

Pohjois-Euroopan
kiinteistötekniiset palvelut

Kuva: Suurpelto,
Espoo, Suomi



Keski-Euroopan
kiinteistötekniiset palvelut

Kuva: The SQUAIRE,
Frankfurt am Main, Saksa



Suomen
rakentamispalvelut

Kuva: Länsimetron tunneli,
Espoo, Suomi



Kansainväliset
rakentamispalvelut

Kuva: Komendantsky kvartal,
Pietari, Venäjä



Osavuosisikatsaus 1–9 / 2011

YIT:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2011:

Asuntomyynti ennätystasolla Venäjällä, konsernin vahva tilauskanta antaa näkyvyyttä**TOIMIALARAPORTOINTI 1-9/2011 (1-9/2010): Liikevaihto kasvoi 23 prosenttia**

- Toimialojen liikevoitto oli 3 prosenttia edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa suurempi nousten 164,3 milj. euroon (1-9/2010: 159,4 milj. e). Liikevoitto yli kaksinkertaistui Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan ja onnistuneiden kannattavuuden parantamistoimenpiteiden vuoksi. Suomen rakentamispalveluissa liikevoitto pysyi viimevuotisella tasolla.
- Toimialojen liikevaihto oli 23 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 3 260,3 milj. euroon (1-9/2010: 2 659,4 milj. e). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Liikevaihdon kasvua tuki syyskuun 2010 alussa voimaan tullut yrityskauppa Keski-Euroopassa, kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoinen elpyminen, hyvänä jatkunut asuntomyynti sekä toimitilamarkkinoiden piristymisen Suomessa.
- Toimialojen tilauskanta oli 4 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin nousten 3 489,0 milj. euroon (9/2010: 3 366,9 milj. e). Tilauskanta kasvoi kesäkuun 2011 lopusta Suomen rakentamispalveluissa.

TOIMIALARAPORTOINTI 7-9/2011 (7-9/2010): Pietarin asuntojen ammoniakki-ongelman korjaamiseen 10 miljoonan euron kuluvaraus

- Toimialojen liikevoitto oli 25 prosenttia edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa pienempi laskien 43,6 milj. euroon (7-9/2010: 57,9 milj. e).
- Yhtiön Pietarissa rakentamista asunnoista on löytynyt normit ylittäviä ammoniakkipitoisuuksia. Kansainvälisten rakentamispalveluiden kannattavuutta heikentää ammoniakki-ongelman korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka yhtiön tämänhetkisen arvion perusteella ovat 10 milj. euroa ja joiden kattamiseksi yhtiö on tehnyt samansuuruisen kuluvarauksen kolmannelle neljännekselle.
- Toimialojen liikevaihto oli 19 prosenttia edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa suurempi nousten 1 096,5 milj. euroon (7-9/2010: 924,2 milj. e).

KONSERNIRAPORTOINTI 1-9/2011 (1-9/2010): Tulos ennen veroja nousi 54 prosenttia, rahoitus-asetamaa vahvistettiin

- Konsernin tulos ennen veroja nousi 54 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta ja oli tammi-syyskuussa 125,3 milj. euroa (1-9/2010: 81,6 milj. e).
- Osakekohtainen tulos nousi 53 prosenttia ja oli 0,72 euroa (1-9/2010: 0,47 e).
- Kassavarat olivat syyskuun lopussa 224,1 milj. euroa (6/2011: 234,1 milj. e). Lisäksi käytettävissä on kommitoituja rahoitus- ja tililimiittisopimuksia yhteensä 316,1 milj. euroa.

TULOSOHJEISTUS: Toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto ja liikevoitto kasvavat vuoteen 2010 verrattuna

YIT Oyj alensi vuoden 2011 liikevoittoa koskevia näkymiään pörssitiedotteessaan 12.10.2011. YIT toistaa 12.10.2011 annetun arvion, jonka mukaan toimialojen yhteenlaskettu liikevoitto vuonna 2011 kasvaa vuoteen 2010 verrattuna. Vuoden 2010 tilinpäätöksen yhteydessä (4.2.2011) antamissaan näkymissä YIT arvioi, että vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna.

Aiempi tulosoheistus:

YIT arvioi, että vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto kasvaa ja liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna.

Uusi tulosoheistus:

YIT arvioi, että vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto ja liikevoitto kasvavat vuoteen 2010 verrattuna.

YIT arvioi asuntokaupan jatkuvan hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Lyhyellä aikavälillä Suomessa asuntojen myyntiajat voivat kuitenkin pidentyä. Kannattavuuden parantamiselle on edellytyksiä etenkin Venäjän asuntorakentamisessa, kiinteistötekniisissä palveluissa Saksassa sekä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa.

Selvästi lisääntynyt epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti myös YIT:n asiakkaiden päätöksentekoon ja siten YIT:n liiketoiminnan kehitykseen ja tulokseen.

Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

AVAINLUKUJA

Toimialojen ja konsernin kehitys

Liikevaihto, milj. e	1-9/11	1-9/10	Muutos	7-9/11	7-9/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	1 497,5	1 284,4	17 %	511,9	416,8	23 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	579,0	291,5	99 %	210,8	134,2	57 %
Suomen rakentamispalvelut	891,2	807,8	10 %	269,4	279,7	-4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	343,3	330,9	4 %	122,5	111,9	9 %
Muut erät	-50,7	-55,2		-18,1	-18,4	
YIT:n toimialat yhteensä	3 260,3	2 659,4	23 %	1 096,5	924,2	19 %
IFRIC 15 -muunnos	-68,5	-209,8		-11,6	-94,6	
YIT-konserni yhteensä	3 191,8	2 449,6	30 %	1 084,9	829,6	31%

Liikevoitto, milj. e	1-9/11	1-9/10	Muutos	7-9/11	7-9/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	55,8	65,2	-14 %	19,9	20,2	-1 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	24,0	7,5	220 %	7,9	2,7	193 %
Suomen rakentamispalvelut	79,5	78,7	1 %	21,1	29,3	-28 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	19,8	21,3	-7 %	-0,9	9,2	
Muut erät	-14,8	-13,3		-4,4	-3,4	
YIT:n toimialat yhteensä	164,3	159,4	3 %	43,6	57,9	-25 %
IFRIC 15 -muunnos	-21,8	-55,7		-8,2	-24,0	
YIT-konserni yhteensä	142,5	103,7	37 %	35,4	33,9	4%

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

Tilaukanta, milj. e	9/11	9/10	Muutos	9/11	6/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	886,1	743,0	19 %	886,1	879,5	1 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	523,9	589,1	-11 %	523,9	554,1	-5 %
Suomen rakentamispalvelut	1 289,3	1 205,2	7 %	1 289,3	1 239,5	4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	850,1	884,8	-4 %	850,1	896,4	-5 %
Muut erät	-60,3	-55,2		-60,3	-60,2	
YIT:n toimialat yhteensä	3 489,0	3 366,9	4 %	3 489,0	3 509,4	-1 %
IFRIC 15 -muunnos	249,3	360,6		249,3	287,5	
YIT-konserni yhteensä	3 738,3	3 727,5	0 %	3 738,3	3 796,9	-2 %

Konserniraportoinnin tunnuslukuja (IFRIC 15)

	1-9/11	1-9/10	Muutos		7-9/11	7-9/10	Muutos
Tulos ennen veroja, milj. e	125,3	81,6	54 %		27,6	27,0	2 %
Katsauskauden tulos, milj. e	90,0	58,0	55 %		18,9	18,7	1 %
Osakekohtainen tulos, e	0,72	0,47	53 %		0,15	0,16	-6 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-31,4	-56,1	44 %		-47,3	-121,6	61 %

	9/11	9/10	Muutos		9/11	6/11	Muutos
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	15,5	10,6			15,5	15,6	
Omavaraisuusaste, %	29,2	29,2			29,2	29,7	
Velkaantumisaste, %	86,8	80,5			86,8	79,9	
Henkilöstö kauden lopussa	26 502	25 943	2 %		26 502	26 807	-1 %

TIEDOTUSTILAISUUS, WEBCAST JA PUHELINKONFERENSSI

Osavuositarkastuksesta järjestetään englanninkielinen tiedotustilaisuus perjantaina 28.10.2011 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-lähetystenä YIT:n kotisivuilla osoitteessa www.yitgroup.com/webcast. Suora lähetys alkaa klo 10.00. Lähetysten 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 Suomen aikaa, numeroon (0)9 2313 9201.

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

Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:

	Osavuositarkastuksen julkaiseminen	Tilaisuus sijoittajille ja analyytikoille, puhelinkonferenssi ja suora webcast-lähetys	Webcast-lähetysten 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 sijoittajietoa löytyy YIT:n internet-sivuilta osoitteesta www.yit.fi/sijoittajat. Aineistoja voi tilata kotisivujen kautta, sähköpostitse osoitteesta InvestorRelations@yit.fi tai puhelimitse numerosta 020 433 2257.

YIT OYJ

Juhani Pitkälä
toimitusjohtaja

Lisätietoja antavat:

Timo Lehtinen, talousjohtaja, YIT Oyj, puh. 045 670 0626, timo.lehtinen@yit.fi
Hanna-Maria Heikkinen, sijoittajasuhdejohtaja, YIT Oyj, puh. 040 826 2172, hanna-maria.heikkinen@yit.fi

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

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2011

SISÄLTÖ

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

KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

Muutoksia organisaatorakenteessa ja konsernijohtossa

Syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen 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 kiinteistötekniset palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut. YIT:n neljä toimialaa ovat 1.3.2011 alkaen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Uuden toimialajaon mukaiset vertailutiedot vuoden 2010 luvuista julkistettiin erillisellä pörssitiedotteella 24.3.2011.

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 1.3.2011 alkaen Karl-Walter Schuster (61). Hän toimi aikaisemmin Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa Keski-Euroopan liiketoimintaryhmän johtajana. Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 29.6.2011 alkaen Matti Malmberg (51). Hän toimi aikaisemmin Suomen, Venäjän ja Baltian kiinteistöteknisistä palveluista vastaavana johtajana.

YIT Oyj:n hallitus perusti vuoden toisella neljänneksellä uuden valiokunnan, jonka tarkoituksena on avustaa hallitusta YIT:n liiketoiminnan kehittämiseen liittyvissä asioissa. Työvaliokunnaksi nimettyyn valiokuntaan kuuluvat hallituksen puheenjohtaja Henrik Ehrnrooth (puheenjohtaja) ja varapuheenjohtaja Reino Hanhinen sekä hallituksen keskuudestaan valitsemana jäsenenä Michael Rosenlew.

Toimialojen liikevaihto kasvoi lähes neljänneksen edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta

Liikevaihto, milj. e	1-9/11	1-9/10	Muutos	7-9/11	7-9/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	1 497,5	1 284,4	17 %	511,9	416,8	23 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	579,0	291,5	99 %	210,8	134,2	57 %
Suomen rakentamispalvelut	891,2	807,8	10 %	269,4	279,7	-4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	343,3	330,9	4 %	122,5	111,9	9 %
Muut erät	-50,7	-55,2		-18,1	-18,4	
YIT:n toimialat yhteensä	3 260,3	2 659,4	23 %	1 096,5	924,2	19 %
IFRIC 15 -muunnos	-68,5	-209,8		-11,6	-94,6	
YIT-konserni yhteensä	3 191,8	2 449,6	30 %	1 084,9	829,6	31 %

YIT:n toimialojen liikevaihto kasvoi tammi-syyskuussa 23 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 3 260,3 milj. euroa (1-9/2010: 2 659,4 milj. e). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Keski-Euroopan kiinteistöteknisten palveluiden liikevaihto kasvoi edellisvuodesta erityisesti syyskuun 2010 alussa voimaantulleeseen yrityskaupan seurauksena. Liikevaihdon kasvua tuki lisäksi kiinteistöteknisten palveluiden kysynnän hienoinen elpyminen, hyvänä jatkunut asuntomyynti sekä toimitilamarkkinoiden piristyminen Suomessa. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat toimialojen liikevaihtoa katsauskaudella 36,1 milj. eurolla viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin liikevaihto kasvoi 30 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli tammi-syyskuussa 3 191,8 milj. euroa (1-9/2010: 2 449,6 milj. e). Omaperustaisten rakentamiskohteiden valmistusajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserni-raportoinnissa voi siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Tammi-syyskuussa Venäjällä valmistui edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa vähemmän asuntoja, kun taas Suomessa sekä Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa valmistui edellisvuotta enemmän asuntoja.

Tammi-syyskuussa 2011 konsernin liikevaihdosta 41 prosenttia tuli Suomesta (44 %), 16 prosenttia Ruotsista (16 %) 14 prosenttia Saksasta (8 %), 12 prosenttia Norjasta (14 %), 7 prosenttia Venäjältä (8 %), 4 prosenttia Tanskasta (4 %) ja 2 prosenttia Baltian maista (2 %) sekä 5 prosenttia muista maista (4 %).

Toimialojen liikevoitto pysyi katsauskaudella edellisvuoden vastaavan ajanjakson tasolla

Liikevoitto, milj. e	1-9/11	1-9/10	Muutos	7-9/11	7-9/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	55,8	65,2	-14 %	19,9	20,2	-1 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	24,0	7,5	220 %	7,9	2,7	193 %
Suomen rakentamispalvelut	79,5	78,7	1 %	21,1	29,3	-28 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	19,8	21,3	-7 %	-0,9	9,2	-110 %
Muut erät	-14,8	-13,3		-4,6	-3,4	
YIT:n toimialat yhteensä	164,3	159,4	3 %	43,6	57,9	-25 %
IFRIC 15 -muunnos	-21,8	-55,7		-8,2	-24,0	
YIT-konserni yhteensä	142,5	103,7	37 %	35,4	33,9	4%

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

YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 3 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja nousi tammi-syyskuussa 164,3 milj. euroon (1-9/2010: 159,4 milj. e). Toimialojen luvuista laskettu liikevoittoprosentti oli 5,0 (1-9/2010: 6,0 %). Toimialojen liikevoittoon sisältyy katsauskaudella -6,3 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1-9/2010: -1,8 milj. e). IAS 23 -standardi määrittää vieraan pääoman menojen kirjaustavan pitkäaikaisissa rakennushankkeissa.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevoittomarginaali Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa jäi edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen tiukasta hintakilpailusta erityisesti projektiliiketoiminnassa sekä talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien suhteellisen matalasta kysynnästä. Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevoitto kasvoi erityisesti Saksan toimintojen parantaessa suoritustaan.

Vuoden kolmannella neljänneksellä Suomen rakentamispalveluiden liikevoiton heikkenemiseen vaikutti arvoasuntojen myynnin heikentyminen, vuokra-asuntotuotannon volyymin lasku sekä infrapalveluiden edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa alhaisempi kannattavuus. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa kannattavuutta heikensi ammoniakkiongelman korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka yhtiön tämän hetkisen arvion perusteella ovat 10 milj. euroa ja joiden kattamiseksi yhtiö on tehnyt samansuuruisen kuluvarauksen kolmannelle neljännekselle.

Konserni-raportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen luovutuksen yhteydessä. IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoitto kasvoi 37 prosenttia edellisvuodesta ollen 142,5 milj. euroa (1-9/2010: 103,7 milj. e). IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoittoprosentti oli 4,5 (1-9/2010: 4,2 %).

Tulos ennen veroja kasvoi 54 prosenttia

Katsauskauden rahoituskustannukset alenivat edellisvuodesta suojattavan ruplaposition pienenemisen sekä kasvaneen IAS 23 -kirjauksen vuoksi.

Konsernin tulos ennen veroja nousi 54 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli tammi-syyskuussa 125,3 milj. euroa (1-9/2010: 81,6 milj. e).

Osakekohtainen tulos nousi katsauskaudella 53 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 0,72 euroa (1-9/2010: 0,47 e).

Tilaukanta säilyi vahvana

Tilaukanta, milj. e	9/11	9/10	Muutos	9/11	6/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	886,1	743,0	19 %	886,1	879,5	1 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	523,9	589,1	-11 %	523,9	554,1	-5 %
Suomen rakentamispalvelut	1 289,3	1 205,2	7 %	1 289,3	1 239,5	4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	850,1	884,8	-4 %	850,1	896,4	-5 %
Muut erät	-60,3	-55,2		-60,3	-60,2	
YIT:n toimialat yhteensä	3 489,0	3 366,9	4 %	3 489,0	3 509,4	-1 %
IFRIC 15 -muunnos	249,3	360,6		249,3	287,5	
YIT-konserni yhteensä	3 738,3	3 727,5	0 %	3 738,3	3 796,9	-2 %

YIT:n toimialojen tilaukanta oli syyskuun lopussa 3 489,0 milj. euroa (9/2010: 3 366,9 milj. e) eli noin 4 prosenttia korkeampi kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana. Tilaukanta pysyi kesäkuun 2011 lopun tasolla, jolloin se oli 3 509,4 milj. euroa.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden tilaukanta kasvoi edellisvuoteen verrattuna kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoisesta elpymisestä ansiosta. Suomen rakentamispalveluissa tilaukanta kasvoi sekä asunto- että toimitilarakentamisessa.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin tilaukanta oli syyskuun lopussa 3 738,3 milj. euroa (9/2010: 3 727,5 milj. e).

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi-syyskuussa 43,9 milj. euroa (1-9/2010: 99,1 milj. e) eli 1,4 prosenttia (1-9/2010: 4,0 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 12,2 milj. euroa (1-9/2010: 6,7 milj. e) ja tietotekniikkaan 9,0 milj. euroa (1-9/2010: 5,9 milj. e). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 22,0 milj. euroa (1-9/2010: 86,5 milj. e).

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

Kolmannen vuosineljänneksen aikana YIT teki Pohjoismaissa kaksi yrityskauppaa. Suomessa YIT osti kylmätekniikkaan erikoistuneen Sakari Timonen Oy:n liiketoiminnan. Yhtiön vuotuinen liikevaihto on noin miljoona euroa. Norjassa YIT osti putkistoasennuksiin erikoistuneen Mercur-yhtiön, jonka vuotuinen liikevaihto on noin 20 milj. euroa ja sen palveluksessa on noin 100 henkilöä. Mercurin hankinta on yksi YIT:n suurimmista yrityskaupoista Norjassa sen jälkeen, kun konserni laajeni Norjaan vuonna 2003 ja se vahvistaa YIT:n asemaa Norjan johtavana rakennustekniikan toimittajana. Molemmat kolmannella vuosineljänneksellä ostetut yhtiöt liitetään osaksi Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialaa.

Panostukset kasvuun heikensivät kassavirtaa

Konsernin katsauskauden operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -31,4 milj. euroa (1-9/2010: -56,1 milj. e). Heinä-syyskuussa konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -47,3 milj. euroa (7-9/2010: -121,6 milj. e). Kolmannen vuosineljänneksen operatiiviseen kassavirtaan vaikuttivat erityisesti omaperustaisen tuotannon myyntivarannon kasvu Suomessa, tontti-investoinnit sekä tilapäinen saamisten kasvu Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla.

Syyskuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 849,4 milj. euroa (6/2011: 1 816,1 milj. e). Sijoitetusta pääomasta 26 prosenttia oli Venäjällä (6/2011: 29 %) eli 472,7 milj. euroa (6/2011: 531,9 milj. e). Rullan kurssimuutokset pienensivät Venäjälle sijoitettua pääomaa 39 milj. eurolla heinä-syyskuussa.

Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma on pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla. Venäjälle sijoitettu pääoma pieneni vuoden kolmannella neljänneksellä asuntotuotannon kasvattamisesta huolimatta. Pääoman käyttöä on tehostanut pienempi hankekoko, asuntojen myyminen rakentamisen aikaisemmassa vaiheessa, parantuneet maksuehdot sekä asuntolainoituksen lisääntynyt osuus.

Sijoitetun pääoman tuotto oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 15,5 prosenttia (7/2010-6/2011: 15,6 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa 3 418,6 milj. euroa (6/2011: 3 387,4 milj. e).

Konserni on varautunut myös makrotalouden epävarmuuteen, likviditeettiasema vahva

YIT:n rahoitusrakenne on monipuolinen ja likviditeettiasema vahva. Kassavarat olivat syyskuun lopussa 224,1 milj. euroa (6/2011: 234,1 milj. e). Lisäksi käytettävissä on komittoituja rahoitus- ja tililimiittisopimuksia yhteensä 316,1 milj. euroa. Uusia komittoituja rahoituslimiittisopimuksia solmittiin syyskuussa yhteensä 100 milj. euroa. YIT:llä on käytössään yhteensä 250 milj. euroa komittoituja rahoituslimiittisopimuksia, joista 50 milj. euroa on voimassa joulukuuhun 2013 asti ja 200 milj. euroa joulukuuhun 2015 asti. Komitoiduissa limiittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenanteja.

Velkaantumisaste nousi hieman kesäkuun 2011 lopusta ja oli syyskuun 2011 lopussa 86,8 prosenttia (6/2011: 79,9 %). Omavaraisuusaste laski hieman ja oli 29,2 prosenttia (6/2011: 29,7 %). Omavaraisuusastetta laski ruplan heikkeneminen ja siitä aiheutunut 23,2 milj. euron negatiivinen muuntoero omassa pääomassa. Nettorahoitusvelat nousivat kesäkuun 2011 lopusta 755,0 milj. euroon (6/2011: 702,7 milj. e).

Nettorahoituskulut laskivat katsauskaudella 17,2 milj. euroon (1-9/2010: 22,1 milj. e) ja olivat 0,5 prosenttia konsernin liikevaihdosta (1-9/2010: 0,9 %). Nettorahoituskuluissa on huomioitu 9,2 milj. euroa IAS 23 mukaisina aktivointeina (1-9/2010: 4,8 milj. e). Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -2,1 milj. euroa (1-9/2010: -6,5 milj. e), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja. Suojattava ruplapolitiio on pienentynyt. Syyskuun 2011 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 90,7 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia (6/2011: 117,9 milj. e) ja 382,1 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja (6/2011: 414,4 milj. e). Vieraanpääomanehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas omanpääomanehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Rahoitusvelan määrä oli syyskuun lopussa 979,1 milj. euroa (6/2011: 936,8 milj. e) ja keskiporkko 3,3 prosenttia (6/2011: 3,5 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin rahoitusvelasta oli 50 prosenttia (6/2011: 58 %). Lainoista 46 prosenttia (6/2011: 41 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta, 40 prosenttia pankeilta ja muilta rahalaitoksilta (6/2011: 44 %) ja 13 prosenttia vakuutusyhtiöiltä (6/2011: 14 %). Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuoden 2011 viimeisellä vuosineljänneksellä pitkäaikaisista lainoista erääntyy yhteensä 15,3 milj. euroa.

Vuoden toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen joukkovelkakirjalainaohjelmansa alla institutionaalisille sijoittajille sekä muille valituille sijoittajille suunnatun 100 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan eräpäivä on 20.6.2016, sen kiinteä vuotuinen kuponkikorko 4,750 prosenttia ja liikkeeseenlaskuhinta 99,843 prosenttia. Joukkovelkakirjalainan efektiivinen tuotto on 4,786 prosenttia.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä pysyi kesäkuun 2011 lopun tasolla. Rahoituslaitoksille myytyjen urakkasaatavien määrä oli syyskuun lopussa 208,3 milj. euroa (6/2011: 197,8 milj. e). Tästä 189,9 milj. euroa sisältyy taseen korollisiin velkoihin (6/2011: 190,6 milj. e) ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 3,8 milj. euroa (1-9/2010: 1,6 milj. e). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan katsauskauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat syyskuun lopussa 38,7 milj. euroa (6/2011: 37,3 milj. e), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 1,0 milj. euroa (1-9/2010: 0,7 milj. e), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

YIT maksoi vuoden toisella neljänneksellä 81,3 milj. euroa osinkoa vuodelta 2010 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Konsernin tasapainoinen liiketoimintarakenne ja vahva rahoitusasema mahdollistavat YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-investoinnit. Konserni on toisaalta myös varautunut makrotalouden epävarmuuteen vahvistamalla likviditeettiasemaansa.

STRATEGISET TAVOITTEET

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 21.9.2011 konsernin strategian kaudelle 2012-2014. Strategian päätavoitteena on tasapainoinen, kannattava kasvu. Konsernin pitkän aikavälin strategiset tavoitetasot on pidetty ennallaan ja ne ovat: liikevaihdon yli 10 prosentin vuosittainen keskimääräinen kasvu, 20 prosentin sijoitetun pääoman tuotto, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, 35 prosentin omavaraisuusaste ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta. Tavoitetasoja määritettäessä oletuksena on ollut, että talouskasvu jatkuu YIT:n markkina-alueella.

Liiketoiminnoista YIT:n kasvun painopisteinä ovat edelleen kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Kasvua haetaan sekä yrityskaupoin että orgaanisesti. Kiinteistötekniisiä palveluja kasvatetaan Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa ja asuntorakentamista Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa. Konsernin potentiaalisia uusia markkina-alueita ovat kiinteistötekniisissä palveluissa Sveitsi sekä rakentamispalveluissa Puola. Erityisiä kasvun painopistealueita ovat Venäjän asuntorakentaminen ja Saksan kiinteistötekniiset palvelut.

YIT julkisti strategian vahvistamisesta pörssitiedotteen sekä strategian painopisteisiin keskittyvän pääomamarkkinapäivän aineistot 22.9.2011.

KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin.

POHJOIS-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

Avainlukuja

	1-9/11	1-9/10	Muutos	7-9/11	7-9/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 497,5	1 284,4	17 %	511,9	416,8	23 %
Liikevoitto, milj. e	55,8	65,2	-14 %	19,9	20,2	-1 %
Liikevoittoprosentti, %	3,7	5,1		3,9	4,8	

	9/11	9/10	Muutos	9/11	6/11	Muutos
Tilaukanta, milj. e	886,1	743,0	19 %	886,1	879,5	1 %

Liikevaihto, milj. e	1-9/11	1-9/10	Muutos	7-9/11	7-9/10	Muutos
Suomi	464,1	418,4	11 %	164,8	136,3	21 %
Ruotsi	492,6	392,4	26 %	167,5	125,6	33 %
Norja	377,9	343,2	10 %	122,2	106,5	15 %
Tanska	122,9	100,0	23 %	42,1	37,3	13 %
Venäjä ja Baltian maat	40,0	30,4	32 %	15,3	11,1	38 %
Yhteensä	1 497,5	1 284,4	17 %	511,9	416,8	23 %

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto kasvoi tammi-syyskuussa edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 17 prosenttia ja oli 1 497,5 milj. euroa (1-9/2010: 1 284,4 milj. e). Vuoden kolmannen neljänneksen liikevaihto kasvoi 23 prosenttia ja oli 511,9 milj. euroa (7-9/2010: 416,8 milj. e). Valuuttakurssimuutokset kasvattivat tammi-syyskuun liikevaihtoa 41,3 milj. eurolla edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Liikevaihdon kasvu oli laajaa: liikevaihto kasvoi kaikissa maissa.

Liikevoitto toimialalla jäi edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen tiukasta hintakilpailusta erityisesti projektiliiketoiminnassa sekä talotekniikan ja teollisuuden uusininvestointien suhteellisen matalasta kysynnästä. Toimialan kannattavuus kääntyi lievään nousuun haasteellisen ensimmäisen vuosipuoliskoon jälkeen

toiminnan tehostamistoimenpiteiden ansiosta, mutta on edelleen selvästi YIT:n omia tavoitteita alhaisemalla tasolla.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa on käynnissä liiketoiminnan uudelleenjärjestely kaikissa toimintamaissa. Katsauskauden aikana tehtiin uudelleenjärjestelyiden tuloksena päätökset yhteensä noin 800 henkilön vähentämisestä. Järjestelyiden vuositason säästöjen arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa vuodesta 2013 alkaen. Kannattavuutta pyritään parantamaan toimialatasolla myös toimipaikkaverkoston uudelleenjärjestelyillä. Lisäksi toimialan kannattavuutta pyritään parantamaan selektiivisemmällä projekti-valinnalla sekä hankintoja tehostamalla.

Syyskuun lopun tilauskanta oli 19 prosenttia suurempi kuin vastaavana ajankohtana edellisenä vuonna ja se pysyi kesäkuun 2011 lopun tasolla. Tilauskannan katetaso parani vuoden kolmannella neljänneksellä hieman. Makrotalouden selvästi lisääntynyt epävarmuus on katsauskauden jälkeen viivästyttänyt asiakkaiden päätöksentekoa joissakin hankkeissa.

Huollon ja kunnossapidon liikevaihto jatkoi kasvuaan kolmannella vuosineljänneksellä

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien ja elinkaari-palveluiden toimittaja, erityisesti energiatehokkaissa ratkaisuisissa. Huolto- ja kunnossapitoliikeytoimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin. Huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli katsauskaudella 922,8 milj. euroa (1-9/2010: 876,4 milj. e) eli 62 prosenttia koko liikevaihdosta (1-9/2010: 68 %).

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.

Uusinvestoinnit edelleen suhteellisen alhaisella tasolla

Uusinvestoinnit talotekniikkaan elpyivät hieman katsauskauden aikana, mutta pysyivät edelleen suhteellisen alhaisella tasolla. Myös teollisuudessa asiakkaiden kysyntä painottui huoltoon ja kunnossapitoon, ja uusinvestointien kysyntä jatkui vuoden kolmannella neljänneksellä vähäisenä.

YIT toimittaa Norjan verovirastojen uudistamiseen liittyvän taloteknisen kokonaisratkaisun, joka sisältää LVI-suunnittelun sekä sähkö- ja taloautomaatiojärjestelmät. Vuoden kolmannella neljänneksellä solmitun sopimuksen arvo on noin 12 milj. euroa, ja sopimukseen sisältyy mahdollisuuksia lisätoimituksiin ja palvelusopimuksiin. Uudistustöiden arvioidaan valmistuvan syyskuussa 2013.

YIT sopi kolmannella vuosineljänneksellä talotekniikan toimittamisesta Kannelmäen Kauppakeskuksen kolmanteen laajennusvaiheeseen. Sopimus kattaa kaikki putki-, ilmastointi- ja sähkö- sekä rakennusautomaatiotyöt. Sopimuksen arvo on kaikkiaan noin 11,5 milj. euroa ja töiden arvioidaan valmistuvan elokuussa 2013.

Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT sopi taloteknisten asennusten toimittamisesta Scania Trucks -yhtiön Ruotsissa sijaitsevaan maalaamoon. YIT solmi vuoden kolmannella neljänneksellä kaksivuotisen puitesopimuksen Handelsbankenin Ruotsissa sijaitsevien, 450 toimiston taloteknisten palveluiden toimittamisesta. Tanskassa YIT toimittaa sähköasennustyöt Maersk Oil & Gas:lle. Kolmannella vuosineljänneksellä solmitun sopimuksen vuosittainen arvo on noin 2 milj. euroa. Tanskassa YIT vastaa vuoden kolmannella neljänneksellä solmitun sopimuksen mukaan ilmastointiin liittyvien palveluiden toimittamisesta Foss Innovation -yhtiön uuteen tutkimuskeskukseen.

KESKI-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

Avainlukuja

	1-9/11	1-9/10	Muutos		7-9/11	7-9/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	579,0	291,5	99 %		210,8	134,2	57 %
Liikevoitto, milj. e	24,0	7,5	220 %		7,9	2,7	193 %
Liikevoittoprosentti, %	4,2	2,6			3,7	2,0	

	9/11	9/10	Muutos		9/11	6/11	Muutos
Tilaukanta, milj. e	523,9	589,1	-11 %		523,9	554,1	-5 %

Liikevaihto, milj. e	1-9/11	1-9/10	Muutos		7-9/11	7-9/10	Muutos
Saksa	470,4	202,8	132 %		173,6	100,7	72 %
Itävalta	75,6	71,4	6 %		29,0	24,9	16 %
Puola, Tshekki, Unkari ja muut maat *)	33,0	17,3	91 %		8,2	8,7	-6 %
Yhteensä	579,0	291,5	99 %		210,8	134,3	57 %

*) YIT myi Unkarin toimintonsa vuoden 2011 toisella neljänneksellä.

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto kasvoi merkittävästi tammi-syyskuussa edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta johtuen pääasiassa yrityskaupasta, joka astui voimaan syyskuun 2010 alussa. Myös kiinteistötekniisten uusinvestointien lisääntyminen kasvatti liikevaihtoa katsauskaudella. Vuoden kolmannen neljänneksen liikevaihto kasvoi 57 prosenttia ja oli 210,8 milj. euroa (7-9/2010: 134,2 milj. e).

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa katsauskauden ja vuoden kolmannen neljänneksen liikevoitto yli kaksinkertaistui edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta erityisesti Saksan toimintojen parantaessa suoritustaan. Liikevoitto oli katsauskaudella 24,0 milj. euroa (1-9/2010: 7,5 milj. e) ja kolmannella vuosineljänneksellä 7,9 milj. euroa (7-9/2010: 2,7 milj. e).

Syyskuun lopun tilaukanta oli hieman edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa alhaisemmalla tasolla ja oli 523,9 milj. euroa (9/2010: 589,1 milj. e). Tilaukannan katetaso parantui hieman vuoden kolmanneksella neljänneksellä.

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.

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

Huollon ja kunnossapidon liikevaihto kasvoi

Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli katsauskaudella 139,5 milj. euroa (1-9/2010: 74,1 milj. e) eli 24 prosenttia koko liikevaihdosta (1-9/2010: 25 %). Katsauskaudella huollon ja kunnossapidon osuus Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa (24 %) oli merkittävästi Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiä palveluita (62 %) alhaisempi, ja siten sen kasvattamiselle Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa on hyvät mahdollisuudet.

YIT solmi kolmannella vuosineljänneksellä useita uusia sopimuksia, sopimusten laajennuksia ja pidennyksiä. YIT sopi palvelutoimituksista muun muassa Commerzbankin kanssa. Lisäksi YIT sopi talotekniisten töiden toimittamisesta Dresdenin kaupungin jäähdytyskeskukseen, joka toimittaa jäähdytyspalvelut kaupungin kolmeen historialliseen rakennukseen.

Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT:n ServiFlex-konsepti oli käytössä kaikissa Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan toimintamaissa. Etenkin Itävallassa konseptin mukaisten huolto- ja kunnos-

sapitosopimusten määrä kasvoi selvästi vuoden kolmannella neljänneksellä. ServiFlex-sopimukset solmittiin vuoden kolmannella neljänneksellä muun muassa Mövenpick -hotelli- ja lomakohdeketjun, Bernhard-Nocht -instituutin, Linz AG:n sekä Würth- ja Vodafone -liikkeiden kanssa. Puolassa YIT:n sopimusta Varsovassa ja Wrocławissa sijaitsevien Panatoni-logistiikkakeskusten kanssa jatkettiin.

Uusinvestoinnit pysyivät suhteellisen hyvällä tasolla Saksassa ja Itävallassa

Kiinteistöteknisten uusinvestointien kysyntä jatkui Saksassa ja Itävallassa suhteellisen hyvällä tasolla vuoden kolmannella neljänneksellä. Keskisessä Itä-Euroopassa kiinteistöteknisten uusinvestointien markkinat ovat hitaasti elpymässä. Katsauskauden jälkeen erityisesti isojen hankkeiden investointipäätöksiin on liittynyt kasvanutta epävarmuutta.

Saksassa YIT solmi useita uusinvestointeihin liittyviä sopimuksia kolmannella vuosineljänneksellä. YIT toimittaa yhteensä noin 8 milj. euron arvosta talotekniikkapalveluja uuteen, Hampuriin rakennettavaan kaupunkikehitys- ja ympäristöviranomaisen (BSU) toimitaloon. Lisäksi YIT toimittaa tekniset ratkaisut Viventis Berlinin laboratorioon ja Berliinin lentokentän uusiin paviljonkeihin.

YIT toimittaa Stadessa sijaitsevaan ydinvoimalaan uudet ilmanvaihtoratkaisut, jotka kehitetään ja valmistetaan YIT:n omassa, Aachenissa sijaitsevassa tutkimus- ja kehityslaboratoriossa. YIT voitti vuoden kolmannella neljänneksellä sopimuksen taloteknisten palveluiden toimittamisesta jo kolmanteen biokaasulaitokseen Baden-Wurtembergiin.

Itävallassa YIT solmi kolmannella vuosineljänneksellä sopimukset muun muassa Zell Am Seessä sijaitsevan sairaalan kiinteistöteknisten palveluiden sekä Ardingissa sijaitsevien moottoritietunneleiden kontrollikeskuksen toimittamisesta. Kolmannella vuosineljänneksellä solmitun laajennussopimuksen myötä YIT toimittaa myös automaatiotekniikan Itävallan korkeimpaan rakennukseen, Wienissä sijaitsevaan DC Toweriin. Lisäksi YIT asentaa talotekniikan Infineon Technologies Austria AG:lle Itävallassa Villachissa sijaitseviin puhdistiloihin.

Puolassa YIT toimittaa kiinteistötekniset palvelut Etelä-Puolassa sijaitsevalle Danfossille, Varsovan yliopistolle ja Media Marktille.

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

Avainlukuja

	1-9/11	1-9/10	Muutos	7-9/11	7-9/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	891,2	807,8	10 %	269,4	279,7	-4 %
Liikevoitto, milj. e	79,5	78,7	1 %	21,1	29,3	-28 %
Liikevoittoprosentti, %	8,9	9,7		7,8	10,5	

	9/11	9/10	Muutos	9/11	6/11	Muutos
Tilaukanta, milj. e	1 289,3	1 205,2	7 %	1 289,3	1 239,5	4 %

Liikevaihto kasvoi tammi-syyskuussa 10 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta asunto- ja toimitilarakentamisen volyymin ollessa hyvällä tasolla. Vuoden kolmannen neljänneksen liikevaihto laski 4 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 269,4 milj. euroa (7-9/2010: 279,7 milj. e). Pienten asuntojen kauppa kävi edelleen kolmannella vuosineljänneksellä hyvin, mutta arvo-asuntojen kauppa kävi aiempaa hitaammin. Vuoden kolmannen neljänneksen liikevaihtoa heikensi vuokra-asuntotuotannon volyymin lasku hankkeiden valmistuttua. Infra-liiketoiminnan volyymi oli vuoden kolmannella neljänneksellä normaalilla tasolla.

Katsauskauden liikevoitto säilyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla. Toimialan katsauskauden liikevoittoon sisältyy -4,0 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1-9/2010: -1,5 milj. e). Katsauskauden liikevoittomarginaali heikkeni hieman edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Vuoden kolmannen neljänneksen liikevoitto laski 28 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 21,1 milj. euroa (7-9/2010: 29,3 milj. e). Vuoden kolmannen neljänneksen liikevoitto sisältää -0,9 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (7-9/2010: -0,7 milj. e). Liikevoiton heikkenemiseen toimialalla vaikuttivat arvoasuntojen myynnin heikentyminen, vuokra-asuntotuotannon volyymin lasku sekä infrapalveluiden edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa alhaisempi kannattavuus.

Tilaukanta kasvoi 7 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta etenkin omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden aloitusten ansiosta. Kesäkuun 2011 lopusta tilaukanta kasvoi 4 prosenttia ja oli 1 289,3 milj. euroa (6/2011: 1 239,5 milj. e).

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 284,8 milj. euroa (9/2010: 283,5 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 1 405 000 krs-m² asuntotontteja (9/2010: 1 682 000) ja 664 000 krs-m² toimitilatontteja (9/2010: 904 000).

Asuntomyynti kuluttajille kohtuullisella tasolla

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa Suomen suurimpana asuntorakentajana. Asuntomyynti jatkui vuoden kolmannella neljänneksellä kohtuullisella tasolla. YIT myi tammi-syyskuussa suoraan kuluttajille 1 444 asuntoa (1-9/2010: 1 412), joista 396 myytiin vuoden kolmannella neljänneksellä (7-9/2010: 435). Vuoden kolmannella neljänneksellä asuntomyynti painottui aiempaa enemmän pieniin asuntoihin. Loka-kuussa myynti on jatkunut normaalilla tasolla. Asuntojen hinnat nousivat katsauskaudella maltillisesti.

YIT:n asuntorakentamisen painopiste on omaperustaisessa, suoraan kuluttajille suunnatussa tuotannossa markkinakysynnän mukaisesti. YIT aloitti tammi-syyskuussa yhteensä 1 841 suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen (1-9/2010: 2 003). Aloituksista 561 tehtiin heinä-syyskuussa (7-9/2010: 767). YIT on edelleen aktiivisesti täydentänyt tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla tonttien esisopimuksia varmistaakseen hyvät mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa.

Uusilla asuntoaloituksilla myyntivarantoa on edelleen vahvistettu: syyskuun lopussa YIT:llä oli myynnissä 2 072 asuntoa (9/2010: 1 624). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on pysynyt suhteellisen alhaisella tasolla ollen 237 syyskuun lopussa (9/2010: 116). Rakenteilla olevista asunnoista 49 prosenttia on myyty (9/2010: 67 %), mikä pienentää YIT:n myyntiriskiä.

YIT:n tavoitteena on pitää asuntoaloitukset vuonna 2011 edellisvuoden tasolla, ja yhtiöllä on hyvä valmius sopeuttaa asuntotuotantoaan markkinatilanteen mukaisesti. Nykyisen omaperusteisen asunto- ja toimitilatuotannon loppuunsaattamiskustannukset olivat syyskuun 2011 lopussa 373,9 milj. euroa.

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl

	1-9/11	1-9/10	Muutos		7-9/11	4-6/11	Muutos
Myytyjä	1 803	1 954	-8 %		456	755	-40 %
- joista suoraan kuluttajille	1 444	1 412	2 %		396	513	-23 %
Aloitettuja	2 200	2 545	-14 %		621	917	-32 %
- joista suoraan kuluttajille	1 841	2 003	-8 %		561	675	-17 %
Valmistuneita	3 053	1 776	80 %		919	1 254	-16 %
- joista suoraan kuluttajille	1 856	559	246 %		630	701	1 %
Rakenteilla kauden lopussa	3 577	4 543	-20 %		3 577	3 875	-6 %
- joista myytyjä kauden lopussa	1 742	3 035	-43 %		1 742	2 176	-20 %
Myynnissä kauden lopussa	2 072	1 624	31 %		2 072	1 907	11 %
- joista valmiita asuntoja	237	116	104 %		237	208	14 %

Toimitilamarkkinoiden piristyminen jatkuu

Liike- ja toimitilojen markkinoiden positiivinen kehitys jatkui myös vuoden kolmannella neljänneksellä ja YIT:n toimitilojen tilaukanta säilyi hyvällä tasolla. Rakenteilla olevien toimitilojen vuokraus eteni kohtuullisesti kolmannella vuosineljänneksellä: tilojen vuokrasopimuksia allekirjoitettiin noin 4 300 m². Toimitilavuokrat nousivat hieman kolmannella vuosineljänneksellä, ja sijoittajien tuottovaatimukset pysyivät edellisen vuosineljänneksen tasolla. Ulkomaalaisten kiinteistösijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on lisääntynyt edellisvuodesta.

Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT käynnisti Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan omistaman MotorCenter Avian rakennustyöt Vantaan Koivuhaassa. Urakkasopimuksen mukaan YIT toteuttaa MotorCenter-konseptiin pohjautuvan, laajuudeltaan noin 2 900 kerrosneliömetrin liikekiinteistön sijoittajan omistamalle tontille. Urakan arvo on noin 5 milj. euroa ja kesäkuussa 2012 valmistuvat tilat on jo pääosin vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla.

YIT allekirjoitti kolmannella vuosineljänneksellä urakka- ja hankesopimuksen Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennian kanssa MotorCenter Konalan kolmannesta vaiheesta. Hankesopimuksen arvo on noin 6,5 milj. euroa ja kesäkuussa 2012 valmistuvat tilat on jo pääosin vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. MotorCenter Konala rakentuu neljässä vaiheessa ja sen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 15 000 m². Kokonaisuuden valmistuessa syyskuussa 2012 se tarjoaa tuotteita ja palveluja liki kahdenkymmenen alan erikoisliikkeen voimin. MotorCenter Avia ja Konala ovat osa YIT:n kehittämää autoilijoiden, teknisen erikoiskaupan ja aktiiviseen vapaa-ajan tuotteisiin ja palveluihin keskittyvää MotorCenter-konseptia.

YIT toteuttaa Suomen luontokeskus Haltian Espoon Nuuksioon. Rakentamisessa toteutuu ekologinen puurakentaminen, sillä rakennus toteutetaan kokonaisuudessaan massiivipuurakentein ja puuverhoiluun maanalaista kellarikerrosta lukuun ottamatta. Hankkeen arvo on noin 11 milj. euroa ja rakennustöiden arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2013.

Vuoden kolmannella neljänneksellä solmitun sopimuksen mukaan YIT vastaa Jyväskylässä sijaitsevan Huhtasuon koulu- ja päiväkotikeskuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä elinkaaren aikaisista palveluista vuoteen 2033 saakka. Hankkeen investoinnin arvo on noin 35 milj. euroa ja elinkaari-hankkeen kokonaisarvo on noin 55 milj. euroa. Päiväkotikokonaisuuden rakentaminen tapahtuu kahdessa vaiheessa vuosina 2012-2015.

Infrapalveluissa käänne parempaan

Infrarakentamisen kysyntä piristyi hieman katsauskauden loppua kohden, mutta kilpailu alalla jatkui kireänä. Kuntasektorin investoinnit ovat vähentyneet ja päätöksenteko on viivästynyt. Kuluvaan ensi vuoden aikana odotetaan käynnistyvän suuria väylähankkeita kuten E18-moottoritien uudisrakennus- ja korjaustyöt välillä Koskenkylä-Kotka. YIT:n, Destian ja Meridiam Infrastructure Finance II S.á.r.l:n muodostama konsortio valittiin elinkaarimallilla toteutettavan hankkeen ensisijaiseksi tarjoajaksi. Hankkeelle on myönnetty 650 milj. euron sopimusvaltuus, jonka puitteissa tarjouskilpailua seuraavat sopimusneuvottelut käydään Liikenneviraston kanssa. Tavoitteena on allekirjoittaa palvelusopimus marraskuussa 2011, ja moottoritien rakennustöiden arvioidaan käynnistyvän vuoden 2011 loppupuolella. Tieosuuden arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuoden 2015 loppuun mennessä.

Aktiviteetti infrapalveluissa parantui vuoden kolmannella neljänneksellä ja YIT:n infrapalveluiden tilauskanta vahvistui. YIT voitti muun muassa Hämeenlinnan kohdalla tehtävät, valtatie 3 -moottoritien kattamistyöt, joiden arvo on noin 30 milj. euroa. Kattamisen rakennustyöt alkavat syyskuussa 2011 ja hankekokonaisuus valmistuu vaiheittain kevään 2013 aikana. Lisäksi YIT allekirjoitti sopimuksen Helsingin Länsimetron Niittykummun asema- ja metrotunnelin louhintaurakasta, jonka arvo on yhteensä 21,6 milj. euroa. Louhintatyöt käynnistyivät syyskuussa 2011 ja urakan on määrä valmistua joulukuussa 2013.

Infrapalveluissa avautuu lisäksi mahdollisuuksia teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa, kalliorakentamisessa sekä kaivostoiminnan investointien myötä.

KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

Avainlukuja

	1-9/11	1-9/10	Muutos		7-9/11	7-9/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	343,3	330,9	4 %		122,5	111,9	9 %
Liikevoitto, milj. e	19,8	21,3	-7 %		-0,9	9,2	
Liikevoittoprosentti, %	5,8	6,4			-0,7	8,2	

	9/11	9/10	Muutos		9/11	6/11	Muutos
Tilauskanta, milj. e	850,1	884,8	-4 %		850,1	896,4	-5 %

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa asuntokysyntä säilyi katsauskaudella hyvällä tasolla, ja kolmannen neljänneksen asuntomyynti toimialalla oli vahvaa. Liikevaihto pysyi katsauskaudella edellisvuoden tasolla ja oli 343,3 milj. euroa (1-9/2010: 330,9 milj. e). Vuoden kolmannen neljänneksen liikevaihto kasvoi 9 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 122,5 milj. euroa (7-9/2010: 111,9 milj. e). Toimialan asuntomyynti on jatkunut hyvällä tasolla myös lokakuussa.

Katsauskauden liikevoitto laski hieman edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 19,8 milj. euroa (1-9/2010: 21,3 milj. e). Toimialan katsauskauden liikevoittoon sisältyy -2,2 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1-9/2010: -0,3 milj. e). Vuoden kolmannen neljänneksen liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli -0,7 milj. euroa (7-9/2010: 9,2 milj. e). Vuoden kolmannen neljänneksen liikevoitto sisältää -0,9 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (7-9/2010: -0,2 milj. e).

Yhtiön Pietarissa rakentamista asunnoista on löytynyt normit ylittäviä ammoniakkipitoisuuksia, joiden syynä on toimittajan betonissa käyttämä lisäaine. Toimialan kannattavuutta heikentää ammoniakkiongelman korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka yhtiön tämänhetkisen arvion perusteella ovat 10 milj. euroa ja joiden kattamiseksi yhtiö on tehnyt samansuuruisen kuluvarauksen kolmannelle neljännekselle. YIT neuvottelee korvauksista vakuutusyhtiöiden ja betonitoimittajien kanssa. Syyskuun 2011 loppuun mennessä YIT on saanut 50 valitusta asiakkailtaan asuntojen hajuhaittaan liittyen. Syyskuun lopussa YIT on ostanut yhden asunnon takaisin ja sopinut kahdeksan asunnon korjaamisesta. Lisäksi YIT on poistanut 83 valmista asuntoa myynnistä.

Liikevaihdon ja liikevoiton tuloutumiseen vaikutti aiempaa aikaisemmassa rakentamisen vaiheessa olevien kohteiden myynti: rakentamisen alkuvaiheessa myydyistä asunnoista tuloutuu vain vähän. Baltian maissa kilpailu-urakoinnin volyyymi kasvoi kolmannelle vuosineljänneksellä, mikä heikensi toimialan keskimääräistä kannattavuutta.

Tilaukanta laski 4 prosenttia edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasosta ja 5 prosenttia kesäkuun 2011 tasosta. Toimialan tilaukanta pienensi ruplan heikentyminen, jonka vaikutus oli -42,1 milj. euroa tammi-syyskuussa. Tilaukanta sisältää kaksi asuntohanketta, joiden rakentaminen keskeytettiin Venäjällä lokakuussa 2008 markkinatilanteen epävarmuuden vuoksi. Syyskuun 2011 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa oli 83 milj. euroa (9/2010: 161 milj. e). Keskeytettyjen hankkeiden uudelleenkäynnistys ei kasvata tilaukanta.

Nykyisen omaperusteisen asunto- ja toimitilatutuotannon loppuunsaattamiskustannukset olivat syyskuun 2011 lopussa 276,0 milj. euroa.

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 349,8 milj. euroa (9/2010: 282,8 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 453 000 krs-m² asuntotontteja (9/2010: 2 376 000) ja 694 000 krs-m² toimitilatontteja (9/2010: 699 000) Venäjällä, Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa.

Asuntomyynti Venäjällä jatkui vahvana

Kansainvälisten rakentamispalveluiden tammi-syyskuun liikevaihdosta 82 prosenttia tuli Venäjältä (1-9/2010: 90 %). Liikevaihto laski Venäjällä 5 prosenttia edellisvuodesta 280,8 milj. euroon (1-9/2010: 297,1 milj. e).

Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 269,4 milj. euroa (9/2010: 208,4 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 117 000 krs-m² asuntotontteja (9/2010: 2 025 000) ja 551 000 krs-m² toimitilatontteja (9/2010: 563 000).

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperustaisessa asuntorakentamisessa Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa. YIT voitti vuoden kolmannelle neljänneksellä 100 kilometrin päässä Moskovasta sijaitsevassa Serpukhovin kaupungissa järjestetyn tonttihuutokaupan. YIT arvioi aloittavansa ensimmäisen asuntoprojektinsa Serpukhovissa vuoden 2011 viimeisellä neljänneksellä.

Syyskuussa YIT:n Moskovan alueelle rakentama Kratovon pientalokohde voitti RREF-palkinnon parhaasta pientalokehittämisestä. YIT:n Pietarissa rakenteilla oleva Triniti-asuintalokokonaisuus voitti syyskuussa paras asuntorakennuskohde -sarjan Rakentamisen laatujohtaja 2011 -kilpailussa Pietarissa. Asuntorakennuskohde menestyi kilpailun kaikissa vaiheissa ja se valittiin Luoteis-Venäjän suomalaisiksi mallihankkeeksi.

YIT myi Venäjällä tammi-syyskuussa 2 414 asuntoa (1-9/2010: 2 216), joista 957 myytiin vuoden kolmannelle neljänneksellä (7-9/2010: 717). Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä Venäjällä, YIT:n monipuolinen asuntotarjonta, YIT:n omat markkinointi- ja myynninedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut

Venäjällä ja vuoden kolmannella neljänneksellä asiakas käytti asuntolainaa 39 prosentissa YIT:n asunonkaupoista.

Asuntomyyntiä tukivat patoutunut uusien asuntojen kysyntä sekä maltillisella tasolla pysyneet asuntolainojen korot. Katsauskaudella asuntomyynti Venäjällä painottui aikaisempaa enemmän rakentamisen alkuvaiheessa oleviin kohteisiin, jolloin myydyistä asunnoista tuloutui vain vähän.

Katsauskauden aikana asuntojen hinnat nousivat Venäjällä maltillisesti ja YIT nosti asuntojensa hintoja hieman kaikissa toimintakaupungeissaan Venäjällä.

YIT on aloittanut Venäjällä aktiivisesti uusia asuntokohteita, ja vuoden 2011 aikana asuntoaloituksia pyritään lisäämään vuodesta 2010 markkinatilanteen mukaisesti. Vuoden kolmannella neljänneksellä asuntoaloitusten määrä pysyi edellisvuoden tasolla, ja uusia asuntoja aloitettiin 665 (7-9/2010: 671). Myynnissä olevien asuntojen määrää on kasvatettu hallitusti vuoden aikana ja myyntivaranto oli 4 702 syyskuun lopussa (9/2010: 3 931). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli syyskuun lopussa 394 (9/2010: 602). Rakenteilla olevista asunnoista 33 prosenttia oli myyty (9/2010: 43 %).

Katsauskauden aikana asuntoja valmistui Venäjällä 882 (1-9/2010: 940). Asuntokohteiden luovutuksen jälkeen YIT tarjoaa asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua. Katsauskauden lopussa YIT vastasi noin 9 500 asunnon huollosta ja ylläpidosta.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl

	1-9/11	1-9/10	Muutos		7-9/11	4-6/11	Muutos
Myytyjä	2 414	2 216	9 %		957	782	22 %
Aloitettuja	2 905	2 543	14 %		665	1 089	-39 %
Valmistuneita 1)	882	940	-6 %		539	238	126 %
Rakenteilla kauden lopussa 2)	6 472	5 797	12 %		6 472	6 346	2 %
- joista myytyjä kauden lopussa	2 164	2 468	-12 %		2 164	1 762	23 %
Myynnissä kauden lopussa	4 702	3 931	20 %		4 702	4 993	-6 %
- joista valmiita asuntoja	394	602	-35 %		394	409	-4 %

- 1) Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.
- 2) YIT:llä oli syyskuun 2011 lopussa Venäjällä 365 asuntoa (9/2010: 928) 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 edelleen alhaisella tasolla Venäjällä

YIT:n toimitilarakentamisen volyyymi Venäjällä jatkui katsauskaudella alhaisella tasolla. Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT käynnisti pienliikekeskuksen rakentamisen Moskovan alueella sijaitsevaan Pushkinon rakentamansa asuntoalueen yhteyteen. Pietarin lähellä sijaitsevan Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia on jatkettu. Alueen kilpailuetuna ovat sen hyvä sijainti sekä valmiit infrastruktuuriliittymät. Kiinnostus aluetta kohtaan on kasvanut, ja neuvotteluita potentiaalisten asiakkaiden kanssa jatketaan. Makrotalouden selvästi lisääntynyt epävarmuus on viivästyttänyt asiakkaiden päätöksentekoa joissakin hankkeissa.

Asuntojen kysyntä parani Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa

Baltiassa ja Keskeisen Itä-Euroopan maissa YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoaan. YIT:n asuntotuotannon volyyymi näissä maissa jatkoi kasvuaan vuoden kolmannella neljänneksellä. Kansainväliset rakentamispalvelu -toimialan tammi-syyskuun liikevaihdosta 18 prosenttia (1-9/2010: 10 %) tuli Virosta, Latviasta, Liettuasta, Tšekistä ja Slovakiasta. Näiden maiden liikevaihto nousi 83 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 61,9 milj. euroon (1-9/2010: 33,8 milj. e). Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 80,4 milj. euroa (9/2010: 74,5 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 336 000 krs-m² asuntotontteja (9/2010: 351 000) ja 143 000 krs-m² toimitilatontteja (9/2010: 136 000).

Kilpailu-urakoinnin piristyminen Baltian maissa lisäsi toiminnan volyymia. Kilpailu-urakoinnin omaperusteista asuntotuotantoa heikompi kannattavuus ja kasvanut osuus toimialan liikevaihdosta heikensi toimialan kannattavuutta vuoden kolmannella neljänneksellä. YIT:n tavoitteena on siirtää toiminnan painopistettä uusien asuntoaloitusten myötä edelleen urakkatuotannosta omaperusteiseen asuntorakentamiseen.

Tammi-syyskuussa Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Tshekissä käynnistettiin 468 asunnon rakentaminen (1-9/2010: 329). Aloituksista 152 tehtiin vuoden kolmannella neljänneksellä (7-9/2010: 96). Syyskuun lopussa rakenteilla oli 698 asuntoa (9/2010: 329). Katsauskaudella asuntojen hinnat säilyivät vakaina.

YIT:n asuntojen myyntivaranto on parantunut Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa, ja YIT:n tavoitteena on kasvattaa myynnissä olevien asuntojen määrää kysynnän mukaisesti. Tammi-syyskuussa näissä maissa myytiin 267 asuntoa (1-9/2010: 33), joista heinä-syyskuussa myytiin 111 (7-9/2010: 13). Asuntoja oli myynnissä syyskuun lopussa 645 (9/2010: 336) ja niistä valmiita oli 130 (9/2010: 24). Katsauskaudella valmistui 141 asuntoa (1-9/2010: 0).

Asuntorakentaminen Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa, kpl

	1-9/11	1-9/10	Muutos		7-9/11	4-6/11	Muutos
Myytyjä	267	33	709 %		111	99	12 %
Aloitettuja	468	329	42 %		152	181	-16 %
Valmistuneita	141	0			60	0	
Rakenteilla kauden lopussa	698	329	112 %		698	611	14 %
- joista myytyjä kauden lopussa	183	17	976 %		183	108	69 %
Myynnissä kauden lopussa	645	336	92 %		645	609	6 %
- joista valmiita asuntoja	130	24	442 %		130	106	23 %

ENERGIASÄÄSTÖPALVELUILLE TARVETTA SEKÄ KIINTEISTÖISSÄ ETTÄ TEOLLISUUDESSA

YIT on luonut kolmiosaisen toimenpideohjelman, joka tähtää edelläkävijän aseman säilyttämiseen kestävä kehityksen mukaisten asuin ympäristöjen rakentajana ja niiden ylläpitäjänä. YIT:n tavoitteena on rakentaa ja ylläpitää tulevaisuuden elinympäristö elämän laatutekijöitä kasvattaen ja luonnonvarojen käyttöä minimoiden. Tämän lisäksi YIT kehittää jatkuvasti teknologista huipputaustaan energiatehokkaiden ja ympäristöstävällisten talotekniikkaratkaisujen sekä asuin ympäristöjen uusiutuvien energiantuotantoratkaisujen toteuttajana.

YIT panostaa myös hajautettujen energiatuotantoratkaisujen toteutukseen. YIT on jatkanut tuulivoiman tuotekehitystä kehittämällä korotettujen tuulivoimalaitosten perustuksia, joiden tarkoituksena on luoda lisäarvoa erityisesti metsäisille alueille rakennettaviin tuulivoimahankkeisiin.

YIT toimittaa vuoden kolmannella neljänneksellä solmitun sopimuksen mukaan Porvoon kaupungille neljä energiatehokasta päiväkotia elinkaarimallilla. YIT vastaa Aurinkopellon, Omenatarhan, Ylä-Haikkoon ja Peiponpesän päiväkotien suunnittelusta, rakentamisesta, energiaratkaisuista sekä kiinteistöjen ylläpitopalveluista ja energiankulutuksesta 20 vuoden ajan. Päiväkotien rakennuskustannusarvio on yhteensä 11 milj. euroa ja rakennustöiden arvioidaan valmistuvan kesällä 2012. Energiatehokkuuden ja uusiutuvien energioiden hyödyntäminen toteutetaan kiinteistöissä muun muassa rakenneratkaisujen, lattialämmityksen, maalämmön ja aurinkokeräinten yhdistämisen, valaistuksen LED-tekniikan ja liiketunnistimien sekä läsnäoloon perustuvan ilmanvaihdon kautta.

Saksassa YIT solmi vuoden kolmannella neljänneksellä sopimuksen, jonka myötä yhtiö toimittaa kaupunkikehitys- ja ympäristöviranomaisen (BSU) toimitalon rakentamishankkeeseen Hampuriin yhteensä 8 milj. euron arvosta tekniikkaa, jonka avulla vähennetään energiankulutusta ja luonnonvarojen käyttöä. Rakennuksen lämmitys hoidetaan kahdella 305 kW:n tehoisella lämpöpumpulla, ja käyttöveden lämmitykseen käytetään jäähdytyslaitoksen poistovettä. Maalämpöjärjestelmä jäähdyttää rakennusta passiivisesti, ja huipputehokkaat lämmön talteenottojärjestelmät ja 14 ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmää takaavat miellyttävän sisäilman laadun.

Lisäksi YIT toimittaa vuoden kolmannella neljänneksellä solmitun sopimuksen mukaisesti Garchingissa, Saksassa sijaitsevaan Leibniz-Rechenzentrum -keskukseen energiasäästöratkaisut, joissa keskitytään

etenkin jäähdytystekniikkaan, jonka avulla keskuksessa sijaitsevan, yhden maailman nopeimman tietokoneen tuottama lämpö hyödynnetään rakennuksen lämmittämiseen.

YIT:n Jyväskylän kaupungille toteuttamalla energiansäästöhankeella on saavutettu harjoitusjäähallissa 30 prosentin säästö sähköenergian vuosikulutuksesta, mikä vastaa noin 80 tuhannen euron säästöä. Energiankulutuksen pienenemisen lisäksi jäähallin sisäolosuhteet paranivat merkittävästi. Äskettäin YIT toteutti myös 120 ilmanvaihtopuhaltimen uusimisen energiätehokkaammiksi 16:ssa Jyväskylän kaupungin kiinteistöissä viiden vuoden ESCO -säästö- ja rahoitussopimuksella.

HENKILÖSTÖ

Vuoden 2011 tammi-syyskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 26 229 henkilöä (1-9/2010: 23 796). Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 26 502 (9/2010: 25 943).

YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli tammi-syyskuussa noin 3,1 milj. euroa (1-9/2010: 2,5 milj. e).

Henkilöstö toimialoittain	9/11	9/10	Muutos	9/11	6/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	16 273	15 845	3 %	16 273	16 269	0 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3 569	3 849	-7 %	3 569	3 597	-1 %
Suomen rakentamispalvelut	3 416	3 221	6 %	3 416	3 730	-8 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 837	2 681	6 %	2 837	2 785	2 %
Konsernipalvelut	407	347	17 %	407	426	-4 %
YIT-konserni yhteensä	26 502	25 943	2 %	26 502	26 807	-1 %

Henkilöstö maittain	9/11	9/10	Muutos	9/11	6/11	Muutos
Suomi	9 377	9 333	0 %	9 377	10 031	-7 %
Ruotsi	4 790	4 296	11 %	4 790	4 681	2 %
Norja	3 623	3 461	5 %	3 623	3 423	6 %
Saksa	2 677	2 883	-7 %	2 677	2 706	-1 %
Venäjä	2 516	2 397	5 %	2 516	2 465	2 %
Tanska	1 370	1 462	-6 %	1 370	1 369	0 %
Baltian maat	1 092	1 131	-3 %	1 092	1 074	2 %
Muut maat (Keski-Eurooppa pl. Saksa)	1 057	980	8 %	1 057	1 058	0 %
YIT-konserni yhteensä	26 502	25 943	2 %	26 502	26 807	-1 %

YIT haluaa huolehtia henkilöstöstään ja olla haluttu työnantaja myös tulevaisuudessa. Tärkeimmät kehityskohteet henkilöstöön liittyen ovat YIT:n kulttuuri, osaamisen johtaminen ja hallinta sekä henkilöstön hyvinvointi. YIT:n kulttuuri tarkoittaa mm. arkipäivän toimintaa, jota ohjaavat konsernin vahvat arvot ja eettiset toimintatavat. Näitä kaikkia edistetään eri toiminnoissa ja eri maissa kunkin yksikön tarpeiden ja kehitysvaiheiden mukaisesti.

Esimerkiksi kahdessa suomalaisessa ammattikorkeakoulussa aloittaa tänä syksynä YIT Opinnot –niminen opintokokonaisuus, jossa opiskellaan YIT:n henkilöstön kouluttamana ja ohjaamana, sekä tehdään mm. paljon työmaakäyntejä. Näin pyritään tukemaan osaavan henkilöstön saatavuutta tulevaisuudessa. Venäjällä on käynnistymässä neljäs sisäinen johtajakoulutus, jossa YIT:n työntekijät kehittyvät niin ihmisten kuin asioidenkin johtajina sekä perehtyvät YIT:n johtamiskäytäntöihin. Pohjoismaissa on puolestaan käynnissä projektien hallintaan ja työterveys ja –turvallisuus asioihin liittyvä koulutus.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana YIT palkittiin ”Suomen vastuullisin kesätyönantaja” –tittelillä kilpailussa, joka korosti mm. kesätyötehtävien mielekkyyttä, kesätyöntekijän perehdytystä ja ohjaamista sekä tasapuolisuutta ja oikeudenmukaisuutta.

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.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyvät 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.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 28.4.2011 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2010 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin katsauskaudella suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 196 910 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Katsauskauden loppuun mennessä 3 302 osaketta oli palautunut YIT:lle. Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 1 951 392 omaa osaketta. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita katsauskauden aikana.

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 11,33 euroa (30.9.2010: 17,39 e). Osakekurssi laski tammi-syyskuun aikana noin 40 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi tammi-syyskuun aikana oli 21,92 euroa (1-9/2010: 17,96 e), alin 10,10 euroa (1-9/2010: 12,98 e) ja keskipurssi 17,54 euroa (1-9/2010: 15,98 e). Osakkeita vaihdettiin Nasdaq OMX:ssä tammi-syyskuun aikana 101 015 422 kappaletta (1-9/2010: 102 882 735). Vaihdon arvo oli 1 778,2 milj. euroa (1-9/2010: 1 644,8 milj. e).

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 419,3 milj. euroa (9/2010: 2 175,1 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli syyskuun 2011 lopussa 33 763 (9/2010: 32 751). Kesäkuun 2011 lopussa osakkeenomistajien määrä oli 32 975. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli syyskuun lopussa 35,0 prosenttia osakkeista (9/2010: 36,3 %).

Yhtiö ei saanut tammi-syyskuussa 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 strategiaan, 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 konsernitasolla.

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 orgaanisesti että yrityskaupoin. Kiinteistöteknisten palvelujen toiminta on kasvanut Keski-Euroopassa syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan myötä. Ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen on edennyt 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 472,7 milj. euroa (6/2011: 531,9 milj. e). Omanpääomanehtoisten nettosijoitusten määrä kauden lopussa oli 382,1 milj. euroa (6/2011: 414,4 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. Vieraanpääomanehtoisten sijoitusten määrä oli katsauskauden lopussa 90,7 milj. euroa (6/2011: 117,9 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, projektihoiteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet. 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 alensi vuoden 2011 liikevoittoa koskevia näkymiään pörssitiedotteessaan 12.10.2011. YIT toistaa 12.10.2011 annetun arvion, jonka mukaan toimialojen yhteenlaskettu liikevoitto vuonna 2011 kasvaa vuoteen 2010 verrattuna. Vuoden 2010 tilinpäätöksen yhteydessä (4.2.2011) antamissaan näkymissä YIT arvioi, että vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna.

Aiempi tulosoheistus:

YIT arvioi, että vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto kasvaa ja liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna.

Uusi tulosoheistus:

YIT arvioi, että vuonna 2011 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto ja liikevoitto kasvavat vuoteen 2010 verrattuna.

YIT arvioi asuntokaupan jatkuvan hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Lyhyellä aikavälillä Suomessa asuntojen myyntiajat voivat kuitenkin pidentyä. Kannattavuuden parantamiselle on edellytyksiä etenkin Venäjän asuntorakentamisessa, kiinteistötekniisissä palveluissa Saksassa sekä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa.

Selvästi lisääntynyt epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti myös YIT:n asiakkaiden päätöksentekoon ja siten YIT:n liiketoiminnan kehitykseen ja tulokseen.

Tulosoheistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan kasvavan uusinvestoinneista riippuvaisia projektimarkkinoita nopeammin. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan 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 tyyppillisesti uusinvestointien kasvu näkyy viiveellä kiinteistötekniisten palveluiden kysynnässä. Talotekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan 2-3 % toimitilarakentamisen osalta ja 3-5 % asuinrakentamisen osalta vuonna 2011. Markkinoiden epävarmuudesta johtuen asiakkaiden investointipäätökset saattavat kuitenkin kestää aiempaa kauemmin.

Yritysten ja julkishallinnon tehostamistoimet avaavat mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Teollisuusasiakkaiden investoinnit kääntyivät Suomessa nousuun viime vuonna ja niiden arvioidaan jatkavan maltillista 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 samaan tahtiin. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osalta kasvulle on suotuisat edellytykset erityisesti Saksassa. Kiinteistötekniisten palveluiden markkinat Keskeisessä Itä-Euroopassa (Puola, Tshekki ja Romania) ovat kehittymässä.

Talotekniikan uusinvestoinnit ovat palanneet suhteellisen hyvälle tasolle YIT:n Keski-Euroopan toimintamaissa. Markkinoiden epävarmuudesta huolimatta talotekniisten uusinvestointien määrän arvioidaan kasvavan 2-3 prosenttia vuonna 2011. Teollisuusasiakkaiden investoinnit ovat hyvällä tasolla ja toimitilojen kysyntä on myös kasvanut vuonna 2011.

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 etenkin Itävallassa ja Saksassa. Kiinteistötekniisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. YIT:n vahvuus-

tena on laaja palveluvalikoima, ja mahdollisuus taata korkea palvelutaso asiakkailleen. YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja.

Edellisen matalasuhdanteen aikana taloteknisten palveluiden markkinat Keskeisessä Itä-Euroopassa pienenivät merkittävästi ulkomaisten investointien vähentymisen ja kotimaan markkinoiden vähäisen kysynnän vuoksi. Puolassa markkinan arvioidaan jatkavan toipumistaan, mutta Tshekissä markkinan arvioidaan parantuvan hitaasti. Muun Euroopan taloudellinen tilanne vaikuttaa vahvasti Keskeisen Itä-Euroopan markkinoiden kehittymiseen.

Suomen rakentamispalvelut

Suomen rakentamispalveluissa asutokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä pitkällä tähtäimellä. Suomessa asutokysyntää tukevat pitkällä aikavälillä 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. Lyhyellä tähtäimellä riski lisääntyvästä työttömyydestä voi hidastaa kuluttajien päätöksentekoa.

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

Asuntojen hintojen nousu on tasaantunut ja YIT arvioi hintojen pysyvän jatkossa vakaana. Myös rakennuskustannusten nousu on tasaantunut. YIT:n hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperusteisten asutaloitusten ja asutotuotannon jatkamisen korkealla tasolla vuonna 2011. YIT:n tavoitteena on pitää asutaloitukset vuonna 2011 edellisvuoden tasolla, ja yhtiöllä on hyvä valmius sopeuttaa asutotuotantoaan markkinatilanteen mukaisesti.

Toimitilamarkkinat ovat piristyneet: sijoittajien tuottovaatimukset ovat vakiintuneet ja toimitilavuokrat ovat kääntyneet nousuun vuoden kolmannella neljänneksellä. Vajaakäyttöasteet ovat vielä korkealla, ja uusinvestoinnit toimistokiinteistöihin pysyvät suhteellisen matalalla tasolla. Osa erityisesti vanhasta, tyhjistä toimistotilasta ei palaa toimitilakäyttöön huonon sijainnin tai heikon kunnan vuoksi. Logistiikka- ja liikekiinteistöjen rakentamisen arvioidaan pysyvän vakaana. Markkinoiden epävarmuudesta johtuen asiakkaiden päätöksenteko saattaa kestää pidempään. 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, kalliorakentamisessa sekä kaivostoiminnan investointien myötä. Julkisen talouden vakautamisen tarve vaikuttaa julkisen sektorin investointeihin, ja hankkeiden käynnistämispäätöksiin liittyy epävarmuutta. Kilpailutilanne infrarakentamisessa pysyy kireänä, mutta vuoden 2011 toisen vuosipuoliskon ennakoitavan ensimmäistä vuosipuoliskoa vilkkaampi. 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 suhteellisen hyvänä säilynyt kuluttajien luottamus sekä hyvänä säilynyt asutolainojen saatavuus. Asutolainojen korot ovat kuitenkin kääntyneet hienoiseen nousuun. Venäjällä asutokysyntä riippuu myös öljyn hintatasosta ja ruplan kurssista.

Katsauskauden aikana asuntojen hintataso nousi maltillisesti Venäjällä. Tarjonta asutomarkkinoilla on normalisoitunut uusien asutohankkeiden käynnistämisen myötä. YIT on vahvistanut mainettaan luotettava rakentajana ja kehittänyt myyntiprosessiaan. Asiakkaiden lainarahan saatavuutta on parannettu tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa.

Myös Baltian ja Keskeisen Itä-Euroopan asutomarkkinat ovat piristyneet. Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa kuluttajilla on tarve parantaa asumisväljyyttä ja asumisen laatutasoa pitkällä aikavälillä. Näissä

maissa asuntojen kysyntä on parantunut. Muun Euroopan taloudellinen tilanne vaikuttaa vahvasti Baltian ja Keskisen Itä-Euroopan markkinoiden kehittymiseen.

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 Keskisessä 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. Rakennuskustannusten arvioidaan nousevan kaikissa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan toimintamaissa vuonna 2011.

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2011: TAULUKKO-OSA

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

1. YIT-konsernin tunnuslukuja

Tunnusluvut
Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin
Segmenttitiedot vuosineljänneksittäin

2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 30.9.2011

Tuloslaskelma 1.1. - 30.9.2011
Laaja tuloslaskelma 1.1. - 30.9.2011
Tuloslaskelma 1.7.- 30.9.2011
Tase
Laskelma oman pääoman muutoksista
Rahavirtalaskelma

3. Liitetietoja

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

1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

TUNNUSLUVUT

	9/11	9/10	Muutos	12/10
Tulos/osake, e	0,72	0,47	53 %	1,12
Tulos/osake, e, laimennettu	0,72	0,47	53 %	1,12
Oma pääoma/osake, e	6,93	6,30	10 %	7,04
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, e	17,54	15,98	10 %	16,35
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	11,33	17,39	-35 %	18,65
Osakekannan markkina-arvo, milj. e	1 419,3	2 175,1	-35 %	2 332,7
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 160	125 078	0 %	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 160	125 078	0 %	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 272	125 078	0 %	125 078
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	755,0	636,6	19 %	640,9
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	15,5	10,6		14,3
Omavaraisuusaste, %	29,2	29,2		31,9
Velkaantumisaste, %	86,8	80,5		72,6
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	43,9	99,1	- 56%	129,8
% liikevaihdosta	1,4	4,0		3,4
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 738,3	3 727,5	0 %	3 535,7
josta Suomen ulkopuolista tilauskantaa	1 969,6	2 122,1	- 7 %	1 857,7
Henkilöstö keskimäärin	26 229	23 796	10 %	24 317

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

				10-			
	7-9/11	4-6/11	1-3/11	12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Liikevaihto, milj. e	1 084,8	1 137,2	969,7	1 338,0	829,6	854,8	765,3
Liikevoitto, milj. e	35,4	67,9	39,2	116,4	33,9	35,9	33,9
% liikevaihdesta	3,3	6,0	4,0	8,7	4,1	4,2	4,4
Rahoitustuotot, milj. e	0,0	0,3	2,4	0,7	1,1	1,1	0,7
Kurs sierot, milj. e	0,0	-0,8	-1,3	-0,8	-2,3	-1,9	-2,3
Rahoituskulut, milj. e	-7,8	-4,4	-5,6	-3,1	-5,7	-7,2	-5,6
Voitto ennen veroja, milj. e	27,6	63,0	34,7	113,2	27,0	27,9	26,7
% liikevaihdesta	2,5	5,7	3,6	8,5	3,3	3,3	3,5
Taseen loppusumma, milj. e	3 418,6	3 387,4	3 274,8	3 117,1	3 234,6	3 067,9	2 994,8
Tulos/osake, e	0,15	0,37	0,20	0,65	0,16	0,16	0,15
Oma pääoma/osake, e	6,93	7,00	6,64	7,04	6,30	6,35	6,08
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	11,33	17,24	20,92	18,65	17,39	14,78	17,10
Osakekannan markkina-arvo, milj. e	1 419,3	2 159,7	2 616,6	2 332,7	2 175,1	1 848,7	2 138,8
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	15,5	15,6	14,0	14,3	10,6	10,7	11,3
Omavaraisuusaste, %	29,2	29,7	28,5	31,9	29,2	31,8	30,2
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	755,0	702,7	626,1	640,9	636,6	514,8	496,0
Velkaantumisaste, %	86,8	79,9	75,2	72,6	80,5	64,7	65,0
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	20,6	14,6	8,7	30,7	81,0	8,7	9,4
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 738,3	3 796,9	3 699,0	3 535,7	3 727,5	3 329,2	3 152,5
Henkilöstö kauden lopussa	26 502	26 807	25 748	25 832	25 943	23 877	23 211

SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

				10-			
	7-9/11	4-6/11	1-3/11	12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	511,9	509,4	476,2	519,2	416,8	460,8	406,8
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	210,8	191,1	177,1	258,7	134,2	86,9	70,4
Suomen rakentamispalvelut	269,4	332,3	289,5	294,2	279,7	275,2	252,9
Kansainväliset rakentamispalvelut	122,5	120,5	100,3	139,7	111,9	112,1	106,9
Muut erät	-18,1	-16,4	-16,2	-24,2	-18,4	-20,7	-16,2
YIT:n toimialat yhteensä	1 096,5	1 136,9	1 026,9	1 187,6	924,2	914,3	820,8
IFRIC 15 -muunnos	-11,6	0,3	-57,2	150,4	-94,6	-59,6	-55,5
YIT-konserni yhteensä	1 084,9	1 137,2	969,7	1 338,0	829,6	854,7	765,3

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	7-9/11	4-6/11	1-3/11	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	19,9	18,8	17,1	23,5	20,2	25,1	19,9
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	7,9	12,1	4,0	8,9	2,7	3,1	1,7
Suomen rakentamispalvelut	21,1	32,8	25,6	29,4	29,3	26,4	23,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	-0,9	12,3	8,4	13,4	9,2	7,6	4,6
Muut erät	-4,4	-5,7	-4,7	-5,5	-3,4	-5,1	-4,8
YIT:n toimialat yhteensä	43,6	70,3	50,4	69,7	57,9	57,1	44,5
IFRIC 15 -muunnos	-8,2	-2,4	-11,2	46,7	-24,0	-21,2	-10,6
YIT-konserni yhteensä	35,4	67,9	39,2	116,4	33,9	35,9	33,9

Liikevoittoprosentti segmenteittäin

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

Vuonna 2011 kolmannella neljänneksellä Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoittoa heikentää 10 milj. euron suuruinen kuluvaraus liittyen Pietarin ammoniakki-ongelmaan. Toisella vuosineljänneksellä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa heikentää 3,0 milj. euron varaus ja Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa parantaa 5,0 milj. euron myyntivoitto Unkarin liiketoimintojen myynnistä.

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 kertaluonteisia kustannuksia.

Tilaukanta kauden lopussa segmenteittäin (milj. e)

	9/11	6/11	3/11	12/10	9/10	6/10	3/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	886,1	879,5	804,9	757,4	743,0	748,5	697,9
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	523,9	554,1	573,2	507,0	589,1	276,8	266,3
Suomen rakentamispalvelut	1 289,3	1 239,5	1 176,0	1 173,2	1 205,2	1 154,7	905,4
Kansainväliset rakentamispalvelut	850,1	896,4	862,7	870,8	884,8	946,8	1 013,2
Muut erät	-60,3	-60,2	-61,2	-58,3	-55,2	-59,4	-45,8
YIT:n toimialat yhteensä	3 489,0	3 509,4	3 355,6	3 250,1	3 366,9	3 067,4	2 837,0
IFRIC 15 -muunnos	249,3	287,5	343,4	285,6	360,6	261,8	315,5
YIT-konserni yhteensä	3 738,3	3 796,9	3 699,0	3 535,7	3 727,5	3 329,2	3 152,5

1) Syyskuun 2011 lopussa keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa oli 83 milj. euroa (9/10: 161 milj. e).

2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-30.9.2011

TULOSLASKELMA 1.1.-30.9.2011 (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Liikevaihto	3 191,8	2 449,6	30 %	3 787,6
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	1 873,3	1 381,4	36 %	2 343,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-3 019,7	-2 319,5	30 %	-3 531,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,3	-67 %	-0,5
Poistot ja arvonalentumiset	-29,5	-26,1	13 %	-35,9
Liikevoitto	142,5	103,7	37 %	220,1
% liikevaihdosta	4,5	4,2		5,8
Rahoitustuotot	2,7	2,9	-7 %	3,7
Kurssierot	-2,1	-6,5	-68 %	-7,3
Rahoituskulut	-17,8	-18,5	-4 %	-21,7
Voitto ennen veroja	125,3	81,6	54 %	194,8
% liikevaihdosta	3,9	3,3		5,1
Tuloverot 1)	-35,3	-23,6	50 %	-54,2
Katsauskauden voitto	90,0	58,0	55 %	140,6
% liikevaihdosta	2,8	2,4		3,7
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	89,6	58,8	52 %	140,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,4	-0,8		0,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, e	0,72	0,47	53 %	1,12
Tulos/osake, e, laimennettu	0,72	0,47	53 %	1,12

1) Katsauskauden verot perustuvat koko tilikaudelta 2011 määräytyviin veroihin.

LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.-30.9.2011 (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Katsauskauden voitto	90,0	58,0	55 %	140,6
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut				
Korkoriskin arvomuutos	-1,2	-2,3	-48 %	-1,0
- Laskennallinen vero	0,3	0,6	-50 %	0,3
Muuntoerot	-25,3	21,3		29,2
Muu muutos	-0,2	0,0		0,0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-26,4	19,6		28,5
Katsauskauden laaja tulos	63,6	77,6	-18 %	169,1
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	62,9	78,1	-19 %	168,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,7	-0,5	-240 %	0,4

TULOSLASKELMA 1.7.-30.9.2011 (milj. e)

	7-9/11	7-9/10	Muutos
Liikevaihto	1 084,8	829,6	31 %
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	653,6	473,4	38 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1 039,3	-786,7	32 %
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0,0	0,1	
Poistot ja arvonalentumiset	-10,1	-9,1	11 %
Liikevoitto	35,4	33,9	4 %
% liikevaihdosta	3,3	4,1	
Rahoitustuotot	0,0	1,1	
Kurssierot	0,0	-2,3	
Rahoituskulut	-7,8	-5,7	37 %
Voitto ennen veroja	27,6	27,0	2 %
% liikevaihdosta	2,5	3,3	
Tuloverot	-8,7	-8,3	5 %
Katsauskauden voitto	18,9	18,7	1 %
% liikevaihdosta	1,7	2,3	
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	18,6	19,8	-6 %
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,3	-1,1	
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,15	0,16	-6 %
Tulos/osake, e, laimennettu	0,15	0,16	-6 %

TASE (milj. e)

	9/11	9/10	Muutos	12/10
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	109,7	104,0	5 %	106,7
Liikearvo	347,5	351,0	-1 %	350,9
Muut aineettomat hyödykkeet	53,8	43,9	23 %	50,5
Osuudet osakkuusyrytyksissä	2,6	2,9	-10 %	2,7
Muut sijoitukset	3,4	2,0	70 %	3,4
Muut saamiset	15,4	15,7	-2 %	15,9
Laskennalliset verosaamiset	55,8	59,4	-6 %	44,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	1 571,6	1 566,6	0 %	1 484,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 034,7	897,0	15 %	889,3
Rahavarat	224,1	173,9	29 %	148,3
Myytävänä olevat omaisuuserät	0,0	18,2		19,8
Varat yhteensä	3 418,6	3 234,6	6 %	3 117,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	149,2	149,2		149,2
Muu oma pääoma	718,9	638,6	13 %	730,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	2,2	3,2	-31 %	2,9
Oma pääoma yhteensä	870,3	791,0	10 %	882,9
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	88,3	86,3	2 %	77,2
Eläkevelvoitteet	26,6	28,8	-8 %	26,9
Varaukset	53,9	49,3	9 %	49,5
Rahoitusvelat	536,4	524,2	2 %	504,6
Muut velat	22,2	9,1	144 %	10,3
Lyhytaikaiset velat				
Saadut ennakot	434,3	528,4	-18 %	349,3
Ostovelat ja muut velat	895,2	866,8	3 %	869,5
Varaukset	48,7	48,8		45,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	442,7	286,3	55 %	284,6
Myytävissä oleviin varoihin liittyvät velat	0,0	15,6		17,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 418,6	3 234,6	6 %	3 117,1

LASKELMA KONSERNIN 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		
Oikaistu 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							89,6	89,6	0,4	90,0
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvonmuutos					-1,2			-1,2		-1,2
-Laskennallinen vero					0,3			0,3		0,3
Muuntoerot				-24,8			-0,8	-25,6	0,3	-25,3
Muu muutos		-0,2					0,0	-0,2	0,0	-0,2
Kauden laaja tulos yhteensä	0,0	-0,2	0,0	-24,8	-0,9	0,0	88,8	62,9	0,7	63,6
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-81,3	-81,3	-0,2	-81,5
Siirto kertyneistä voittovaroista		0,2	0,0				0,0	0,2		0,2
Osakepalkitseminen			2,9			0,9	1,3	5,1		5,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,2	2,9	0,0	0,0	0,9	-80,0	-76,0	-0,2	-76,2
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset										
Konsernin omitusosuuden muutokset - ei muutosta määräysvallassa							1,1	1,1	-1,1	0,0
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1	-1,1	0,0
Oma pääoma 30.9.2011	149,2	2,0	2,9	-39,0	-3,3	-9,7	766,0	868,1	2,2	870,3

	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							58,8	58,8	-0,8	58,0
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvonmuutos					-2,3			-2,3		-2,3
- Laskennallinen vero					0,6			0,6		0,6
Muuntoerot				20,0			1,0	21,0	0,3	21,3
Muu muutos							-2,3	-2,3	2,3	0,0
Kauden laaja tulos yhteensä				20,0	-1,7		57,5	75,8	1,8	77,6
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-50,5	-50,5	-0,8	-51,3
Siirto kertyneistä voittovaroista		0,3					-0,3	0,0		0,0
Osakepalkitseminen							0,6	0,6		0,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		0,3					-50,2	-49,9	-0,8	-50,7
Oma pääoma 30.9.2010	149,2	2,0	11,6	-22,4	-3,4	-10,6	661,4	787,8	3,2	791,0

RAHAVIRTALASKELMA (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto	90,0	58,0	55 %	140,6
Suoriteperusteisten erien peruminen	91,6	87,3	5 %	130,3
Käyttöpääoman muutokset				
Lyhytaikaisten saamisten muutos	130,1	-73,7	76 %	-77,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-117,3	-50,7	131 %	60,3
Lyhytaikaisten velkojen muutos	133,8	71,8	86 %	-135,4
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-113,6	-52,6	116 %	-152,4
Maksetut korot	-26,7	-21,3	25 %	-27,5
Muut rahoituserät, netto	0,4	-41,5		-37,2
Saadut korot	2,8	2,7	4 %	3,5
Maksetut verot	-49,7	-42,5	17 %	-50,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	-5,0	-9,9	-49 %	6,8
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-8,9	-31,8	-72 %	-45,4
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-25,3	-12,4	104 %	-19,9
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-6,0	-5,6	7 %	-8,4
Investoinnit sijoituksiin	0,0	0,0		-1,3
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	5,9			
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	5,5	3,6	44 %	6,5
Sijoitusten myynti	2,6	0,0		0,0
Investointien nettorahavirta	-26,2	-46,2	-43 %	-68,5
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-31,4	-56,1	-44 %	-61,7
Rahoituksen rahavirrat				
Lyhytaikaisten lainojen muutos	159,0	35,5		34,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	175,0	100,0	75 %	100,0
Lainojen takaisinmaksut	-141,9	-32,9		-50,4
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-1,4	1,1		-0,1
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-81,5	-51,3	59 %	-51,2
Rahoituksen nettorahavirta	109,2	52,3		32,5
Rahavarojen muutos	77,8	-3,8		-29,3
Rahavarat katsauskauden alussa	147,6	173,1		173,1
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-1,3	3,0		3,8
Rahavarat katsauskauden lopussa	224,1	172,3	30 %	147,6

3. LIITETIETOJA

OSAVUOSIKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2011 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, tulkinnat 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 1-9/11	Tasekurssit 9/11	Keskikurssit 1-9/10	Tasekurssit 9/10
1 EUR =	CZK	24,3610	24,7540	25,4620	24,6000
	DKK	7,4543	7,4417	7,4445	7,4519
	EEK	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466
	HUF	271,2800	292,5500	275,2700	275,7500
	MYR	4,2591	4,3112	4,0570	4,2101
	NOK	7,8041	7,8880	7,9900	7,9680
	PLN	4,0183	4,4050	4,0048	3,9847
	RUB	40,4800	43,3500	39,7807	41,6923
	SEK	9,0084	9,2580	9,6555	9,1421
	SGD	1,7539	1,7589	1,7439	1,7942
	USD	1,4066	1,3503	1,3067	1,3648
	LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528
	LVL	0,7028	0,7028	0,7028	0,7028

RAHOITUSRISKIEN 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 kiinteistötekniset -palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniset -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 valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulos perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen.

Konsernin laskentaperiaatteen mukaan tuloutus tehdään kohteen valmistuessa luovutukseen perustuen. 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. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutus liikevaihtoon ja liikevoittoon esitetään IFRIC 15 - muunnos -rivillä. Laskentasäännön seurauksena konserniraportoinnissa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä.

Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	1 497,5	1 284,4	17 %	1 803,6
- konsernin sisäinen	-46,3	-49,7	-7 %	-71,0
- ulkoinen	1 451,2	1 234,7	18 %	1 732,6
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	579,0	291,5	99 %	550,2
- konsernin sisäinen	-0,2	-0,3	-33 %	-0,5
- ulkoinen	578,8	291,2	99 %	549,6
Suomen rakentamispalvelut	891,2	807,8	10 %	1 102,0
- konsernin sisäinen	-1,1	-1,3	-15 %	-1,9
- ulkoinen	890,1	806,5	10 %	1 100,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	343,3	330,9	4 %	470,6
- konsernin sisäinen	-4,3	-4,7	-9 %	-7,1
- ulkoinen	339,0	326,2	4 %	463,5
Muut erät	1,1	0,8	38 %	1,2
YIT:n toimialat yhteensä	3 260,3	2 659,4	23 %	3 847,0
IFRIC 15 -muunnos	-68,5	-209,8	-67 %	-59,4
YIT-konserni yhteensä	3 191,8	2 449,6	30 %	3 787,6

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	55,8	65,2	-14 %	88,7
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	24,0	7,5	220 %	16,4
Suomen rakentamispalvelut	79,5	78,7	1 %	108,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	19,8	21,3	-7 %	34,7
Muut erät	-14,8	-13,3		-18,8
YIT:n toimialat yhteensä	164,3	159,4	3 %	229,1
IFRIC 15 -muunnos	-21,8	-55,7		-9,0
YIT-konserni yhteensä	142,5	103,7	38 %	220,1

Vuonna 2011 kolmannella neljänneksellä Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoittoa heikentää 10 milj. euron suuruinen kuluvaraus liittyen Pietarin ammoniakkiongelmaan. Toisella neljänneksellä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa heikentää 3,0 milj. euron varaus ja Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa parantaa 5,0 milj. euron myyntivoitto Unkarin liiketoimintojen myynnistä.

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 segmenteittäin (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	886,1	743,0	19 %	757,4
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	523,9	589,1	-11 %	507,0
Suomen rakentamispalvelut	1 289,3	1 205,2	7 %	1 173,2
Kansainväliset rakentamispalvelut 1)	850,1	884,8	-4 %	870,8
Muut erät	-60,3	-55,2		-58,3
YIT:n toimialat yhteensä	3 489,0	3 366,9	4 %	3 250,1
IFRIC 15 -muunnos	249,3	360,6		285,6
YIT-konserni yhteensä	3 738,3	3 727,5	0 %	3 535,7

1) Syyskuussa 2011 lopussa keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa oli 83 milj. euroa (9/2010: 161 milj. e).

KAUDEN LIIKEVOITTOON VAIKUTTAVAT POIKKEUKSELLISET ERÄT (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	1-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	-3,0	-1,4	-1,4
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	5,0	-1,9	-4,9
Kansainväliset rakentamispalvelut	-10,0		
Yhteensä	-8,0	-3,3	-6,3

Vuonna 2011 kolmannella neljänneksellä Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoittoa heikentää 10 milj. euron suuruinen kuluvaraus liittyen Pietarin ammoniakkiongelmaan. Toisella vuosineljänneksellä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa heikentää 3,0 milj. euron suuruinen varaus ja Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevoittoa parantaa 5,0 milj. euron myyntivoitto Unkarin liiketoimintojen myynnistä.

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 tammikuussa, teollisuuden putkistotöitä tarjoavan Orab i Sydost AB:n huhtikuussa, Johnson Controlsin Commercial Refrigeration - kylmäliiketoiminnan sekä ilmanvaihtoon liittyviä palveluja tarjoavan Frisk Ventilation AB:n toukokuussa, MISAB Sprinkler & VVS AB:n sekä Sakari Timonen liiketoiminnan heinäkuussa ja Mercur VVS -yhtiöt syyskuussa. Hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat ovat 10,4 milj. euroa. Hankinnoilla vahvistetaan paikallista markkina-osuutta ja nettovarallisuuden ylittävä hankintahinta allokoidaan kokonaisuudessaan asiakaskantaan.

Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo (milj. e)

1-9/11	
Suoritettava vastike	
Suoritettu käteisvastike	9,5
Ehdollinen vastike	0,9
Suoritettava vastike yhteensä	10,4
Hankintoihin liittyvät menot	0,2
Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät	
9/11	
Rahavarat	0,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,8
Asiakkuudet	9,6
Vaihto-omaisuus	0,3
Myynti- ja muut saamiset	9,9
Lyhytaikaiset velat	-10,7
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	10,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0
Liikearvo	0,0
Kokonaisarvo	10,4

Keski- Euroopan kiinteistötekniset palvelut - toimiala luopui Unkarin liiketoiminnoista myymällä kolme tytäryhtiötä Unkarissa 31.5.2011. Yhtiöt tulivat YIT:n omistukseen Keski-Euroopan yrityshankinnoissa 2008 ja 2010. Keski-Eurooppaan kohdistuvasta liikearvosta vähennettiin 1,4 milj. euroa Unkarin liiketoimintoihin liittyvänä.

Myydyt liiketoiminnot (milj. e)

Vaikutus liikevaihtoon ja tulokseen:		1-9/11
Liikevaihto		4,7
Liiketoiminnan kulut		-4,1
Voitto ennen veroja		0,6
Verot		-0,1
Voitto verojen jälkeen		0,5
Vaikutus taseen varoihin ja velkoihin:		9/11
Aineelliset hyödykkeet		0,1
Konserniliikearvo		1,4
Vaihto-omaisuus		0,2
Myyntisaamiset		3,4
Rahavarat		5,7
Ostovelat ja muut velat		-4,2
Korolliset velat		0,0
Nettovarallisuus		6,6
Vaikutus rahavirtaan:		9/11
Saatu rahana		12,2
Myyntin suorat kulut		-0,6
Myydyn yksikön rahavarat		-5,7
Rahavirtavaikutus		5,9

AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Kirjanpitoarvo kauden alussa	106,7	99,8	7 %	99,8
Lisäykset	25,6	12,3	126 %	24,4
Lisäykset yritysostojen kautta	0,8	10,3	- 92 %	12,4
Vähennykset	-4,9	-3,1	129 %	-6,1
Vähennykset yritysmyyntien kautta	-0,1			
Poistot ja arvonalentumiset	-17,9	-17,5	2 %	-23,9
Muu muutos	-0,5	2,2		0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	109,7	104,0	5 %	106,7

VAIHTO-OMAISUUS (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Aineet ja tarvikkeet	27,5	25,2	9 %	26,4
Keskeneräiset työt	725,6	794,4	-9 %	639,0
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	634,6	566,0	12 %	589,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	142,6	134,9	6 %	181,2
Ennakkomaksut	40,5	45,1	-10 %	48,2
Muu vaihto-omaisuus	0,8	1,0	-10 %	0,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 571,6	1 566,6	0 %	1 484,9

OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT

Osakepääoma ja omat osakkeet	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma (milj. e)	Omat osakkeet (milj. e)
Ulkona olevat osakkeet 1.1.2011	125 078 422	149,2	-10,6
Omien osakkeiden luovutus 27.5.2011	196 910		0,9
Omien osakkeiden palautuminen 30.6.2011	-1 524		0,0
Omien osakkeiden palautuminen 30.9.2011	-1 778		
Ulkona olevat osakkeet 30.9.2011	125 272 030	149,2	-9,7

KOROLLISET VELAT (milj. e)

	Käypä arvo	Tasearvo	Nimellisarvo	
Joukkovelkakirjalainat tilinpäätöksessä 31.12.2010	285,4	292,6	292,9	
Yllä olevien arvostus 30.9.2011	228,4	235,5	235,7	
Tilikaudella nostetut joukkovelkakirjalainat:				
Kiinteäkorkoiset				
1/2011 -2016, kuponkikorko 4,75 % 1)	EUR	98,5	99,6	100,0
Joukkovelkakirjalainat yhteensä 30.9.2011	326,9	335,1	335,7	

Katsauskaudella nostettujen lainojen ehdot lyhyesti:

1) Laina-aika 20.6.2011 - 20.6.2016, koronmaksut vuosittain 20.6. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI4000026653.

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

	9/11	9/10	Muutos	12/10
Omasta puolesta annetut vakuudet				
- Annetut yritysikiinnitykset	29,3	29,3	0 %	29,8
- Muut annetut vakuudet	0,0	0,0		0,6
Muut vastuusitoumukset				
- Ostovastuut	232,9	142,9	63 %	141,0
- Vuokravastuut	314,6	327,4	-4 %	322,5
- Annetut vuokravastuut	3,3	10,3	-68 %	8,0
- Muut vastuusitoumukset	3,2	4,3	-26 %	4,2
- Annetut takaukset	5,2	5,2	0 %	5,2
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu				
- Kohde-etuksien arvot				
-- Korkojohdannaiset	332,2	304,7	9 %	304,6
-- Valuuttajohdannaiset	205,6	247,0	-17 %	203,2
-- Hyödykejohdannaiset	0,0	0,5	-100 %	0,5
- Käyvät arvot				
-- Korkojohdannaiset	-10,6	-10,6	0 %	-10,6
-- Valuuttajohdannaiset	6,8	9,2	-26 %	0,3
-- Hyödykejohdannaiset	0,0	0,0		0,1
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 270,4	1 191,2	7 %	1 202,5

LIIKETOIMET OSAKKUUSYHTIÖIDEN KANSSA (milj. e)

	1-9/11	1-9/10	Muutos	1-12/10
Myyntit osakkuusyhtiöille	1,1	1,2	-8 %	1,5
Ostot osakkuusyhtiöiltä	0,1	0,2	-50 %	0,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,0	0,0		0,0
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,1		0,0