

**Suomen  
rakentamispalvelut**

Kuva: Kehä I, Espoo, Suomi



**Pohjois-Euroopan  
kiinteistötekniiset palvelut**

Kuva: Finnair, Helsinki-Vantaa, Suomi



**Kansainväliset  
rakentamispalvelut**

Kuva: Vita Nova, Pietari, Venäjä



**Keski-Euroopan  
kiinteistötekniiset palvelut**

Kuva: PalaisQuartier,  
Frankfurt am Main, Saksa



# Osavuosisikatsaus 1–3/2011

Together we can do it.



**YIT:n osavuositiedot 1.1.-31.3.2011: Tilauskanta kasvoi kiinteistötekniisissä palveluissa - asuntoaloituksia lisätään vuonna 2011**

**TOIMIALARAPORTOINTI 1-3/2011 (1-3/2010): Asuntomyynti kuluttajille vahvaa Suomessa**

- Toimialojen liikevoitto oli 13 prosenttia edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa suurempi nousten 50,4 milj. euroon (1-3/2010: 44,5 milj. e). Liikevoitto kasvoi Kansainvälisissä rakentamispalveluissa, Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa ja Suomen rakentamispalveluissa. Toimialojen liikevoittoon sisältyy -2,0 milj. euroa (1-3/2010: -0,3 milj. e) IAS 23:n mukaisia korkokuluja.
- Toimialojen liikevaihto oli 25 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 1 026,9 milj. euroon (1-3/2010: 820,8 milj. e). Liikevaihdon kasvua tuki vuonna 2010 tehty yrityskauppa Keski-Euroopassa sekä hyvä asuntomyynti erityisesti Suomessa.
- Toimialojen tilauskanta oli 18 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin nousten 3 355,6 milj. euroon (3/2010: 2 837,0 milj. e). Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden tilauskanta kasvoi selvästi edellisvuoteen verrattuna syyskuun alussa voimaan tulleen yrityskaupan vuoksi. Tilauskanta kasvoi vuoden 2010 lopusta Pohjois-Euroopan ja Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa. Tilauskannan katemarginaali parantui ensimmäisen neljänneksen aikana erityisesti Saksassa.

**KONSERNIRAPORTOINTI 1-3/2011 (1-3/2010): Osakekohtainen tulos kasvoi kolmanneksen**

- Osakekohtainen tulos nousi 33 prosenttia ja oli 0,20 euroa (1-3/2010: 0,15 e).
- Konsernin tulos ennen veroja nousi 30 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta ja oli tammi-maaliskuussa 34,7 milj. euroa (1-3/2010: 26,7 milj. e).

**TULOSOHJEISTUS: Kannattava kasvu jatkuu vuonna 2011**

YIT Oyj toistaa vuoden 2010 tilinpäätöksen yhteydessä antamansa arvion, jonka mukaan vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto kasvaa ja liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna.

YIT arvioi asuntokaupan jatkuvan hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Erityisesti Venäjän asuntorakentamisen osalta sekä kiinteistötekniisen huollon ja kunnossapidon osuuden kasvattamisen myötä on edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle.

Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

**AVAINLUKUJA**

**Toimialojen ja konsernin kehitys**

Liikevaihto, milj. e	1-3/11	1-3/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	476,2	406,8	17 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	177,1	70,4	152 %
Suomen rakentamispalvelut	289,5	252,9	14 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	100,3	106,9	-6 %
Muut erät	-16,2	-16,2	
YIT:n toimialat yhteensä	1 026,9	820,8	25 %
IFRIC 15 -muunnos	-57,2	-55,5	
YIT-konserni yhteensä	969,7	765,3	27 %

Liikevoitto, milj. e	1-3/11	1-3/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	17,1	19,9	-14 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	4,0	1,7	135 %
Suomen rakentamispalvelut	25,6	23,1	11 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4	4,6	83 %
Muut erät	-4,7	-4,8	
YIT:n toimialat yhteensä	50,4	44,5	13 %
IFRIC 15 -muunnos	-11,2	-10,6	
YIT-konserni yhteensä	39,2	33,9	16 %

<b>Liikevoittoprosentti, %</b>	<b>1-3/11</b>	<b>1-3/10</b>
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3,6	4,9
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	2,3	2,4
Suomen rakentamispalvelut	8,8	9,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4	4,3
YIT:n toimialat yhteensä	4,9	5,4
YIT-konserni yhteensä	4,0	4,4

<b>Tilaukanta, milj. e</b>	<b>3/11</b>	<b>3/10</b>	<b>Muutos</b>	<b>3/11</b>	<b>12/10</b>	<b>Muutos</b>
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	804,9	697,9	15 %	804,9	757,4	6 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	573,2	266,3	115 %	573,2	507,0	13 %
Suomen rakentamispalvelut	1 176,0	905,4	30 %	1 176,0	1 173,2	0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	862,7	1 013,2	-15 %	862,7	870,8	-1 %
Muut erät	-61,2	-45,8		-61,1	-58,3	
YIT:n toimialat yhteensä	3 355,6	2 837,0	18 %	3 355,6	3 250,1	3 %
IFRIC 15 -muunnos	343,4	315,5		343,4	285,6	
YIT-konserni yhteensä	3 699,0	3 152,5	17 %	3 699,0	3 535,7	5 %

### Konserniraportoinnin tunnuslukuja (IFRIC 15)

	<b>1-3/11</b>	<b>1-3/10</b>	<b>Muutos</b>
Tulos ennen veroja, milj. e	34,7	26,7	30 %
Katsauskauden tulos, milj. e	24,9	18,9	32 %
Osakekohtainen tulos, e	0,20	0,15	33 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	16,1	33,8	-52 %
Henkilöstö kauden lopussa	25 748	23 211	11 %

	<b>3/11</b>	<b>3/10</b>	<b>12/10</b>
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	14,0	11,3	14,3
Omavaraisuusaste, %	28,5	30,2	31,9
Velkaantumistaso, %	75,2	65,0	72,6

### Konserniraportointi (IFRIC 15)

YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan. Laskentatapojen välinen ero raportoidaan IFRIC 15 -muunnoksena.

Laskentasäännön seurauksena konserniraportoinnissa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännten välillä. Laskentasäännön mukaisesti omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan konserniraportoinnissa vasta kohteen valmistuessa, mutta toimialaraportoinnissa jo rakentamisen edetessä.

Omaperustaisissa toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Myydyt hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä tai kohteen valmistuttua. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. YIT myy omaperustaiset toimitilahankkeet sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana.

### Vahva asuntomyynti kuluttajille Suomessa

YIT:n tavoitteena on olla asuntorakentamisen edelläkävijä kaikilla markkina-alueillaan - Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa sekä Keskisessä Itä-Euroopassa. Tammi-maaliskuussa asuntorakentamisen painopiste oli edelleen omaperustaisissa, suoraan kuluttajille myytävissä asunnoissa. Venäjällä YIT:n asuntomyyntiä tuki hyvänä säilyneen kysynnän lisäksi YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä, YIT:n omat markkinointi- ja myynninedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa.

Tammi-maaliskuussa YIT aloitti yhteensä 1 891 (1-3/2010: 1 362) suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen, aloituksista 605 (1-3/2010: 453) oli Suomessa, 1 151 (1-3/2010: 798) Venäjällä sekä 135 (1-3/2010: 111) Baltian maissa ja Tshekissä.

Asuntoaloituksilla vastattiin hyvään kuluttajakysyntään ja kasvatettiin myyntivarantoa. YIT myi tammi-maaliskuussa suoraan kuluttajille Suomessa yhteensä 535 asuntoa (1-3/2010: 506). Venäjällä myytiin vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä yhteensä 675 asuntoa (1-3/2010: 817).

YIT on ollut aktiivinen myös Suomen toimitilamarkkinoilla, joilla on nähtävissä piristymisen merkkejä: toimitilavuokrien lasku pysähtyi vuonna 2010, ulkomaisten sijoittajien kiinnostus on lisääntynyt ja sijoittajien tuottovaatimukset ovat kääntyneet laskuun. YIT:n toimitilahankkeiden vuokraus eteni hyvin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä ja useiden kohteiden myynnistä sijoittajille neuvotellaan.

### **Kiinteistötekniisten palveluiden tilauskanta kehittyi suotuisasti**

Kesäkuussa 2010 sovitun yrityskaupan seurauksena Keski-Euroopan merkitys konsernille on kasvanut selvästi. YIT:n toimialajako muuttui 1.3.2011 lähtien siten, että Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala jaettiin kahteen toimialaan: Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut. YIT:n neljä toimialaa ovat 1.3.2011 alkaen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Uuden toimialajaon mukaiset vertailutiedot vuoden 2010 luvuista julkistettiin erillisellä pörssitiedotteella 24.3.2011.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtajana jatkaa Arne Malonæs (53). Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi nimitettiin Karl-Walter Schuster (61).

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa kiinteistötekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapito-palveluja Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Huollon ja kunnossapidon liikevaihto Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa oli 302,5 milj. euroa (1-3/2010: 272,1 milj. e) ja Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa 45,3 milj. euroa (1-3/2010: 18,1 milj. e). Katsauskaudella huollon ja kunnossapidon osuus Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa (26 %) oli merkittävästi Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiä palveluita (64 %) alhaisempi, ja siten sen kasvattamiselle Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa on hyvät mahdollisuudet.

Uusinvestointien alhainen taso vaikutti edelleen negatiivisesti kiinteistötekniisten ja teollisuuden palveluiden kysyntään ja erityisesti projektitoiminnan kannattavuuteen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa. Hintakilpailu erityisesti projektiliiketoiminnassa oli tiukkaa. Keski-Euroopasta vuonna 2010 ostetun liiketoiminnan kannattavuus oli YIT:n keskimääräistä kannattavuutta alhaisempi, ja heikensi siten liikevoit-tomarginaalia ensimmäisellä neljänneksellä.

Tilaukskannan katemarginaali parantui ensimmäisen neljänneksen aikana erityisesti Saksassa.

### **Kasvutavoitetta korotettiin**

Konsernin strateginen liikevaihdon kasvutavoite nostettiin elokuussa 2010 keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa. Kasvun varmistamiseksi asuntoaloituksia jatkettiin ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Suomessa painopiste on suoraan kuluttajille myytävissä kohteissa sekä markkinan elvyttyä myös omaperusteises-sa toimitilarakentamisessa. Venäjällä YIT:n hyvä markkina-asema ja parantunut toimintaympäristö mahdollistavat kasvun, minkä vuoksi asuntoaloituksia lisättiin selvästi viime vuoden lopulla ja niitä jatkettiin alkaneen vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.

YIT:llä on rakenteilla monipuolinen tarjonta asuntoja sekä Suomessa että Venäjällä, ja aloituksia lisätään vuoden 2011 aikana. Kiinteistötekniisissä palveluissa liiketoiminnan painopistettä on siirretty huoltoon ja kunnossapitoon. Talotekniikan investointien elpyminen erityisesti Saksassa tarjoaa mahdollisuuksia myös projektiliiketoiminnalle.

## TIEDOTUSTILAISUUS, WEBCAST JA PUHELINKONFERENSSI

Osavuositilaisuudesta järjestetään englanninkielinen tiedotustilaisuus perjantaina 29.4.2011 klo 10.00 Suomen aikaa. Tiedotustilaisuus pidetään YIT:n pääkonttorissa, osoitteessa Panuntie 11, 00620 Helsinki. Tilaisuus on yhteinen sijoitusanalytikoille, salkunhoitajille sekä tiedotusvälineille.

Tiedotustilaisuutta ja toimitusjohtaja Juhani Pitkäläksen esitystä voi seurata suorana webcast-lähetyksenä YIT:n kotisivuilla osoitteessa [www.yitgroup.com/webcast](http://www.yitgroup.com/webcast). Suora lähetys alkaa klo 10.00. Lähetyksen tallenne on katsottavissa samassa osoitteessa noin klo 12.00 alkaen.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelinkonferenssin kautta. Puhelinkonferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään viisi minuuttia ennen tilaisuuden alkua, klo 9.55, numeroon (0)9 2313 9202.

Webcast-lähetyksen ja puhelinkonferenssin aikana kysymykset tulee esittää englanniksi. Tilaisuuden lopussa tiedotusvälineillä on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

### Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:

	Osavuositilaisuuden julkaiseminen	Tilaisuus sijoittajille ja analyytikoille, puhelinkonferenssi ja suora webcast-lähetys	Webcast-lähetyksen tallenne saatavilla
EEST (Helsinki)	8.00	10.00	12.00
CEST (Pariisi, Tukholma)	7.00	9.00	11.00
BST (Lontoo)	6.00	8.00	10.00
US EDT (New York)	1.00	3.00	5.00

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 osoitteesta [InvestorRelations@yit.fi](mailto:InvestorRelations@yit.fi) tai puhelimitse numerosta 020 433 2257.

YIT OYJ

Juhani Pitkälä  
toimitusjohtaja

### Lisätietoja antavat:

Timo Lehtinen, talousjohtaja, 045 670 0626, [timo.lehtinen@yit.fi](mailto:timo.lehtinen@yit.fi)

Hanna-Maria Heikkinen, sijoittajasuhdejohtaja, 040 826 2172, [hanna-maria.heikkinen@yit.fi](mailto:hanna-maria.heikkinen@yit.fi)

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

## OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2011

### SISÄLTÖ

- Konsernin taloudellinen kehitys
- Strategiset tavoitteet
- Kehitys toimialoittain
- Henkilöstö
- Yhtiökokouksen päätökset
- Osakkeet, optiot ja omistajat
- Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja riskienhallinta
- Näkymät vuodelle 2011
- Osavuositarkastuksen taulukko-osa

### KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

#### Muutoksia organisaatorakenteessa ja konsernijohtossa

Kesäkuussa 2010 sovitun yrityskaupan seurauksena Keski-Euroopan merkitys konsernille on kasvanut selvästi. YIT:n toimialajako muuttui 1.3.2011 lähtien siten, että Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala jaettiin kahteen toimialaan: Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut. YIT:n neljä toimialaa ovat 1.3.2011 alkaen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Uuden toimialajaon mukaiset vertailutiedot vuoden 2010 luvuista julkistettiin erillisellä pörssitiedotteella 24.3.2011.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtajaksi nimitettiin Arne Malonæs (53). Hän toimi aikaisemmin Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtajana. Malonæs jatkaa konsernin johtoryhmän jäsenenä. Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi nimitettiin Karl-Walter Schuster (61). Hän toimi aikaisemmin Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa Keski-Euroopan liiketoimintaryhmän johtajana.

#### IFRIC 15 -tulkintaohjeen soveltaminen

YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan. Keskeisin ero on, että omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan konserniraportoinnissa vasta kohteen valmistuessa, mutta toimialaraportoinnissa jo rakentamisen edetessä. Laskentatapojen välinen ero raportoidaan IFRIC 15 -muunnoksena.

Omaperustaisissa toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Myydyt hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä tai kohteen valmistuttua. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. YIT myy omaperustaiset toimitilahankkeet sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana.

Konsernin taloudellista kehitystä kuvataan sekä konserniraportoinnin mukaisin luvuin että toimialaraportoinnin mukaisin luvuin, jolloin puhutaan toimialojen tuloksesta tai toimialat yhteensä -luvusta.

#### Toimialojen liikevaihto kasvoi neljänneksen

Liikevaihto, milj. e	1-3/11	1-3/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	476,2	406,8	17 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	177,1	70,4	152 %
Suomen rakentamispalvelut	289,5	252,9	14 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	100,3	106,9	-6 %
Muut erät	-16,2	-16,2	
YIT:n toimialat yhteensä	1 026,9	820,8	25 %
IFRIC 15 -muunnos	-57,2	-55,5	

YIT-konserni yhteensä	969,7	765,3	27 %
-----------------------	-------	-------	------

YIT:n toimialojen liikevaihto kasvoi tammi-maaliskuussa edellisvuodesta 25 prosenttia ja oli 1 026,9 milj. euroa (1-3/2010: 820,8 milj. e). Liikevaihto kasvoi Pohjois-Euroopan ja Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa ja Suomen rakentamispalveluissa. Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto kasvoi edellisvuodesta pääasiassa syyskuun alussa voimaantulleen yrityskaupan seurauksena. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat toimialojen liikevaihtoa 24,5 milj. eurolla viime vuoteen verrattuna.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin liikevaihto kasvoi 27 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-maaliskuussa 969,7 milj. euroa (1-3/2010: 765,3 milj. e). Omaperustaisten rakentamiskohteiden valmistusajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserniraportoinnissa voi siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Tammi-maaliskuussa Venäjällä valmistui edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa vähemmän asuntoja, kun taas Suomessa sekä Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa valmistui edellisvuotta enemmän asuntoja.

Tammi-maaliskuussa 2011 konsernin liikevaihdosta 39 prosenttia (43 %) tuli Suomesta, 17 prosenttia (16 %) Ruotsista, 14 prosenttia (6 %) Saksasta, 7 prosenttia (10 %) Venäjältä, 13 prosenttia (15 %) Norjasta, 4 prosenttia (4 %) Tanskasta ja 1 prosentti (1 %) Baltian maista sekä 5 % (5 %) muista maista.

### Toimialojen liikevoitto kasvoi

Liikevoitto, milj. e	1-3/11	1-3/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	17,1	19,9	-14 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	4,0	1,7	135 %
Suomen rakentamispalvelut	25,6	23,1	11 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4	4,6	83 %
Muut erät	-4,7	-4,8	
YIT:n toimialat yhteensä	50,4	44,5	13 %
IFRIC 15 -muunnos	-11,2	-10,6	
YIT-konserni yhteensä	39,2	33,9	16 %

Liikevoittoprosentti, %	1-3/11	1-3/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3,6	4,9
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	2,3	2,4
Suomen rakentamispalvelut	8,8	9,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4	4,3
YIT:n toimialat yhteensä	4,9	5,4
YIT-konserni yhteensä	4,0	4,4

YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 13 prosenttia edellisvuodesta ja nousi tammi-maaliskuussa 50,4 milj. euroon (1-3/2010: 44,5 milj. e). Toimialojen luvuista laskettu liikevoittoprosentti oli 4,9 (1-3/2010: 5,4 %). Toimialojen liikevoittoon sisältyy -2,0 milj. euroa (1-3/2010: -0,3 milj. e) IAS 23:n mukaisia korkokuluja. IAS 23 -standardi määrittää vieraan pääoman menojen kirjaustavan pitkäaikaisissa rakennushankkeissa.

Kannattavuutta paransi toiminnan painottuminen omaperustaiseen asuntotuotantoon Suomen rakentamispalveluissa. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa kannattavuus parantui asuntomyynnin kasvun ja myyntihintojen nousun myötä. Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevoitto kasvoi, mutta liikevoittomarginaali heikkeni, koska vuonna 2010 hankittujen liiketoimintojen kannattavuus oli heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus.

Liikevoitto Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa heikkeni edellisvuodesta johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä ja tiukasta hintakilpailusta erityisesti projektiliiketoiminnassa.

Konserniraportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen valmistuessa. IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoitto kasvoi 16 prosenttia edellisvuodesta ollen 39,2 milj. euroa (1-3/2010: 33,9 milj. e). Konsernin liikevoittoprosentti oli 4,0 (1-3/2010: 4,4 %).

## Osakekohtainen tulos kasvoi kolmanneksen

Osakekohtainen tulos nousi 33 prosenttia ja oli 0,20 euroa (1-3/2010: 0,15 e).

Rahoituskustannukset alenivat edellisestä vuodesta lähinnä edelleen alentuneiden ruplan suojauskustannusten vuoksi.

Konsernin tulos ennen veroja nousi 30 prosenttia edellisvuotisesta ja oli tammi-maaliskuussa 34,7 milj. euroa (1-3/2010: 26,7 milj. e).

## Tilaukanta kasvoi

Tilaukanta, milj. e	3/11	3/10	Muutos	3/11	12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	804,9	697,9	15 %	804,9	757,4	6 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	573,2	266,3	115 %	567,1	507,0	13 %
Suomen rakentamispalvelut	1 176,0	905,4	30 %	1 176,0	1 173,2	0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	862,7	1 013,2	-15 %	862,7	870,8	-1 %
Muut erät	-61,2	-45,8		-61,1	-58,3	
YIT:n toimialat yhteensä	3 355,6	2 837,0	18 %	3 355,6	3 250,1	3 %
IFRIC 15 -muunnos	343,4	315,5		343,4	285,6	
YIT-konserni yhteensä	3 699,0	3 152,5	17 %	3 699,0	3 535,7	5 %

YIT:n toimialojen tilaukanta oli maaliskuun lopussa 3 355,6 milj. euroa (3/2010: 2 837,0 milj. e), eli noin 18 prosenttia korkeampi kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana. Tilaukanta kasvoi hieman joulukuun lopun tasosta, jolloin se oli 3 250,1 milj. euroa.

Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden tilaukanta kasvoi selvästi edellisvuoteen verrattuna syyskuun alussa voimaan tulleen yrityskaupan vuoksi. Tilaukanta kasvoi vuoden 2010 lopusta sekä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa että Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa. Suomen rakentamispalveluissa ja Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tilaukanta pysyi vuoden 2010 lopun tasolla.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin tilaukanta oli maaliskuun lopussa 3 699,0 milj. euroa (3/2010: 3 152,5 milj. e).

## Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi-maaliskuussa 8,7 milj. euroa (1-3/2010: 9,4 milj. e) eli 0,9 prosenttia (1-3/2010: 1,2 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 3,8 milj. euroa (1-3/2010: 1,8 milj. e) ja tietotekniikkaan 1,8 milj. euroa (1-3/2010: 1,7 milj. e). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 3,1 milj. euroa (1-3/2010: 5,9 milj. e).

YIT osti Ruotsissa NNE Pharmaplan AB:n puhdistaliiketoiminnan, joka siirtyi katsauskauden alussa YIT:lle. Ostetussa yksikössä työskentelee kahdeksan työntekijää, ja sen liikevaihto on noin 3,3 milj. euroa. YIT tiedotti katsauskauden aikana ostavansa Ruotsissa myös Johnson Controlsin Commercial Refrigeration -liiketoimintayksikön, jolla on noin 100 työntekijää. Liiketoimintojen arvioidaan siirtyvän YIT:lle 1.5.2011.

Yrityskaupoista ja konserniin yhdistellyistä yhtiöistä on kerrottu tarkemmin osavuositarkastuksen taulukko-osassa.

## Kassavirta positiivinen ensimmäisellä neljänneksellä

Konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli tammi-maaliskuussa 16,1 milj. euroa (1-3/2010: 33,8 milj. e). Ensimmäisen neljänneksen operatiiviseen kassavirtaan vaikuttivat erityisesti rakenteilla olevan omaperustaisen tuotannon kasvu sekä tontti-investoinnit, ja toisaalta sitä vahvisti Kiinteistötekniiset palvelut -toimialojen hyvä loppuvuoden laskutus.

Maaliskuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 726,6 milj. euroa (12/2010: 1 672,0 milj. e). Sijoitustusta pääomasta oli Venäjällä 32 prosenttia (12/2010: 33 %) eli 558,2 milj. euroa (12/2010: 544,9 milj. e). Ruplan kurssimuutokset kasvattivat Venäjälle sijoitettua pääomaa 7,3 milj. eurolla tammi-maaliskuussa.



Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma on pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla. Venäjälle sijoitettu pääoma kasvoi vain vähän asuntotuotannon kasvattamisesta huolimatta. Pääoman käyttöä on tehostanut pienempi hankekoko, asuntojen myyminen rakentamisen aikaisemmassa vaiheessa sekä asuntorahoituksen lisääntyneet osuus.

Sijoitetun pääoman tuotto heikkeni hieman ja oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 14,0 prosenttia (1-12/2010: 14,3 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa 3 274,8 milj. euroa (12/2010: 3 117,1 milj. e).

### **Konsernin rahoitusasema mahdollistaa kasvustrategian toteutuksen**

YIT:n rahoitusrakenne on monipuolinen ja likviditeettiasema vahva. Kassavarat olivat maaliskuun lopussa 267,6 milj. euroa (12/2010: 148,3 milj. e). Lisäksi käytettävissä on kommitoituja rahoitus- ja tililimiittisopimuksia yhteensä 244,2 milj. euroa. Kommitoiduissa limiittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenantteja.

Velkaantumisaste nousi hieman vuoden 2010 lopusta ja oli maaliskuun 2011 lopussa 75,2 prosenttia (12/2010: 72,6 %). Omavaraisuusaste oli 28,5 prosenttia (12/2010: 31,9 %). Nettorahoitusvelat laskivat vuoden 2010 lopusta 626,1 milj. euroon (12/2010: 640,9 milj. e).

Nettorahoituskulut laskivat 4,5 milj. euroon (1-3/2010: 7,1 milj. e) ja olivat 0,5 prosenttia (1-3/2010: 0,9 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -1,3 milj. euroa (1-3/2010: -2,3 milj. e), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja. Nettorahoituskuluissa on huomioitu 3,1 milj. euroa (1-3/2010: 0,9 milj. e) IAS 23 mukaisina aktivointeina. Maaliskuun 2011 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 140,3 milj. euroa (12/2010: 135,6 milj. e) oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 417,9 milj. euroa (12/2010: 409,3 milj. e) omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja. Vieraanpääomanehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas omanpääomanehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Rahoitusvelan määrä oli maaliskuun lopussa 893,8 milj. euroa (12/2010: 789,1 milj. e) ja keskiporkko 3,2 prosenttia (12/2010: 3,4 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin rahoitusvelasta oli 52 prosenttia (12/2010: 60 %). Lainoista 32 prosenttia (12/2010: 36 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta. Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuoden 2011 kolmella viimeisellä neljänneksellä pitkäaikaisista lainoista erääntyy yhteensä 89,4 milj. euroa.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kasvoi omaperustaisen asuntotuotannon lisääntyessä ja oli 252,4 milj. euroa (12/2010: 166,7 milj. e). Tästä 237,9 milj. euroa (12/2010: 160,2 milj. e) sisältyi taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eräitä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 1,1 milj. euroa (1-3/2010: 0,4 milj. e). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat maaliskuun lopussa 25,2 milj. euroa (12/2010: 22,6 milj. e), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 0,2 milj. euroa (1-3/2010: 0,3 milj. e), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

Katsauskauden jälkeen yhtiö on maksanut osinkoa vuodelta 2010 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 81,3 milj. euroa.

Konsernin tasapainoinen liiketoimintarakente ja vahva rahoitusasema mahdollistavat YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-investoinnit.

### **STRATEGISET TAVOITTEET**

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 18.8.2010 konsernin strategian kaudelle 2011-2013. Strategian päätavoitteena on kannattava kasvu. Konsernin liikevaihdon kasvutavoite nostettiin keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa. Aikaisemmin tavoitteena oli liikevaihdon kasvu keskimäärin 5-10 prosenttia vuodessa. 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.

Liiketoiminnoista YIT:n kasvun painopisteinä ovat kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Kasvua haetaan sekä orgaanisesti että yrityskaupoin. YIT tavoittelee kasvua vahvistamalla paikallista markkina-asemaansa sekä laajentamalla maantieteellisesti uusiin maihin. Kiinteistötekniisiä palveluja kasvatetaan Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa ja asuntorakentamista Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa ja Keskisessä Itä-Euroopassa. Konsernin potentiaalisia uusia markkina-alueita ovat kiinteistötekniisissä palveluissa Iso-Britannia, Alankomaat ja Belgia sekä rakentamispalveluissa Puola.

YIT julkisti strategian vahvistamisesta pörssitiedotteen 19.8.2010 sekä strategian painopisteisiin keskittyvän Pääomamarkkinapäivän aineistot 2.9.2010.

## KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin.

### POHJOIS-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

#### Avainlukuja

	1-3/11	1-3/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	476,2	406,8	17 %
Liikevoitto, milj. e	17,1	19,9	-14 %
Liikevoittoprosentti, %	3,6	4,9	

	3/11	3/10	Muutos	3/11	12/10	Muutos
Tilaukanta, milj. e	804,9	697,9	15 %	804,9	757,4	6 %

Liikevaihto, milj. e	1-3/11	1-3/10	Muutos
Suomi	139,8	130,2	7 %
Ruotsi	155,7	123,9	26 %
Norja	127,4	114,2	12 %
Tanska	41,4	30,2	37 %
Venäjä ja Baltian maat	11,9	8,3	43 %
Yhteensä	476,2	406,8	17 %

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto kasvoi tammi-maaliskuussa edellisvuodesta 17 %. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 22 milj. eurolla viime vuoteen verrattuna. Liikevaihdon kasvu oli laajaa: liikevaihto kasvoi kaikissa maissa.

Liikevoitto toimialalla jäi kuitenkin edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinviestintien vähäisyydestä ja tiukasta hintakilpailusta erityisesti projektiliiketoiminnassa. Projektiliiketoiminnan volyyymi oli alhainen erityisesti Suomessa, Norjassa sekä teollisuuden palveluissa.

Toimialalla kannattavuus oli korkein Norjassa vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Huolto- ja kunnossapitopalveluiden osuuden kasvattaminen on vaikuttanut positiivisesti Norjan kannattavuuteen. Myös Suomessa ja Ruotsissa kannattavuus säilyi katsauskaudella kohtuullisella tasolla. Tanskan ja teollisuuden palveluiden kannattavuus Suomessa oli vuoden ensimmäisellä neljänneksellä alhaisella tasolla, mutta markkina-tilanteen uskotaan parantuvan vähitellen.

Maaliskuun lopun tilaukanta oli 15 prosenttia suurempi kuin vastaavana ajankohtana edellisenä vuonna ja 6 prosenttia korkeampi kuin vuoden 2010 lopussa. Tilaukanta kasvoi erityisesti Ruotsissa ja Norjassa.

Katsauskauden aikana YIT teki Pohjoismaissa yhden yrityskaupan ja sopi toisesta. Yrityskaupoilla täydennettiin YIT:n tarjoamaa, osaamisportfoliota ja maantieteellistä palveluverkostoa.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa vuonna 2010 toteutetuilla yrityskaupoilla hankitun liiketoiminnan vuotuinen liikevaihto on noin 60 milj. euroa.

## Huollon ja kunnossapidon liikevaihto kasvoi ensimmäisellä neljänneksellä

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja. Huolto- ja kunnossapitoliikeytoimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin.

Huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli ensimmäisellä neljänneksellä 302,5 milj. euroa (1-3/2010: 272,1 milj. e) eli 64 prosenttia (1-3/2010: 67 %) koko liikevaihdosta.

YIT on parantanut useita teknisiä järjestelmiä kattavien huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarjontaa kehittämällä ServiFlex -konseptin, jossa asiakas voi sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella. Teollisuuden palveluissa lanseerattiin iServiflex-palvelu vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Asiakkaat arvostavat yhä enemmän helppoutta palveluiden ostamisessa, ja laajojen palvelusopimusten määrän uskotaan kasvavan.

YIT sopi katsauskaudella DNA Oy:n kanssa kumppanuudesta DNA:n teknisiin tiloihin liittyvissä palveluissa. Sopimus kattaa yhteensä noin 120 eri puolilla Suomea sijaitsevaa teknistä tilaa, joiden ylläpito-, huolto-, rakentamis- ja asiantuntijapalveluista YIT vastaa.

Borealis Polymers Oy ja YIT sopivat kumppanuussopimuksen Borealoksen Kilpilahden tuotantolaitosten kunnossapidosta vuosina 2011–2013. Sopimuksen mukaan YIT:n resurssit täydentävät Borealoksen omaa operatiivista kunnossapitoa ja tasoittavat kausittaisia resurssitarpeita.

YIT solmi viisivuotisen sopimuksen Teollisuuden Voiman kanssa ydinvoimalaitosten käynninaikaisten ja vuosihuoltojen kunnossapitopalveluista. YIT:n tarjoamat kunnossapitopalvelut painottuvat ydinvoimalaitosten vuosihuoltoihin.

YIT allekirjoitti katsauskaudella Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa sopimuksen Varman omistamien toimitilakiinteistöjen energianhallinnasta. Sopimuksen piirissä on 71 liike- ja toimitilakiinteistöä, joiden yhteispinta-ala on noin 752 000 m<sup>2</sup>. Aiemmin laaditun sopimuksen mukaan YIT vastaa myös Varman toimitilakiinteistöjen teknisestä manageerauksesta, ylläpidosta ja huollosta.

Norjassa YIT voitti katsauskaudella Norjan puolustusvoimien huoltourakan, jossa YIT toimittaa sähköasennukset sekä niiden huollon ja kunnossapidon. Sopimus on maanlaajuinen ja kattaa lähes kaikki Norjan puolustusvoimien kasarmit. Lisäksi YIT voitti maanlaajuisen urakan Norjan puolustusvoimien palo- ja hälytyslaitteiden huolto- ja kunnossapitotöistä.

### Uusinvestoinnit edelleen alhaisella tasolla

Uusinvestoinnit talotekniikkaan elpyivät hieman katsauskauden aikana, mutta pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Myös teollisuudessa asiakkaiden kysyntä painottui huoltoon ja kunnossapitoon, ja uusinvestointien kysyntä pysyi kokonaisuutena vähäisenä.

Ruotsissa YIT solmi Micasa Fastigheter I Stockholm AB:n kanssa sopimuksen sähkö-, putkisto-, ilmastointi- ja automaatioasennuksista. Sopimuksen arvo on noin 17 milj. euroa. Kohteen rakentaminen on aloitettu, ja sen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2011.

Etelä-Tanskan yliopiston kanssa YIT sopi sähkö-, putkisto- ja ilmastointitöiden toimittamisesta noin 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruiseen uudisrakennukseen, jonka arvioidaan valmistuvan vuoden 2012 aikana.

## KESKI-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

### Avainlukuja

	1-3/11	1-3/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	177,1	70,4	152 %
Liikevoitto, milj. e	4,0	1,7	135 %
Liikevoittoprosentti, %	2,3	2,4	

	3/11	3/10	Muutos	3/11	12/10	Muutos
--	------	------	--------	------	-------	--------

Tilaukanta, milj. e	573,2	266,3	115 %	573,2	507,0	13 %
---------------------	-------	-------	-------	-------	-------	------

<b>Liikevaihto, milj. e</b>	<b>1-3/11</b>	<b>1-3/10</b>	<b>Muutos</b>
Saksa	141,1	44,1	220 %
Itävalta	21,9	21,5	2 %
Puola, Tšekki, Unkari, Romania	14,1	4,8	194 %
<b>Yhteensä</b>	<b>177,1</b>	<b>70,4</b>	<b>152 %</b>

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto kasvoi tammi-maaliskuussa edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta pääasiassa yrityskaupasta johtuen. Kiinteistötekniisten uusinvestointien lisääntyminen kasvatti myös katsauskauden liikevaihtoa. Valuuttakurssimuutoksilla ei ollut olennaista merkitystä liikevaihtoon edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevoitto kasvoi, mutta liikevoittomarginaali heikkeni, koska vuonna 2010 hankittujen liiketoimintojen kannattavuus oli heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus. Saksassa ja Itävallassa kannattavuus oli kohtuullisella tasolla.

Maaliskuun lopun tilaukanta oli 115 prosenttia suurempi kuin vastaavana ajankohtana edellisenä vuonna ja oli 573,2 milj. euroa (3/2010: 266,3 milj. e). Tilaukanta kasvatti erityisesti syyskuun alussa 2010 voimaan tullut yrityskauppa. Vuoden 2010 lopusta tilaukanta kasvoi 13 prosenttia parantuneen markkina-tilanteen ja YIT:n vahvistuneen markkina-aseman johdosta.

### **Yrityskauppa kasvatti liiketoimintaa Keski-Euroopassa**

YIT:n tavoitteena on tarjota erityisesti teknistä asiantuntemusta vaativia kiinteistötekniisiä palveluja lähellä asiakkaitaan. Tavoitteena on vahvistaa paikallista markkina-asemaa orgaanisesti ja yrityskaupoin.

Yrityskauppoja arvioidessaan YIT:n tavoitteena on ostaa yhtiöitä, jotka tukevat YIT:n strategiaa tulla Pohjoismaiden ja Euroopan johtavaksi kiinteistötekniisten järjestelmien huoltajaksi. Ostettavien yhtiöiden liiketoimintakulttuuri, osaamisalueet sekä ostettavan yrityksen kauppahinnan takaisinmaksuaika ovat keskeisiä arviointikriteereitä.

Syyskuun 2010 alussa toteutui yrityskauppa, jossa YIT osti kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön osakekannan Keski-Euroopassa. Ostetun yhtiön kannattavuus on alle YIT:n keskimääräisen kannattavuuden, ja YIT:n tavoitteena on parantaa ostetun toiminnan liikevoittomarginaalia yhdellä prosenttiyksiköllä vuodessa.

Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialaan kuuluvilla, vuonna 2010 toteutetuilla yrityskaupoilla hankitun liiketoiminnan vuotuinen liikevaihto on noin 440 milj. euroa.

### **Huollon ja kunnossapidon liikevaihto kasvoi selvästi**

Huolto- ja kunnossapitoliketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 45,3 milj. euroa (1-3/2010: 18,1 milj. e) eli 26 prosenttia (1-3/2010: 26 %) koko liikevaihdosta.

ServiFlex-konsepti on käytössä Saksassa ja Itävallassa. Keskisessä Itä-Euroopassa se otetaan käyttöön vuoden 2011 aikana. Konseptin mukainen huolto- ja kunnossapitosopimus tehtiin katsauskauden aikana muun muassa Amazon-verkkokaupan Münchenissä sijaitsevien tilojen kokonaisvaltaisesta teknisestä huollosta. Lisäksi YIT toimittaa monipuoliset kiinteistötekniiset palvelut BMW:n Münchenissä sijaitsevaan, noin 5 000 hengen tutkimus- ja innovaatiokeskukseen.

### **Uusinvestoinnit kasvussa etenkin Saksassa**

Kiinteistötekniisten uusinvestointien kysyntä piristyi katsauskaudella hyvälle tasolle Saksassa. Itävallassa kysyntä pysyi tasaisena. Keskisessä Itä-Euroopassa markkinat ovat hitaasti elpymässä.

Puolassa YIT sopi katsauskaudella ilmastointi-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmien toimittamisesta Galeria Leszno City -kauppakeskukseen, joka on suuruudeltaan noin 30 000 m<sup>2</sup>. Lisäksi YIT toimittaa ilmastointi-, lämmitys-, vesi- ja sprinklerijärjestelmät IKEA:n Poznanin ja Krakovan toimipisteisiin.

Saksassa katsauskaudella saatiin useita uusia projekteja. YIT toimittaa ilmastointi- ja putkistotyöt Rems-Murr-Klinikum sairaalaan. Berlinissä sijaitsevaan Robert Koch -instituuttiin YIT toimittaa laajan automaatio-ratkaisun.

## SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

### Avainlukuja

	1-3/11	1-3/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	289,5	252,9	14 %
Liikevoitto, milj. e	25,6	23,1	11 %
Liikevoittoprosentti, %	8,8	9,1	

	3/11	3/10	Muutos	3/11	12/10	Muutos
Tilaukanta, milj. e	1 176,0	905,4	30 %	1 176,0	1 173,2	0 %

Liikevaihto kasvoi tammi-maaliskuussa asuntorakentamisen tuotantomäärien pysyessä korkeina ja toimitilarakentamisen piristessä. Infraliiketoiminnan volyymi oli ensimmäisellä neljänneksellä alhainen.

Liikevoitto kasvoi edellisvuodesta hieman asuntotuotannon painottuessa suunnitellusti omaperustaiseen tuotantoon. Toimialan liikevoittoon sisältyy -1,5 milj. euroa (1-3/2010: -0,3 milj. e) IAS 23:n mukaisia korkokuluja. Infrapalveluiden heikolla kannattavuudella oli negatiivinen vaikutus liikevoittomarginaaliin. Tilaukanta kasvoi selvästi edellisvuotisesta YIT:n käynnistäessä uusia asunto- ja toimitilakohteita.

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli maaliskuun lopussa 272,5 milj. euroa (3/2010: 298,4 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 1 549 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 1 582 000) asuntotontteja ja 1 036 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 908 000) toimitilatontteja.

### Asuntomyynti kuluttajille hyvällä tasolla - myyntivarantoa kasvatettiin uusilla aloituksilla

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa Suomen suurimpana asuntorakentajana. Asuntomyynti oli ensimmäisellä neljänneksellä hyvällä tasolla. Kysyntä oli hyvää kaikissa asuntotyypeissä, myös arvoasunnoissa. YIT myi tammi-maaliskuussa suoraan kuluttajille 535 asuntoa (1-3/2010: 506). Myynti on jatkunut hyvällä tasolla myös huhtikuussa. Asuntojen hinnat nousivat katsauskaudella maltillisesti.

YIT:n asuntorakentamisen painopiste on siirretty onnistuneesti omaperustaiseen, suoraan kuluttajille suunnattuun tuotantoon markkinakysynnän mukaisesti. YIT aloitti tammi-maaliskuussa yhteensä 605 (453) suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen. YIT on aktiivisesti täydentänyt tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla esisopimuksia varmistaakseen hyvät mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa.

Uusilla asuntoaloituksilla on pidetty myyntivaranto riittävän korkealla tasolla. Maaliskuun lopussa YIT:llä oli myynnissä 1 745 asuntoa (3/2010: 1 011). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on pysynyt alhaisella tasolla ollen 152 (3/2010: 168) maaliskuun lopussa. Rakenteilla olevista asunnoista 62 prosenttia on myyty, mikä pienentää YIT:n myyntiriskiä.

### Asuntorakentaminen Suomessa, kpl

	1-3/11	1-3/10	Muutos	4-6/10	7-9/10	10-12/10
Myytyjä	592	623	-5 %	755	576	478
- joista suoraan kuluttajille	535	506	6 %	471	435	478
Aloitettuja	662	570	16 %	1 067	908	547
- joista suoraan kuluttajille	605	453	34 %	783	767	547
Valmistuneita	880	368	139 %	751	657	473
- joista suoraan kuluttajille	525	103	410 %	272	184	298
Rakenteilla kauden lopussa	4 212	3 975	6 %	4 292	4 543	4 360
- joista myytyjä kauden lopussa	2 619	3 132	-16 %	3 101	3 035	2 902
Myynnissä kauden lopussa	1 745	1 011	73 %	1 324	1 624	1 570
- joista valmiita asuntoja	152	168	-10 %	133	116	112

## Toimitilamarkkinoilla piristymisen merkkejä

Liike- ja toimitilojen markkinoiden kehittyminen jatkui myönteisenä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Toimitilavuokrien lasku on pysähtynyt ja sijoittajien tuottovaatimukset laskeneet hieman. YIT:n toimitilaliike-toiminnan tilauskanta kasvoi selvästi edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Toimitilojen vuokraus eteni hyvin ensimmäisellä neljänneksellä: tilojen vuokra- ja esisopimuksia allekirjoitettiin noin 19 000 m<sup>2</sup>.

Toimitilahankkeista YIT:llä on myynnissä Helsingin Käpylässä sijaitseva Triotto-toimistokohde sekä Vantaan Petikossa sijaitseva toimisto-, tuotanto-, varasto- ja myymälätiloja kattava Tiilitie Trade Park. Myös ulkomaalaisten kiinteistösijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on lisääntynyt.

YIT aloitti tammikuun alussa DNA Oy:n ja Fingrid Oy:n uuden pääkonttorin rakentamisen Helsinkiin. Triotto-niminen kohde on suuruudeltaan noin 7 500 m<sup>2</sup>, ja se valmistuu kesällä 2012. YIT allekirjoitti katsauskaudella sopimuksen Forsmanin Teetalon tuotanto- ja varastotilojen toteuttamisesta Vantaalle. Toimitilat ovat suuruudeltaan noin 6 000 m<sup>2</sup> ja ne valmistuvat vuoden 2012 alussa.

YIT valittiin toteuttamaan Helsingin kaupungin Herttoniemessä sijaitsevan tilakeskuksen peruskorjausurakka sekä rakentamaan kiinteistön laajennusosa. YIT:n kokonaisurakan laajuus on noin 8 600 m<sup>2</sup>, joka jakautuu puoliksi nykyisen kiinteistön peruskorjauksen ja siihen tehtävän uuden laajennusosan kesken. Sveafastigheter ja HGR Property Partnersin omistamat tilat valmistuvat niiden nykyiselle käyttäjälle, Helsingin tekniikan alan oppilaitokselle, elokuussa 2011.

Ensimmäisellä neljänneksellä käynnistettiin noin 17 000 m<sup>2</sup> suuruinen omaperustainen kehityshanke Tiilitie Trade Park West, joka on jatkoa aiemmin aloitetulle, Petikossa sijaitsevalle toimitilakohteelle. Lisäksi YIT ja HGR Property Partners ostivat 6 500 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön Helsingin Ruoholahdesta: tarkoituksena on uudistaa kiinteistö entistä paremmin nykyisiä käyttäjiä palvelevaksi.

## Infrapalveluissa tarjouspyyntöjen määrä kasvoi

Infrarakentamisen kysyntä oli katsauskaudella kohtalaisen matalalla tasolla. Lisäksi kuntasektorin investoinnit ovat vähentyneet ja päätöksenteko on viivästynyt. Kuluvan ja ensi vuoden aikana odotetaan käynnistyvän suuria väylähankkeita kuten E18-moottoritien uudisrakennus- ja korjaustyöt välillä Koskenkylä-Kotka. Public-Private-Partnership eli ns. PPP-mallilla toteutettavan E18-hankkeen tarjouskilpailuun YIT osallistuu yhdessä Destian kanssa. Tilausvaltuus kyseisessä hankkeessa on 650 milj. euroa. Aiemmin PPP-hankkeena suunnitellun Kokkola-Ylivieska rautatien toteutus on siirretty Liikenneviraston päätöksellä budjettimalliin ja kyseinen rataosuus toteutetaan osana Seinäjoki-Oulu ratauudistusta.

Lisäksi infrapalveluissa mahdollisuuksia avautuu erityisesti kalliorakentamisessa ja kaivosteollisuuden investoinneissa.

Tammi-maaliskuussa YIT:llä oli infrapalveluissa käynnissä jo vuoden 2009 puolella alkaneita isoja väylähankkeita, kuten Kehä I:n parantamiseen liittyvä mittava hanke, silta- ja tietöitä sisältävä hanke Savonlinnassa ja Kehärata-hankkeeseen liittyvä tunneliurakka Vantaalla. Lisäksi katsauskauden aikana YIT voitti noin 23 milj. euron lisäurakat Helsingin Länsimetrosta, jonka kolmea muuta urakkaa YIT parhaillaan toteuttaa. Katsauskaudella saadut urakat käynnistyvät vuonna 2011 ja niiden on määrä valmistua vuoden 2012 aikana.

## KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

### Avainlukuja

	1-3/11	1-3/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	100,3	106,9	-6 %
Liikevoitto, milj. e	8,4	4,6	83 %
Liikevoittoprosentti, %	8,4	4,3	

	3/11	3/10	Muutos	3/11	12/10	Muutos
Tilauskanta, milj. e	862,7	1 013,2	-15 %	862,7	870,8	-1 %

Liikevaihto laski hieman edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta myynnin painottuessa aikaisempaa enemmän rakentamisen alkuvaiheessa olevaan tuotantoon. Asuntomyynti eteni Venäjällä kohtuullisesti. Asuntomyynti on jatkunut hyvällä tasolla huhtikuussa.

Liikevoitto kasvoi selvästi edellisvuodesta. Liikevoittoa paransivat erityisesti asuntojen kohonneet myyntihinnat, onnistunut myynti ja hinnoittelun tasapaino sekä omassa kustannusrakenteessa vuonna 2009 toteutetut tehostamistoimet. Toimialan liikevoittoon sisältyy -0,5 milj. euroa (1-3/2010: -0,0 milj. e) IAS 23:n mukaisia korkokuluja. Liikevaihdon ja liikevoiton tuloutumiseen vaikutti aiempaa aikaisemmassa rakentamisen vaiheessa olevien kohteiden myynti: rakentamisen alkuvaiheessa myydyistä asunnoista tuloutuu vain vähän. Kannattavuus Baltiassa, Tšhekinissä ja Slovakiassa oli alhainen ensimmäisellä neljänneksellä.

Tilaukanta pysyi joulukuun lopun tasolla. Toimialan tilaukanta paransi ruflan vahvistuminen, jonka vaikutus oli +9,9 milj. euroa tammi-maaliskuussa. Tilaukanta sisältää asuntoja, joiden rakentaminen keskeytettiin Venäjällä lokakuussa 2008 markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi. Maaliskuun 2011 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa oli 91 milj. euroa (3/2010: 235 milj. e). Keskeytettujen hankkeiden uudelleenkäynnitys ei kasvata tilaukanta.

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli maaliskuun lopussa 353,1 milj. euroa (3/2010: 283,1 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 518 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 2 312 000) asuntotontteja ja 712 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 699 000) toimitilatontteja Venäjällä, Baltian maissa, Tšhekinissä ja Slovakiassa.

### Venäjän asuntomyynti jatkui kohtuullisena

50 vuotta Venäjällä toimineen YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa Venäjällä markkinoiden kysynnän mukaan nykyisissä toimintakaupungeissa ja vahvistaa mainettaan luotettavana asuntorakentajana. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tammi-maaliskuun liikevaihdosta 88 prosenttia (1-3/2010: 96 %) tuli Venäjältä. Liikevaihto laski Venäjällä 14 prosenttia edellisvuodesta 88,0 milj. euroon (1-3/2010: 102,2 milj. e). Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli maaliskuun lopussa 274,9 milj. euroa (3/2010: 207,2 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 162 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 1 959 000) asuntotontteja ja 563 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 563 000) toimitilatontteja.

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperustaisessa asuntorakentamisessa Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa. Rakenteilla oleva tuotanto painottuu Pietariin ja Moskovan ympäristön kaupunkeihin, mutta vuoden ensimmäisellä neljänneksellä aloituksia tehtiin myös Jekaterinburgissa ja Rostovissa.

YIT myi Venäjällä tammi-maaliskuussa 675 asuntoa (1-3/2010: 817). Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä Venäjällä, YIT:n omat markkinointi- ja myynninedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut Venäjällä ja vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä asiakas käytti asuntolainaa 36 prosentissa YIT:n asuntokaupoista. Asuntokysyntää tukevat taloustilanteen vähittäinen parantuminen, kuluttajien luottamuksen pysyminen hyvänä, asiakkaiden parantuneet lainansaantimahdollisuudet sekä alentuneet asuntolainojen korot. Asuntomyynti ensimmäisellä neljänneksellä painottui aikaisempaa enemmän rakentamisen alkuvaiheessa oleviin kohteisiin, jolloin myydyistä asunnoista tuloutui vain vähän.

Vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä uusien asuntojen keskimääräinen hintataso Venäjällä nousi hieman. Asuntokysyntä erityisesti Moskovan Oblastissa parani edellisvuodesta.

YIT on aloittanut Venäjällä aktiivisesti uusia asuntokohteita, ja asuntoaloituksia pyritään lisäämään vuoden 2011 aikana verrattuna edelliseen vuoteen. Rakentamisen alkuvaiheessa eli runkotyövaiheessa olevia kohteita on selvästi enemmän verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on kasvanut vuoden aikana ja oli 4 687 maaliskuun lopussa (3/2010: 3 585). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä laski maaliskuun lopussa 567:een (3/2010: 900).

Katsauskaudella 1-3/2011 asuntoja valmistui 105 (1-3/2010: 321). Asuntokohteiden luovutuksen jälkeen YIT tarjoaa asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua.

### Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl

	1-3/11	1-3/10	Muutos	4-6/10	7-9/10	10-12/10
Myytyjä	675	817	-17 %	682	717	857

Aloitettuja	1 151	798	44 %	1 074	671	1 140
Valmistuneita 1)	105	321	-67 %	320	299	2 486
Rakenteilla kauden lopussa 2)	5 495	4 671	18 %	5 425	5 797	4 457
- joista myytyjä kauden lopussa	1 375	1 986	-31 %	2 094	2 468	1 051
Myynnissä kauden lopussa	4 687	3 585	31 %	3 977	3 931	4 211
- joista valmiita asuntoja	567	900	-37 %	646	602	805

1) Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.  
2) YIT:llä oli maaliskuun 2011 lopussa Venäjällä 365 asuntoa (3/2010: 1 467) kohteissa, joiden rakentaminen keskeytettiin syksyllä 2008. Nämä asunnot eivät sisälly taulukossa rakenteilla oleviin asuntoihin. Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

### Toimitilarakentaminen elpyy hitaasti Venäjällä

YIT:n toimitilarakentamisen volyymi Venäjällä jatkui alhaisella tasolla vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Pietarin lähellä sijaitsevan Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia on jatkettu. YIT:n alueen kilpailuetuna on hyvä sijainti sekä valmiit infrastruktuuri-liittymät. Kysyntä aluetta kohtaan on hyvä ja neuvotteluja potentiaalisten asiakkaiden kanssa jatketaan.

### Asuntomarkkinoilla piristymistä Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa

Baltiassa ja Keskisen Itä-Euroopan maissa YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoaan. Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan tammi-maaliskuun liikevaihdosta 12 prosenttia (1-3/2010: 4 %) tuli Virossa, Latviassa, Liettuassa, Tshekistä ja Slovakiasta. Näiden maiden liikevaihto nousi 162 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 12,3 milj. euroon (1-3/2010: 4,7 milj. e). Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli maaliskuun lopussa 78,2 milj. euroa (3/2010: 75,8 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 356 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 353 000) asuntotontteja ja 149 000 krs-m<sup>2</sup> (3/2010: 136 000) toimitilatontteja.

YIT:n toiminnan painopistettä on siirretty uusien asuntoaloitusten myötä urakatuotannosta asuntorakentamiseen. Tammi-maaliskuussa Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Tshekissä käynnistettiin 135 asunnon (1-3/2010: 111) rakentaminen. Maaliskuun lopussa rakenteilla oli 430 asuntoa (3/2010: 111).

YIT:n asuntojen myyntivaranto on Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa edelleen alhainen. Tammi-maaliskuussa näissä maissa myytiin 57 asuntoa (1-3/2010: 5). Asuntoja oli myynnissä maaliskuun lopussa 527 (3/2010: 146) ja niistä valmiita oli 144 (3/2010: 35). Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä valmistui 81 asuntoa (1-3/2010: 0).

Asuntojen kysyntä on kääntynyt maltilliseen nousuun Baltiassa, Tshekissä ja Slovakiassa. Hinnat olivat ensimmäisen neljänneksen aikana vuoden 2010 lopun tasolla, Suhdannekäänteen myötä uusien asuntojen kysyntä on piristynyt erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevien asuntojen osalta.

### Asuntorakentaminen Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa, kpl

	1-3/11	1-3/10	Muutos	4-6/10	7-9/10	10-12/10
Myytyjä	57	5	yli tuhat	15	13	40
Aloitettuja	135	111	22 %	122	96	153
Valmistuneita	81	0	yli tuhat	0	0	106
Rakenteilla kauden lopussa	430	111	287 %	233	329	376
- joista myytyjä kauden lopussa	47	0	yli tuhat	6	17	43
Myynnissä kauden lopussa	527	146	261 %	253	336	449
- joista valmiita asuntoja	144	35	311 %	26	24	116

### ENERGIASÄÄSTÖPALVELUILLE TARVETTA SEKÄ KIINTEISTÖISSÄ ETTÄ TEOLLISUUDESSA

YIT:n tavoitteena on olla edelläkävijä kiinteistöihin ja teollisuudelle tarjottavissa energiansäästöpalveluissa, joiden kysynnän arvioidaan tulevina vuosina kasvavan. Energiansäästöpalveluiden kysyntää tukevat



lainsäädännön kiristyminen ja energian hinnan nousu: asiakkaat kiinnittävät yhä enemmän huomiota energian kulutukseen ja säästöpotentiaaliin. Energiansäästö voi olla osa sekä uudis- ja korjaushankkeita että kunnossapitosopimuksia. Energiansäästö on keskeinen osa liiketoimintaa kaikilla YIT:n toimialoilla.

Itävallassa YIT solmi katsauskaudella sopimuksen Wieniin rakennettavan DC Tower 1:n kiinteistötekniisten palveluiden tuottamisesta. Rakennus on suuruudeltaan noin 200 000 m<sup>2</sup> ja se tulee valmistuttuaan olemaan Itävallan korkein rakennus (220 m). Tiloihin rakennetaan muun muassa toimistoja, hotelli, ostoskeskus ja asuntoja. Projektissa asiakkaalle oli tärkeää energiatehokkuus ja uusiutuva energia, ja projekti tultaneen sertifioimaan LEED-sertifikaatin mukaisesti.

YIT toimittaa energiansäästöpalveluita myös omana kokonaisuutenaan Keski-Euroopassa, jossa yksi aktiivisimmista asiakassegmenteistä on julkinen sektori. Katsauskaudella YIT allekirjoitti sopimuksen energiansäästöpalveluiden toimittamisesta Münchenissä sijaitsevalle Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayernille. Lisäksi aiemmin sovittua, Saksan ulkoministeriön Berliinin toimitilojen energiansäästö-hanketta jatkettiin.

Suomen rakentamispalveluissa kaikki YIT:n omaperusteiset kohteet rakennetaan matalaenergia-asunnoiksi, joissa energiansäästö on keskimäärin 30 prosenttia. Kesällä 2011 aloitetaan Suomen ensimmäisen etävalvotun pientaloalueen rakentaminen Espoossa: tavoitteena on pudottaa käytönaikaista energiankulutusta 30 prosenttia. Käyttökokemukset ensimmäisistä uusiutuvan energian, maalämpöön perustuvista kohteista on myös saatu. Myös ensimmäinen tarpeenmukaiseen lämmitykseen perustuva asuinkerrostalokohde on valmis ja käytössä.

Kiinnostus energiansäästöpalveluihin kasvaa myös Venäjällä.

## HENKILÖSTÖ

Vuoden 2011 tammi-maaliskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 25 754 henkilöä (1-3/2010: 23 199). Kauden lopussa henkilöstömäärä oli 25 748 (3/2010: 23 211). Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan myötä YIT:n Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialalle siirtyi syyskuun 2010 alussa noin 2 000 työntekijää.

Vuonna 2010 päätettiin ottaa käyttöön uusi osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jonka tavoitteena on tukea yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentää yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmä kattaa vuonna 2011 noin 250 henkilöä. Kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli tammi-maaliskuussa noin 1,4 milj. euroa (1-3/2010: 0,0 milj.e).

### Henkilöstö toimialoittain

Henkilöstöltään suurin toimiala oli Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, jossa työskenteli 61 prosenttia (3/2010: 66 %) YIT:n henkilöstöstä. Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa työskenteli 14 prosenttia (3/2010: 9 %), Suomen rakentamispalveluissa 13 prosenttia (3/2010: 13 %), Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 10 prosenttia (3/2010: 11 %) ja Konsernipalveluissa 2 prosenttia (3/2010: 1 %) henkilöstöstä.

Henkilöstö toimialoittain	3/11	3/10	Muutos	3/11	12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	15 712	15 310	3 %	15 712	15 844	-1 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3 712	2 045	82 %	3 712	3 767	-1 %
Suomen rakentamispalvelut	3 253	3 014	8 %	3 253	3 209	1 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 677	2 498	7 %	2 677	2 656	1 %
Konsernipalvelut	394	344	15 %	394	356	11 %
YIT-konserni yhteensä	25 748	23 211	11 %	25 748	25 832	0 %

### Henkilöstö maittain

YIT:n henkilöstöstä 36 prosenttia työskenteli Suomessa (3/2010: 39 %), 36 prosenttia muissa Pohjois- maissa (3/2010: 37 %), 11 prosenttia Saksassa (3/2010: 5 %), 9 prosenttia Venäjällä (3/2010: 11 %), 4 prosenttia Baltian maissa (3/2010: 4 %) ja 4 prosenttia muissa maissa (3/2010: 4 %).

Henkilöstö maittain	3/11	3/10	Muutos	3/11	12/10	Muutos
---------------------	------	------	--------	------	-------	--------

Suomi	9 144	9 160	0 %	9 144	9 209	-1 %
Ruotsi	4 484	4 149	8 %	4 484	4 429	1 %
Norja	3 462	3 246	7 %	3 462	3 505	-1 %
Saksa	2 771	1 050	164 %	2 771	2 816	-2 %
Venäjä	2 410	2 448	-2 %	2 410	2 390	1 %
Tanska	1 357	1 224	11 %	1 357	1 386	-2 %
Baltian maat	1 013	925	10 %	1 013	983	3 %
Muut maat (Keski-Eurooppa pl. Saksa)	1 107	1 009	10 %	1 107	1 114	-1 %
YIT-konserni yhteensä	25 748	23 211	11 %	25 748	25 832	0 %

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2011. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, vahvisti osingon hallituksen ehdotuksen mukaisesti, päätti hallituksen palkkioista ja valitsi tilintarkastajan. Yhtiökokous vahvisti hallituksen kokoonpanon: hallitukseen valittiin uudelleen Henrik Ehrnrooth (puheenjohtaja), Reino Hanhinen (varapuheenjohtaja), Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin ja Satu Huber. Lisäksi hallituksen uudeksi jäseneksi valittiin Michael Rosenlew.

Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2011 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajat ja jäsenet.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 11.3.2011. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi).

## OSAKKEET, OPTIOT JA OMISTAJAT

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

Yhtiöllä ei ole voimassa olevia optio-ohjelmia.

### Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2011 alussa 149 216 748,22 euroa (2010: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2010: 127 223 422).

### Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous. YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 11.3.2011 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakeantivaltuutus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella. Yhtiön omistamien osakkeiden määrä ei muuttunut katsauskauden aikana. 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 vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

### Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 18,65 euroa (1.1.2010: 14,44 e). Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 20,92 euroa (31.3.2010: 17,10 e). Osakekurssi nousi tammi-maaliskuun aikana 12 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi tammi-maaliskuun aikana oli 21,92 euroa (1-3/2010: 17,80 e), alin 17,75 euroa (1-3/2010: 14,44 e) ja keskimurssi 20,02 euroa (1-3/2010: 16,32 e).

Osakkeita vaihdettiin Nasdaq OMX:ssa tammi-maaliskuun aikana 30 004 381 (1-3/2010: 36 277 021) kappaletta. Vaihdon arvo oli 601,4 milj. euroa (1-3/2010: 593,0 milj. e).

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 2 616,6 milj. euroa (3/2010: 2 138,8 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

### **Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli maaliskuun lopussa 32 278 (3/2010: 30 187). Henkilöomistajien määrä kasvoi verrattuna maaliskuun 2010 loppuun noin 1 800:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli maaliskuun lopussa 39,7 prosenttia (3/2010: 38,3 %) osakkeista.

Yhtiö ei saanut tammi-maaliskuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisia ilmoituksia omistusosuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä.

### **LIIKETOIMINNAN MERKITTÄVIMMÄT LÄHIAJAN RISKIT JA RISKIENHALLINTA**

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta huomioiden konsernin liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin.

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa on kasvatettu. Kassavirtaa tuottavat (kiinteistö- tekniset ja teollisuuden palvelut, urakointi) ja pääomaa vaativat liiketoiminnot (omaperustainen asunto- ja toimitilatuotanto) tasapainottavat liiketoimintaan ja pääoman käyttöön liittyviä riskejä ja mahdollistavat paremman riskienhallinnan konsernitason tasolla.

Toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla. Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä toisaalta hyödyntämään muutosten tarjoamia liiketoimintamahdollisuuksia.

Konsernin tavoitteena on kasvaa kannattavasti sekä organisaation että yrityskaupoin. Kiinteistöteknisten palvelujen toiminta on kasvanut Keski-Euroopassa elokuun 2010 lopussa toteutetun yrityskaupan myötä. Ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen on käynnistynyt suunnitelmien mukaisesti.

YIT:lle tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat tonttihankintoihin liittyvät riskit, omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden myyntiriski sekä urakkatarjouksiin, palvelusopimuksiin, projektinhallintaan ja henkilöstöön liittyvät riskit. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään (asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoitain) sekä hankkimalla normaalisti keskeiset vuokralaiset ja/tai sijoittajan ennen toimitilahankkeen aloittamista. Korkotason voimakas nousu on keskeinen asuntojen kysyntään liittyvä riski.

YIT tarkastaa tonttiensa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenuun, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Tontteihin ei tehty alaskirjauksia katsauskaudella.

Rahoitus- ja taloudellisia riskejä ovat likviditeetti-, luotto-, vastapuoli-, korko- ja valuuttakurssiriskit sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Rahoitus- ja taloudellisia riskejä hallitaan laskenta- ja rahoituspolitiikoilla, sisäisellä valvonnalla sekä sisäisellä ja ulkoisella tarkastuksella.

YIT:lle merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 558,2 milj. euroa (12/2010: 544,9 milj. e). Omanpääomanehtojen nettosijoitusten määrä kauden lopussa oli 417,9 milj. euroa (12/2010: 409,3 milj. e). Venäjällä olevien tytäryhtiöihin tehdyt nettosijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraanpääomanehtojen sijoitusten määrä oli kauden lopussa 140,3 milj. euroa (12/2010: 135,6 milj. e) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

Tapahtumariskejä voivat olla henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai toimitiloille, projekti-kohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumi-

set ja varkauudet. YIT noudattaa konsernin laajuista turvallisuuspolitiikkaa, joka kattaa turvallisuuden eri osa-alueet.

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä julkistettiin vuoden 2010 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## **NÄKYMÄT VUODELLE 2011**

YIT Oyj toistaa vuoden 2010 tilinpäätöksen yhteydessä antamansa arvion, jonka mukaan vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto kasvaa ja liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna.

YIT arvioi asuntokaupan jatkuvan hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Erityisesti Venäjän asuntorakentamisen osalta sekä kiinteistötekniikan huollon ja kunnossapidon osuuden kasvattamisen myötä on edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle.

Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

### **Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut**

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan kasvavan uusinvestoinneista riippuvaisia projektimarkkinoita nopeammin. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osalta kasvulle on suotuisat edellytykset kaikissa Pohjoismaissa. Kiinteistötekniisten palveluiden markkinat Baltiassa ja Venäjällä ovat kehittymässä, mutta palveluiden hankkimisen kulttuurin vahvistuminen vaatii aikaa. Talotekniikan uusinvestointien ennakoitaan kääntyvän hienoiseen nousuun viime vuoden matalalta tasolta, ja tyypillisesti uusinvestointien kasvu näkyy viiveellä kiinteistötekniisten palveluiden kysynnässä. Talotekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan 2-3 % toimitilarakentamisen osalta ja 3-5 % asuinrakentamisen osalta vuonna 2011.

Yritysten ja julkishallinnon tehostamistoimet avaavat mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Teollisuusasiakkaiden investoinnit kääntyivät Suomessa nousuun viime vuonna ja niiden arvioidaan jatkavan nousuaan. Teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana.

### **Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut**

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa sekä huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden että uusinvestoinneista riippuvaisten projektimarkkinoiden uskotaan kasvavan. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osalta kasvulle on suotuisat edellytykset kaikissa maissa, ja erityisesti Saksan ja Itävallan markkinoilla on hyviä kasvumahdollisuuksia. Kiinteistötekniisten palveluiden markkinat Keski-Euroopassa (Puola, Tšekki, Unkari ja Romania) ovat kehittymässä.

Talotekniikan uusinvestointien uskotaan palaavan suhteellisen hyvälle tasolle Keski-Euroopassa, ja projektiiiketoiminnan näkymät ovat kohtuullisen hyvät erityisesti Saksassa ja Itävallassa. Talotekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan 2-4 % vuonna 2011. Teollisuusasiakkaiden investointien arvioidaan jatkavan nousuaan.

YIT:llä on sekä Pohjoismaiden että Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden toiminta-alueella laaja paikallinen toimipaikkaverkosto ja vakaa markkina-asema talotekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluissa, projekteissa ja energiatehokkuutta parantavissa palveluissa. Energiatehokkuuspalveluiden kysynnän kasvulle on edellytyksiä tulevana vuosina korkean energian hinnan ja tiukentuvan ympäristölainsäädännön myötä. Kiinteistötekniisten palveluiden markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. YIT:n vahvuutena on laaja palveluvalikoima, ja mahdollisuus taata korkea palvelutaso asiakkailleen. YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava tekniisten järjestelmien huoltaja.

### **Suomen rakentamispalvelut**

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä. Suomessa asuntokysyntää tukevat suhteellisen alhainen korkotaso, kuluttajien vahva luottamus omaan talouteensa sekä rakenteelliset tekijät, kuten muuttoliike, väestönkasvu ja perhekoon pieneneminen. Rakennusteollisuuden arvion

mukaan vuonna 2011 Suomessa aloitetaan 30 500 asuntoa, kun VTT:n pitkän aikavälin arvio uusien asuntojen tarpeesta on 35 000 asuntoa vuodessa.

Uusien asuntojen tarjontatilanne on normalisoitunut, ja markkinoilla on tarjolla viime vuosia enemmän uusia asuntoja. YIT käynnisti aktiivisesti uusia asuntohankkeita vuonna 2010 sekä ensimmäisellä neljänneksellä 2011, mikä tarjoaa yhtiölle vahvan lähtöaseman loppuvuodelle 2011.

Asuntojen hintojen nousu on tasaantunut ja YIT arvioi hintojen nousevan jatkossa maltillisesti. Rakennuskustannukset ovat kääntyneet maltilliseen nousuun. YIT:n hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperusteisten asuntoaloitusten ja asuntotuotannon jatkamisen korkealla tasolla vuonna 2011. YIT:n tavoitteena on lisätä asuntoaloituksia vuonna 2011 verrattuna vuoteen 2010.

Toimitilamarkkinoilla on piristymisen merkkejä: sijoittajien tuottovaatimukset ovat laskeneet ja toimitilavuokrien ennakoitaan kääntyvän nousuun. Vajaakäyttöasteet ovat vielä korkealla, ja uusinvestoinnit toimistokiinteistöihin pysyvät suhteellisen matalalla tasolla. Osa erityisesti vanhasta, tyhjästä toimistotilasta ei palaa toimitilakäyttöön huonon sijainnin tai heikon kunnan vuoksi. Logistiikka- ja liikekiinteistöjen rakentamisessa kysyntä on kohtalaista. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti.

YIT:llä on infrapalveluissa käynnissä isoja väylähankkeita, ja Suomen inframarkkinoilla alkaa vuonna 2011 ja 2012 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa sekä kaivostoiminnan investointien myötä. Julkisen talouden vakauttamisen tarve vaikuttaa julkisen sektorin investointeihin, ja hankkeiden käynnistämispäätöksiin liittyy epävarmuutta. Kilpailutilanne infrarakentamisessa pysyy kireänä, ja vuoden 2011 ensimmäisen vuosipuoliskon ennakoitaan olevan toista vuosipuoliskoa hiljaisempi. YIT:llä on infra-alan erityisosaamista sekä vahva asema Suomen suurimpana yksityisenä teidenhoitajana.

### **Kansainväliset rakentamispalvelut**

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden liiketoiminta-alueella.

Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve, minkä vuoksi YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäköymät ovat pitkällä aikavälillä vahvat. Asuntojen kysyntää tukee Venäjällä hyvänä säilynyt kuluttajien luottamus sekä parantunut asuntolainojen saatavuus. Venäjällä asuntokysyntä riippuu myös öljyn hintatasosta ja ruplan kurssista.

Ensimmäisen neljänneksen aikana asuntojen hintataso on noussut maltillisesti. Tarjonta asuntomarkkinoilla on normalisoitunut uusien asuntohankkeiden käynnistymisen myötä. YIT on vahvistanut mainettaan luotettavana rakentajana ja kehittänyt myyntiprosessiaan. Asiakkaiden lainarahan saatavuutta on parannettu tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa.

Myös Baltian ja Keskeisen Itä-Euroopan asuntomarkkinoilla on piristymisen merkkejä. Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa kuluttajilla on tarve parantaa asumisväljyyttä ja asumisen laatutasoa pitkällä aikavälillä. Näissä maissa asuntojen keskimääräiset hinnat ovat kääntyneet maltilliseen nousuun. Kysyntä on parantunut erityisesti keskusta-alueilla.

Asuntoaloituksia kasvatetaan vuonna 2011 kysyntää vastaavasti koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden toiminta-alueella: Venäjällä, Baltiassa, Tshekissä ja Slovakiassa. YIT:n tavoitteena on lisätä asuntoaloituksia vuonna 2011 verrattuna vuoteen 2010. Toimitilamarkkinoilla on toistaiseksi ollut asuntorakentamista hiljaisempaa kaikissa Kansainvälisten rakentamispalveluiden toimintamaissa. Venäjällä toimistojen rakentaminen on vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liiketilojen kysyntä on lisääntymässä. Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa useita toimitilahankkeita valmistellaan ja käynnistettäneen kuluvan vuoden aikana.

Asuntokysynnän ja asuntojen hintatason oletetaan nousevan koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden toiminta-alueella, erityisesti Venäjällä, mikä luo edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle. Inflaation kiihtyminen Venäjällä näkyy myös nousevina tuotantokustannuksina.

## **OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2011: TAULUKKO-OSA**

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia

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

Tunnusluvut  
Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin  
Segmenttitiedot vuosineljänneksittäin

### **2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 31.3.2011**

Tuloslaskelma 1.1. - 31.3.2011  
Laaja tuloslaskelma 1.1. - 31.3.2011  
Tase  
Laskelma oman pääoman muutoksista  
Rahavirtalaskelma

### **3. Liitetietoja**

Osavuositarkastuksen 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

	3/11	3/10	Muutos, %	12/10
Tulos/osake, e	0,20	0,15	33	1,12
Tulos/osake, e, laimennettu	0,20	0,15	33	1,12
Oma pääoma/osake, e	6,64	6,08	9	7,04
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, e	20,02	16,32	23	16,35
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	20,92	17,10	22	18,65
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. e	2 616,6	2 138,8	22	2 332,7
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 078	125 078	0	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 078	125 078	0	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 078	125 078	0	125 078
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	626,1	496,0	26	640,9
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	14,0	11,3	24	14,3
Omavaraisuusaste, %	28,5	30,2	-6	31,9
Velkaantumisaste, %	75,2	65,0	16	72,6
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	8,7	9,4	-7	129,8
% liikevaihdosta	0,9	1,2	-29	3,4
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 699,0	3 152,5	17	3 535,7
josta Suomen ulkopuolista tilauskanta	1 976,7	1 637,1	21	1 857,7
Henkilöstö keskimäärin	25 754	23 199	11	24 317

### KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

	1-3/11	1-3/10	4-6/10	7-9/10	10-12/10
Liikevaihto, milj. e	969,7	765,3	854,8	829,6	1 338,0
Liikevoitto, milj. e	39,2	33,9	35,9	33,9	116,4
% liikevaihdosta	4,0	4,4	4,2	4,1	8,7
Rahoitustuotot, milj. e	2,4	0,7	1,1	1,1	0,7
Kurssierot, milj. e	-1,3	-2,3	-1,9	-2,3	-0,8
Rahoituskulut, milj. e	-5,6	-5,6	-7,2	-5,7	-3,1
Voitto ennen veroja, milj. e	34,7	26,7	27,9	27,0	113,2
% liikevaihdosta	3,6	3,5	3,3	3,3	8,5
Taseen loppusumma, milj. e	3 274,8	2 994,8	3 067,9	3 234,6	3 117,1
Tulos/osake, e	0,20	0,15	0,16	0,16	0,65
Oma pääoma/osake, e	6,64	6,08	6,35	6,30	7,04
Osakkeen päätöskurssi, e	20,92	17,10	14,78	17,39	18,65
Markkina-arvo, milj. e	2 616,6	2 138,8	1 848,7	2 175,1	2 332,7
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	14,0	11,3	10,7	10,6	14,3
Omavaraisuusaste, %	28,5	30,2	31,8	29,2	31,9
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	626,1	496,0	514,8	636,6	640,9
Velkaantumisaste, %	75,2	65,0	64,7	80,5	72,6
Bruttoinvestoinnit, milj. e	8,7	9,4	8,7	81,0	30,7
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 699,0	3 152,5	3 329,2	3 727,5	3 535,7
Henkilöstö kauden lopussa	25 748	23 211	23 877	25 943	25 832

## SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

### Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	1-3/11	1-3/10	4-6/10	7-9/10	10-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	476,2	406,8	460,8	416,8	519,2
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	177,1	70,4	86,9	134,2	258,7
Suomen rakentamispalvelut	289,5	252,9	275,2	279,7	294,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	100,3	106,9	112,1	111,9	139,7
Muut erät	-16,2	-16,2	-20,7	-18,4	-24,2
YIT:n toimialat yhteensä	1 026,9	820,8	914,3	924,2	1 187,6
IFRIC 15 -muunnos	-57,2	-55,5	-59,6	-94,6	150,4
YIT-konserni yhteensä	969,7	765,3	854,7	829,6	1 338,0

### Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	1-3/11	1-3/10	4-6/10	7-9/10	10-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	17,1	19,9	25,1	20,2	23,5
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	4,0	1,7	3,1	2,7	8,9
Suomen rakentamispalvelut	25,6	23,1	26,4	29,3	29,4
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4	4,6	7,6	9,2	13,4
Muut erät	-4,7	-4,8	-5,1	-3,4	-5,5
YIT:n toimialat yhteensä	50,4	44,5	57,1	57,9	69,7
IFRIC 15 -muunnos	-11,2	-10,6	-21,2	-24,0	46,7
YIT-konserni yhteensä	39,2	33,9	35,9	33,9	116,4

### Liikevoittoprosentti segmenteittäin

	1-3/11	1-3/10	4-6/10	7-9/10	10-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3,6 %	4,9 %	5,4 %	4,8 %	4,5 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	2,3 %	2,4 %	3,6 %	2,0 %	3,4 %
Suomen rakentamispalvelut	8,8 %	9,1 %	9,6 %	10,5 %	10,0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4 %	4,3 %	6,8 %	8,2 %	9,6 %
YIT:n toimialat yhteensä	4,9 %	5,4 %	6,2 %	6,3 %	5,9 %
YIT-konserni yhteensä	4,0 %	4,4 %	4,2 %	4,1 %	8,7 %

Vuonna 2010 Kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa heikensivät yrityskauppojen toteuttamiseen liittyvät 6,3 milj. euron kertaluonteiset kustannukset. Kertaluonteisista eristä 1,4 milj. euroa kirjattiin vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin ja 1,9 milj. euroa Keski-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin. Neljännellä vuosineljänneksellä Keski-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin kirjattiin 3,0 milj. euroa kertaluontoisia kustannuksia.

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

	3/11	3/10	6/10	9/10	12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	804,9	697,9	748,5	743,0	757,4
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	573,2	266,3	276,8	589,1	507,0
Suomen rakentamispalvelut	1 176,0	905,4	1 154,7	1 205,2	1 173,2
Kansainväliset rakentamispalvelut 1)	862,7	1 013,2	946,8	884,8	870,8
Muut erät	-61,2	-45,8	-59,4	-55,2	-58,3
YIT:n toimialat yhteensä	3 355,6	2 837,0	3 067,4	3 366,9	3 250,1
IFRIC 15 -muunnos	343,4	315,5	261,8	360,6	285,6
YIT-konserni yhteensä	3 699,0	3 152,5	3 329,2	3 727,5	3 535,7



1) Maaliskuun 2011 lopussa keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilauskannassa oli 91 milj. euroa (3/10: 235 milj. e).

## 2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.3.2011

### TULOSLASKELMA 1.1. - 31.3.2011 (milj. e)

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Liikevaihto	969,7	765,3	27	3 787,6
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	591,5	436,9	35	2 343,6
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-920,7	-722,5	27	-3 531,1
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,2	-0,4	-50	-0,5
Poistot ja arvonalentumiset	-9,6	-8,5	13	-35,9
Liikevoitto	39,2	33,9	16	220,1
% liikevaihdosta	4,0	4,4		5,8
Rahoitustuotot	2,4	0,7	243	3,7
Kurssierot	-1,3	-2,3	-43	-7,3
Rahoituskulut	-5,6	-5,6	0	-21,7
Tulos ennen veroja	34,7	26,7	30	194,8
% liikevaihdosta	3,6	3,5		5,1
Tuloverot 1)	-9,8	-7,8	26	-54,2
Katsauskauden voitto	24,9	18,9	32	140,6
% liikevaihdosta	2,6	2,5		3,7
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	24,8	18,8	32	140,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,1	0,1	0	0,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, e	0,20	0,15	33	1,12
Tulos/osake, laimennettu, e	0,20	0,15	33	1,12

1) Katsauskauden verot perustuvat koko tilikaudelta määräytyviin veroihin.

### LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. - 31.3.2011 (milj. e)

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Katsauskauden voitto	24,9	18,9	32	140,6
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut				
- Korkoriskin arvomuutos	2,6	-2,6		-1,0
-- Laskennallinen vero	-0,7	0,7		0,3
- Muuntoerot	4,5	32,9	-86	29,2
- Muu muutos	-0,4	0,0	0	0,0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	6,0	31,0	-81	28,5
Katsauskauden laaja tulos	30,9	49,0	-38	169,1
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	30,7	49,4	-38	168,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,2	0,5	-60	0,4

**TASE (milj. e)**

	3/11	3/10	Muutos, %	12/10
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	107,1	98,8	8	106,7
Liikearvo	350,9	291,0	21	350,9
Muut aineettomat hyödykkeet	48,8	34,6	41	50,5
Osuudet osakkuusyrityksissä	2,5	2,8	-11	2,7
Muut sijoitukset	3,4	2,0	70	3,4
Muut saamiset	18,3	14,1	30	15,9
Laskennalliset verosaamiset	52,2	50,5	3	44,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	1 552,2	1 527,4	2	1 484,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	852,0	650,1	31	889,3
Rahavarat	267,6	323,5	-17	148,3
Myytävänä olevat omaisuuserät	19,8		yli tuhat	19,8
Varat yhteensä	3 274,8	2 994,8	9	3 117,1
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	149,2	149,2	0	149,2
Muu oma pääoma	681,0	611,5	11	730,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	2,7	2,7	0	2,9
Oma pääoma yhteensä	832,9	763,4	9	882,9
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	88,6	73,7	20	77,2
Eläkevelvoitteet	26,9	17,2	56	26,9
Varaukset	49,2	49,8	-1	49,5
Korolliset velat	477,1	595,8	-20	504,6
Muut velat	7,8	6,1	28	10,3
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	1 312,8	1 224,6	7	1 218,8
Varaukset	45,7	40,4	13	45,1
Lyhytaikaiset korolliset velat	416,6	223,8	86	284,6
Myytavissä oleviin varoihin liittyvät velat	17,2		yli tuhat	17,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 274,8	2 994,8	9	3 117,1

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

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osak- keet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2011	149,2	2,0	0,0	-14,2	-2,4	-10,6	756,1	880,1	2,8	882,9
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden voitto							24,8	24,8	0,1	24,9
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvomuutos					2,6			2,6		2,6
-Laskennallinen vero					-0,7			-0,7		-0,7
Muuntoerot				4,4				4,4	0,1	4,5
Muu muutos							-0,4	-0,4		-0,4
Kauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	0,0	4,4	1,9	0,0	24,4	30,7	0,2	30,9
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-81,3	-81,3		-81,3
Osakepalkitseminen							0,4	0,4		0,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-80,9	-80,9	0,0	-80,9
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset										
Konsernin omistusosuuden muutokset - ei muutosta määräysvallassa							0,3	0,3	-0,3	0,0
Muutokset yrityshankinnoista								0,0		0,0
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	-0,3	0,0
Oma pääoma 31.3.2011	149,2	2,0	0,0	-9,8	-0,5	-10,6	699,9	830,2	2,7	832,9

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osak- keet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2010	149,2	1,7	11,6	-42,4	-1,7	-10,6	654,1	761,9	2,2	764,1
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden voitto							18,8	18,8	0,1	18,9
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvomuutos					-2,6			-2,6		-2,6
- Laskennallinen vero					0,7			0,7		0,7
Muuntoerot				31,1			1,4	32,5	0,4	32,9
Kauden laaja tulos yhteensä				31,1	-1,9		20,2	49,4	0,5	49,9
Liiketoimet omistajien kanssa										0,0
Osingonjako							-50,5	-50,5		-50,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä							-50,5	-50,5		-50,5
Oma pääoma 31.3.2010	149,2	1,7	11,6	-11,3	-3,6	-10,6	623,8	760,8	2,7	763,5

## RAHAVIRTALASKELMA (milj. e)

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto	24,9	18,9	32	140,6
Suoriteperusteisten erien peruminen	23,8	24,6	-3	130,3
Käyttöpääoman muutokset				
Lyhytaikaisten saamisten muutos	45,5	15,1	201	-77,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-57,3	15,0		60,3
Lyhytaikaisten velkojen muutos	16,6	0,0		-135,4
Käyttöpääoman muutos yhteensä	4,8	30,1	-84	-152,4
Maksetut korot	-12,8	-6,7	91	-27,5
Muut rahoituserät, netto	-2,3	-15,1	-85	-37,2
Saadut korot	0,9	0,7	29	3,5
Maksetut verot	-15,2	-11,8	29	-50,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	24,1	40,8	-41	6,8
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennetty- nä hankintahetken rahavaroilla	-0,3	-2,9	90	-45,4
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-6,6	-3,9	69	-19,9
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-1,8	-1,7	6	-8,4
Investoinnit sijoituksiin	0,0			-1,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,7	1,6	-56	6,5
Sijoitusten myynti	0,0	-0,1	100	0,0
Investointien nettorahavirta	-8,0	-7,0	14	-68,5
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	16,1	33,8	-52	-61,7
Rahoituksen rahavirrat				
Lyhytaikaisten lainojen muutos	80,5	23,1	248	34,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	75,0	100,0	-25	100,0
Lainojen takaisinmaksut	-52,5	-8,8	497	-50,4
Rahoitusleasingvelkojen muutos	-0,6	-0,1	500	-0,1
Maksetut osingot				-51,2
Rahoituksen nettorahavirta	102,4	114,2	-10	32,5
Rahavarojen muutos	118,5	148,0	-20	-29,3
Rahavarat katsauskauden alussa	147,6	173,1	-15	173,1
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	0,1	2,4	-96	3,8
Rahavarat katsauskauden lopussa	266,2	323,5	-18	147,6

### 3. LIITETIETOJA

#### OSAVUOSIKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n osavuositarkastus ajalta 1.1. - 31.3.2011 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. YIT on soveltanut osavuositarkastuksen laatimisessa samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2010. Lisäksi seuraavat EU:n hyväksymät uudet standardit, tulkinnot ja muutokset olemassa oleviin standardeihin, joilla on ollut vähäinen vaikutus konsernin raportointiin, on otettu käyttöön 1.1.2011 alkaen:

- IAS24 (uudistettu): Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä
- IFRIC14 (muutos): Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat suoritukset
- IFRIC19: Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla

- IAS32 (muutos): Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu
- Improvements to IFRSs-muutokset, julkaistu heinäkuussa 2010

### Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssit 1-3/11	Tasekurssit 3/11		Keskikurssit 1-3/10	Tasekurssit 3/10
1 EUR =	CZK	24,3760	24,5430		25,8810	25,4400
	DKK	7,4549	7,4567		7,4426	7,4447
	EEK	-	-		15,6466	15,6466
	HUF	272,5000	265,7200		268,6000	265,7500
	MYR	4,1643	4,2983		-	-
	NOK	7,8234	7,8330		8,1055	8,0135
	PLN	3,9441	4,0106		3,9910	3,8673
	RUB	40,0048	40,2850		41,3285	39,6950
	SEK	8,8647	8,9329		9,9576	9,7135
	SGD	1,7458	1,7902		-	-
	USD	1,3670	1,4207		-	-
	LVL	0,7028	0,7028		0,7028	0,7028
	LTL	3,4528	3,4528		3,4528	3,4528

### RAHOITUSRISIKIEN HALLINTA

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 toimialojen ja liiketoimintayksiköiden kanssa.

Konsernin strategiset taloudelliset tavoitetasot ohjaavat konsernin pääoman käyttöä ja hallintaa. Strategisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan pitämällä konsernin pääomarakenne optimaalisena. Pääomarakenteeseen vaikutetaan ensisijaisesti ohjaamalla investointeja ja liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää.

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä on julkistettu vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### SEGMENTTITIEDOT

Ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdistamisesta toimintasegmenteille ja niiden tuloksen arvioinnista, on YIT-konsernin johtoryhmä.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset -palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniiset -palvelut toimialojen raportointi johdolle perustuu konsernin laskentaperiaatteisiin. Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut - toimialojen raportointi johdolle eroaa konsernin laskentaperiaatteista omaperustaisen asunto- ja toimitilarakentamisen tuloutuksen osalta. Omaperustainen asunto- ja toimitilarakentaminen tuloutetaan rakentamisen valmiustasteen ja kohteen myyntiasteen tulos perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen. Konsernin laskentaperiaatteen mukaan tuloutus tehdään kohteen valmistuessa luovutukseen perustuen. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutus liikevaihtoon ja liikevoittoon esitetään IFRIC 15 -muunnos -rivillä.

### Liikevaihto segmentteittäin (milj. e)

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	476,2	406,8	17	1 803,6
- konsernin sisäinen	-14,3	-15,2	-6	-71,0
- ulkoinen	461,9	391,6	18	1 732,6
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	177,1	70,4	152	550,2
- konsernin sisäinen	0,0	-0,0	0	-0,5
- ulkoinen	177,1	70,4	152	549,6
Suomen rakentamispalvelut	289,5	252,9	14	1 102,0
- konsernin sisäinen	-0,3	-0,3	0	-1,9

- ulkoinen	289,2	252,6	14	1 100,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	100,3	106,9	-6	470,6
- konsernin sisäinen	-1,8	-0,8	125	-7,1
- ulkoinen	98,5	106,1	-7	463,5
Muut erät	0,3	0,1		1,2
YIT:n toimialat yhteensä	1 026,9	820,8	25	3 847,0
IFRIC 15 -muunnos	-57,2	-55,5		-59,4
YIT-konserni yhteensä - ulkoinen	969,7	765,3	27	3 787,6

#### **Liikevoitto segmentteittäin (milj. e)**

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut 1)	17,1	19,9	-14	88,7
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut 2)	4,0	1,7	135	16,4
Suomen rakentamispalvelut	25,6	23,1	11	108,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4	4,6	83	34,7
Muut erät	-4,7	-4,8		-18,8
YIT:n toimialat yhteensä	50,4	44,5	13	229,1
IFRIC 15 -muunnos	-11,2	-10,6		-9,0
YIT-konserni yhteensä	39,2	33,9	16	229,1

Vuonna 2010 Kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa heikensivät yrityskauppojen toteuttamiseen liittyvät 6,3 milj. euron kertaluonteiset kustannukset. Kertaluonteisista eristä 1,4 milj. euroa kirjattiin vuoden kolmannella neljänneksellä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin ja 1,9 milj. euroa Keski-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin. Neljännellä vuosineljänneksellä Keski-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin kirjattiin 3,0 milj. euroa kertaluonteisia kustannuksia.

#### **Tilaukanta kauden lopussa segmentteittäin (milj. e)**

	3/11	3/10	Muutos, %	12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	804,9	697,9	15	757,4
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	573,2	266,3	115	507,0
Suomen rakentamispalvelut	1 176,0	905,4	30	1 173,2
Kansainväliset rakentamispalvelut 1)	862,7	1 013,2	-15	870,8
Muut erät	-61,2	-45,8		-58,3
YIT:n toimialat yhteensä	3 355,6	2 837,0	18	3 250,1
IFRIC 15 -muunnos	343,3	315,5		285,7
YIT-konserni yhteensä	3 699,0	3 152,5	17	3 535,7

1) Maaliskuun 2011 lopussa keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa oli 91 milj. euroa (3/2010: 235 milj. e).

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

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	0,0	0,0		-1,4
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	0,0	0,0		-4,9
Yhteensä	0,0	0,0		-6,3

Vuonna 2010 Kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa heikensivät yrityskauppojen toteuttamiseen liittyvät 6,3 milj. euron kertaluonteiset kustannukset. Kertaluonteisista eristä 1,4 milj. euroa kirjattiin vuoden kolmannella neljänneksellä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin ja 1,9 milj. euroa Keski-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin. Neljännellä vuosineljänneksellä Keski-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin kirjattiin 3,0 milj. euroa kertaluonteisia kustannuksia.

#### **HANKITUT JA MYYDYT LIIKETOIMINNOT (milj. e)**

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimiala hankki katsauskaudella Ruotsissa NNE Pharmaplan AB:n puhdistaliiketoiminnan. Liiketoiminta siirtyi YIT:lle 1.1.2011 alkaen.

#### Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo (milj. e)

	3/11
<b>Maksettu vastike</b>	
Käteisvarat	0,3
<b>Luovutettu vastike yhteensä</b>	0,3
<b>Hankintaan liittyvät menot (kirjattu kuluksi)</b>	0,0
<b>Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät</b>	
Rahavarat	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,1
Aineettomat oikeudet	0,2
<b>Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä</b>	0,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	-
<b>Liikearvo</b>	-
<b>Kokonaisarvo</b>	0,3

Katsauskaudella ei ollut yritysmyyntejä.

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

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Kirjanpitoarvo kauden alussa	106,7	99,8	7	99,8
Lisäykset	6,8	4,0	70	24,4
Lisäykset yritysostojen kautta	0,0	0,4	-100	12,4
Vähennykset	-0,7	-1,4	-50	-6,1
Poistot ja arvonalentumiset	-6,0	-5,8	3	-23,9
Siirto toiseen tase-erään	0,3	1,8	-83	0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	107,1	98,8	8	106,7

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

	3/11	3/10	Muutos, %	12/10
Aineet ja tarvikkeet	26,9	20,1	34	26,4
Keskeneräiset työt	704,7	667,9	6	639,0
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	625,7	581,5	8	589,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	152,7	209,0	-27	181,2
Ennakkomaksut	41,5	47,7	-13	48,2
Muu vaihto-omaisuus	0,7	1,2	-42	0,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 552,2	1 527,4	2	1 484,9

#### OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT

Osakepääoma ja ylikurssirahasto	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma (milj. e)	Omat osakkeet (milj. e)
1.1.2011	125 078 422	149,2	-10,6
31.3.2011	125 078 422	149,2	-10,6

#### KOROLLISET VELAT (milj. e)

Katsauskaudella ei ole nostettu joukkovelkakirjalainoja.

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

	3/11	3/10	Muutos, %	12/10
Omasta puolesta annetut vakuudet				
- Annetut yrityskiinnitykset	29,8	29,3		29,8
- Muut annetut vakuudet		53,2	-100	
Muut vastuusitoumukset				
- Ostovastuut	132,5	119,3	11	141,0
- Vuokravastuut	325,2	308,2	6	322,5
- Annetut vuokravastuut	5,9	8,6	-31	8,0
- Muut vastuusitoumukset	4,1	0,5	720	4,2
- Annetut takaukset	5,2	0,2	yli tuhat	5,2
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu				
- Kohde-etuuksien arvot				
--Korkojohdannaiset	388,5	308,8	26	304,6
--Valuuttajohdannaiset	218,9	304,0	-28	203,2
--Hyödykejohdannaiset	0,4		100	0,5
- Käyvät arvot				
-- Korkojohdannaiset	-2,5	-9,5	-74	-10,6
-- Valuuttajohdannaiset	-3,8	-10,0	-62	0,3
-- Hyödykejohdannaiset	0,0			0,1
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 313,7	973,5	35	1 202,5

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

	1-3/11	1-3/10	Muutos, %	1-12/10
Myynnit osakkuusyhtiöille	0,4	0,4	0	1,5
Ostot osakkuusyhtiöiltä	0,0	0,0	0	0,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,0	0,0	0	0,0
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,0	0	0,0