhteensä	5,6 %	4,5 %	2,7 %		4,2 %	7,3 %

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

1b) Välimiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä kiistassa, joka koski YIT:n Neste Oilin Porvoon öljynjalostamolle toteuttamaa mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

TULOS ENNEN VEROJA 57 MILJOONAA EUROA

Tulos ennen veroja laski 69 prosenttia edellisestä vuodesta ja oli 57,4 milj. euroa (1-9/2008: 187,8 Me). Osakekohtainen tulos laski 72 prosenttia ja oli 0,29 euroa (1,02 e).

Rahoituskustannukset nousivat edellisvuodesta johtuen ruflan suojauskustannuksista.

Vuoden kolmannella kvartaalilla tulos ennen veroja parani edelliseen kvartaaliin verrattuna. Tulos ennen veroja oli vuoden 2009 ensimmäisellä kvartaalilla 2,2 milj. euroa, toisella kvartaalilla 25,2 milj. euroa ja kolmannella kvartaalilla 29,9 milj. euroa. Osakekohtainen tulos oli ensimmäisellä kvartaalilla 0,02 euroa, toisella kvartaalilla 0,12 euroa ja kolmannella kvartaalilla 0,15 euroa.

TILAUSKANTA 2 801 MILJOONAA EUROA

Tilaukanta kauden lopussa oli 2 800,8 milj. euroa (3 964,9 Me) eli 29 prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin. Paikallisvaluutoissa laskettuna konsernin tilaukanta laski 24 prosenttia. Tilaukanta laski vuodentakaisesta kaikilla toimialoilla. Syyskuun lopun tilaukanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytetyt asuntokohteet, joiden arvo syyskuun 2009 lopun tilaukannassa oli 308,1 milj. euroa. Tilaukannan kate on normaali.

Kesäkuun 2009 lopusta tilaukanta pieneni 4 prosentilla. Tilaukanta laski Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa asiakkaiden investointien vähenemisestä johtuen. Suomen rakentamispalveluiden tilaukannan kasvu jatkui asuntoaloitusten lisäämisen sekä uusien infraurakoiden myötä. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilaukanta pieneni, kun rakenteilla olevat asuntohankkeet tuloutuivat liikevaihdoksi rakentamisen ja myynnin edetessä.

Tilaukanta segmenteittäin (milj. euroa)

	9/09	6/09	3/09	9/08	Muutos 9/08-9/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	946,7	984,7	1 048,3	1 284,1	-26 %
Suomen rakentamispalvelut	909,9	846,9	819,8	1 085,9	-16 %
Kansainväliset rakentamispalvelut 1)	998,4	1 126,8	1 239,1	1 678,2	-41 %
Muut erät	-54,2	-42,0	-62,1	-83,3	-36 %
YIT-konserni yhteensä	2 800,8	2 916,4	3 045,0	3 964,9	-29 %

1) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa ja niiden arvo syyskuun 2009 lopun tilaukannassa oli 308,1 milj. euroa.

Tilaukanta sisältää tulouttamattoman osuuden asiakkailta saaduista tilauksista sekä käynnissä olevista omaperustaisista hankkeista. Urakat tuloutetaan hankkeiden valmiusasteen mukaisesti. Omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kertomalla valmiusaste myyntiasteella. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella.

Omaperustaisissa asunto- ja toimitilahankkeissa YIT kantaa vastuun asuntojen tai kohteen myymisestä. Omaperustaiset toimitilahankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen tilaukanta sisältää lähinnä urakatilauksia sekä huolto- ja kunnossapitosopimuksia. Osa toimialan huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on välittömästi toteutettavia toimeksiantoja, jotka eivät ole mukana tilaukannassa. Suomen rakentamispalveluissa tilaukannasta noin puolet on myyntiriskittömiä urakoita ja hankkeita ja puolet myyntiriskillisiä asunto- ja toimitilahankkeita. Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla tilaukanta on lähes kokonaan myyntiriskillistä omaperustaista asuntotuotantoa. Venäjällä projektit ovat pitkäkestoisia ja niiden arvo on suuri.

KONSERNIN RAHOITUSASEMA PYSYI VAKAANA

Operatiivinen kassavirta pysyi hyvänä. Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli tammi-syyskuussa 67,6 milj. euroa (1-9/08: -80,7 Me). Tammi-maaliskuussa operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 10,3 milj. euroa, huhti-kesäkuussa 27,8 milj. euroa ja heinä-syyskuussa 29,5 milj. euroa. Kassavarat olivat kauden lopussa 243,2 milj. euroa (48,1 Me) kun ne kesäkuun lopussa olivat 182,3 milj. euroa. Osinkoja maksettiin toisella neljänneksellä 62,8 milj. euroa (102,0 Me).

YIT:n liiketoiminnasta kiinteistö- ja teollisuuspalvelut sekä infra- ja urakkarakentaminen sitovat vain vähän pääomaa. Pääomaa on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä rakenteilla olevaan tuotantoon. Syyskuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 650,7 milj. euroa (1 590,3 Me). Kesäkuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 601,1 milj. euroa. Sijoitetusta pääomasta oli syyskuun lopussa Venäjällä 36 prosenttia (37 %) eli 589,9 milj. euroa (583,6 Me). Vastaavat luvut kesäkuun lopussa olivat 36 prosenttia ja 572,5 milj. euroa. Ruplan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 106,8 milj. eurolla vuoden 2008 syyskuuhun verrattuna. Venäjälle sijoitettua pääomaa kasvatti kuitenkin keskeneräiseen tuotantoon sitoutunut pääoma. Syyskuun lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 261,8 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 328,1 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja. Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Taseen loppusumma oli syyskuun lopussa 2 845,9 milj. euroa (2 868,5 Me).

Velkaantumisaste oli syyskuun lopussa 83,8 prosenttia (82,5 %). Kesäkuun lopussa velkaantumisaste oli 90,6 prosenttia. Nettorahoitusvelat laskivat edellisestä vuodesta 640,4 milj. euroon (697,0 Me). Kesäkuun lopussa nettorahoitusvelat olivat 671,4 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 29,7 prosenttia (33,4 %), kun se kesäkuun lopussa oli 29,3 prosenttia.

Nettorahoituskulut nousivat 48,4 milj. euroon (24,4 Me) ja olivat 1,9 prosenttia (0,8 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät valuuttakurssitappiot, joita oli yhteensä 22,5 milj. euroa (valuuttakurssivoitot 2,6 Me), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja.

Lainasalkun koko oli syyskuun lopussa 886,2 milj. euroa (745,1 Me) ja keskiporko 3,3 prosenttia (5,0 %). Kesäkuun lopussa lainasalkku oli 859,9 milj. euroa ja keskiporko 3,6 prosenttia. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 53 prosenttia (45 %). Lainoista 55 prosenttia (55 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta. Lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Pitkäaikaisia lainoja erääntyy loppuvuoden aikana 65,8 milj. euroa. Rahoitusrakennetta vahvistettiin ensimmäisellä neljänneksellä konvertoimalla lyhytaikaisia lainoja pitkäaikaisiksi 60,0 milj. eurolla. Lisäksi katsauskaudella toteutettiin pohjoismainen myyntisaatavien factoring-rahoitusjärjestely, jolla kasvatettiin käytettävissä olevia rahoituslähteitä noin 100 milj. eurolla.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä oli syyskuun lopussa 86,1 milj. euroa (373,5 Me). Tästä 80,2 milj. euroa (135,0 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 1,5 milj. euroa (11,8 Me). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat 39,5 milj. euroa (37,7 Me), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Näiden yhtiölainaosuuksien korot, 2,0 milj. euroa (1,5 Me), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ovat siten kirjattu projektikuluihin.

INVESTOINNIT JA YRITYSKAUPAT

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tammi-syyskuussa olivat 15,7 milj. euroa (76,9 Me) eli 0,6 prosenttia (2,7 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 5,0 milj. euroa (11,3 Me) ja tietotekniikkaan 5,0 milj. euroa (4,2 Me). Muut investoinnit olivat 5,7 milj. euroa (61,4 Me).

Kauden aikana ei tehty yritysostoja eikä merkittäviä yritysmyyntejä. Vuoden kolmannella kvartaalilla YIT kasvatti omistusosuuttaan Liettuassa YIT Kaustassa 97,5 prosenttiin ja Jekaterinburgin yhteisyriksessä YIT Uralstroissa 91,1 prosenttiin.

STRATEGIAKAUDEN KASVUTAVOITETTA NOSTETTIIN

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 19.8.2009 konsernin strategian kaudelle 2010-2012. Strategian päätavoitteena on kannattava kasvu. Konsernin liikevaihdon kasvutavoite nostettiin keskimäärin 5-10 prosenttiin vuodessa strategiakauden aikana. Aikaisemmin tavoitteena oli liikevaihdon positiivinen kasvu. Konsernin muut strategiset tavoitetasot pidettiin ennallaan ja ne ovat: sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, omavaraisuusaste 35 prosenttia ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2009. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2008, myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, vahvisti osingon hallituksen ehdotuksen mukaisesti, vahvisti hallituksen kokoonpanon, päätti hallituksen palkkioista ja valitsi tilintarkastajan. Yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti.

Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajat ja jäsenet.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 11.3.2009. Pörssitiedotteet, hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle sekä hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilta, www.yit.fi.

OIKEUDENKÄYNNIT

Välimesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oyj:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa. Välimesoikeus velvoitti Neste Oilin korvaamaan YIT:lle urakatöistä 8,7 milj. euroa ja YIT:n korvaamaan Neste Oilille viivästys- ja muita korvauksia 7,4 milj. euroa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa. YIT on antanut asiasta pörssitiedotteet 1.4.2008, 1.9.2008 ja 1.10.2009.

HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ

Vuoden 2009 tammi-syyskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 24 787 henkilöä (1-9/08: 24 278). Kauden lopussa henkilöstöä oli 24 003 (26 688). YIT:n henkilöstöstä 39 prosenttia (40 %) työskenteli Suomessa, 37 prosenttia (34 %) muissa Pohjoismaissa, 11 prosenttia (13 %) Venäjällä, 9 prosenttia (8 %) Keski-Euroopassa ja 4 prosenttia (5 %) Baltian maissa.

Henkilöstöltään suurin toimiala oli Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, jossa työskenteli 75 prosenttia (72 %) YIT:n henkilöstöstä. Suomen rakentamispalveluissa työskenteli 12 prosenttia (13 %), Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 12 prosenttia (14 %) ja Konsernipalveluissa 1 prosentti (1 %) henkilöstöstä.

Vuonna 2009 henkilöstömäärä on kokonaisuutena pienentynyt. Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 loppupuolella. Tammi-syyskuun 2009 aikana YIT:ssä sovittiin yhteensä noin 1 000 henkilön työsuhteen päättymisestä. Lisäksi konsernissa on käytetty lomautuksia henkilöstömäärän sopeuttamisessa.

Henkilöstö toimialoittain

	9/09	6/09	3/09	12/08	9/08	Muutos 9/08-9/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	17 849	18 208	18 527	18 888	19 219	-7 %
Suomen rakentamispalvelut	2 971	3 208	3 119	3 271	3 408	-13 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 841	2 965	3 214	3 277	3 717	-24 %
Konsernipalvelut	342	382	379	348	344	-1 %
YIT-konserni yhteensä	24 003	24 763	25 239	25 784	26 688	-10 %

Henkilöstö maittain

	9/09	6/09	3/09	12/08	9/08	Muutos 9/08-9/09
Suomi	9 311	9 905	9 843	10 180	10 608	-12 %
Ruotsi	4 242	4 288	4 438	4 523	4 516	-6 %
Norja	3 259	3 207	3 257	3 280	3 283	-1 %
Venäjä	2 759	2 895	3 064	3 089	3 403	-19 %
Keski-Eurooppa	2 172	2 144	2 139	2 094	2 114	3 %
Tanska	1 293	1 367	1 399	1 448	1 361	-5 %
Baltian maat	967	957	1 099	1 170	1 403	-31 %
YIT-konserni yhteensä	24 003	24 763	25 239	25 784	26 688	-10 %

MUUTOKSIA KONSERNIN JOHDOSSA

Arne Malonæs nimitettiin 20.8.2009 YIT Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtajaksi ja Timo Lehtinen YIT-konsernin talousjohtajaksi. Ennen nimitystä Arne Malonæs oli YIT:n Norjan yhtiön toimitusjohtaja ja vastasi konsernin kiinteistötekniikan palvelujen kehittämisestä. Timo Lehtinen oli sekä Suomen rakentamispalvelut että Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen talous- ja rahoitusjohtaja.

KEHITYS TOIMIALOITTAIN

KIINTEISTÖ- JA TEOLLISUUSPALVELUT

Tammi-syyskuussa Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevaihto laski 8 prosenttia ja liikevoitto 30 prosenttia vuodentakaisesta. Kannattavuus heikkeni edelliseen vuoteen verrattuna johtuen asiakkaiden uusinvestointien pienenemisestä ja kireämmästä markkinatilanteesta. Tilauskanta laski vuodentakaiseen verrattuna.

Paikallisvaluutoissa laskettuna liikevaihto laski 2 prosenttia ja tilauskanta 24 prosenttia edellisvuotisesta. Valuuttakurssimuutoksista toimialan lukuihin vaikutti merkittävimmin Ruotsin ja Norjan kruunujen devalvoituminen. Kurssimuutokset pienensivät kauden 1-9/09 liikevaihtoa 95,3 milj. euroa ja tilauskantaa 24,1 milj. euroa vuodentakaiseen verrattuna. Keski-Euroopasta hankitut liiketoiminnot kasvattivat kauden 1-9/09 liikevaihtoa 262,5 milj. euroa.

Vuonna 2009 toimialan liiketoiminnan kannattavuus pysyi vakaana, mutta kolmannella vuosineljänneksellä saatiin välimiesoikeuden päätös, joka pienensi toimialan liikevoittoa 3,2 milj. eurolla. Huolto- ja kunnossapitopalvelujen liikevaihdon osuus nousi. Niiden osuus toimialan liikevaihdosta oli ensimmäisellä kvartaalilla 52 prosenttia, toisella kvartaalilla 54 prosenttia ja kolmannella kvartaalilla 55 prosenttia.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut on henkilöstövaltaista, vähän pääomaa sitovaa liiketoimintaa. Toimialan sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 395,0 milj. euroa (367,9 Me).

Avainlukuja

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Liikevaihto, milj. e	483,9	529,2	537,9		1 551,0	1 683,0	-8 %
- josta huoltoa ja kunnossapitoa, milj. e	266,0	286,7	281,2		833,9	986,4	-15 %
Liikevoitto, milj. e 1)	24,9	28,2	28,6		81,7	116,0	-30 %
Liikevoittoprosentti, %	5,1	5,3	5,3		5,3	6,9	-
Tilauskanta kauden lopussa, milj. e	946,7	984,7	1 048,3		946,7	1 284,1	-26 %
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e *)	395,0	371,3	347,1		395,0	367,9	7 %
Henkilöstö kauden lopussa	17 849	18 208	18 527		17 849	19 219	-7 %

1) Välimiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä kiistassa, joka koski YIT:n Neste Oilin Porvoon öljynjalostamolle toteuttamaa mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

*) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

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

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Suomi	135,4	153,5	161,2		450,1	597,9	-25 %
Ruotsi	116,9	135,0	122,7		374,6	484,6	-23 %
Norja	93,4	98,9	109,8		302,1	354,7	-15 %
Tanska	30,6	38,9	39,0		108,5	118,2	-8 %
Saksa, Itävalta, Puola, Tšekki, Unkari, Romania 1)	93,9	88,8	87,3		270,0	59,7	352 %
Liettua, Viro, Latvia ja Venäjä	7,9	5,1	8,8		21,8	45,2	-52 %
Muut maat	5,8	9,0	9,1		23,9	22,7	5 %
Yhteensä	483,9	529,2	537,9		1 551,0	1 683,0	-8 %

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

Toimialajakoa muutettiin vuoden 2009 alussa yhdistämällä Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut -toimialat yhdeksi toimialaksi. Teollisuuden palvelut -toimialan liikevaihto oli 429,7 milj. euroa vuonna 2008. Teollisuuden palvelujen liikevaihto tulee pääasiassa Suomen liiketoiminnasta sekä lisäksi Ruotsista ja vientimaista. Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevaihto on esitetty asiakkaan sijainnin mukaan.

Huolto- ja palvelusopimusten kysyntä vakaata

Taloteknisten korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä erilaisten palvelusopimusten kysyntä oli YIT:n toiminta-alueella suhteellisen vakaata. Suomessa ja Ruotsissa kunnat etsivät uusia ratkaisuja huolto- ja kunnossapitopalvelujensa järjestämiseksi ja kolmannella neljänneksellä kuntakentän kysyntä kasvoi hieman. Teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkui Suomessa suhteellisen tasaisena.

Ruotsissa YIT teki sopimuksen Solnan kaupungin kanssa noin sadan rakennuksen huollosta. Suomessa YIT vastaa Viinikkalan logistiikka-alueella DHL Freight (Finland) Oy:n toimitilojen taloteknisestä huollosta ja palveluiden johtamisesta. Liettuassa tehtiin sopimus yli kahdenkymmenen RIMI-kauppaketjuun kuuluvan supermarketin teknisestä kiinteistöhuollosta sekä Swedbankin pääkonttorin kiinteistönjohtosta. Venäjällä Pietarissa allekirjoitettiin sopimus Gorigo-logistiikkakeskuksen kiinteistöhuoltopalvelujen johtamisesta. Katsauskauden jälkeen solmittiin valtakunnallinen palvelusopimus, jonka myötä YIT uusii Tiehallinnon tievalaistuksen ohjausjärjestelmän ja ylläpitää sitä vuoteen 2019 saakka.

Teollisuudelle YIT toteutti Suomessa vuosihuoltotöitä mm. Fortumin Loviisan ydinvoimalaitoksessa, Neste Oilin Porvoon jalostamolla ja Outokummun Tornion terästehtaalla. Uusia sopimuksia teknisistä suunnittelupalveluista tehtiin mm. Sappin Kirkniemen paperitehtaan kanssa.

Energiansäästöpalveluille vakaata tilausta

Energiansäästöratkaisujen ja -palvelujen kysyntä vilkastui kevään edetessä Pohjoismaissa, Itävallassa ja Saksassa. Kysyntä säilyi vakaana kolmannella kvartaalilla.

Saksassa solmittiin kymmenvuotinen energiansäästösopimus Giessenin vankilan kanssa Hessenissä. YIT parantaa vankilan energiatehokkuutta mm. vaihtamalla kiinteistön lämmitys-, valaistus-, vedensäästöjärjestelmät energiaa säästäviin ratkaisuihin. YIT antaa kokonaistoimitukselle säästötakuun sopimuksen ajaksi ja asiakas maksaa hankekustannukset saavutetuilla kustannussäästöillä.

Norjassa YIT toteuttaa energiaviraston tuella talotekniikan kokonaisratkaisun toimistorakennukseen Porsgrunnissa sekä energiatehokkaan talotekniikan kokonaisratkaisun Comfort Square -hotelliin Stavangerissa. Suomessa tehtiin automaatiojärjestelmiin painottuva energiaselvitys Senaatti-

kiinteistöille. Ruotsissa YIT asentaa Micasan omistamalle kiinteistölle kalliolämpöpumpun ja aurinkokennot lämpimän veden tuotantoa varten.

Talotekniikan uusinvestoinnit vähenivät

Asiakkaiden uusinvestoinnit talotekniikkaan olivat edellisvuotista vähäisempiä kaikilla markkina-alueilla. Talotekniikkatoimitukset painoutuivat korjaus- ja saneerausrakentamiseen sekä julkisen sektorin investointeihin. Julkisen sektorin elvytyshankkeiden käynnistyminen on pristänyt korjaus- ja saneerausmarkkinoita.

Tanskassa YIT toimittaa putkisto- ja jäähdytysjärjestelmän Glostrupin sairaalalle. Suomessa tehtiin sopimus mm. Lahden virastotalon ilmanvaihtourakasta ja toteutettiin LVI- ja sähköurakoita useille kouluille. Helsingissä YIT vastaa Kannelmäen Prisman talotekniikan kokonaistoimituksesta. Keski-Euroopassa YIT sai useita tilauksia LVI-tekniikan toimittamisesta erilaisiin vähittäiskaupan myymälöihin, kuten ostoskeskuksiin, Itävallassa, Saksassa ja Puolassa. Norjassa YIT on sopinut Larsen, Atterås og Brosvik:n kanssa teknisen kokonaisratkaisun toimittamisesta StatoilHydron CO₂-testikeskukselle.

Teollisuuden investointeja edellisvuotta vähemmän

Prosessi-, metsä- ja terästeollisuudessa investoinnit vähenivät edelleen vuoden kolmannella neljänneksellä. Investointipalvelujen kysyntä painottui energiateollisuuteen.

Suomessa Stora Enson kanssa on sovittu Imatran tehtaiden putkisto- ja laiteasennuksista ja Talvivaaran kanssa Sotkamon kaivoksen pumppaamon mekaanisista asennuksista ja putkistotoimituksista. Imatran Seudun Sähkösiirto Oy:ltä saatiin tilaus sähköaseman kokonaistoimituksesta. Ruotsissa toimitetaan putkistot Korsnäs AB:n uudelle paperitehtaalle Gävleén.

Markkinanäkymät

Kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysynnän hienoinen kasvu jatkuu. Taloustaantuma avaa uusia mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu loppuvuonna investointeja tasaisempana Suomessa ja Ruotsissa.

Energiätehokkuuspalveluiden kysyntä kasvaa tulevina vuosina erityisesti Pohjoismaissa, Saksassa ja Itävallassa. Kehitystä tukevat valtioiden tukitoimenpiteet ja uudistuva ympäristölainsäädäntö.

Asiakkaiden uusinvestoinnit toimisto- ja liikekiinteistöihin sekä teollisuuteen jatkuvat vähäisinä. Julkisen sektorin hankkeissa kysyntä pysyy vakaampana. Korjaus- ja saneerahankkeiden kysynnän kasvu jatkuu valtioiden elvytystoimien ja korjausavustusten tukemana.

Teollisuuden projektitoimitusten kysyntä vähenee ja painottuu energiateollisuuteen. Prosessi-, metsä- ja terästeollisuudessa investoinnit vähenevät.

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

Suomen rakentamispalveluissa tammi-syyskuun liikevaihto laski 16 prosenttia edellisvuotisesta. Liikevoitto laski 34 prosenttia edellisvuotisesta johtuen toimitilarakentamisen merkittävästä vähenemisestä ja asuntomyynnin painottumisesta alkuvuonna vuokra-asuntotuotantoon. Tilauskanta laski 16 prosenttia vuodentakaisesta. Vertailukaudella Korkein oikeus antoi päätöksen, jonka vaikutus toimialan liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

Kolmannella kvartaalilla Suomen rakentamispalveluiden liikevaihto pysyi suhteellisen vakaana laskien 3 prosenttia edellisestä kvartaalista. Kannattavuus pysyi hyvänä. Toimialan tilauskannan kasvu jatkui asuntoaloitusten lisäämisen sekä uusien infraurakoiden myötä.

Suomen rakentamispalvelut -toimialalla pääomaa sitoutuu omaperustaisessa tuotannossa pääosin tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä lisäksi rakenteilla olevaan tuotantoon. Infra- ja

urakkarakentaminen sitovat vain vähän pääomaa. Toimialan sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 427,4 milj. euroa (529,2 Me).

Avainlukuja

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Liikevaihto, milj. e	246,3	253,0	239,8		739,1	879,3	-16 %
- josta huoltoa ja kunnossapitoa, milj. e	20,2	15,2	19,5		54,9	47,8	15 %
Liikevoitto, milj. e	20,8	19,9	20,9		61,6	92,9	-34 %
Liikevoittoprosentti, %	8,4	7,9	8,7		8,3	10,6	-
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	909,9	846,9	819,8		909,9	1 085,9	-16 %
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e *)	427,4	481,2	435,5		427,7	529,2	-19 %
- josta tonttivarantoon, milj. e	340,7	354,6	363,2		340,7	337,5	1 %
Henkilöstö kauden lopussa	2 971	3 208	3 119		2 971	3 408	-13 %

*) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Asuntomyynti jatkui vakaana

Kokonaisuutena myytyjen asuntojen määrä kasvoi tammi-syyskuussa viime vuoden vastaavaan kauteen verrattuna. Asuntojen hintataso pysyi vakaana.

Tammi-syyskuussa YIT myi Suomessa yhteensä 2 314 (1-9/08: 1 326) asuntoa. Asuntoja aloitettiin 2 195 (1 126) ja valmistui 1 137 (1 792). Syyskuun lopussa rakenteilla oli 2 946 (2 143) asuntoa, joista 2 215 (1 180) oli myytyjä. Syyskuun lopussa YIT:illä oli myymättä 997 asuntoa (1 292), joista 731 (963) oli rakenteilla olevia asuntoja ja 266 (329) valmiita asuntoja.

Asuntokauppa vilkastui keväällä ja jatkui vakaana vuoden kolmannella kvartaalilla. YIT myi Suomessa ensimmäisen kvartaalin aikana 436 asuntoa, toisen kvartaalin aikana 896 asuntoa ja kolmannella kvartaalilla 982 asuntoa. Näistä kuluttajille myytiin ensimmäisellä kvartaalilla 276 asuntoa, toisella kvartaalilla 401 asuntoa ja kolmannella 380 asuntoa. Loput olivat sijoittajille myytyjä asuintaloita.

Heinä-syyskuussa YIT käynnisti useita uusia kuluttajille suunnattuja omaperustaisia asuntohankkeita ja sijoittajien kanssa sovittuja vuokratalokohteita. Kesän ja syksyn aikana painopistettä on siirretty vuokratalokohteista omaperustaisiin omistusasuntoihin. Ensimmäisellä neljänneksellä käynnistettiin 239 asunnon, toisella 817 asunnon ja kolmannella 1 139 rakentaminen. Aloitetuista asunnoista kuluttajille suunnattua omaperustaista tuotantoa oli ensimmäisellä kvartaalilla 90, toisella kvartaalilla 327 ja kolmannella 537.

Kuluttajille suunnattuja omaperustaisia asuntokohteita on aloitettu eri puolilla maata. Pääkaupunkiseudulla käynnistettiin 7 omaperustaista kohdetta, joihin rakennetaan yhteensä yli 200 kerros- tai rivitalo-asuntoa. Syyskuun lopussa YIT ilmoitti käynnistävänsä yhteensä 70 loma-asunnon rakentamisen Vierumäelle ja Leville.

YIT myi elokuussa ICECAPITAL Housing Fund II Ky:lle viisi vuokratalokohdetta 36,6 milj. eurolla. Nurmijärvellä, Mäntsälässä, Lahdessa, Jyväskylässä ja Kuopiossa sijaitsevilla kohteilla on yhteensä noin 300 asuntoa. Kauppasopimus perustuu marraskuussa 2008 tehtyyn esisopimukseen yli 700 uuden vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisesta. Valtion tukemia ARA-hankkeita käynnistettiin kuudessa kaupungissa. Vantaalla YIT rakentaa kilpailu-urakkana 50 asunnon asumisoikeuskohteen Avaralle.

Toimitilarakentaminen edellisvuotta vähäisempää

Toimisto-, liike-, ja logistiikkatilojen rakentaminen painottui käynnissä olevien hankkeiden loppuunsaattamiseen sekä vuokralaisten hankintaan uusiin, käynnissä oleviin ja valmistuneisiin kohteisiin. Toimisto- ja teollisuusrakentaminen väheni. Uusien liike- ja varastotilojen kysyntä jatkui kohtalaisena.

Kolmannella vuosineljänneksellä YIT käynnisti omaperusteisena hankkeena ensimmäisen matalaenergiatoimisto- ja liiketalon rakentamisen Järvenpäässä. Talo tulee pääosin HOK-Elannon käyttöön ja se on myyty VR Eläkesäätiölle.

Kilpailu-urakoina toteutettavista kohteista aloitettiin Porvoo Campus -kaupunkikampuksen toimitilojen rakentaminen sekä Helsingin Sturenkadulla sijaitsevan toimitilan ja Helsingin Jakomäen uimahallin saneeraukset. Espoossa YIT peruskorjaa Tapiola-ryhmän yhtiöiden omistamaan kiinteistöön Skannolle myyntinäyttely- ja tuotantotilat ja vastaa kohteen konseptoinnista, markkinoinnista ja vuokrauksesta.

Infrarakentaminen tasaista

Infrarakentaminen kehittyi kokonaisuutena tasaisesti. Vähentynyt asuntojen ja toimitilojen uudisrakentaminen on heikentänyt pohjarakentamisen kysyntää. Useita perustien- ja radanpitoa koskevia infrahankkeita käynnistyy Suomessa valtion elvytystoimien vauhdittamana loppuvuodesta 2009 ja vuoden 2010 alussa.

YIT ja Tiehallinto allekirjoittivat syyskuussa sopimuksen 17 milj. euron arvoisesta Savonlinnan kaupungin keskustaan toteutettavasta mittavasta väylähankkeesta Vt 14 Ruislahti - Miekkoniemmi. Hankkeessa Kyrönsalmen yli rakennetaan mm. toinen liittopalkkisilta ja väylä parannetaan osittain nelikaistaiseksi. Katsauskauden jälkeen YIT ja Ratahallintokeskus allekirjoittivat sopimuksen 21 milj. euron arvoisen tunneliurakan toteuttamisesta Vantaalla Kehärata-hankkeeseen. Urakka sisältää Aviapoliksen tunneliaseman ja viiden kuilun louhinnan sekä ratatunnelilouhintaa yhteensä 3,5 km.

Markkinanäkymät

Omistusasuntojen kysyntää tukevat edelleen vahvistunut kuluttajien luottamus, alhainen korkotaso, kohonneet vuokrat ja tarjonnan vähäisyys. Asuntokuntien koon pieneneminen ja muuttoliike ylläpitävät uudisasuntojen tarvetta. Työllisyyden heikkeneminen saattaa jatkossa lisätä epävarmuutta asuntomarkkinoilla. Suomen asuntomarkkinoilla painopiste on vuokra-asuntotuotannossa, mutta myös omaperustainen tuotanto on lisääntynyt vuoden aikana.

Toimitilarakentamisen määrän arvioidaan kokonaisuutena puolittuvan edellisestä vuodesta. Toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenevät. Liike- ja varastotilojen kysyntä jatkuu kohtalaisena. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti. Julkisen sektorin rakennushankkeiden määrä säilyy vakaana valtion elvytystoimien tukemana. Kuntatalouden heikko tilanne tuo kuitenkin epävarmuutta julkisen sektorin rakennushankkeiden määrään.

Infrarakentamisen kokonaisvolyymi vähenee kuluvana vuonna ja vähentyy mahdollisesti myös vuonna 2010 huolimatta valtion elvytystoimista. Infrarakentamisen kapasiteetin vajaakäyttö pitää kilpailutilanteen kireänä.

KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

Kansainvälisten rakentamispalveluiden tammi-syyskuun liikevaihto laski 38 prosenttia edellisestä vuodesta. Liikevaihdosta 83 prosenttia tuli Venäjältä ja 16 prosenttia Baltian maista. Venäjällä liikevaihto laski 29 prosenttia ja Baltian maissa 62 prosenttia edellisvuodesta. Liikevoitto oli negatiivinen. Liikevoittoa heikensivät asuntomyynnin edellisvuotista alhaisempi volyyymi alkuvuonna, asuntojen edellisvuotista alhaisempi hintataso sekä Baltian heikko markkinatilanne. Toimialan projektien kate-ennusteisiin tehtiin ensimmäisen kvartaalin aikana heikennyksiä ja toisen kvartaalin aikana lähinnä Latvian tonttivarantoon tehtiin noin 5 milj. euron arvonlennukset. Tilauskanta laski 41 prosenttia vuodentakaisesta. Syyskuun lopun tilauskanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytetyt asuntokohteet, joiden arvo syyskuun 2009 lopun tilauskannassa oli 308,1 milj. euroa.

Kun Venäjän luvut lasketaan paikallisvaluutassa, oli toimialan liikevaihdon muutos -27 prosenttia ja tilauskannan muutos -29 prosenttia vuodentakaisesta. Ruplan kurssimuutokset pienensivät kauden 1-9/09 liikevaihtoa 43,0 milj. euroa ja tilauskanta 190,0 milj. euroa vuodentakaiseen verrattuna.

Heinä-syyskuussa Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto kasvoi ja tilauskanta pieneni, kun asuntohankkeet tuloutuivat liikevaihdoksi rakentamisen ja myynnin edetessä. Edelliseen kvartaaliin verrattuna liikevaihto kasvoi Venäjällä 18 prosenttia ja pieneni Baltian maissa 17 prosenttia. Liikevoitto kääntyi positiiviseksi kolmannella vuosineljänneksellä.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla pääomaa on sitoutunut pääasiassa rakenteilla olevaan ja keskeytettyyn tuotantoon sekä lisäksi tonttikantaan ja sen kehittämiseen. Toimialan sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 677,1 milj. euroa (710,2 Me). Tavoitteena on vähentää sijoitettua pääomaa ja tehostaa pääoman käyttöä sekä Venäjällä että Baltian maissa.

Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma muodostuu pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla. Syyskuun lopussa konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma oli 589,9 milj. euroa (583,6 Me). Ruflan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 106,8 milj. eurolla vuodentakaiseen verrattuna.

Avainlukuja

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Liikevaihto, milj. e	97,6	87,4	61,4		246,4	397,1	-38 %
Liikevoitto, milj. e	3,7	-5,2	-23,8		-25,3	18,2	-
Liikevoittoprosentti, %	3,8	-5,9	-38,7		-10,3	4,6	-
Tilauskanta kauden lopussa, milj. e	998,4	1 126,8	1 239,1		998,4	1 678,2	-41 %
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e *)	677,1	667,9	632,8		677,1	710,2	-5 %
- josta tonttivarantoon yhteensä	244,8	235,4	218,7		244,8	244,0	-
- josta tonttivarantoon Venäjällä	166,9	157,8	136,1		166,9	166,3	-
- josta tonttivarantoon Baltiassa	77,7	77,6	82,6		77,7	77,7	-
Henkilöstö kauden lopussa	2 841	2 965	3 214		2 841	3 717	-24 %

*) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	7-9/09	4-6/09	1-3/09		1-9/09	1-9/08	Muutos 1-9/08 - 1-9/09
Venäjä	85,2	72,3	45,9		203,4	287,0	-29 %
Liettua, Viro, Latvia	11,6	14,0	14,7		40,3	106,2	-62 %
Muut maat	0,8	1,1	0,8		2,7	3,9	-31 %
Yhteensä	97,6	87,4	61,4		246,4	397,1	-38 %

Venäjän asuntomyynti vahvistui kolmannella vuosineljänneksellä

Asuntomyynti vahvistui Venäjällä edelleen kolmannen kvartaalin aikana. Ensimmäisellä kvartaalilla YIT myi Venäjällä 323 asuntoa, toisella kvartaalilla 494 asuntoa ja kolmannella kvartaalilla 829 asuntoa. Pääosa asunnoista on myyty suoraan kuluttajille.

Myyntiä ovat piristäneet kuluttajien luottamuksen lisääntyminen YIT:tä kohtaan, omat markkinointi- ja myyntitoimenpiteet sekä kiinnostavampi tarjonta kohteiden valmistuessa tai lähestyessä valmistumista. Valmiiden asuntojen ohella kysyntää on ollut myös asunnoille, joiden valmiusaste on alhaisempi. Venäjällä asuntojen tarjonta on markkinoilla vähentynyt useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan, minkä johdosta YIT:n markkinaosuus myydyistä asunnoista on noussut. Asuntojen hinnat ovat jatkaneet laskuaan vuonna 2009, mutta laskuvauhti hidastui kolmannella neljänneksellä.

Myyntin tukemiseksi YIT sopi Sberbankin kanssa yhteistyöstä, jonka myötä YIT:n asiakkailta on mahdollisuus saada Pietarissa asuntolainaa erityisehdoin. Yhteistyö on käynnistynyt suunnitellusti ja sopimusta laajennetaan myös muihin kaupunkeihin.

Tammi-syyskuussa Venäjällä myytiin 1 646 (1-9/08: 2 494) asuntoa. Venäjällä käynnistettiin syyskuussa Moskovan ympäristössä Zhukovskissa ensimmäinen uusi asutuskohde kesän 2008 jälkeen. Tammi-syyskuussa aloitettiin 105 (3 622) ja valmistui 2 461 (1 712) asuntoa. Syyskuun lopussa rakenteilla oli 6 080 (11 768) asuntoa, joista 2 532 (3 730) oli myytyjä. Syyskuun lopussa YIT:llä oli myymättä 4 014 asuntoa (8 230), joista 3 548 (8 038) oli rakenteilla olevia asuntoja ja 466 (192) valmiita asuntoja. Kolmannen kvartaalin aikana myymättä olevien asuntojen lukumäärä pieneni 733 asunnolla.

Rakenteilla olevat 6 080 asuntoa valmistuvat vuoden 2010 loppuun mennessä, ja niiden loppuunrakentamisen kustannusten arvioidaan olevan noin 196 milj. euroa. Pääomia vapautuu asuntojen myynnin edetessä samanaikaisesti.

Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen. Epävarman markkinatilanteen vuoksi Venäjällä tehtiin lokakuussa 2008 päätös keskeyttää rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa. Nämä asunnot eivät sisälly 9/09 rakenteilla oleviin asuntoihin, sillä niiden rakentamisen uudelleenkäynnistäminen käsitellään uudiskohteen aloituksen tapaan.

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

Uusien kiinteistökehityshankkeiden kehittämistä Venäjällä on jatkettu, mutta rakentamista ei ole käynnistetty. Gorelovon alueelle valmistunutta elintarviketehdasta ei ole vielä otettu käyttöön. Tehtaan käyttöönoton viivästyminen aiheutuvat lopulliset kustannukset täsmentyvät myöhemmin asiakkaan kanssa tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Baltian markkinatilanne edelleen heikko

Baltian maissa markkinatilanne jatkui heikkona. YIT on siirtänyt toimintansa painopisteen asuntorakentamisesta urakointiin ja saanut toteutettavakseen pieniä rakennusurakoita, joilla volyymien voimakas supistuminen on pysäytetty. Kilpailu rakennushankkeista oli edelleen kireää ja tuotantovolyymit alhaisia.

Vuoden 2009 aikana uusia asutuskohdeita ei ole aloitettu. Tammi-syyskuussa Liettuassa, Virossa ja Latviassa myytiin 250 (1-9/08: 689) asuntoa. Näistä 53 asuntoa myytiin ensimmäisen kvartaalin aikana, 147 toisen kvartaalin aikana ja 50 kolmannella kvartaalilla. Kauden aikana valmistui 592 (487) asuntoa. Syyskuun lopussa asuntoja ei ollut rakenteilla (9/08: 841). Syyskuun lopussa YIT:llä oli myymättä 46 asuntoa (340). Asuntojen hintataso on markkinoilla keskimäärin lähes puolittunut vuoden 2007 lopun jälkeisestä tilanteesta.

Markkinanäkymät

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

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

Arvioimme Venäjän asuntotuotannon ja -kysynnän vähentyneen selvästi yli puolella vuodentakaisesta tasostaan. Merkittävä osa markkinoilla rakenteilla olevista asuntokohteista pysäytettiin syksyn ja talven 2008-2009 aikana. Asuntojen vähentynyt tarjonta on hidastanut myyntihintojen alentamispaineita.

Liike- ja toimitilamarkkinoilla toimii edelleen omaan taseeseensa ja omaan käyttöönsä rakennuttavia kaupan ja teollisuuden yrityksiä. Toimistomarkkinoilla vajaakäyttöasteet ovat nousussa eikä uutta tilaa rakenneta. Teollisuustuotannon lasku on kevään jälkeen tasaantunut.

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

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 euroa) 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 vuoden 2009 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.

YIT hankki 720 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita 5,6 euron keskihintaan 10.2.2009 ja 23.2.2009 välisenä aikana. Vuoden kolmannen 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 ja optio-oikeuksilla

YIT:n osakkeen keskipurssi tammi-syyskuun aikana oli 7,34 euroa (1-9/08: 13,76 e). Kauden ylin kurssi oli 13,47 euroa (19,99 e) ja kauden alin 4,31 euroa (7,17 e). Kauden lopussa päätöskurssi oli 13,01 euroa (7,30 e).

Osakevaihdon arvo katsauskaudella oli 1 122,4 milj. euroa (2 729,3 Me) ja vaihdettujen osakkeiden määrä 152 930 248 kappaletta (198 834 114). Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa oli 1 627,3 milj. euroa (928,7 Me).

Tammi-syyskuussa ei käyty kauppaa vuonna 2006 liikkeelle lasketuilla M eikä N optio-oikeuksilla.

Osakkeenomistajien määrä kasvoi

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden alussa 25 515 (15 265) ja sen päättyessä 30 127 (19 338). Tammi-syyskuun aikana henkilöomistajien määrä kasvoi yli 4 400:lla.

Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 36,5 prosenttia osakkeista (52,9 %) ja kauden lopussa yhteensä 37,9 prosenttia YIT:n koko osakemäärästä (49,8 %).

Vuoden 2009 tammi-syyskuussa tehtiin yksi Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen liputusilmoitus omistusosuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä. Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ilmoitti, että sen omistusosuus 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. Vuoden kolmannella neljänneksellä ei tehty liputusilmoituksia.

LIIKETOIMINNAN MERKITTÄVIMMÄT LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntomyynnin kehittymiseen sekä toimintaympäristön muutosten ennakointiin ja niihin reagoointiin. Venäjällä keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksista ovat öljyn hinta, joka vaikuttaa voimakkaasti Venäjän taloustilanteeseen, sekä kuluttajien luottamus. Suomessa voimakkaimmin asuntokysyntään vaikuttaa kuluttajien luottamus, joka on vahvistunut kuluneen vuoden aikana. Syyskuussa kuluttajien luottamus oli vahvempi kuin samaan aikaan edellisvuonna ja enää vain hieman heikompi kuin pitkällä ajalla keskimäärin. Kuluttajien talousluottamuksen vahvistuminen jatkui lokakuussa.

YIT:llä oli syyskuun lopussa rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 4 014, Suomessa 997 ja Baltian maissa 46. Lisäksi Venäjällä on 2 485 asuntoa, joiden rakentaminen keskeytettiin perustusvaiheessa lokakuussa 2008. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioitua asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään. Tarkempi selvitys tilauskannan rakenteesta on esitetty edellä kohdassa Tilaukanta. Asuntotuotannosta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä kerrotaan kohdassa Kehitys toimialoittain.

Ruplamääräisiin sijoituksiin liittyy valuuttakurssiriski. Venäjälle sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 589,9 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. Omanpääomanehtoisten sijoitusten määrä syyskuun lopussa oli 328,1 milj. euroa. Vieraanpääomanehtoisten sijoitusten määrä oli syyskuun lopussa 261,8 milj. euroa ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu.

Ruplan kurssivaihtelut muuttavat rakenteilla olevien asuntojen euromääräisiä loppuunrakentamiskustannuksia ja vaikuttavat YIT:n euromääräiseen liikevaihto- ja tuloskehitykseen. Lisäksi ruplan korkea korkotaso kasvattaa suojauskustannuksia ja nettorahoituskuluja. Oman pääomanehtoinen nettosijoitus Venäjälle vähentää ruplan kurssivaihtelujen vaikutusta rahoituskustannuksiin.

Gorelovon alueelle valmistunutta elintarviketehdasta ei ole vielä otettu käyttöön. Tehtaan käyttöönoton viivästyttämisestä aiheutuvat lopulliset kustannukset täsmentyvät myöhemmin asiakkaan kanssa tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti.

YIT tarkastaa tonttiensa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenuun, ja arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Huhtikuussa lähinnä Latvian tonttikantaan tehtiin noin 5 milj. euron suuruinen arvonalennus.

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. Rahoitusriskeistä kerrotaan vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

LYHYEN JA PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET

Lyhyellä aikavälillä YIT:n toiminnan painopisteinä ovat myynnin vahvistaminen, tuotantokustannusten alentaminen, kassavirran tehostaminen sekä pääoman hallinta. Konsernissa on toteutettu toimenpiteet, joilla kiinteitä kustannuksia on jo laskettu vuositasolla noin 60 milj. eurolla.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapito liiketoimintaa muuta toimintaa nopeammin sekä organisaation kautta yrityskaupoin. Myynnin painopistettä on siirretty uudisrakentamisesta korjaukseen ja modernisointiin, yksityissektorilta julkiselle sektorille sekä projektitoiminnasta kunnossapitoon.

Suomen rakentamispalveluissa YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa kaikilla kolmella keskeisellä rakentamisen alueellaan - asunto-, toimitila- ja inframarkkinoilla. Asuntorakentamisessa kasvatetaan omaperustaista tuotantoa siten, että pääoman kierto nopeutuu. Toimitiloissa painopiste on strategiakauden 2010-2012 alussa olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisessä ja korjaamisessa. Infrapalveluissa markkina-asemaa vahvistetaan ja kunnossapitoa kasvatetaan.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT tavoittelee Venäjällä pääoman käytön tehostamista, kannattavuutta ja hallittua kasvua. Pääoman käyttöä tehostetaan käynnistetyillä laajalla toimenpideohjelmalla. Asuntojen suuri tarve ei ole vähentynyt ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä hyvät, mikä tarjoaa kasvumahdollisuuksia. Baltian maissa toiminnan painopiste on siirretty asuntorakentamisesta urakointiin. Baltian maissa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa YIT pyrkii hyödyntämään markkinoilla avautuvia mahdollisuuksia.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 19.8.2009 konsernin strategian kaudelle 2010-2012. Konsernin strategiset tavoitetasot ovat: liikevaihdon kasvu keskimäärin 5-10 prosenttia vuodessa, sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, omavaraisuusaste 35 prosenttia ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

NÄKYMÄT VUODELLE 2009

Vuoden 2009 viimeisen vuosineljänneksen näkymiä on tarkennettu edellisen osavuositarkennuksen julkistamisen jälkeen.

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2009 konsernin liikevaihto laskee selvästi vuoteen 2008 verrattuna, mutta tulos ennen veroja on selvästi positiivinen. Liikevoiton arvioidaan paranevan vuoden 2009 viimeisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan laskevan ja kannattavuuden heikkenevän jonkin verran vuoteen 2008 verrattuna. Tammi-syyskuussa toimialan liikevaihto oli 1 551,0 milj. euroa (1-9/08: 1 683,0 Me), liikevoitto 81,7 milj. euroa (116,0 Me) ja liikevoittoprosentti 5,3 (6,9 %).

Suomen rakentamispalvelujen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan laskevan selvästi vuoteen 2008 verrattuna. Kannattavuus on hyvällä tasolla. Tammi-syyskuussa toimialan liikevaihto oli 739,1 milj. euroa (1-9/08: 879,3 Me), liikevoitto 61,6 milj. euroa (92,9 Me) ja liikevoittoprosentti 8,3 (10,6 %).

Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevaihdon arvioidaan laskevan selvästi vuoteen 2008 verrattuna ja liikevoiton jäävän negatiiviseksi. Tammi-syyskuussa toimialan liikevaihto oli 246,4 milj. euroa (1-9/08: 397,1 Me), liikevoitto -25,3 milj. euroa (18,2 Me) ja liikevoittoprosentti -10,3 (4,6 %).

Helsingissä, 27. lokakuuta 2009

Hallitus

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2009: TAULUKKO-OSA

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

1. YIT-konsernin tunnuslukuja

Tunnusluvut
Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin
Segmenttitiedot vuosineljänneksittäin

2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 30.9.2009

Tuloslaskelma 1.1. - 30.9.2009
Laaja tuloslaskelma 1.1. - 30.9.2009
Tuloslaskelma 1.7. - 30.9.2009
Tase
Laskelma oman pääoman muutoksista
Rahavirtalaskelma

3. Liitetietoja

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

1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

TUNNUSLUVUT

	9/2009	9/2008	muutos, %	12/2008
Tulos/osake, e	0,29	1,02	-72	1,05
Tulos/osake, e, laimennettu	0,29	1,02	-72	1,05
Oma pääoma/osake, e	6,09	6,61	-8	6,38
Osakkeen keskipurssi kauden aikana, e	7,34	13,76	-54	10,89
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	13,01	7,30	78	4,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. e	1 627,3	928,7	75	576,2
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 196	127 220	-2	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumääränpainotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 196	127 220	-2	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 078	127 223	-2	125 798
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	640,4	697,0	-8	644,5
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	9,8	21,9	-55	17,5
Omavaraisuusaste, %	29,7	33,4	-11	30,7
Velkaantumisaste, %	83,8	82,5	2	79,8
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	15,7	76,9	-80	85,2
% liikevaihdosta	0,6	2,7	-77	2,2
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e 1)	2 800,8	3 964,9	-29	3 233,7
josta Suomen ulkopuolista tilaukanta	1 664,8	2 581,7	-48	2 118,9
Henkilöstö keskimäärin	24 787	24 278	-5	25 057

1) Tulouttamaton osuus saaduista tilauksista sekä omaperustaisista hankkeista.

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009	II/2009	III/2009
Liikevaihto, milj. e	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7	853,1	815,0
Liikevoitto, milj. e	78,6	70,5	63,1	48,4	22,1	38,1	45,6
% liikevaihdosta	8,5	7,1	6,5	4,6	2,7	4,5	5,6
Rahoitustuotot, milj. e	3,2	0,6	0,9	1,2	1,3	0,4	0,9
Kurssierot, milj. e	-0,8	-2,6	6,0	-27,6	-9,6	-5,1	-7,8
Rahoituskulut, milj. e	-10,7	-8,0	-13,0	-16,7	-11,6	-8,2	-8,8
Voitto ennen veroja, milj. e	70,3	60,5	56,9	5,3	2,2	25,2	29,9
% liikevaihdosta	7,6	6,1	5,9	0,5	0,3	3,0	3,7
Taseen loppusumma, milj. e	2 525,8	2 605,5	2 868,5	2 973,9	2 839,7	2 837,9	2 845,9
Tulos/osake, e	0,40	0,33	0,29	0,03	0,02	0,12	0,15
Oma pääoma/osake, e	5,97	6,32	6,61	6,38	5,70	5,90	6,09
Osakkeen päätöskurssi, e	17,97	15,98	7,30	4,58	5,05	7,40	13,01
Markkina-arvo, milj. e	2 286,1	2 033,0	928,7	576,2	631,6	925,6	1 627,3
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	28,1	25,6	21,9	17,5	14,3	11,4	9,8
Omavaraisuusaste, %	33,3	34,5	33,4	30,7	28,3	29,3	29,7
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	462,7	625,2	697,0	644,5	635,2	671,4	640,4
Velkaantumisaste, %	60,6	77,2	82,5	79,8	88,5	90,6	83,8
Bruttoinvestoinnit, milj. e	11,8	14,0	51,1	8,3	6,7	3,9	5,1
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7	3 045,0	2 916,4	2 800,8
Henkilöstö kauden lopussa	23 644	24 978	26 688	25 784	25 239	24 763	24 003

SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009	II/2009	III/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	507,8	589,1	586,1	713,0	537,9	529,2	483,9
Suomen rakentamispalvelut	284,9	308,6	285,8	268,6	239,8	253,0	246,3
Kansainväliset rakentamispalvelut	154,3	119,5	123,3	96,4	61,4	87,4	97,6
Muut erät	-20,0	-26,0	-24,4	-27,3	-15,5	-16,4	-12,8
YIT-konserni yhteensä	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7	853,1	815,0

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekniset 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	II/2009	III/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	31,5	41,0	43,5	46,0	28,6	28,2	24,9
Suomen rakentamispalvelut 2)	35,4	29,4	28,1	18,8	20,9	19,9	20,8
Kansainväliset rakentamispalvelut	16,1	6,1	-4,0	-9,2	-23,8	-5,2	3,7
Muut erät	-4,4	-6,0	-4,5	-7,1	-3,6	-4,8	-3,8
YIT-konserni yhteensä	78,6	70,5	63,1	48,5	22,1	38,1	45,6

Liikevoittoprosentti segmenteittäin, %

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

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

1b) Välimiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oyj:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

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	II/2009	III/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 048,0	1 021,3	1 284,1	1 050,2	1 048,3	984,7	946,7
Suomen rakentamispalvelut	1 306,4	1 264,8	1 085,9	874,2	819,8	846,9	909,9
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	1 381,7	1 483,7	1 678,2	1 369,3	1 239,1	1 126,8	998,4
Muut erät	-109,1	-99,4	-83,3	-60,0	-62,1	-42,0	-54,2
YIT-konserni yhteensä	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7	3 045,0	2 916,4	2 800,8

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

2) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa ja niiden arvo syyskuun 2009 lopun tilaukannassa oli 308,1 milj. euroa.

2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1. - 30.9.2009

TULOSLASKELMA 1.1. - 30.9.2009 (milj. e)

	1-9/2009	1-9/2008	muutos, %	1-12/2008
Liikevaihto	2 491,8	2 889,0	-14	3 939,7
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	1 342,7	1 486,1	-10	2 072,9
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-2 360,4	-2 653,6	-11	-3 647,4
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,4	0,0	-	-0,1
Poistot ja arvonalentumiset	-25,2	-23,2	9	-31,8
Liikevoitto 1)	105,8	212,2	-50	260,6
% liikevaihdosta	4,2	7,3	-42	6,6
Rahoitustuotot 2)	2,6	4,7	-45	5,9
Kurssierot	-22,5	2,6	-965	-25,0
Rahoituskulut	-28,5	-31,7	-10	-48,4
Voitto ennen veroja	57,4	187,8	-69	193,1
% liikevaihdosta	2,3	6,5	-65	4,9
Tuloverot 3)	-21,4	-56,2	-62	-58,8
Katsauskauden voitto	36,0	131,6	-73	134,3
% liikevaihdosta	1,4	4,6	-68	3,4
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	36,6	130,3	-72	132,9
Vähemmistölle	-0,6	1,3	-146	1,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, e	0,29	1,02	-72	1,05
Tulos/osake, laimennettu, e	0,29	1,02	-72	1,05

1) Kauden 7-9/2009 liikevoitto sisältää -3,2 milj. euroa liittyen välimiesoikeuden 30.9.2009 antamaan päätökseen koskien YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa.

Kauden 1-3/2008 liikevoitto sisältää 3,5 milj. euroa liittyen Korkein oikeuden 10.3.2008 antamaan päätökseen koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneeraukseen.

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

3) Katsauskauden verot perustuvat koko tilikaudelta 2009 määräytyviin veroihin. Konsernin veroaste 1-9/2009 oli 37,3 prosenttia (1-9/2008: 29,9 %). Veroasteen nousu johtui pääosin useiden Baltian ja Venäjän yhtiöiden tappiollisista tuloksista.

LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. - 30.9.2009 (milj. e)

	1-9/2009	1-9/2008
Katsauskauden voitto	36,0	131,6
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut		
- Korkoriskin suojaus	-1,0	-0,5
-- Laskennallinen vero	0,3	0,1
-- Tuloslaskelmaan siirretty	1,8	0,0
- Muuntoerot	-13,5	-4,8
- Muu muutos	-0,3	-0,4
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-12,7	-5,6
Katsauskauden laaja tulos	23,3	126,0
Jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	24,6	125,0
Vähemmistölle	-1,3	1,0

TULOSLASKELMA 1.7. - 30.9.2009 (milj. e)

	7-9/2009	7-9/2008	muutos, %
Liikevaihto	815,0	970,8	-16
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	439,8	509,4	-14
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-761,1	-899,4	-15
Poistot ja arvonalentumiset	-8,3	-8,3	-
Liikevoitto	45,6	63,1	-28
% liikevaihdosta	5,6	6,5	-14
Rahoitustuotot	0,9	0,9	13
Kurssierot	-7,8	6,0	-230
Rahoituskulut	-8,8	-13,0	-32
Voitto ennen veroja	29,9	56,9	-47
% liikevaihdosta	3,7	5,9	-37
Tuloverot	-11,2	-19,5	-43
Katsauskauden voitto	18,7	37,4	-50
% liikevaihdosta	2,3	3,8	-40
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	18,9	37,1	-49
Vähemmistölle	-0,2	0,3	-167
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,15	0,29	-48
Tulos/osake, laimennettu, e	0,15	0,29	-48

TASE (milj. e)

	9/2009	9/2008	muutos, %	12/2008
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	96,2	102,2	-6	104,6
Liikearvo	291,0	289,6	1	291,0
Muut aineettomat hyödykkeet	32,9	36,2	-9	35,1
Osuudet osakkuusyriyksissä	3,4	4,0	-15	3,8
Muut sijoitukset	2,3	2,7	-15	2,5
Muut saamiset	13,0	15,2	-15	12,7
Laskennalliset verosaamiset	39,6	32,6	22	34,6
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	1 357,7	1 433,6	-5	1 509,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	764,0	904,3	-16	778,0
Rahavarat	245,8	48,1	411	201,7
Varat yhteensä	2 845,9	2 868,5	-1	2 973,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	149,2	149,2	-	149,2
Muu oma pääoma	612,1	691,2	-11	653,9
Vähemmistöosuus	3,2	4,8	-33	4,6
Oma pääoma yhteensä	764,5	845,2	-10	807,7
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	68,5	75,2	-9	68,4
Eläkevelvoitteet	19,4	15,8	23	19,7
Varaukset	49,1	53,7	-9	45,0
Korolliset velat	516,5	386,7	34	516,2
Muut velat	3,6	1,7	112	4,0
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	1 009,3	1 105,3	-9	1 140,8
Varaukset	45,3	26,6	70	42,0
Lyhytaikaiset korolliset velat	369,7	358,3	3	330,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	2 845,9	2 868,5	-1	2 973,9

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (milj. e)

	Osake- pääoma	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	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
Osakemerkinnät optioilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Optioiden kirjaus	-	-	-2,3	-	-	-	2,3	-	0,0
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,3	-	-	-	-	-0,3	-	0,0
Laaja tuloslaskelma yhteensä	-	-	-	-14,7	1,1	-	38,2	-1,3	23,3
Oma pääoma 30.9.2009	149,2	1,7	11,6	-49,9	-0,6	-10,6	659,8	3,3	764,5
Oma pääoma 1.1.2008	149,1	1,0	13,9	-9,0	2,0	-	657,6	3,8	818,4
Osingonjako, 0,80 EUR/osake	-	-	-	-	-	-	-101,8	0,0	-101,8
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Osake- merkinnät optioilla	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1
Optioiden kirjaus	-	-	-	-	-	-	2,5	-	2,5
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,4	-	-	-	-	-0,4	-	0,0
Laaja tuloslaskelma yhteensä	-	-	-	-3,0	-0,4	-	128,4	1,0	127,2
Oma pääoma 30.9.2008	149,2	1,4	13,9	-12,0	1,6	-	686,3	4,8	845,2

RAHAVIRTUALASKELMA (milj. e)

	1-9/2009	1-9/2008	muutos, %	1-12/2008
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto	35,9	131,6	-73	134,3
Suoriteperusteisten erien peruminen	125,8	99,9	26	197,1
Käyttöpääoman muutokset				
Lyhytaikaisten saamisten muutos	53,6	-71,4	-175	4,5
Vaihto-omaisuuden muutos	87,0	-165,1	-153	-318,2
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-158,1	39,3	-502	132,4
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-17,5	-197,2	-91	-181,3
Maksetut korot	-26,0	-26,1	50	-45,4
Realisoituneet kurssivoitot/tappiot	-2,6	8,8	-	2,7
Saadut korot	2,9	4,6	-37	5,7
Maksetut verot	-31,1	-41,4	-25	-65,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	87,4	-19,8	-541	47,8
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-7,5	-45,6	-84	-38,9
Osakkuusyritysten hankinta	-	-	-	-0,2
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-11,2	-24,8	-55	-33,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-4,5	-0,1	4400	-4,1
Investoinnit sijoituksiin	-0,1	-0,1	-	-
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti	0,0	5,3	-	4,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	3,3	4,2	-21	4,7
Sijoitusten myynti	0,2	0,2	-	0,6
Investointien nettorahavirta	-19,8	-60,9	-67	-67,2
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	67,6	-80,7	-184	-19,4
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,1	-	0,1
Lyhytaikaisten lainojen muutos	4,5	134,3	-97	103,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	60,0	40,0	-7894	265,0
Lainojen takaisinmaksut	-21,6	-3,4	535	-97,5
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,1	-0,4	-75	-0,5
Omien osakkeiden hankinta	-4,0	-	-	-6,6
Maksetut osingot	-62,8	-102,0	-	-102,0
Rahoituksen nettorahavirta	-24,0	68,6	-135	161,8
Rahavarojen muutos	43,6	-12,1	-460	142,4
Rahavarat katsauskauden alussa	197,7	60,2	228	59,2
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	1,9	0,0	-	-3,9
Rahavarat katsauskauden lopussa	243,2	48,1	406	197,7

3. LIITETIETOJA

OSAVUOSIKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2009 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 käyttöönottolla on ollut vähäinen vaikutus kauden 1-9/2009 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.
- IAS 1 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 soveltaminen tulee pääasiassa muuttamaan YIT-konsernin asuntorakentamisen perustajaurakoinnin tuloutuksen tapahtumaan luovutushetkellä, kun se tähän saakka on tuloutettu osatuloutukseen perustuen. EU:n komissio on vahvistanut tulkintaohjeen heinäkuussa 2009 ja se astuu voimaan 1.1.2010 alkavalta tilikaudelta.

Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssit 1-9/2009	Tasekurssit 30.9.2009
1 EUR =	SEK	10,7089	10,2320
	NOK	8,8416	8,4600
	DKK	7,4476	7,4443
	EEK	15,6466	15,6466
	LVL	0,7028	0,7028
	LTL	3,4528	3,4528
	RUB	44,3164	43,9800
	HUF	283,58	269,70
	CZK	26,608	25,164
	PLN	4,3785	4,2295

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 Kiinteistötekniset 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)

	1-9/2009	1-9/2008	muutos, %	1-12/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 551,0	1 683,0	-8	2 396,0
- konsernin sisäinen	42,4	65,8	-36	90,2
- ulkoinen	1 508,6	1 617,2	-7	2 305,8
Suomen rakentamispalvelut	739,1	879,3	-16	1 147,9
- konsernin sisäinen	1,3	2,6	-50	3,7
- ulkoinen	737,8	876,7	-16	1 144,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	246,4	397,1	-38	493,5
- konsernin sisäinen	2,5	3,8	-34	6,4
- ulkoinen	243,9	393,3	-38	487,0
Muut erät	1,5	1,8	-17	2,6
YIT-konserni -ulkoinen	2 491,8	2 889,0	-14	3 939,7

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

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	1-9/2009	1-9/2008	muutos, %	1-12/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	81,7	116,0	-30	162,0
Suomen rakentamispalvelut 2)	61,6	92,9	-34	111,7
Kansainväliset rakentamispalvelut	-25,3	18,2	-239	9,0
Muut erät	-12,2	-14,9	-18	-22,0
YIT-konserni yhteensä	105,8	212,2	-50	260,7

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

1b) Välimiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oyj:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

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)

	9/2009	9/2008	muutos, %	12/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	946,7	1 284,1	-26	1 050,2
Suomen rakentamispalvelut	909,9	1 085,9	-16	874,2
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	998,4	1 678,2	-41	1 369,3
Muut erät	-54,2	-83,6	-36	-60,0
YIT-konserni yhteensä	2 800,8	3 964,6	-29	3 233,7

- 1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistötekhniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Hankittujen liiketoimintojen tilauskanta oli vuoden 2008 lopussa 265,6 milj. euroa.
- 2) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa ja niiden arvo syyskuun 2009 lopun tilauskannassa oli 308,1 milj. euroa.

KAUDEN LIIKEVOITTOON VAIKUTTAVAT POIKKEUKSELLISET ERÄT (milj. e)

	1-9/2009	1-9/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	-3,2	-
Suomen rakentamispalvelut 2)	-	3,5
Yhteensä	-3,2	3,5

1) Välimiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oyj:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

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.

HANKITUT JA MYYDYT LIIKETOIMINNOT (milj. e)

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

AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET (milj. e)

	1-9/2009	1-9/2008	muutos, %	1-12/2008
Kirjanpitoarvo kauden alussa	104,6	92,5	13	92,5
Lisäykset	11,7	23,6	-50	33,2
Lisäykset yritysostojen kautta	0,0	6,9	-100	6,2
Vähennykset	-2,6	-3,2	-19	-3,4
Poistot ja arvonalentumiset	-17,4	-15,8	10	-24,6
Siirto toiseen tase-erään	-0,1	-1,8	-94	0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	96,2	102,2	-6	104,6

VAIHTO-OMAISUUS (milj. e)

	9/2009	9/2008	muutos, %	12/2008
Aineet ja tarvikkeet	18,1	22,7	-20	20,1
Keskeneräiset työt	586,8	644,0	-9	690,5
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	585,4	581,5	1	579,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	123,7	92,8	33	135,9
Ennakkomaksut	43,0	92,5	-54	83,7
Muu vaihto-omaisuus	0,7	0,1	600	0,4
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 357,7	1 433,6	-5	1 509,9

OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT (milj. e)

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Omat osakkeet
Osakepääoma ja ylikurssirahasto			
1.1.2009	125 798 422	149,2	-6,6
Omien osakkeiden hankinta	-720 000	-	-4,0
30.9.2009	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)

	9/2009	9/2008	muutos, %	12/2008
Omasta puolesta annetut vakuudet				
- Annetut yritysikiinnitykset	29,3	29,3	-	29,3
- Annetut kiinteistökiinnitykset	-	-	-	-
- Muut annetut vakuudet	133,0	-	-	-
Muut vastuusitoumukset				
- Ostovastuut	120,1	170,1	-29	139,1
- Vuokravastuut	329,7	290,6	13	352,2
- Annetut vuokravastuut	10,7	8,8	22	11,0
- Muut vastuusitoumukset	0,6	3,8	-84	-
- Annetut takaukset	-	0,5	-100	-
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu				
- Kohde-etuksien arvot				
--Korkojohdannaiset	260,2	306,6	-15	239,2
--Valuuttajohdannaiset	97,8	301,5	-68	213,7
- Käyvät arvot				
-- Korkojohdannaiset	-6,9	3,2	-316	-5,3
- Valuuttajohdannaiset	-4,7	-0,6	683	26,8

LIIKETOIMET OSAKKUUSYHTIÖIDEN KANSSA (milj. e)

	1-9/2009	1-9/2008	muutos, %	1-12/2008
Myyntit osakkuusyhtiöille	5,2	2,3	74	3,6
Ostot osakkuusyhtiöiltä	2,4	3,2	-50	14,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,1	0,0	-	0,1
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,0	-	0,5