

**YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2008:****LIKEVAIHTO KASVOI JA LIKEVOITTO LASKI – MARKKINAMUUTOKSEEN REAGOITIIN NOPEILLA TOIMENPITEILLÄ****Vuonna 2008:**

- Liikevaihto kasvoi 6 prosenttia ja oli 3 939,7 milj. euroa (2007: 3 706,5 Me).
- Liikevoitto laski 23 prosenttia ja oli 260,6 milj. euroa (337,8 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 6,6 (9,1 %).
- Tulos ennen veroja laski 37 prosenttia ja oli 193,1 milj. euroa (305,6 Me).
- Osakekohtainen tulos laski 41 prosenttia ja oli 1,05 euroa (1,77 e).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 17,5 prosenttia (26,2 %).
- Tilauskanta laski 8 prosenttia ja oli 3 233,7 milj. euroa (3 509,3 Me). Tilauskannasta 356 milj. euroa oli Venäjällä keskeytetyissä asuntokohteissa.
- Henkilöstömäärä oli vuoden lopussa 25 784 (24 073).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2008 maksetaan osinkona 0,50 euroa (0,80 e) osakkeelta.

**Neljännessä vuosineljänneksellä:**

- Liikevaihto oli 2 prosenttia edellisvuotista suurempi eli 1 050,7 milj. euroa (10-12/2007: 1 027,0 Me).
- Marras-joulukuussa toteutunut ruplan voimakas devalvoituminen nosti koko vuoden valuuttakurssitappiot yhteensä 25,0 milj. euroon (3,8 Me).
- Tulos ennen veroja laski 95 prosenttia ja oli 5,4 milj. euroa (98,5 Me).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 61,3 milj. euroa (75,3 Me).

**Tuloskehitys ja taloudellinen asema**

Liikevaihto kasvoi Kiinteistötekniset palvelut -toimialalla. Liikevoitto kasvoi Kiinteistöteknisissä palveluissa ja Teollisuuden palveluissa, kun Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä vuonna 2007 saatu 14,4 milj. euron myyntivoitto jätetään huomioimatta. Myös infra- ja toimitilarakentamisen liikevaihto ja liikevoitto kehittivät hyvin.

Rakentamisen liikevaihto kasvoi Venäjällä, pysyi kokonaisuutena edellisvuoden tasolla Suomessa ja laski Baltian maissa. Asuntokysynnän voimakas supistuminen laski Suomen rakentamispalvelujen liikevoittoa. Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevoitto laski selvästi johtuen markkinatilanteen heikentymisestä sekä Venäjällä Gorelovon alueen hankkeisiin liittyvistä kertaluonteisista kustannuksista, joiden negatiivinen tulosvaikutus oli vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä yhteensä noin 20 milj. euroa. Liikevoitto laski Baltian maissa noin 36 milj. euroa vuoteen 2007 verrattuna. Venäjällä asuntomyynti jatkui tammi-syyskuun ajan hyvinä, mutta heikkeni nopeasti vuoden viimeisten kuukausien aikana.

Konsernin sijoitettu pääoma kasvoi vuoden aikana 260,5 milj. eurolla. Pääomaa sitoutui vuoden 2008 aikana erityisesti käynnissä olevaan tuotantoon. Vuoden lopussa sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 33 prosenttia (33 %) eli 545,2 milj. euroa (460,0 Me).

Konsernin rahoitusasemaa vahvistettiin viimeisellä vuosineljänneksellä kasvattamalla kassavarantoa 153,6 milj. eurolla nostamalla TyEL-lainoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia pankkilainoja. Myös viimeisen vuosineljänneksen hyvä operatiivinen kassavirta lisäsi kassavarantoa. Vuoden lopussa kassavaranto oli 201,7 milj. euroa (60,2 Me). Velkaantumistaso oli 79,8 prosenttia (62,9 %).

**Toimenpiteet markkinamuutokseen sopeutumiseksi ja sen hyödyntämiseksi**

Konsernissa toteutettiin useita nopeasti vaikuttavia toimenpiteitä rahoitusmarkkinakriisin heijastuttua YIT:n toimintamaihien. Maksuvalmiutta lisättiin vuoden viimeisellä neljänneksellä nostamalla TyEL-lainoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia pankkilainoja. Pääoman tarvetta pienennettiin siirtämällä asuntoaloituksia parempaan markkinatilanteeseen sekä vähentämällä merkittävästi tonttihankintoja ja muita investointeja. Venäjällä tehtiin lokakuussa päätös keskeyttää rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut aloitettu. Baltiassa YIT vähensi myymättömien asuntojen määriä. Useiden toimitilojen myynti toteutettiin onnistuneesti vuoden lopulla. Konsernissa toteutettiin toimenpiteet kiinteiden kustannusten vähentämiseksi vuositasolla 40 milj. eurolla. Niiden vaikutukset näkyvät täysimääräisesti vuoden 2009 kolmanteen vuosineljännekseen mennessä. Hankintatoimissa ostosopimuksia tarkistettiin markkinatilanteen mukaisiksi.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää hyvä kilpailukyky tiukentuvassa markkinatilanteessa. Vuoden lopulla painopiste siirrettiin nopeavaikutteisesta kustannusrakenteen muokkaamisesta myynnin vahvistamiseen ja toiminnan kehittämiseen. Suomessa sijoittajien kanssa sovittiin loppuvuonna asuntokaupoista suurempina kokonaisuuksina ja tehtiin useita esisopimuksia vuokra-asuntojen rakentamisen käynnistämiseksi vuoden 2009 aikana. Tuotantokustannusten alentamista jatketaan tehostamalla hankintatoimeja ja kehittämällä toimintatapoja. Kustannustehokkuutta lisätään myös hyödyntämällä yhteisiä prosesseja laajemmin sekä liiketoiminnassa että tukipalveluissa. Toimenpiteitä pääoman käytön tehostamiseksi ja kassavirran tukemiseksi jatketaan. Markkinoilla avautuu YIT:n kannalta kiinnostavia mahdollisuuksia mm. julkisten investointien ja vuokra-asuntotuotannon lisääntyessä ja korjausrakentamisen, huollon ja energiasektorin investointien jatkuessa vilkkaina.

### **Uudet taloudelliset tavoitetasot strategiakaudelle 2009 - 2011**

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 taloudelliset tavoitetasot strategiakaudelle 2009 - 2011. Kassavirtaa koskeva tavoite asetettiin nyt ensimmäistä kertaa konsernitason. Operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee strategiakauden aikana olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen. Liikevaihdon aikaisempi numeerinen kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, jätettiin pois. Tavoitteena on positiivinen liikevaihdon kasvu. Sijoitetun pääoman tuottotavoite on 20 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä, kun aikaisempi tavoite oli 22 prosenttia. Liikevoittotavoite, 9 prosenttia liikevaihdosta, jätettiin pois.

Myös erillinen Venäjän liiketoiminnalle asetettu tavoite - liikevaihdon kasvu keskimäärin 50 prosenttia vuodessa kaudella 2006 - 2009 - jätettiin pois, koska maan lähivuosien talouskehityksen ennakoitavuus on oleellisesti heikentynyt.

Muut taloudelliset tavoitetasot pidettiin ennallaan. Omavaraisuusastetavoite on 35 prosenttia ja osingonjakotavoite 40 - 60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Vuonna 2008 YIT-konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -19,4 milj. euroa, liikevaihdon kasvu 6 prosenttia, sijoitetun pääoman tuotto 17,5 prosenttia, omavaraisuusaste 30,7 prosenttia ja hallituksen esitys osingonjaoksi vuodelta 2008 on 47,6 prosenttia.

### **Näkymät vuodelle 2009**

Yleiseen markkinatilanteeseen liittyvien poikkeuksellisten epävarmuuksien johdosta arviota konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehittymisestä vuonna 2009 tarkennetaan myöhemmin.

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen tuovat epävarmuutta talouden yleinen kehitys ja sen vaikutus rakennus- ja korjausinvestointeihin sekä asuntokauppaan Suomessa ja Venäjällä.

Vuoden 2008 lopussa YIT:n tilauskanta oli 3,2 miljardia euroa, josta 356 milj. euroa oli Venäjällä keskeytetyissä asuntokohteissa. Tilauskannan katesisältö on normaali. Tilauskannan myymättömän asuntotuotannon kate riippuu asuntojen hintojen ja rakennuskustannusten kehityksestä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdosta noin puolet muodostuu huolto- ja kunnossapito liiketoiminnasta, jonka kysyntä kehittyy suhteellisen vakaasti epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta. Korjaushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu. Investoinnit teollisuuteen ja kiinteistöihin vähenevät.

Suomessa asuntorakentamisen arvioidaan vähenevän ja painottuvan korkotuettuun ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Laskenut korkotaso kuitenkin tukee asuntokysyntää. Toimitilarakentamisen määrän arvioidaan puolittuvan edellisestä vuodesta. Kokonaisuutena talonrakentaminen vähenee. Infrahankkeiden määrä pysyy vakaana tai kasvaa valtion elvytystoimien myötä vuonna 2009.

Venäjällä asuntojen suuri tarve ja YIT:n käynnissä olevan asuntotuotannon suuri määrä tarjoavat edellytykset liikevaihdon kasvattamiseen. Toisaalta liikevaihdon ja tuloksen kehityksen ennakoimattomuutta lisäävät Venäjän talouden, ruplan kurssin ja kuluttajien luottamuksen heikentyminen. Baltian maissa heikko markkinatilanne jatkuu.

## Yhtiökokous

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 11.3.2009 klo 13.00 alkaen Finlandia-talon kongressisiiven A-salissa, Mannerheimintie 13, Helsinki (sisäänkäynti M1 ja K1). Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan kokonaisuudessaan erillisenä pörssitiedotteena 6.2.2009.

## Vuosikertomus 2008 ja osavuositarkastukset vuonna 2009

Vuosikertomus, joka sisältää tilinpäätöksen vuodelta 2008, ilmestyy YIT:n verkkosivuilla suomeksi ja englanniksi viikolla 8/2009. Osavuositarkastukset julkaistaan 24.4., 24.7. ja 28.10.2009. Taloudelliset tarkastukset ja muuta sijoittajatietoa löytyy YIT:n internet-sivuilta osoitteesta [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat).

## Tiedotustilaisuudet, verkkolähetys ja puhelinkonferenssi

Perjantaina 6.2. järjestetään sijoitusanalytikoille ja salkunhoitajille tarkoitettu tilaisuus klo 10.00 englanniksi ja lehdistötilaisuus klo 13.00 suomeksi YIT:n pääkonttorissa osoitteessa Panuntie 11, 00620 Helsinki. Sijoitusanalytikit ja salkunhoitajat voivat osallistua tiedotustilaisuuteen myös puhelinkonferenssin kautta. Puhelinkonferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään 5 minuuttia ennen tilaisuuden alkua numeroon (09) 2313 9201.

Toimitusjohtaja Juhani Pitkälän esitys analytikko- ja salkunhoitajatilaisuudesta on katsottavissa reaaliaikaisesti verkkolähetystenä osoitteessa [www.yitgroup.com/webcast](http://www.yitgroup.com/webcast). Esityksen päätyttyä nauhoite on katsottavissa samassa osoitteessa noin kello 12 alkaen.

YIT OYJ

Juhani Pitkälä  
toimitusjohtaja

## Lisätietoja antavat:

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

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

## TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. - 31.12.2008

### LIKEVAIHTO KASVOI 6 PROSENTTIA

YIT-konsernin vuoden 2008 liikevaihto kasvoi 6 prosenttia ja nousi 3 939,7 milj. euroon (2007: 3 706,5 Me). Liikevaihdoltaan suurin toimiala on Kiinteistötekniset palvelut, jossa muodostui puolet konsernin liikevaihdosta ja liikevoitosta. Liikevaihto kasvoi Kiinteistötekniset palvelut -toimialalla.

Liikevaihdosta 47 prosenttia (52 %) tuli Suomesta, 33 prosenttia (33 %) muista Pohjoismaista, 10 prosenttia (9 %) Venäjältä, 5 prosenttia Keski-Euroopasta ja 4 prosenttia (6 %) Baltian maista. Nopeinta kasvu oli Venäjällä, jossa liikevaihto kasvoi 25 prosenttia ja nousi 402,3 milj. euroon (322,6 Me).

Keski-Euroopasta Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta hankitut kiinteistötekniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Tshekistä hankittu kiinteistökehitysyritys yhdisteltiin YIT-konserniin 1.7.2008 alkaen.

#### Liikevaihto segmentteittäin (milj. euroa)

	2008	2007	Muutos	Osuus konsernin liikevaihdosta 2008
Kiinteistötekniset palvelut 1)	1 975,0	1 650,0	20 %	50 %
Suomen rakentamispalvelut	1 147,9	1 158,2	-1 %	29 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	493,5	486,1	2 %	13 %
Teollisuuden palvelut 2)	429,7	489,8	-12 %	11 %
Muut erät	-106,4	-77,6	37 %	-3 %
YIT-konserni yhteensä	3 939,7	3 706,5	6 %	100 %

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

2) Liikevaihto 2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän, joka myytiin 31.12.2007. Verkkopalveluiden liikevaihto 1-12/2007 oli 77 milj. euroa.

YIT:n palveluketju kattaa investoinnit, huollon ja kunnossapidon sekä tilojen käyttötarkoituksen uudistamisen. Pitkällä palveluketjulla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaiseen tuottovirtaan. Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Vuonna 2008 huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 1 299,2 milj. euroa (1 355,8 Me), mikä oli 33 prosenttia (37 %) koko liikevaihdosta.

### LIKEVOITTO LASKI 23 PROSENTTIA

Konsernin liikevoitto pieneni 23 prosenttia ja laski 260,6 milj. euroon (337,8 Me). Liikevoittoprosentti oli 6,6 prosenttia (9,1 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 17,5 prosenttia (26,2 %).

Liikevoitto kasvoi Kiinteistöteknisissä palveluissa ja Teollisuuden palveluissa, kun Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä vuonna 2007 saatu 14,4 milj. euron myyntivoitto jätetään huomioimatta. Suomen rakentamispalveluissa infra- ja toimitilarakentamisen liikevaihto ja liikevoitto kehittyivät hyvin, mutta koko toimialan liikevoitto laski edellisvuotisesta asuntomyynnin voimakkaan supistumisen myötä.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevoitto laski selvästi johtuen markkinatilanteen heikentymisestä sekä Venäjällä Gorelovon alueen hankkeisiin liittyvistä kertaluonteisista kustannuksista, joiden negatiivinen tulosvaikutus oli vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä yhteensä noin 20 milj. euroa. Liikevoitto laski Baltian maissa noin 36 milj. euroa vuoteen 2007 verrattuna. Venäjällä asuntomyynti jatkui tammi-syyskuun ajan hyvänä, mutta heikkeni nopeasti vuoden viimeisten kuukausien aikana.

### Liikevoitto segmenteittäin (milj. euroa)

	2008	2007	Muutos	Osuus konsernin liikevoitosta 2008
Kiinteistötekniset palvelut 1)	131,8	112,2	17 %	51 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	111,7	133,5	-16 %	43 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	9,0	67,2	-87 %	3 %
Teollisuuden palvelut 3)	30,2	41,2	-27 %	11 %
Muut erät	-22,1	-16,2	35 %	-8 %
YIT-konserni yhteensä	260,6	337,8	-23 %	100 %

### Liikevoittoprosentti segmenteittäin

	2008	2007
Kiinteistötekniset palvelut 1)	6,7 %	6,8 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	9,7 %	11,5 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	1,8 %	13,8 %
Teollisuuden palvelut 3)	7,0 %	8,4 %
YIT-konserni yhteensä	6,6 %	9,1 %

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

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

3) Teollisuuden palvelut -toimialan liikevoittoon 1-12/2007 sisältyy +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän mynnistä sekä -1,0 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia. Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä myytiin 31.12.2007.

### OSAKEKOHTAINEN TULOS 1,05 EUROA

Tulos ennen veroja laski 37 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 193,1 milj. euroa (305,6 Me).

Osakekohtainen tulos laski 41 prosenttia ja oli 1,05 euroa (1,77 e).

Rahoituskustannukset nousivat johtuen ruplan devalvoitumisesta, edellistä vuotta korkeammasta korkotasosta sekä nettovelkojen kasvusta Venäjälle sijoitetun pääoman lisääntymisen seurauksena. Marras-joulukuussa toteutunut ruplan voimakas devalvoituminen nosti koko vuoden valuuttakurssitappiot yhteensä 25,0 milj. euroon (3,8 Me).

### OSINKOEHDOTUS 0,50 EUROA

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona tilivuodelta 2008 maksetaan 0,50 euroa (0,80 e) osakkeelta eli 47,6 prosenttia (45,2 %) osakekohtaisesta tuloksesta.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä on esitetty tilinpäätöstiedotteen lopussa.

## TILAUSKANTA 3,2 MILJARDIA EUROA

Konsernin tulottamaton tilauskanta pieneni vuoden aikana 8 prosenttia ja oli kauden lopussa 3 233,7 milj. euroa (3 509,3 Me). Tilauskannasta 356 milj. euroa oli Venäjällä keskeytetyissä asuntokohteissa. Tilauskannan katesisältö on normaali. Tilauskannan myymättömän asuntotuotannon kate riippuu asuntojen hintojen ja rakennuskustannusten kehityksestä. Tilauskanta kasvoi Kiinteistötekniset palvelut -toimialalla Keski-Euroopasta hankittujen liiketoimintojen siirryttyä YIT:lle. Muilla toimialoilla tilauskanta laski. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tilauskannan arvo pieneni ruflan devalvoitumisesta johtuen viimeisen vuosineljänneksen aikana noin 170 milj. eurolla.

Kiinteistöteknisten palvelujen liikevaihdosta 53 prosenttia ja Teollisuuden palvelujen liikevaihdosta 48 prosenttia oli huolto- ja kunnossapitotoimintaa. Osa huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilauskannassa. Loppuosa näiden toimialojen tilauskannasta muodostuu lähinnä urakkamuotoisista hankkeista, jotka ovat kokonaisuudessaan myytyjä.

Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialoilla tilauskanta muodostuu urakkatuotannosta sekä myyntiriskillisistä omaperustaisista toimitila- ja asuntohankkeista. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilauskanta on pääasiassa omaperustaista asuntotuotantoa. Suomen rakentamispalveluissa tilauskanta on jakautunut tasaisesti urakkatuotannon ja myyntiriskillisten hankkeiden kesken.

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

### Tilauskanta segmentteittäin (milj. euroa)

	2008	2007	Muutos	Osuus konsernin tilauskannasta 2008
Kiinteistötekniset palvelut 1)	841,9	707,7	19 %	26 %
Suomen rakentamispalvelut	874,2	1 183,8	-26 %	27 %
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	1 369,3	1 462,7	-6 %	42 %
Teollisuuden palvelut 3)	208,3	219,2	-5 %	7 %
Muut erät	-60,0	-64,1	-6 %	-2 %
YIT-konserni yhteensä	3 233,7	3 509,3	-8 %	100 %

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

2) Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä on keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ole vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa ja niiden arvo tilauskannassa oli vuoden lopussa noin 356 milj. euroa.

3) Tilauskanta 12/2007 ei sisällä Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmää, joka myytiin 31.12.2007.

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

aikana. Vuoden lopussa oli käynnissä yksi kiinteistökehityshanke, jonka lopullista sijoittajakauppaa ei ollut vielä toteutettu.

## KONSERNIN RAHOITUSASEMAA VAHVISTETTIIN

Kansainvälisen rahoitusmarkkinoiden kriisin vuoksi konsernin rahoitusasemaa vahvistettiin viimeisellä neljänneksellä kasvattamalla kassavarantoa 153,6 milj. eurolla. Vuoden lopussa kassavaranto oli 201,7 milj. euroa (60,2 Me). Varantoa vahvistettiin nostamalla TyEL-lainoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia pankkilainoja. Myös viimeisen neljänneksen hyvä operatiivinen kassavirta lisäsi kassavarantoa.

Huomattava osa YIT:n liiketoiminnasta sitoo vain vähän pääomaa. Pääomaa on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä käynnissä olevaan tuotantoon. Vuoden lopussa konsernin sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 33 prosenttia (33 %) eli 545,2 milj. euroa (460,0 Me).

Velkaantumistaso oli 79,8 prosenttia (62,9 %). Nettorahoitusvelat nousivat 644,5 milj. euroon (514,8 Me). Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli viimeisellä vuosineljänneksellä 61,3 milj. euroa (75,3 Me) ja tammi-joulukuussa -19,4 milj. euroa (71,2 Me).

Nettorahoituskulut nousivat 67,5 milj. euroon (32,2 Me) eli 1,7 prosenttia (0,9 %) liikevaihdosta. Marras-joulukuussa toteutunut ruplan voimakas devalvoituminen nosti nettorahoituskuluihin sisältyvät valuuttakurssitappiot yhteensä 25,0 milj. euroon (3,8 Me). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 51 prosenttia (64 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 32 prosenttia (56 %). Lainasalkun maturiteettijakauma on tasapainoinen.

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 163,3 milj. euroa (257,7 Me). Niistä 95,5 milj. euroa (102,9 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat taseen ulkopuolisia eriä IAS 39 -säännösten mukaisesti. Myydyistä saatavista rahoitusyhtiöille maksetut 15,1 milj. euron (10,9 Me) korot sisältyvät kaikki rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet 48,2 milj. euroa (33,9 Me) sisältyvät myös korollisiin velkoihin, mutta niiden korot 2,3 milj. euroa (1,8 Me) on yhtiövastikkeisiin sisältyvinä kirjattu projektikuluihin.

Taseen loppusumma katsauskauden lopussa oli 2 973,9 milj. euroa (2 461,3 Me).

Omavaraisuusaste oli 30,7 prosenttia (36,7 %).

## INVESTOINNIT JA YRITYSKAUPAT

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 85,2 milj. euroa (51,6 Me) eli 2,2 prosenttia (1,4 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 14,2 milj. euroa (15,4 Me) ja tietotekniikkaan 5,5 milj. euroa (7,5 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 65,5 milj. euroa (28,7 Me). Hankitut ja myydyt liiketoiminnot on kerrottu tilinpäätöstiedotteen taulukko-osassa.

Merkittävin kauden aikana tehty yrityskauppa oli Kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla MCE AG:n kiinteistötekniisiä palveluita tarjoavien liiketoimintojen osto Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tshekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Näiden liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2007 oli 355 milj. euroa ja YIT:lle siirtynyt henkilöstömäärä noin 2 100. Yrityskaupan arvo oli 55 milj. euroa. Kauppa toteutui 1.8.2008.

## MUUTOKSIA KONSERNIRAKENTEESSA

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin, jotka vuonna 2008 olivat Kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut, Kansainväliset rakentamispalvelut ja Teollisuuden palvelut.

Vuoden 2008 alusta lukien YIT-konsernin toimialajako muuttui siten, että Rakentamispalvelut jaettiin kahdeksi toimialaksi: Suomen rakentamispalvelut sekä Kansainväliset rakentamispalvelut, johon kuuluvat Venäjän, Baltian maiden ja Keskeisen Itä-Euroopan liiketoiminnot. Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan nimeksi muutettiin 1.1.2008 alkaen Teollisuuden palvelut Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnin seurauksena.

Vuoden 2009 alussa Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät uudeksi toimialaksi, jonka nimi on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut.

## **MUUTOKSIA KONSERNIJOHDOS**

Vuoden 2008 alussa muodostetun Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtajaksi nimitettiin DI, KTK Kari Kauniskangas. Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtajaksi nimitettiin DI Ilpo Jalasjoki. DI, EMBA Tero Kiviniemi nimitettiin 25.9.2008 Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtajaksi 1.1.2009 alkaen edellisen toimialajohtajan Ilpo Jalasjoen siirtyessä keväällä 2009 osakkaeläkkeelle.

KTM Christel Berghäll nimitettiin 11.8.2008 YIT-konsernin henkilöstöjohtajaksi 3.11.2008 alkaen. VTM Veikko Myllyperkiö nimitettiin 3.12.2008 konsernin viestintäjohtajaksi.

YIT Oyj:n hallitus nimitti 20.11.2008 YIT Oyj:n toimitusjohtajaksi OTK Juhani Pitkälä ja toimitusjohtajan sijaiseksi DI, KTK Kari Kauniskankaan. Edellinen toimitusjohtaja Hannu Leinonen siirtyi pois yhtiön palveluksesta. Edellinen toimitusjohtajan sijainen Sakari Toikkanen siirtyi liiketoiminnan kehitysjohtajaksi.

Joulukuussa 2008 konsernin johtoryhmän kokoonpanoa päätettiin muuttaa siten, että siihen kuuluvat vuoden 2009 alusta lukien: toimitusjohtaja ja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja, konsernin toimitusjohtajan sijainen ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja, Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja, kiinteistötekniikan kehittämisestä vastaava Norjan yhtiön toimitusjohtaja, teollisuuden palveluiden johtaja, konsernin talousjohtaja, konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja ja konsernin henkilöstöjohtaja. Sihteerinä johtoryhmässä toimii konsernin hallintojohtaja.

## **YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET**

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2008. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2007, myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle ja vahvisti osingoksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,80 euroa osakkeelta eli yhteensä 101,8 milj. euroa. Osingon maksupäiväksi päätettiin 2.4.2008. Yhtiökokous vahvisti hallituksen kokoonpanon sekä valitsi tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n. YIT Oyj julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä pörssitiedotteen 13.3.2008.

YIT Oyj piti ylimääräisen yhtiökokouksen 6.10.2008. Yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus koskee 10 prosenttia yhtiön osakkeista, eli enintään 12 722 342 yhtiön oman osakkeen hankkimista yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä näiden osakkeiden luovuttamista tarkemmin kuvatuin ehdoin. YIT Oyj julkaisi ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksistä pörssitiedotteen 6.10.2008.

## **OIKEUDENKÄYNNIT**

Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen, Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7:n, vuonna 1999 valmistuneeseen saneeraukseen. Päätöksen positiivinen vaikutus YIT:n tulokseen ennen veroja oli 5,7 milj. euroa. Summa kirjattiin kokonaisuudessaan YIT:n tammi-maaliskuun 2008 tulokseen.



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

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

## HENKILÖSTÖN MÄÄRÄÄ SOPEUTETTIIN

Vuonna 2008 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 25 057 (23 394) henkilöä. Henkilöstöstä 67 prosenttia (68 %) oli työntekijöitä ja 33 prosenttia (32 %) toimihenkilöitä. Miehiä oli 89 prosenttia (90 %) ja naisia 11 prosenttia (10 %).

Henkilöstömäärä kasvoi Kiinteistötekniisissä palveluissa Keski-Euroopasta hankittujen liiketoimintojen siirryttyä YIT:lle. Henkilöstömäärä väheni Suomen rakentamispalveluissa ja Baltian maissa.

Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 25 784 (24 073). YIT:n henkilöstöstä 39 prosenttia työskenteli Suomessa, 36 prosenttia muissa Pohjoismaissa, 12 prosenttia Venäjällä, 8 prosenttia Keski-Euroopassa ja 5 prosenttia Baltian maissa. Henkilöstöltään suurin toimiala oli Kiinteistötekniiset palvelut, jossa työskenteli lähes 60 prosenttia YIT:n henkilöstöstä.

Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 aikana.

### Henkilöstö toimialoittain

	12/2008	12/2007	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2008
Kiinteistötekniiset palvelut 1)	15 334	12 646	59 %
Suomen rakentamispalvelut	3 271	3 431	13 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	3 277	2 988	13 %
Teollisuuden palvelut 2)	3 554	4 663	14 %
Konsernipalvelut	348	345	1 %
YIT-konserni yhteensä	25 784	24 073	100 %

### Henkilöstö maittain

	12/2008	12/2007	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2008
Suomi 2)	10 180	11 586	39 %
Ruotsi	4 523	4 403	17 %
Norja	3 280	3 008	13 %
Venäjä	3 089	2 154	12 %

Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari, Romania 1)	2 094	-	8 %
Tanska	1 448	1 267	6 %
Liettua, Viro, Latvia	1 170	1 655	5 %
YIT-konserni yhteensä	25 784	24 073	100 %

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

2) Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnin seurauksena noin 1 000 henkilöä siirtyi Suomessa pois YIT:n palveluksesta vuoden 2008 alussa Teollisuuden palvelut -toimialalla.

## KEHITYS TOIMIALOITTAIN

### Kiinteistötekniset palvelut

#### **Vuonna 2008:**

- Kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto kasvoi 20 prosenttia 1 975,0 milj. euroon (1 650,0 Me).
- Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 53 prosenttia (63 %).
- Liikevoitto kasvoi 17 prosenttia 131,8 milj. euroon (112,2 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 6,7 prosenttia (6,8 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 51,8 prosenttia (55,3 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.
- Tilauskanta kasvoi 19 prosenttia ja oli vuoden lopussa 841,9 milj. euroa (707,7 Me).
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 15 334 henkilöä (12 646).

#### **Neljännellä vuosineljänneksellä:**

- Kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto kasvoi 25 prosenttia 597,5 milj. euroon (479,7 Me).
- Liikevoitto laski 9 prosenttia 37,2 milj. euroon (41,1 Me).

### **Kiinteistötekniset palvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa**

	1-12/ 2008	1-12/ 2007	Muutos	Osuus toimialan liikevaihdosta 1-12/2008
Ruotsi	632,6	606,4	4 %	32 %
Norja	490,1	440,4	11 %	25 %
Suomi	428,3	384,9	11 %	22 %
Tanska	169,9	165,6	3 %	9 %
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari ja Romania 1)	182,6	-	-	9 %
Liettua, Viro, Latvia ja Venäjä	71,4	52,7	35 %	3 %
Yhteensä	1 975,0	1 650,0	20 %	100 %

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

### **Markkina-asemaa vahvistettiin**

Kiinteistötekniset palvelut -toimialalla YIT osti MCE AG:n kiinteistötekniisiä palveluita tarjoavat liiketoiminnot Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tshekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Näiden liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2007 oli 355 milj. euroa ja YIT:lle siirtynyt henkilöstömäärä noin 2 100. Yrityskaupan arvo oli 55 milj. euroa. Kauppa toteutui 1.8.2008. Yrityskauppa toi YIT:lle jalansijan uusilla markkina-alueilla. Ostettujen toimintojen kannattavuutta on mahdollisuus parantaa

suuntaamalla liiketoimintaa pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitotöihin. Synergiaetuja saadaan toimintojen yhtenäistämistä, laajemmasta palvelutarjonnasta ja hankintatoimissa. Hankittujen liiketoimintojen integrointi toteutettiin onnistuneesti vuoden 2008 aikana. Keski-Euroopasta hankittujen liiketoimintojen liikevaihto oli elo-joulukuussa 182,6 milj. euroa. Vuoden lopussa näiden liiketoimintojen tilauskanta oli 265,6 milj. euroa ja henkilöstömäärä 2 094.

Lisäksi tehtiin pieniä yritys- ja liiketoimintahankintoja Suomessa, Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa. Osaamista vahvistettiin erityisesti putkistotoimituksissa sekä energiatehokkuusratkaisujen tarjoajana hankkimalla Suomessa rakennusautomaatioon erikoistunut yritys.

Suomessa myytiin kiinteistöjohtamisen sijoittaja-, vuokrahallinto- ja taloushallintopalveluihin liittyvät liiketoiminnot.

### **Kiinteistötekniikan järjestelmien kysyntä tasaantui**

Alkuvuonna kiinteistötekniikan palveluiden markkinakehitys jatkui myönteisenä ja tekniikan järjestelmien asennusten kysyntä oli hyvä. Kiinteistötekniikan palveluiden kysyntä tasaantui loppuvuonna Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa ja Venäjällä ja vähentyi Baltian maissa.

### **Palvelusopimusten kysyntä pysyi hyvänä**

Pohjoismaissa ja Venäjällä talotekniikan korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä erilaisten palvelusopimusten kysyntä pysyi vakaana. Myös Keski-Euroopassa korjaus- ja kunnossapitotöiden kysyntä oli hyvä. Kiinteistöjohtamispalvelujen kysyntä jatkui hyvänä.

### **Energiapalvelujen kysyntä kasvoi**

Kiinteistöjen ja niiden talotekniikan energiatehokkuuteen on kiinnitetty enenevästi huomiota sääntelyn lisääntymisen seurauksena. Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuuden parantaminen lisää korjaus- ja modernisointihankkeita sekä kiinteistöjen käyttöpalvelujen tarvetta.

Pohjoismaissa solmittiin useita sopimuksia energiatehokkuutta parantavista taloteknisistä investoinneista, joiden kustannukset rahoitetaan syntyvillä energiansäästöillä. Energiankäytön hallinta sisältyy myös useisiin palvelusopimuksiin.

### **Suomen rakentamispalvelut**

#### **Vuonna 2008:**

- Suomen rakentamispalveluiden liikevaihto pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 1 147,9 milj. euroa (1 158,2 Me).
- Kunnossapitoliikeyrityksen osuus liikevaihdosta oli 6 prosenttia (5 %).
- Liikevoitto laski 16 prosenttia ja oli 111,7 milj. euroa (133,5 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 9,7 (11,5 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 28,0 prosenttia (35,3 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.
- Tilauskanta laski 26 prosenttia ja oli 874,2 milj. euroa (1 183,8 Me).
- Suomessa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 350,5 milj. euroa (344,3 Me)
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 3 271 henkilöä (3 431).

#### **Neljännellä vuosineljänneksellä:**

- Suomen rakentamispalveluiden liikevaihto laski 6 prosenttia 268,6 milj. euroon (287,2 Me).
- Liikevoitto laski 35 prosenttia 18,8 milj. euroon (29,0 Me).

Luvut vuodelta 2007 ovat vertailulukuja, jotka on laskettu toimialajaon muututtua 1.1.2008.

Suomen rakentamispalveluissa infra- ja toimitilarakentamisen liikevaihto ja liikevoitto kehittyivät hyvin, mutta koko toimialan liikevoitto pieneni edellisvuotisesta asuntomyynnin voimakkaan supistumisen myötä.

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

### **Toimitilakohteiden rakentamista jatkettiin**

Toimisto-, kauppa- ja logistiikkatilojen rakentaminen oli vilkasta. Pääkaupunkiseudulla uusien toimistotilojen kysyntä pysyi hyvänä yritysten panostaessa toimitilojensa laatuun, toimivuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Alkuvuonna YIT käynnisti omaperustaisena kiinteistökehityshankkeina Vantaalla Maalitori-toimistotalon, Mikkelissä Graanintie 6:n liiketilan sekä Espoossa Koskelo Trade Park -logistiikkakeskuksen rakentamisen ja Turussa kauppakeskuksen rakentamisen Piispanristille. Lisäksi sovittiin useista kilpailu-urakoista toteutettavista hankkeista; Helsingissä rakennetaan toimistotalo Lindström Investille ja Espoossa pääkonttori Tapiolalle. Loppuvuonna uusia kiinteistökehityshankkeita ei aloitettu, mutta niiden valmistelu jatkui.

Usean vuonna 2007 aloitetun toimitilakohteen myynti toteutettiin aikaisemmin sovitun mukaisesti. YIT myi kiinteistösijoittajille mm. Kauppakeskus Entressen Espoossa, YIT:n pääkonttorin laajennuksen ja Duetto-toimitalon Helsingissä sekä Porttipuiston liikekeskuksen ja Avia Line -toimistotalot Vantaalla. Riihimäelle rakennetun Atomi-korttelin osalta loppusijoittajaksi vaihtui Tapiola.

### **Asuntomyynti pieneni edelliseen vuoteen verrattuna**

Myytyjen asuntojen määrä pieneni viime vuoteen verrattuna. Alkuvuonna YIT:llä oli myynnissä poikkeuksellisen paljon arvokohteita, mikä piti myynnin arvon tasaisena. Loppuvuonna asuntomyynti väheni selvästi ja sen arvo laski asuntomyynnin painottuessa pienempiin asuntoihin ja edullisempiin kohteisiin. YIT myi asuntoja sijoittajille suurempina kokonaisuuksina eri puolilla Suomea ja valmistuneiden myymättömien asuntojen määrä onnistuttiin pitämään alhaisena. Sekä yksittäiset piensijoittajat että sijoittajaryhmät ostivat YIT Koteja loppuvuonna.

Loppuvuonna solmittiin kaksi merkittävää esisopimusta vuokra-asuntojen rakentamisesta; IceCapitalin kanssa koskien yli 700 ja VVO kanssa koskien yli 200 asuntoa. Vapaa-ajan asuntojen ja keskusten rakentaminen jatkui eri puolilla Suomea. Vuoden aikana sovittiin mm. Leville toteutettavasta vapaa-ajan kokonaisuudesta sekä Hämeenlinnassa Vanajanlinnan alueen kehittämisyhdistyöstä.

Markkinatilanteen epävarmuuksien johdosta asuntoaloituksia vähennettiin. Asuntoja myytiin Suomessa 1 920 (2 733), aloitettiin 1 542 (2 424) ja valmistui 2 464 (3 011) kappaletta. Vuoden lopussa rakenteilla oli 1 887 (2 809) asuntoa, joista 760 (1 189) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 358 (280). Suomessa asuntojen rakennusaika on noin vuoden.

YIT teki päätöksen siirtyä matalaenergiataloihin Suomessa koko omaperustaisessa asuntotuotannossaan. Kaikki kuluttajille myytävät YIT Kodit, joiden suunnittelu aloitettiin vuonna 2008 tai tämän jälkeen, rakennetaan matalaenergiataloina.

### **Infrarakentamisessa oli hyvä kysyntä**

Maa- ja vesirakentamisen kysyntä säilyi hyvänä. Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin kanssa tehtiin sopimus mittavasta, nelivuotisesta tienrakennusurakasta, jolla parannetaan Kehä I:n toimivuutta Espoon Leppävaarassa. Sopimuksen arvo liikenneohjaukseen liittyvine järjestelmineen on 88 milj. euroa.

Kuntakentällä tehtiin laatuaan ensimmäinen sopimus, jossa Inkoo ulkoisti koko teknisen toimen tuotannon ja henkilöstön YIT:lle. Mikkelin kaupungin kanssa perustettiin yhteisyritys, joka tarjoaa Itä-Suomen alueella tekniseen infrastruktuuriin liittyviä palveluja. Teiden hoitajana YIT on Suomen suurin yksityinen toimija. YIT:n markkinaosuus valtion yleisten teiden kunnossapidosta on 20 prosenttia käsittäen yhteensä 14 Tiehallinnon tilaamaa hoitourakkaa.

### **Tonttivaranto**

Suomessa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 350,5 milj. euroa (344,3 Me). Tonttivaranto sisälsi 1 770 000 krs-m<sup>2</sup> (1 735 000 krs-m<sup>2</sup>) asuntotontteja ja 827 000 krs-m<sup>2</sup> (839 000 krs-m<sup>2</sup>) toimitilatontteja. Tontti-investointeja vähennettiin.

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuorollaan tulevat rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopimusten mukaisesti.

### **Kansainväliset rakentamispalvelut**

#### **Vuonna 2008:**

- Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 493,5 milj. euroa (486,1 Me).
- Venäjällä liikevaihto kasvoi 27 prosenttia ja Baltian maissa liikevaihto laski 38 prosenttia.
- Liikevoitto laski 87 prosenttia ja oli 9,0 milj. euroa (67,2 Me).
- Liikevoittoprosentti heikkeni ja oli 1,8 prosenttia (13,8 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,7 prosenttia (13,9 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.
- Tilauskanta laski 6 prosenttia ja oli 1 369,3 milj. euroa (1 462,7 Me). Tilauskannasta 356 milj. euroa oli Venäjällä keskeytetyissä asuntokohteissa.
- Kansainvälisten rakentamispalvelujen tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 228,9 milj. euroa (233,2 Me).
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 3 277 henkilöä (2 988).

#### **Neljännellä vuosineljänneksellä:**

- Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto laski 37 prosenttia 96,4 milj. euroon (152,0 Me).
- Liiketulos oli -9,2 milj. euroa (21,7 Me).

Luvut vuodelta 2007 ovat vertailulukuja, jotka on laskettu toimialajaon muututtua 1.1.2008.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevoitto laski selvästi johtuen markkinatilanteen heikentymisestä sekä Venäjällä Gorelovon alueen hankkeisiin liittyvistä kertaluonteisista kustannuksista, joiden negatiivinen tulosvaikutus oli vuoden aikana yhteensä noin 20 milj. euroa. Toisella vuosineljänneksellä Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoittoon kirjattiin kustannuksia Gorelovon alueen kiinteistökehityshankkeiden viivästymisestä. Kolmannella vuosineljänneksellä Gorelovon alueen kohteille kirjattiin lisäkustannuksia alueen infrastruktuurin toteuttamiskustannusten noususta ja niiden kohdistamiseen tehdyistä tarkennuksista. Liikevoitto laski Baltian maissa noin 36 milj. euroa vuoteen 2007 verrattuna. Venäjällä asuntomyynti jatkui tammi-syyskuun ajan hyvänä, mutta heikkeni nopeasti vuoden viimeisten kuukausien aikana.

Tilauskannan arvo pieneni Kansainvälisissä rakentamispalveluissa ruplan devalvoitumisesta johtuen viimeisen vuosineljänneksen aikana noin 170 milj. eurolla. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä tehtiin lokakuun alussa päätös keskeyttää joidenkin asuntokohteiden rakentaminen perustuvavaiheessa. Näiden kohteiden myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Kohteissa on

2 485 asuntoa ja niiden arvo tilauskannassa oli vuoden lopussa noin 356 milj. euroa.

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

	2008	2007	Muutos	Osuus toimialan liikevaihdosta 2008
Venäjä	368,2	290,8	27 %	75 %
Viro, Latvia, Liettua	118,7	192,2	-38 %	24 %
Muut maat	6,6	3,1	113 %	1 %
Yhteensä	493,5	486,1	2 %	100 %

### Yritysosto Tshekistä

YIT Rakennus Oy allekirjoitti 29.5.2008 sopimuksen yritysostosta, jonka tavoitteena on asuntotuotannon laajentaminen Tshekkiin. Kauppa astui voimaan 1.7.2008. YIT:n omistusosuus ostetusta YIT Stavo -yhtiöstä on alkuvaiheessa 85 prosenttia ja yhtiössä työskentelevien henkilöosakkaiden omistusosuus 15 prosenttia.

### Venäjällä asuntomyynti jatkui hyvänä suurimman osan vuotta

Venäjällä asuntomyynti jatkui tammi-syyskuun ajan hyvänä, mutta heikkeni nopeasti vuoden viimeisten kuukausien aikana. Globaalin rahoitusmarkkinakriisin heijastuminen Venäjän markkinoille ja yritysten lainaehtojen kiristäminen saivat lokakuusta alkaen useita toimijoita vauhdittamaan asuntomyyntiään pysäyttäen pitkään jatkuneen asuntojen hintojen nousun. Joillakin alueilla nimellishinnat kääntyivät laskuun. Voimakas korkojen nousu, asuntolainojen ehtojen kiristyminen sekä arviot tulevasta hintakehityksestä heikensivät kuluttajien luottamusta ja saivat heidät pidättäytymään asuntojen ostosta. Pitkällä aikajänteellä asutokysyntää Venäjällä tukevat kotitalouksien positiivinen tulokehitys sekä tarpeet parantaa asumisen laatua.

Venäjällä myytiin 2 793 (2 168), aloitettiin 3 622 (4 441) ja valmistui 2 600 (1 573) asuntoa. Vuoden lopussa rakenteilla oli 8 407 (9 870) asuntoa, joista 5 287 (7 179) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 247 (11).

Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen. Valmiiden myymättömien asuntojen määritelmää on tarkennettu vuoden vaihteessa. Muutos lisäsi valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärää 136 asunnolla. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä on keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ole vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa. Nämä asunnot eivät sisälly rakenteilla oleviin asuntoihin.

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

### Gorelovon kohteille käyttöönottolupa

Pietarissa jatkettiin vuoden 2007 alkupuolella YIT:n tonteille käynnistettyjen kiinteistökehityshankkeiden rakentamista.

YIT:n uusi toimistotalo Pietarissa valmistui ja otettiin käyttöön vuoden aikana. Lopullinen kauppasopimus kohteesta allekirjoitettiin Evlin rahastojen kanssa joulukuussa.

Syyskuussa YIT sai Leningradin alueen paikallisviranomaisilta käyttöönottoluvan Gorilogistiikkakeskukselle sekä Atrian logistiikkakeskukselle. Gorelovon alueelle valmistuneen elintarviketehtaan käyttöönotto edellyttää lopullisten vesi- ja viemärijärjestelyjen rakennusteknistä ratkaisua ja toteutusta.

Uusien kiinteistökehityshankkeiden rakentamista ei käynnistetty vuoden 2008 aikana. Pietarissa tonttien kehittäminen jatkui. Liike- ja toimitilarakentamisen käynnistämiseksi Moskovan alueella perustettiin ZAO YIT Properties -niminen yhtiö.

### **Baltian maissa asuntoja myytiin aktiivisesti**

Baltian maissa markkinatilanne heikkeni merkittävästi. Markkinatilanne oli heikko sekä Virossa, Latviassa että Liettuassa. Asuntokysyntä pysyi alhaisena ja rakennusyhtiöiden toiminta suuntautui kilpailu-urakoihin. Kokonaisuutena rakennusmäärät laskivat selvästi. Joitakin julkisia investointeja siirrettiin ja keskeytettiin heikentyneestä taloustilanteesta johtuen.

YIT toimi aktiivisesti asuntomyynnissä ja onnistui pienentämään myymättömien asuntojen määrää viimevuotisesta. Uusien asuntojen rakentamista ei aloitettu. Vuonna 2008 Virossa, Latviassa ja Liettuassa myytiin 733 (372), aloitettiin 0 (541) ja valmistui 736 (1 090) asuntoa. Vuoden lopussa rakenteilla oli 592 (1 328) asuntoa, joista 115 (929) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 181 (100). Valmiiden myymättömien asuntojen määritelmää on tarkennettu vuoden vaihteessa. Muutos lisäsi valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärää 84 asunnolla. Baltian maissa asuntojen rakennusaika on noin vuoden.

### **Tonttivaranto**

Venäjällä tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 145,7 milj. euroa (162,9 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 256 000 krs-m<sup>2</sup> (1 915 000 krs-m<sup>2</sup>) asuntotontteja ja 565 000 krs-m<sup>2</sup> (521 000 krs-m<sup>2</sup>) toimitilatontteja. Tonttihankintoja vähennettiin, mutta olemassa olevien tonttien kehittämistä jatkettiin. YIT allekirjoitti joitakin esisopimuksia tonttihankinnoista, jotka maksetaan osissa hankkeiden toteutuessa.

Baltian maissa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 83,2 milj. euroa (70,3 Me). Vuoden 2007 tonttivarantoon sidottuun pääomaan on lisätty tonttien kehittämiskustannukset. Tonttivaranto sisälsi 398 000 krs-m<sup>2</sup> (420 000 krs-m<sup>2</sup>) asuntotontteja ja 62 000 krs-m<sup>2</sup> (23 000 krs-m<sup>2</sup>) toimitilatontteja. Baltian maissa hankittiin muutamia tontteja aikaisemmin tehtyjen sopimusten perusteella ja tonttien kehittämistä jatkettiin.

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuorollaan tulevat rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopimusten mukaisesti.

### **Teollisuuden palvelut**

#### **Vuonna 2008:**

- Teollisuuden palveluiden liikevaihto oli 429,7 milj. euroa (489,8 Me).
- Huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnan osuus oli 48 prosenttia liikevaihdosta (58 %).
- Liikevaihdosta 88 prosenttia tuli Suomesta, 2 prosenttia Venäjältä ja 10 prosenttia Englannista, Ruotsista sekä muista vientikohteista.
- Liikevoitto oli 30,2 milj. euroa (41,2 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 7,0 prosenttia (8,4 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 74,6 prosenttia (102,1 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.

- Tilauskanta oli vuoden lopussa 208,3 milj. euroa (219,2 Me).
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 3 554 henkilöä (4 663).

#### **Neljännellä vuosineljänneksellä:**

- Teollisuuden palveluiden liikevaihto oli 119,2 milj. euroa (130,8 Me).
- Liikevoitto oli 8,7 milj. euroa (22,3 Me).

Vuoden 2007 luvut, lukuun ottamatta tilauskantaa, sisältävät 31.12.2007 myydyin Verkkopalveluliiketoimintaryhmän luvut. Verkkopalveluiden liikevaihto 1-12/2007 oli 77 milj. euroa. Liikevoittoon 1-12/2007 sisältyy +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalveluliiketoimintaryhmän myynnistä sekä -1,0 milj. euroa Verkkopalveluliiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia. Noin 1 000 henkilöä siirtyi pois YIT:n palveluksesta Verkkopalveluiden myynnin seurauksena.

#### **Teollisuuden kunnossapitopalveluilla tasainen kysyntä**

Kunnossapitopalvelujen kysyntä jatkui tasaisena. Kunnossapitosopimuksia jatkettiin ja tehtiin Borealikesen, UPM:n Seikon sahan ja Altian Rajamäen tehtaan kanssa sekä Fortumin Loviisan ydinvoimalaitoksen vuosihuoltotöistä.

Huoltoseisokkeihin liittyviä kunnossapitotöitä toteutettiin kaikissa Suomen ydinvoimaloissa ja Botnian kaikilla Suomen sellutehtailla sekä useissa muissa teollisuuslaitoksissa. YIT:n ja Botnian yhteisyritys Botnia Mill Service vastaa Botnian kaikkien tuotantolaitosten kunnossapidosta Suomessa.

#### **Investointikysyntä vaihteli teollisuudenaloittain**

Suomessa teollisuuden investointiprojektien kysyntä vähentyi metsäteollisuudessa alan talousvaikeuksien seurauksena. Energia-, teräs- ja kaivosteollisuudessa investointien kysyntä pysyi hyvänä alkuvuonna, mutta kääntyi heikommaksi loppuvuodesta. Toimituksista sovittiin Rautaruukin ja Outokumpu Steelin kanssa sekä Talvivaaran kaivoshankkeeseen. Teollisuuden kiinnostus energiatehokkuuteen lisääntyi. Uusia kokonaisvaltaisia energiansäästöhankeita tehtiin mm. Kemira Pigmentsin ja Ovako Wiren kanssa.

Vientitoimituksista sovittiin Ruotsiin, Iso-Britanniaan, Portugaliin ja Ukrainaan. Myös suomalaisten metsäteollisuuden yritysten vientikohteisiin solmittiin sopimuksia uusista toimituksista.

Venäjällä toimitettiin mm. SaratovStroiSteklön lasitehtaaseen kone- ja laiteasennukset.

#### **OSAKKEET, OPTIOT JA OMISTAJAT**

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

Vuonna 2008 YIT Oyj:n osakkeita voitiin merkitä 1.4.-30.11.2008 välisenä aikana vuonna 2006 liikkeelle laskettujen K, L ja M optio-oikeuksien perusteella. Merkintäaika K ja L optio-oikeuksien perusteella päättyi 30.11.2008.

#### **Osakepääoma ja osakkeiden määrä**

YIT Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden alussa 149 104 766,72 euroa ja osakkeiden lukumäärä 127 217 872 kappaletta.

Vuoden 2006 K, L ja M-optio-oikeuksien perusteella merkittiin vuonna 2008 yhteensä 5 550 osaketta. Osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin 111 981,50 eurolla 29.4.2008.

Kauden lopussa osakepääoma oli 149 216 748,22 euroa ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422.



## **Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet**

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

YIT Oyj:llä ei ollut vuoden 2008 alussa yhtiön omia osakkeita.

YIT Oyj piti ylimääräisen yhtiökokouksen 6.10.2008, jossa yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan 18 kuukauden sisällä valtuutuksen myöntämisestä ja luovuttamiseen viiden vuoden sisällä valtuutuksen myöntämisestä. Hallitukselle myönnetty valtuutus koskee 10 prosenttia yhtiön osakkeista eli enintään 12 722 342 yhtiön oman osakkeen hankkimista yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä näiden osakkeiden luovuttamista tarkemmin kuvatuin ehdoin.

Vuoden aikana YIT hankki 1 425 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita ylimääräisen yhtiökokouksen 6.10.2008 myöntämän valtuutuksen mukaisesti. Osakkeita hankittiin vuoden 2008 aikana neljässä erässä: 28.11. (470 000 kpl 4,67 euron keskihintaan), 1.12. (430 000 kpl 4,68 euron keskihintaan), 2.12. (450 000 kpl 4,57 euron keskihintaan), 3.12. (75 000 kpl 4,54 euron keskihintaan).

Vuoden päättyessä YIT Oyj:llä oli hallussaan 1 425 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden aikana.

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

## **Kaupankäynti osakkeella**

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2008 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 4,58 euroa (2007: 14,99 e). Osakekurssi laski vuoden aikana 69 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2008 aikana oli 19,99 euroa (27,90 e) ja alin 3,70 euroa (14,79 e). Keskimurssi oli 10,89 euroa (22,15 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 576,2 milj. euroa (1 907,0 Me). Osakekannan markkina-arvo vuoden 2008 lopussa on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeita vaihdettiin vuoden 2008 aikana 295 155 593 (245 671 719) kappaletta. Vaihdon arvo oli 3 221,4 milj. euroa (5 448,3 Me). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 1 166 623 (982 687) osaketta.

## **Kaupankäynti optio-oikeuksilla**

Vuoden aikana käytiin kauppaa 81 662 kappaleella K optio-oikeuksia keskihintaan 0,96 euroa/kappale, 150 180 kappaleella L optio-oikeuksia keskihintaan 0,96 euroa/kappale ja 67 240 kappaleella M optio-oikeuksia keskihintaan 2,15 euroa/kappale.

## **Osakkeenomistajien määrä kasvoi**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2008 aikana 15 265:sta 25 515:een eli 67 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi yli 9 500:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 52,9 prosenttia (45,9 %) ja sen päättyessä 36,5 prosenttia (52,9 %) osakkeista.

Vuoden 2008 aikana tehtiin viisi ns. liputusilmoitusta omistusosuuden muuttumisesta Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisesti.

Julius Baer Holding Ltd ilmoitti 19.5.2008, että siihen kuuluvien yhtiöiden omistusosuus oli noussut yli 5 prosenttiin ja 15.7.2008, että omistusosuus oli laskenut alle 5 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Corbis S.A ja Fennogens Investments S.A ilmoittivat 3.10.2008, että niiden yhteenlaskettu omistusosuus on noussut 5,70 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä. Yhtiöt ovat samojen tahojen omistuksessa. 7.11.2008 Fennogens Investments S.A ilmoitti, että sen omistusosuus on noussut 5,85 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä. Structor S.A ilmoitti 25.11.2008, että sen omistusosuus on noussut 10,02 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä. Samassa ilmoituksessa todettiin, että Fennogens Investments S.A:n ja Corbis S.A:n omistamat YIT Oyj:n osakkeet on siirretty Structor S.A:han, joten näillä yhtiöillä ei enää ole omistusta YIT:stä.

## **MARKKINATILANNE TAMMIKUUSSA 2009**

Maailmantalous on taantumassa. Tammikuun puolivälissä julkaistut OECD:n ennakoivat talousindikaattorit osoittavat tälle vuodelle syvää laskusuhdannetta maailman kaikilla merkittävillä talousalueilla. OECD ennakoii euroalueen talouden supistuvan edelleen tämän vuoden alkupuoliskolla ja talouskasvun pysyvän pitkän ajan keskiarvoa hitaampana vuoden 2010 puoliväliin. Euroopan komissio ennakoii tammikuun lopussa euroalueen talouden supistuvan tänä vuonna 1,8 prosenttia ja kasvavan 0,5 prosenttia vuonna 2010.

Euroconstructin joulukuun ennusteen mukaan uusien asuntojen ja toimitilojen rakentaminen vähenee kaikissa Pohjoismaissa sekä tänä että ensi vuonna. Huolto- ja kunnossapitotyöt, talojen korjaustoiminta sekä energiansäästöinvestoinnit kehittyvät tasaisesti. Julkiset investoinnit lisääntyvät. Maa- ja vesirakentamisen suhdannetilanne säilyy vakaana. Kokonaisuutena rakentaminen vähenee tänä vuonna Pohjoismaissa ja tasaantuu tai kääntyy maltilliseen kasvuun Suomea lukuun ottamatta vuonna 2010.

Venäjän talousministeriö ennakoii tämän vuoden BKT:n supistuvan 0,3 prosenttia. Ennuste perustuu Urals-öljyn 41 dollarin barrelihintaan ja hallituksen valmistelemien elvytystoimien toteuttamiseen. Baltian maiden taloudet heikkenivät selvästi viime vuoden aikana. Nordea ennustaa BKT:n supistuvan tänä vuonna Virossa 4,5, Latviassa 6,0 ja Liettuassa 3,0 prosenttia. Ensi vuonna kaikkien Baltian maiden talouksien laskuvauhdin ennustetaan hidastuvan.

Saksan talous supistuu tänä vuonna IFO:n joulukuun ennusteen mukaa yli 2 prosenttia ja lasku jatkuu lievänä vielä 2010. Itävallan taloustutkimusinstituutti WIFO ennakoii BKT:n vähenevän tänä vuonna 0,5 prosenttia ja kääntyvän ensi vuonna 0,9 prosentin kasvuun. Keskeisen Itä-Euroopan maiden kasvunäkymät ovat heikentyneet kansainvälisen rahoituksen kiristymisen, vaihtotaseiden vajeiden ja eurooppalaisten vientimaiden matalasuhdanteen takia.

## **LYHYEN JA PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET**

Syyskuun 2008 lopulla YIT-konsernin strategista painopistettä siirrettiin kassavirran vahvistamiseen, kustannusrakenteen muokkaamiseen sekä rahoitusaseman varmistamiseen suhdannetilanteen ja globaalin rahoitusmarkkinakriisin heijastuttua YIT:n toimintamaihin. Konsernissa toteutettiin useita nopeasti vaikuttavia toimenpiteitä. Maksuvalmiutta lisättiin vuoden viimeisellä neljänneksellä nostamalla TyEL-lainoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia pankkilainoja. Pääoman tarvetta pienennettiin siirtämällä asuntoaloituksia parempaan markkinatilanteeseen sekä vähentämällä merkittävästi tonttihankintoja ja muita investointeja. Venäjällä tehtiin lokakuussa päätös keskeyttää rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut aloitettu. Baltiassa YIT vähensi myymättömien asuntojen määriä. Useiden toimitilojen myynti toteutettiin onnistuneesti vuoden lopulla. Konsernissa toteutettiin toimenpiteet kiinteiden kustannusten vähentämiseksi vuositasolla 40 milj.

eurolla. Niiden vaikutukset näkyvät täysimääräisesti vuoden 2009 kolmanteen vuosineljännekseen mennessä. Hankintatoimessa ostosopimuksia tarkistettiin markkinatilanteen mukaisiksi.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää hyvä kilpailukyky tiukentuvassa markkinatilanteessa. Vuoden lopulla painopiste siirrettiin nopeavaikutteisesta kustannusrakenteen muokkaamisesta myynnin vahvistamiseen ja toiminnan kehittämiseen. Suomessa sijoittajien kanssa sovittiin loppuvuonna asuntokaupoista suurempina kokonaisuuksina ja tehtiin useita esisopimuksia vuokra-asuntojen rakentamisen käynnistämiseksi vuoden 2009 aikana. Tuotantokustannusten alentamista jatketaan tehostamalla hankintatoimeja ja kehittämällä toimintatapoja. Kustannustehokkuutta lisätään myös hyödyntämällä yhteisiä prosesseja laajemmin sekä liiketoiminnassa että tukipalveluissa. Toimenpiteitä pääoman käytön tehostamiseksi ja kassavirran tukemiseksi jatketaan. Markkinoilla avautuu YIT:n kannalta kiinnostavia mahdollisuuksia mm. julkisten investointien ja vuokra-asuntotuotannon lisääntyessä ja korjausrakentamisen, huollon ja energiasektorin investointien jatkuessa vilkkaina.

Katsauskauden jälkeen YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 taloudelliset tavoitetasot strategiakaudelle 2009 - 2011. Kassavirtaa koskeva tavoite asetettiin nyt ensimmäistä kertaa konsernitason. Operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee strategiakauden aikana olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen. Liikevaihdon aikaisempi numeerinen kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, jätettiin pois. Tavoitteena on positiivinen liikevaihdon kasvu. Sijoitetun pääoman tuottotavoite on 20 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä, kun aikaisempi tavoite oli 22 prosenttia. Liikevoittotavoite, 9 prosenttia liikevaihdosta, jätettiin pois.

Myös erillinen Venäjän liiketoiminnalle asetettu tavoite - liikevaihdon kasvu keskimäärin 50 prosenttia vuodessa kaudella 2006 - 2009 - jätettiin pois, koska maan lähivuosien talouskehityksen ennakoitavuus on oleellisesti heikentynyt.

Muut taloudelliset tavoitetasot pidettiin ennallaan. Omavaraisuusastetavoite on 35 prosenttia ja osingonjakotavoite 40 - 60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Vuonna 2008 YIT-konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -19,4 milj. euroa, liikevaihdon kasvu 6 prosenttia, sijoitetun pääoman tuotto 17,5 prosenttia, omavaraisuusaste 30,7 prosenttia ja hallituksen esitys osingonjakoiksi vuodelta 2008 on 47,6 prosenttia.

## **LIKETOIMINNAN MERKITTÄVIMMÄT LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT**

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

Tilaukantaan sisältyvä myyntiriski syntyy valtaosin rakenteilla olevista ja valmiista, myymättömistä asunnoista. YIT:llä oli vuoden lopussa rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 5 534, Suomessa 1 118 ja Baltian maissa 296. Lisäksi Venäjällä on 2 485 asuntoa, joiden rakentaminen keskeytettiin perustusvaiheessa. Kuluttajien luottamuksen kehittyminen tuo epävarmuutta asuntomyynnin kehittymiseen. Myyntiriskiä hallitaan sopeuttamalla asuntoaloitusten määrä myytyjen asuntojen lukumäärään. Tarkempi selvitys tilauskannan rakenteesta on esitetty edellä kohdassa Tilaukanta ja asuntotuotannosta ja toimenpiteistä kohdassa Kehitys toimialoittain.

Venäjällä rahoitusmarkkinoiden kriisin käynnistämä ruplan devalvoituminen on jatkunut vuodenvaihteen jälkeen nopealla tahdilla. Venäjän keskuspankin 22. tammikuuta ilmoittaman ruplakorin vaihteluvälin puitteissa rupla voi heikentyä 18 prosenttia vuodenvaihteen arvostaan.

Venäjällä olevien tytäryhtiöiden 163,7 milj. euron suuriset omat pääomat ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan devalvoituminen aiheuttaa pääomien arvon

alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vuodenvaihteessa kasvatettiin omanpääomanehtoista nettosijoitusta Venäjälle.

Ruplan devalvoitumisen jatkuminen vaikuttaisi pienentävästi YIT:n liikevaihtoon ja liikevoittoon sekä kasvattavasti rahoituskustannuksiin vuonna 2009. Päätös lisätä omanpääomanehtoista nettosijoitusta Venäjälle pienentää ruplan kurssivaihtelun vaikutusta rahoituskustannuksiin. Rahoituskustannuksia sen sijaan kasvattaa vuodenvaihteen ruplatermiiniposition arvostuksista pääosin vuoden 2009 ensimmäiselle neljännekselle jaksottuva kurssitappio 10,5 milj. euroa.

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

Vuoden lopussa suoritettiin tonttien arvon tarkastus IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimusten edellyttämällä tavalla. Tarkastuksen perusteella tonttivarannon arvoon ei tehty oleellisia muutoksia. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenuun ja arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Huonon markkinatilanteen pitkittyessä riski tonttien arvon alaskirjaamiseen lisääntyy.

YIT:n riskienhallintapolitiikassa on määritelty konsernin merkittävimmät riskit ja niiden hallintakeinot koko konsernin näkökulmasta. Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä on julkistettu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja rahoitusriskeistä vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## **NÄKYMÄT VUODELLE 2009**

Yleiseen markkinatilanteeseen liittyvien poikkeuksellisten epävarmuuksien johdosta arviota konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehittymisestä vuonna 2009 tarkennetaan myöhemmin.

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen tuovat epävarmuutta talouden yleinen kehitys ja sen vaikutus rakennus- ja korjausinvestointeihin sekä asuntokauppaan Suomessa ja Venäjällä.

Vuoden 2008 lopussa YIT:n tilauskanta oli 3,2 miljardia euroa, josta 356 milj. euroa oli Venäjällä keskeytetyissä asuntokohteissa. Tilauskannan katesisältö on normaali. Tilauskannan myymättömän asuntotuotannon kate riippuu asuntojen hintojen ja rakennuskustannusten kehityksestä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdosta noin puolet muodostuu huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta, jonka kysyntä kehitty suhteellisen vakaasti epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta. Korjaushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu. Investoinnit teollisuuteen ja kiinteistöihin vähenevät.

Suomessa asuntorakentamisen arvioidaan vähenevän ja painottuvan korkotuettuun ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Laskenut korkotasoa kuitenkin tukee asuntokysyntää. Toimitilarakentamisen määrän arvioidaan puolittuvan edellisestä vuodesta. Kokonaisuutena talonrakentaminen vähenee. Infrahankkeiden määrä pysyy vakaana tai kasvaa valtion elvytystoimien myötä vuonna 2009.

Venäjällä asuntojen suuri tarve ja YIT:n käynnissä olevan asuntotuotannon suuri määrä tarjoavat edellytykset liikevaihdon kasvattamiseen. Toisaalta liikevaihdon ja tuloksen kehityksen ennakoimattomuutta lisäävät Venäjän talouden, ruflan kurssin ja kuluttajien luottamuksen heikentyminen. Baltian maissa heikko markkinatilanne jatkuu.

## **TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN JÄLKEEN**

Katsauskauden jälkeen YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 taloudelliset tavoitetasot strategiakaudelle 2009 - 2011. Kassavirtaa koskeva tavoite asetettiin nyt ensimmäistä kertaa konsernitasolle. Operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee strategiakauden aikana olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen. Liikevaihdon aikaisempi numeerinen kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, jätettiin pois. Tavoitteena on positiivinen liikevaihdon kasvu. Sijoitetun pääoman tuottotavoite on 20 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä, kun aikaisempi tavoite oli 22 prosenttia. Liikevoittotavoite, 9 prosenttia liikevaihdosta, jätettiin pois.

Myös erillinen Venäjän liiketoiminnalle asetettu tavoite - liikevaihdon kasvu keskimäärin 50 prosenttia vuodessa kaudella 2006 - 2009 - jätettiin pois, koska maan lähivuosien talouskehityksen ennakoitavuus on oleellisesti heikentynyt.

Muut taloudelliset tavoitetasot pidettiin ennallaan. Omavaraisuusastetavoite on 35 prosenttia ja osingonjakotavoite 40 - 60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

## HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2008 ovat 240.378.235,50 euroa, josta tilikauden 2008 voitto on 78.522.970,02 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

• Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 0,50 euroa/osake eli	62.899.211,00
• Jätetään jakokelpoisiin varoihin	<u>177.479.024,50</u>
	<u>240.378.235,50</u>
	=====

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2009

Reino Hanhinen  
Puheenjohtaja

Eino Halonen  
Varapuheenjohtaja

Antti Herlin

Teuvo Salminen

Kim Gran

Juhani Pitkälä  
Toimitusjohtaja

**TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN TAULUKKO-OSA 1.1. - 31.12.2008**

(Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2008.)

**1. YIT-konsernin tunnuslukuja**

Tunnusluvut  
Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin  
Segmenttitiedot vuosineljänneksittäin

**2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 31.12.2008**

Tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2008  
Tuloslaskelma 1.10. - 31.12.2008  
Tase  
Laskelma oman pääoman muutoksista  
Rahavirtalaskelma

**3. Liitetietoja**

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

## 1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

### TUNNUSLUVUT

	12/2008	12/2007	muutos, %
Tulos/osake, e 1)	1,05	1,77	-41
Tulos/osake, e, laimennettu 1)	1,05	1,77	-41
Oma pääoma/osake, e	6,38	6,40	-
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, e	10,89	22,15	-51
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	4,58	14,99	-69
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. e	576,2	1 907,0	-70
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	127 104	126 872	-
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	127 104	127 028	-
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 798	127 218	-1
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	644,5	514,8	25
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	17,5	26,2	-33
Oman pääoman tuotto, %	16,5	30,5	-46
Omavaraisuusaste, %	30,7	36,7	-16
Velkaantumisaste, %	79,8	62,9	27
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	85,2	51,6	63
% liikevaihdosta	2,2	1,4	50
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e 2)	3 233,7	3 509,3	-8
josta Suomen ulkopuolista tilaukanta	2 118,9	1 999,2	6
Henkilöstö keskimäärin	25 057	23 394	7

1) Voitto verojen jälkeen 10-12/2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä 31.12.2007 johtuvat kertaluonteiset erät, +9,0 milj. euroa.

2) Tulouttamaton osuus saaduista tilauksista sekä omaperustaisista hankkeista.

\*) Muutos yli 100 prosenttia.



## KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Liikevaihto, milj. e	833,5	939,3	906,8	1 027,0	927,0	991,2	970,8	1 050,7
Liikevoitto, milj. e	61,2	78,5	89,4	108,7	78,6	70,5	63,1	48,4
% liikevaihdosta	7,3	8,4	9,9	10,6	8,5	7,1	6,5	4,6
Rahoitustuotot, milj. e	0,6	0,5	0,6	0,8	3,2	0,6	0,9	1,2
Kurssierot, milj. e	-0,1	-1,6	0,5	-2,6	-0,8	-2,6	6,0	-27,6
Rahoituskulut, milj. e	-6,9	-7,6	-8,1	-8,4	-10,7	-8,0	-13,0	-16,7
Voitto ennen veroja, milj. e	54,8	69,8	82,4	98,5	70,3	60,5	56,9	5,4
% liikevaihdosta	6,6	7,4	9,1	9,6	7,6	6,1	5,9	0,5
Taseen loppusumma, milj. e	2 155,9	2 346,1	2 418,4	2 461,3	2 525,8	2 605,5	2 868,5	2 973,9
Tulos/osake, e	0,31	0,42	0,47	0,57	0,40	0,33	0,29	0,03
Oma pääoma/osake, e	4,95	5,38	5,85	6,40	5,97	6,32	6,61	6,38
Osakkeen päätöskurssi, e	25,80	23,35	20,84	14,99	17,97	15,98	7,30	4,58
Markkina-arvo, milj. e	3 270,8	2 963,1	2 644,7	1 907,0	2 286,1	2 033,0	928,7	576,2
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	25,4	25,7	25,8	26,2	28,1	25,6	21,9	17,5
Omavaraisuusaste, %	31,8	32,4	33,8	36,7	33,3	34,5	33,4	30,7
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	540,9	548,9	591,4	514,8	462,7	625,2	696,9	644,5
Velkaantumisaste, %	85,6	79,8	79,1	62,9	60,6	77,2	82,5	79,8
Bruttoinvestoinnit, milj. e	15,8	5,7	12,0	18,1	11,8	14,0	51,1	8,3
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	2 995,4	3 275,2	3 172,5	3 509,3	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7
Henkilöstö kauden lopussa	22 418	23 474	23 836	24 073	23 644	24 978	26 688	25 784

**SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN****Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)**

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Kiinteistötekniset palvelut 1)	367,7	410,3	392,3	479,7	418,1	480,5	478,9	597,5
Suomen rakentamispalvelut	291,5	307,0	272,5	287,2	284,9	308,6	285,8	268,6
Kansainväliset rakentamispalvelut	79,3	115,2	139,6	152,0	154,3	119,5	123,3	96,4
Teollisuuden palvelut 2)	110,7	129,6	118,7	130,8	90,9	110,9	108,7	119,2
Muut erät	-14,1	-22,8	-16,4	-22,7	-21,2	-28,3	-25,9	-31,0
YIT-konserni yhteensä	833,5	939,3	906,7	1 027,0	927,0	991,2	970,8	1 050,7

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

2) Liikevaihto vuonna 2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän, joka myytiin 31.12.2007. Verkkopalveluiden liikevaihto 1-12/2007 oli 77 milj. euroa.

**Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)**

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Kiinteistötekniset palvelut 1)	18,8	25,6	26,7	41,1	26,3	32,6	35,7	37,2
Suomen rakentamispalvelut 2)	35,6	35,5	33,4	29,0	35,4	29,4	28,1	18,8
Kansainväliset rakentamispalvelut	5,6	16,0	23,9	21,7	16,1	6,1	-4,0	-9,2
Teollisuuden palvelut 3)	5,0	5,8	8,1	22,3	5,2	8,5	7,8	8,7
Muut erät	-3,8	-4,4	-2,7	-5,4	-4,4	-6,1	-4,5	-7,0
YIT-konserni yhteensä	61,2	78,5	89,4	108,7	78,6	70,5	63,1	48,5

**Liikevoittoprosentti segmenteittäin, %**

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Kiinteistötekniset palvelut 1)	5,1 %	6,2 %	6,8 %	8,6 %	6,3 %	6,8 %	7,5 %	6,2 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	12,2 %	11,6 %	12,3 %	10,1 %	12,4 %	9,5 %	9,8 %	7,0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	7,1 %	13,9 %	17,1 %	14,3 %	10,4 %	5,1 %	-3,2 %	-9,5 %
Teollisuuden palvelut 3)	4,5 %	4,5 %	6,8 %	17,0 %	5,7 %	7,7 %	7,2 %	7,3 %
YIT-konserni yhteensä	7,3 %	8,4 %	9,9 %	10,6 %	8,5 %	7,1 %	6,5 %	4,6 %

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

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

3) Liikevoitto vuonna 2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän, joka myytiin 31.12.2007. Liikevoitto 1-3/2007 sisältää -1,0 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmässä toteutettujen sopeuttamistoimien kustannuksia. Liikevoittoon 10-12/2007 sisältyy +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä.

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

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Kiinteistötekniset palvelut 1)	670,3	721,8	740,5	707,7	825,3	799,9	1 046,4	841,9
Suomen rakentamispalvelut	1 026,1	1 193,1	1 128,9	1 183,8	1 306,4	1 264,8	1 085,9	874,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 111,8	1 185,2	1 134,4	1 462,7	1 381,7	1 483,7	1 678,2	1 369,3
Teollisuuden palvelut 2)	228,8	213,6	221,7	219,2	224,3	222,8	238	208,3
Muut erät	-41,6	-38,5	-53,0	-64,1	-110,7	-100,8	-83,6	-60,0

YIT-konserni yhteensä	2 995,4	3 275,2	3 172,5	3 509,3	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7
-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

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

2) Tilauskanta I/2007, II/2007 ja III/2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän, joka myytiin 31.12.2007.

## 2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2008

### TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2008 (milj. e)

	1-12/2008	1-12/2007	muutos, %
Liikevaihto	3 939,7	3 706,5	6
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	2 072,9	1 798,5	15
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-3 647,2	-3 342,7	9
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,1	1,2	*)
Poistot ja arvonalentumiset	-31,8	-27,2	17
Liikevoitto	260,6	337,8	-23
% liikevaihdosta	6,6	9,1	-27
Rahoitustuotot 1)	5,9	2,6	*)
Kurssierot	-25,0	-3,8	*)
Rahoituskulut	-48,4	-31,0	56
Voitto ennen veroja	193,1	305,6	-37
% liikevaihdosta	4,9	8,2	-41
Tuloverot	-58,8	-77,6	-24
Katsauskauden voitto	134,3	228,0	-41
% liikevaihdosta	3,4	6,2	-45
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	132,9	224,9	-41
Vähemmistölle	1,4	3,1	-55
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	1,05	1,77	-41
Tulos/osake, laimennettu, e	1,05	1,77	-41

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

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

## TULOSLASKELMA 1.10. - 31.12.2008 (milj. e)

	10-12/2008	10-12/2007	muutos, %
Liikevaihto	1 050,7	1 027,0	2
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	586,8	529,7	11
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-993,5	-910,7	9
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,1	0,2	*)
Poistot ja arvonalentumiset	-8,7	-7,8	12
Liikevoitto 1)	48,4	108,7	-55
% liikevaihdosta	4,6	10,6	-56
Rahoitustuotot	1,2	0,8	50
Kurssierot	-27,6	-2,6	*)
Rahoituskulut	-16,7	-8,4	99
Voitto ennen veroja	5,4	98,5	-95
% liikevaihdosta	0,5	9,6	-95
Tuloverot	-2,6	-24,6	-89
Katsauskauden voitto 2)	2,8	73,9	-96
% liikevaihdosta	0,3	7,2	-96
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	2,7	72,8	-96
Vähemmistölle	0,1	1,1	-91
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,03	0,57	-95
Tulos/osake, laimennettu, e	0,03	0,58	-95

1) Liikevoittoon 10-12/2007 sisältyy +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä.

2) Voitto verojen jälkeen 10-12/2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä 31.12.2007 johtuvat kertaluonteiset erät, 9,0 milj. euroa.

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

## TASE (milj. e)

	12/2008	12/2007	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	104,6	92,5	13
Liikearvo	291,0	240,6	21
Muut aineettomat hyödykkeet	35,1	27,1	30
Osuudet osakkuusyryyksissä	3,8	3,6	6
Muut sijoitukset	2,5	2,5	-
Muut saamiset	12,7	15,1	-16
Laskennalliset verosaamiset	34,6	27,2	27
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 509,9	1 265,0	19
Myyntisaamiset ja muut saamiset	778,0	727,6	7
Rahavarat	201,7	60,2	*)
Varat yhteensä	2 973,9	2 461,3	21
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	149,2	149,1	0
Muu oma pääoma	653,9	665,4	-2
Vähemmistöosuus	4,6	3,8	21
Oma pääoma yhteensä	807,7	818,3	-1
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	68,4	71,5	-4
Eläkevelvoitteet	19,7	7,5	*)
Varaukset	45,0	34,2	32
Rahoitusvelat	516,2	356,9	45
Muut velat	4,0	1,7	*)
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	1 140,8	928,4	23
Varaukset	42,0	24,8	69
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	330,1	218,1	51
Oma pääoma ja velat yhteensä	2 973,9	2 461,3	21

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

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

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erorahasto	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	149,1	-	1,0	13,9	-9,0	2,0	0,0	657,5	3,8	818,3
Suoraan omaan pääomaan kirjatut erät										
- Korkoriskin suojaus	-	-	-	-	-	-4,8	-	-	-	-4,8
-- Laskennallinen vero	-	-	-	-	-	1,2	-	-	-	1,2
Käyvän arvon muutos						-0,1				-0,1
- Muuntoerot	-	-	-	-	-26,2	-	-	-9,6	-	-35,8
- Muu muutos	-	-	0,4	-	-	-	-	-	-0,4	-
Suoraan omaan pääomaan kirjatut erät yhteensä	-	-	0,4	-	-26,2	-3,7	-	-9,6	-0,4	-39,5
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	-	-	132,9	1,4	134,3
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			0,4		-26,2	-3,7		123,2	1,1	94,8
- Osingonjako, 0,80 e/osake	-	-	-	-	-	-	-	-101,8	-0,2	-102,0
- Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-6,6	-	-	-6,6
- Osakemerkinnät optioilla	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1
- Optioiden kirjaus	-	-	-	-	-	-	-	3,1	-	3,1
Oma pääoma 31.12.2008	149,2	-	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	682,1	4,6	807,7
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erorahasto	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2007	63,4	83,8	0,8	13,7	-4,5	1,0	-	512,3	3,9	674,4
Suoraan omaan pääomaan kirjatut erät										
- Korkoriskin suojaus	-	-	-	-	-	1,3	-	-	-	1,3
-- Laskennallinen vero	-	-	-	-	-	-0,3	-	-	-	-0,3
- Muuntoerot	-	-	-	-	-4,5	-	-	-1,3	-	-5,8
- Muu muutos	-	-1,0	0,2	0,0	-	-	-	-0,2	-2,9	-3,9
Suoraan omaan pääomaan kirjatut erät yhteensä		-1,0	0,2		-4,5	1,0		-1,5	-2,9	-8,7
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	-	-	224,9	3,0	227,9
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		-1,0	0,2		-4,5	1,0	0,0	223,4		-
- Osingonjako, 0,65 e/osake	-	-	-	-	-	-	-	-82,4	-0,1	82,5
- Rahastoanti	82,8	-82,8	-	-	-	-	-	-	-	-
- Osakemerkinnät optioilla	2,9	-	-	-	-	-	-	-	-	2,9
- Optioiden kirjaus	-	-	-	0,2	-	-	-	4,2	-	-
Oma pääoma 31.12.2007	149,1	0,0	1,0	13,9	-9,0	2,0	0,0	657,5	3,8	818,3

## RAHAVIRTUALASKELMA (milj. e)

	1-12/2008	1-12/2007	muutos, %
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	134,3	228,0	-41
Suoriteperusteisten erien peruminen	197,1	125,0	47
Käyttöpääoman muutokset			
Lyhytaikaisten saamisten muutos	4,5	-32,9	-95
Vaihto-omaisuuden muutos	-318,2	-259,8	21
Lyhytaikaisten velkojen muutos	132,4	114,9	15
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-181,3	-177,8	4
Maksetut korot	-45,5	-28,8	67
Realisoituneet kurssivoitot ja -tappiot	2,7	1,5	80
Saadut korot	5,7	2,4	*)
Maksetut verot	-65,3	-66,2	-19
Liiketoiminnan nettorahavirta	47,8	84,1	-49
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-38,9	-14,1	*)
Osakkuusyriyten hankinta	-0,2	0,0	-
Osakkuusyriyten myynti	0	0,4	*)
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-33,5	-28,7	17
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-4,1	-6,4	-36
Investoinnit sijoituksiin	0	-0,1	*)
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti	4,2	31,7	-87
Osakkuusyriyten myynti	0	4,4	*)
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	4,7	0,0	-
Sijoitusten myynti	0,6	-	-
Investointien nettorahavirta	-67,2	-12,9	*)
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-19,4	71,2	*)
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,1	2,9	-97
Lainasaamisten vähennys	0,0	0,1	*)
Lyhytaikaisten lainojen muutos	103,3	-50,1	*)
Pitkäaikaisten lainojen nostot	265,0	168,1	58
Lainojen takaisinmaksut	-97,5	-74,2	31
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,5	-1,4	-64
Omien osakkeiden hankinta	-6,6	-	-
Maksetut osingot	-102,0	-82,6	23
Rahoituksen nettorahavirta	161,8	-37,2	*)
Rahavarojen muutos	142,4	34,0	*)
Rahavarat katsauskauden alussa	59,2	25,9	*)
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-3,9	-0,7	*)
Rahavarat katsauskauden lopussa	197,7	59,2	*)

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

### 3. LIITETIETOJA

#### TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n tilinpäätöstiedote ajalta 1.1.-31.12.2008 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Konserttilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2008 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Vuonna 2008 voimaan astuneilla standardimuutoksilla tai uusilla tulkinnoilla ei ole ollut oleellista vaikutusta konsernin vuoden 2008 tilinpäätökseen. Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2008.

#### Arvio uusien standardien ja tulkintaohjeiden vaikutuksesta tulevaisuudessa

IASB on julkaissut useita uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joita konserni ei ole vielä soveltanut vuoden 2008 tilinpäätöksessä. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin tai tulkinnan voimaantulopäivästä tai sitä seuraavan tilikauden alusta. Seuraavalla standardimuutoksella ja tulkintaohjeella tulee konsernin johdon käsityksen mukaan olemaan olennainen vaikutus konsernin tilinpäätösraportointiin:

- IAS 23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot: Uudistettu standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen, esim. rakennusprojektin, hankintamenoon sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Konserni on kirjannut aiemmin sallitulla tavalla vieraan pääoman menot kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Standardimuutos vaikuttaa YIT konsernissa niin, että 1.1.2009 tai sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot kohdistetaan hankkeelle ja aktivoidaan taseeseen. Aktivoidut vieraan pääoman menot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi liikevoittoon vaikuttaen hankkeen tuloutuksen yhteydessä.
- IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset: Tulkinta antaa ohjeistuksen siihen, milloin kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on noudatettava kohteen luovutukseen perustuvaa IAS 18 -standardin mukaista tuloutusta, ja milloin tuottojen kirjaamiseen voidaan soveltaen osatuloutusta IAS 11 -standardin mukaisesti. Tulkintaohjeen voimaantuluminen tulee muuttamaan YIT konsernin asuntorakentamisen perustajurakoinnin tuloutuksen tapahtumaan pääasiassa luovutushetkellä, kun liikevaihto ja liikevoitto tähän saakka on kirjattu valmiusasteen ja myyntiasteen tulon perusteella. Muutos tulee vaikuttamaan tältä osin lähinnä liikevaihdon, liikevoiton, kauden tuloksen, vaihto-omaisuuden, saatujen ennakkoiden, korollisten velkojen, oman pääomaan ja taseen loppusumman raportointiin. Muutoksella on edelleen vaikutus myös tunnuslukuihin. Muissa rakennushankkeissa saadaan jatkaa osatuloutusta sen mukaan kuin IAS 18:14 mukaiset ehdot täyttyvät jatkuvasti rakentamisen edetessä. Tilinpäätöksen laadintahetkellä oli voimassa käsitys, että EU:n komissio vahvistaa tulkintaohjeen alkuvuoden 2009 aikana ja että sitä tulee soveltaa 1.1.2010 alkavalta tilikaudelta.

Muilla standardimuutoksilla tai tulkintaohjeilla, jotka on kuvattu tilinpäätöksen 2008 laadintaperiaatteissa, on vähäinen vaikutus tai ei lainkaan vaikutusta konsernin tilinpäätösraportointiin.

#### 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 liiketoimintayksiköiden kanssa. Kaudella 10-12/2008 valuuttasuojauspolitiikkaa tarkistettiin siten, että ruplasuojauksia muutetaan ruplatermiinien erääntyessä ruplan korisuojuukseksi 165 milj. euron vasta-arvoon saakka.

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

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä julkistetaan vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

#### SEGMENTTITIEDOT



YIT:n liiketoiminta jakautui neljään liiketoimintasegmenttiin, jotka ovat Kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut, Kansainväliset rakentamispalvelut ja Teollisuuden palvelut.

Vuoden 2008 alusta lukien YIT-konsernin toimialajako muuttui siten, että Rakentamispalvelut jaettiin kahdeksi toimialaksi: Suomen rakentamispalvelut sekä Kansainväliset rakentamispalvelut, johon kuuluvat Venäjän, Baltian maiden ja Keskeisen Itä-Euroopan liiketoiminnot.

Luvut vuodelta 2007 ovat vertailulukuja, jotka on laskettu toimialajon muututtua 1.1.2008.

#### Liikevaihto segmentteittäin (milj. e)

	1-12/2008	1-12/2007	muutos, %
Kiinteistötekniiset palvelut 1)	1 975,0	1 650,0	20 %
Suomen rakentamispalvelut	1 147,9	1 158,2	-1 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	493,5	486,1	2 %
Teollisuuden palvelut 2)	429,7	489,8	-12 %
Muut erät	-106,4	-77,6	37 %
YIT-konserni yhteensä	3 939,7	3 706,5	6 %

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

2) Liikevaihto vuonna 2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän, joka myytiin 31.12.2007. Verkkopalveluiden liikevaihto 1-12/2007 oli 77 milj. euroa.

#### Liikevoitto segmentteittäin (milj. e)

	1-12/2008	1-12/2007	muutos, %
Kiinteistötekniiset palvelut 1)	131,8	112,2	17 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	111,7	133,5	-16 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	9,0	67,2	-87 %
Teollisuuden palvelut 3)	30,2	41,2	-27 %
Muut erät	-22,1	-16,23	35 %
YIT-konserni yhteensä	260,6	337,8	-23 %

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

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

3) Liikevoitto vuonna 2007 sisältää Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän, joka myytiin 31.12.2007. Liikevoitto 1-3/2007 sisältää -1,0 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmässä toteutettujen sopeuttamistoimien kustannuksia. Liikevoittoon 10-12/2007 sisältyy +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä.

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

	12/2008	12/2007	muutos, %
Kiinteistötekniiset palvelut 1)	841,9	707,7	19 %
Suomen rakentamispalvelut	874,2	1 183,8	-26 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 369,3	1 462,7	-6 %
Teollisuuden palvelut 2)	208,3	219,2	-5 %
Muut erät	-60,0	-64,1	-6 %
YIT-konserni yhteensä	3 233,7	3 509,3	-8 %

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

2) Tilaukanta 12/2007 ei sisällä Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmää, joka myytiin 31.12.2007.

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

	1-12/2008	1-12/2007
Teollisuuden palvelut		
Uudelleenjärjestelyt	-	-1,0
Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynti	-	14,4
Suomen rakentamispalvelut	3,5	-
<b>Yhteensä</b>	<b>3,5</b>	<b>13,4</b>

Teollisuuden palvelujen liikevoitto 1-3/2007 sisältää -1,0 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmässä toteutettujen sopeuttamistoimien kustannuksia. Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä myytiin 31.12.2007.

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

**HANKITUT LIIKETOIMINNOT (milj. e)**

Kiinteistötekniset palvelut -toimialalla YIT osti 29.5.2008 MCE AG:n kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavat liiketoiminnot Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tshekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Kauppa toteutui 1.8.2008. Yrityskaupan arvo oli 55 milj. euroa, sopimusten mukaisten velkojen ja veloitteiden huomioinnin jälkeen kauppahinta on 36,1 milj. euroa. Kauppahintaan sisällytettiin asiantuntijakuluja 1,6 milj. euroa. Kauppahinta maksettiin käteisenä. Maksetusta ylihinnasta kohdistettiin 5,4 milj. euroa huoltoliiketoiminnan asiakaskunnan hankintaan. Alustavaa liikearvoa syntyi 50,4 milj. euroa. Johdon arvion mukaan liikearvon syntyminen perustuu MCE-alakonsernin tuomasta jalansijasta uusilla markkina-alueilla sekä mahdollisuuksista suunnata liiketoimintaa pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitotöihin. Näillä toimenpiteillä voidaan parantaa liiketoiminnan kannattavuutta. Lisäksi synergiaetuja nähdään saavutettavan prosessien harmonisoinnista, laajemmasta palvelutarjonnasta ja hankintatoimesta. MCE-alakonsernin vaikutus YIT konsernin vuoden 2008 liikevaihtoon oli 182,6 milj. euroa. Koko vuodelta 2008 MCE-alakonsernin liikevaihto olisi ollut 387,3 milj. euroa.

Hankitun MCE-alakonsernin vaikutus nettovarallisuuteen oli:

	Kirjattu käypä arvo	Kirjanpitoarvo ennen yhdistelyä
<b>Vaikutus taseen varoihin ja velkoihin:</b>		
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	5,2	6,3
Aineettomat hyödykkeet	5,4	10,6
Vaihto-omaisuus	1,7	1,7
Saamiset	98,2	104,2
Rahavarat	0,9	0,9
Muut velat	-124,8	-124,4
Hankittu nettovarallisuus	-14,3	-1,5
Kokonaisvastike	36,1	
Liikearvo	50,4	
<b>Vaikutus rahavirtaan:</b>		
Rahana maksettu vastike	36,1	
Hankitun yrityksen rahavarat	0,0	
Hankintojen kassavirta	36,1	
Maksamattomat erät	-7,5	
Hankintojen kassavirta	28,5	

Lisäksi YIT-konsernissa tehtiin pienempiä yrityshankintoja. Kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla vahvistettiin osaamista energiatehokkuusratkaisujen tarjoajana hankkimalla Suomessa rakennusautomaatioon erikoistunut Computec Oy sekä muita hankintoja Suomessa, Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa. YIT Rakennus Oy hankki 1.7.2008 85 %-osuuden tshekkiläisestä Euro Stavokonsult s.r.o:sta.

Tilikauden hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat olivat 47,4 milj. euroa. Pienemmistä hankinnoista ei syntynyt liikearvoa. Maksetut ylihinat kohdistettiin aineettomiin hyödykkeisiin.

Vuoden 2008 muiden hankintojen vaikutus konsernin nettovarallisuuteen on esitetty alla:

	<b>Kirjattu käypä arvo</b>	<b>Kirjanpitoarvo ennen yhdistelyä</b>
<b>Vaikutus taseen varoihin ja velkoihin:</b>		
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,9	0,9
Aineettomat hyödykkeet	1,0	1,0
Vaihto-omaisuus	9,5	0,4
Saamiset	1,4	1,4
Rahavarat	3,5	3,5
Muut velat	-5,0	-4,7
Hankittu nettovarallisuus	11,3	2,6
Kokonaisvastike	11,3	
Liikearvo	0,0	
<b>Vaikutus rahavirtaan:</b>		
Rahana maksettu vastike	11,3	
Hankitun yrityksen rahavarat	0,9	
Hankintojen kassavirta	10,4	

#### **MYYDYT LIKETOIMINNOT (milj. e)**

YIT Kiinteistötekniikka Oy myi kiinteistöjohtamisen sijoittaja-, vuokrahallinto- ja taloushallintopalveluihin liittyvät liiketoiminnot. Liiketoimintakauppa tuli voimaan 1.7.2008.

	<b>1.1.-31.12.2008</b>
<b>Vaikutus liikevaihtoon ja tulokseen:</b>	
Liikevaihto	5,9
Liiketoiminnan kulut	-5,1
Voitto ennen veroja	0,8
Verot	-0,2
Voitto verojen jälkeen	0,6
<b>Vaikutus taseen varoihin ja velkoihin:</b>	
Aineelliset hyödykkeet	0
Aineettomat hyödykkeet	0
Vaihto-omaisuus	0
Myyntisaamiset	0
Rahavarat	0
Ostovelat ja muut velat	0
Korolliset velat	0
Nettovarallisuus	0

<b>Vaikutus rahavirtaan:</b>	
Saatu rahana	5,3
Myyntiin suorat kulut	-1,1
Myydyn yksikön rahavarat	0
Rahavirtavaikutus	4,2

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

	1-12/2008	1-12/2007	muutos, %
Kirjanpitoarvo kauden alussa	92,5	91,8	1
Lisäykset	33,2	29,4	13
Lisäykset yritysostojen kautta	6,2	1,1	*)
Vähennykset	-3,4	-4,0	-15
Vähennykset yritysmyyntien kautta	0,0	-2,4	*)
Poistot ja arvonalentumiset	-24,6	-20,3	21
Siirto toiseen tase-erään	0,7	-3,1	*)
Kirjapitoarvo kauden lopussa	104,6	92,5	13

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

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

	1-12/2008	1-12/2007	muutos, %
Aineet ja tarvikkeet	20,1	19,4	4
Keskeneräiset työt	690,5	488,3	41
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	579,3	567,1	2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	135,9	80,0	70
Ennakkomaksut	83,7	104,4	-20
Muu vaihto-omaisuus	0,4	5,8	-93
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 509,9	1 265,1	19

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

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

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Omat osakkeet	Yhteensä
Osakepääoma ja omat osakkeet				
1.1.2008	127 217 872	149,1	-	149,1
Osakeoptioiden käyttö	5 550	0,1	-	0,1
Omien osakkeiden hankinta	-1 425 000	-	-6,6	-6,6
31.12.2008	125 798 422	149,2	-6,6	142,6

#### KOROLLISET VELAT (milj. e)

Katsauskaudella ei laskettu liikkeelle joukkovelkakirjalainoja.

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

	12/2008	12/2007	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut yrityskiinnitykset	29,3	29,3	0
Muut vastuusitoumukset			
Ostovastuut	139,1	202,9	-31

Vuokravastuut	352,2	294,3	20
Annetut vuokravastuut	11,0	7,8	41
Muut vastuusitoumukset	-	0,7	-
Annetut takaukset	-	12,4	-
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu			
Kohde-etuuksien arvot			
Korkojohdannaiset	239,2	399,8	-40
Valuuttajohdannaiset	213,7	245,5	-13
Käyvät arvot			
Korkojohdannaiset	-5,3	3,5	*)
Valuuttajohdannaiset	26,8	3,6	*)
Ehdolliset saatavat			
Oikeudenkäynnit	0,0	11,1	*)

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

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

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

	1-12/2008	1-12/2007	muutos, %
Myyntit osakkuusyhtiöille	3,6	4,8	-25
Ostot osakkuusyhtiöiltä	14,4	40,1	-64
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,1	0,1	-
Ostovelat ja muut velat	0,5	0,8	-38

\*) Muutos yli 100 prosenttia.

#### TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN JÄLKEEN

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 taloudelliset tavoitetasot strategiakaudelle 2009 - 2011. Kassavirtaa koskeva tavoite asetettiin nyt ensimmäistä kertaa konsernitasolle. Operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee strategiakauden aikana olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen. Liikevaihdon aikaisempi numeerinen kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, jätettiin pois. Tavoitteena on positiivinen liikevaihdon kasvu. Sijoitetun pääoman tuottotavoite on 20 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä, kun aikaisempi tavoite oli 22 prosenttia. Liikevoittotavoite, 9 prosenttia liikevaihdosta, jätettiin pois.

Myös erillinen Venäjän liiketoiminnalle asetettu tavoite - liikevaihdon kasvu keskimäärin 50 prosenttia vuodessa kaudella 2006 - 2009 - jätettiin pois, koska maan lähivuosien talouskehityksen ennakoitavuus on oleellisesti heikentynyt.

Muut taloudelliset tavoitetasot pidettiin ennallaan. Omavaraisuusastetavoite on 35 prosenttia ja osingonjakotavoite 40 - 60 prosenttia tilikauden tuloksesta.