

**YIT:n osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2010:****ONNISTUNUT PAINOPISTEEN SIIRTÄMINEN OMAPERUSTAISEEN ASUNTORAKENTAMISEEN PARANSI KANNATTAVUUTTA SUOMESSA - VIIMEISEN VUOSINELJÄNNEKSEN ARVIOIDAAN OLEVAN VUODEN VAHVIN****TOIMIALARAPORTOINTI 1-9/2010 (1-9/2009):****Liikevoitto tammi-syyskuussa 51 % edellisvuotista suurempi**

- Toimialojen liikevoitto oli 51 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 159,4 milj. euroon (1-9/09: 105,8 Me). Liikevoitto oli selvästi edellisvuotista suurempi Suomen rakentamispalveluissa toiminnan painottuessa omaperustaiseen asuntotuotantoon ja parani myös Kansainvälisissä rakentamispalveluissa. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa liikevoitto jäi edellisvuotista alhaisemmaksi asiakkaiden vähäisten uusinvestointien seurauksena.
- Toimialojen liikevaihto oli 7 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 2 659,4 milj. euroon (1-9/09: 2 491,8 Me). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla.
- Toimialojen tilauskanta oli 20 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin nousten 3 366,9 milj. euroon (9/09: 2 800,8 Me). Keski-Euroopassa elokuussa toteutunut yrityskauppa kasvatti syyskuun lopun tilauskantaa 306 milj. eurolla.

**Toimialaraportointi 7-9/2010 (7-9/2009)**

- Toimialojen liikevoitto oli 27 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 57,9 milj. euroon (7-9/09: 45,6 Me). Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevoittoa heikensivät noin 3,3 milj. euron suuruiset kertaluonteiset kustannukset, jotka liittyivät yrityskauppojen toteuttamiseen.
- Toimialojen liikevaihto oli 13 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 924,2 milj. euroon (7-9/09: 815,0 Me).

**Rakentamispalveluissa painopiste omaperustaisissa asunnoissa**

YIT:n tavoitteena on olla asuntorakentamisen edelläkävijä kaikilla markkina-alueillaan - Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa sekä Keskeisessä Itä-Euroopassa. Vuoden 2010 kuluessa asuntorakentamisen painopiste Suomessa on siirretty onnistuneesti omaperustaisiin, suoraan kuluttajille myytäviin asuntoihin ja vuokralokohteita on käynnistetty edellisvuotista vähemmän. Tammi-syyskuussa YIT aloitti yhteensä 4 875 omaperustaisen asunnon rakentamisen, joista 2 003 (1-9/09: 954) oli Suomessa, 2 543 (1-9/09: 105) Venäjällä sekä 329 (1-9/09: 0) Baltian maissa ja Tshekissä, jossa YIT aloitti ensimmäisen asuntokohteensa.

Asuntoaloituksilla on vastattu hyvänä säilyneeseen kuluttajakysyntään ja pidetty myyntivaranto riittävän korkealla tasolla. YIT on tammi-syyskuussa myynyt suoraan kuluttajille Suomessa yhteensä 1 412 asuntoa (1-9/09: 1 057), joista heinä-syyskuussa 435 asuntoa. Venäjällä on myyty vuoden 2010 aikana yhteensä 2 216 asuntoa (1-9/09: 1 646), joista heinä-syyskuussa 717 asuntoa. YIT on aktivoitunut Suomessa myös toimitilamarkkinoilla, joilla on nähtävissä piristymisen merkkejä.

YIT:n tavoitteena on aloittaa loka-joulukuussa 2010 noin 1 000 asunnon rakentaminen Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, joka kattaa Venäjän, Baltian maat sekä Tshekin ja Slovakian.

**Keski-Euroopassa toteutunut yrityskauppa kasvatti kiinteistötekniisiä palveluja**

Kesäkuussa sovittu yrityskauppa kiinteistötekniisiä palveluja Keski-Euroopassa tarjoavan Caverion-konsernin ostamisesta toteutui elokuun lopussa. YIT:n palvelukseen siirtyi noin 2 000 työntekijää. Yritysten integraatio ja toiminnan kehittäminen on käynnistynyt suunnitelmien mukaisesti.

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa kiinteistötekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluja Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Huollon ja kunnossapidon osuus Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevaihdosta oli tammi-syyskuussa 60 prosenttia (1-9/09: 54 %) eli 950,5 milj. euroa (1-9/09: 833,9 Me).

## KONSERNIRAPORTOINTI (IFRIC 15) 1-9/2010 (1-9/2009)

Vuoden 2010 alussa käyttöön otetun uuden laskentasäännön seurauksena konserniraportoinnissa on suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Laskentasäännön mukaisesti omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan konserniraportoinnissa vasta kohteen valmistuessa, mutta toimialaraportoinnissa jo rakentamisen edetessä. Sekä Suomessa että Venäjällä valmistui tammi-syyskuussa 2010 selvästi edellisvuotta vähemmän omaperustaisia asuntoja - Suomessa 559 (1-9/09: 1 029) ja Venäjällä 940 (1-9/09: 2 461).

- Konsernin liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 2 449,6 milj. euroa (1-9/09: 2 460,3 Me).
- Konsernin tulos ennen veroja kasvoi 45 prosenttia edellisvuodesta 81,6 milj. euroon (1-9/09: 56,4 Me).
- Konsernin osakekohtainen tulos nousi 62 prosenttia edellisvuodesta 0,47 euroon (1-9/09: 0,29 e).
- Konsernin sijoitetun pääoman tuotto oli 10,6 prosenttia (9/09:11,1 %) ja omavaravaisuusaste 29,2 prosenttia (9/09: 28,2 %)

YIT:llä oli syyskuun lopussa toimintamaissaan rakenteilla yhteensä 10 669 asuntoa. Loka-joulukuussa erityisesti Venäjällä valmistuu huomattavasti suurempi määrä asuntoja kuin tammi-syyskuussa 2010 ja tästä syystä konsernin liikevaihto ja tulos painottuvat selvästi viimeiseen vuosineljännekseen. Valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.

### Näkymät vuodelle 2010: Viimeinen vuosineljännes vuoden vahvin

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2010 konsernin (IFRIC 15) liikevaihto kasvaa ja tulos ennen veroja kasvaa merkittävästi vuoteen 2009 verrattuna. Vuoden 2010 viimeisellä vuosineljänneksellä liikevaihdon ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vuoden suurimmat. (Viimeisen vuosineljänneksen näkymät on tarkennettu.)

### AVAINLUKUJA

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

### Toimialojen ja konsernin kehitys

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	7-9/09	Muutos
<b>Liikevaihto</b>							
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 575,2	1 551,0	2 %		550,9	483,9	14 %
Suomen rakentamispalvelut	807,8	739,1	9 %		279,7	246,3	14 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	330,9	246,4	34 %		111,9	97,6	15 %
Muut erät	-54,5	-44,7	-22 %		-18,3	-12,8	43 %
YIT:n toimialat yhteensä	2 659,4	2 491,8	7 %		924,2	815,0	13 %
IFRIC 15 -muunnos	-209,8	-31,5	566 %		-94,6	-60,7	56 %
YIT-konserni yhteensä	2 449,6	2 460,3	0 %		829,6	754,3	10 %
<b>Liikevoitto</b>							
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	72,7	81,7	-11 %		22,8	24,9	-8 %
Suomen rakentamispalvelut	78,7	61,6	28 %		29,3	20,8	41 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	21,3	-25,3	-		9,2	3,7	149 %
Muut erät	-13,3	-12,2	9 %		-3,4	-3,8	-11 %
YIT:n toimialat yhteensä	159,4	105,8	51 %		57,9	45,6	27 %
IFRIC 15 -muunnos	-55,7	-1,0	5 470 %		-24,0	-12,8	87 %
YIT-konserni yhteensä	103,7	104,8	-1 %		33,9	32,8	4 %
<b>Tilaukanta</b>	<b>9/10</b>	<b>9/09</b>	<b>Muutos</b>		<b>9/10</b>	<b>6/10</b>	<b>Muutos</b>
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 332,1	946,7	41 %		1 332,1	1 025,3	30 %
Suomen rakentamispalvelut	1 205,2	909,9	32 %		1 205,2	1 154,7	4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	884,8	998,4	-11 %		884,8	946,8	-7 %
Muut erät	-55,2	-54,2	2 %		-55,2	-59,4	-7 %
YIT:n toimialat yhteensä	3 366,9	2 800,8	20 %		3 366,9	3 067,4	10 %
IFRIC 15 -muunnos	360,6	258,8	39 %		360,6	261,8	38 %
YIT-konserni yhteensä	3 727,5	3 059,6	22 %		3 727,5	3 329,2	12 %

**Konserniraportoinnin tunnuslukuja (IFRIC 15)**

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	7-9/09	Muutos
Tulos ennen veroja, milj. e	81,6	56,4	45 %		27,0	17,2	57 %
Katsauskauden tulos, milj. e	58,0	35,4	64 %		18,7	8,8	112 %
Osakekohtainen tulos, e	0,47	0,29	62 %		0,16	0,08	100 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	10,6	11,1	-		10,6	11,1	-
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	29,2	28,2	-		29,2	28,2	-
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	80,5	92,9	-		80,5	92,9	-
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-56,1	83,4	-167 %		-121,6	23,7	-
Henkilöstö kauden lopussa	25 943	24 003	8 %		25 943	24 003	8 %

**TIEDOTUSTILAIUUS, WEBCAST JA PUHELINKONFERENSSI**

YIT järjestää tiedotustilaisuuden sijoittajille, analyytikoille ja tiedotusvälineille keskiviikkona 27.10.2010 klo 10.00 (Suomen aikaa, EEST) YIT:n pääkonttorissa osoitteessa Panuntie 11, 00620 Helsinki. Tiedotustilaisuus on englanninkielinen. Tilaisuuden lopussa tiedotusvälineiden edustajilla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi. Esitysaineisto on saatavilla englanniksi ja suomeksi.

Tiedotustilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä YIT:n kotisivuilla osoitteessa [www.yitgroup.com/webcast](http://www.yitgroup.com/webcast). Webcast-lähetyksen tallenne on katsottavissa samassa osoitteessa noin kello 12 alkaen. Puhelinkonferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään klo 9.55 (Suomen aikaa, EEST) eli 5 minuuttia ennen tilaisuuden alkua numeroon (0)9 2313 9202.

**Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:**

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

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

YIT OYJ

Juhani Pitkäläinen  
toimitusjohtaja

**Lisätietoja antavat:**

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

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

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

## OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2010

### SISÄLTÖ

- Uuden IFRS-tulkinnan käyttöönotto 1.1.2010 alkaen
- Konsernin taloudellinen kehitys
- Kehitys toimialoittain
- Henkilöstö
- Yhtiökokouksen päätökset
- Osakkeet, optiot ja omistajat
- Arvio tulevasta kehityksestä
- Näkymät vuodelle 2010
- Tapahtumat katsauskauden jälkeen
- Osavuositarkastuksen taulukko-osa

### UUDEN IFRS-TULKINNAN KÄYTTÖÖNOTTO 1.1.2010 ALKAEN

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

YIT julkisti IFRIC15-tulkintaohjeen mukaisesti lasketut vertailuluvut tilikaudelta 2009 pörssitiedotteessa 23.3.2010. Tulkinnan soveltamisen vaikutukset tuloslukuihin on selostettu tarkemmin osavuositarkastuksen 1-9/2010 liitetiedoissa.

### KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

Konsernin taloudellista kehitystä kuvataan sekä konserniraportoinnin mukaisin luvuin että toimialaraportoinnin mukaisin luvuin, jolloin puhutaan toimialojen tuloksesta tai toimialat yhteensä -luvusta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

### TOIMIALOJEN LIIKEVAIHTO KASVOI HIEMAN

YIT:n toimialojen liikevaihto kasvoi tammi-syyskuussa edellisvuodesta 7 prosenttia ja oli 2 659,4 milj. euroa (1-9/09: 2 491,8 Me). Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 103,6 milj. eurolla verrattuna viime vuoden vastaavaan kauteen.

Suurin osa liikevaihdosta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla. Toimialan liikevaihto pysyi tammi-syyskuussa edellisvuoden tasolla. Kolmannella vuosineljänneksellä liikevaihto oli edellisvuotista suurempi. Toimintaan liittyvän kausivaihtelun vuoksi kolmas vuosineljännes on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla tyypillisesti heikko.

Tammi-syyskuun liikevaihto kasvoi selvästi edellisvuodesta Kansainvälisissä rakentamispalveluissa ja nousi myös Suomen rakentamispalveluissa.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla ja oli tammi-syyskuussa 2 449,6 milj. euroa (1-9/09: 2 460,3 Me). Omaperustisten rakentamiskohteiden valmistumisajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen. Konserniraportoinnissa on siten suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Sekä Suomessa että Venäjällä valmistui tammi-syyskuussa 2010 selvästi edellisvuotta vähemmän omaperustaisia asuntoja - Suomessa 559 (1-9/09: 1 029) ja Venäjällä 940 (1-9/09: 2 461). YIT:llä oli syyskuun lopussa toimintamaissaan rakenteilla yhteensä 10 669 asuntoa. Loka-joulukuussa erityisesti Venäjällä valmistuu huomattavasti suurempi määrä asuntoja kuin tammi-syyskuussa 2010. Valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.

**Liikevaihto, milj. e**

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	7-9/09	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 575,2	1 551,0	2 %		550,9	483,9	14 %
Suomen rakentamispalvelut	807,8	739,1	9 %		279,7	246,3	14 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	330,9	246,4	34 %		111,9	97,6	15 %
Muut erät	-54,5	-44,7	-22 %		-18,3	-12,8	43 %
YIT:n toimialat yhteensä	2 659,4	2 491,8	7 %		924,2	815,0	13 %
IFRIC 15 -muunnos	-209,8	-31,5	566 %		-94,6	-60,7	56 %
YIT-konserni yhteensä	2 449,6	2 460,3	0 %		829,6	754,3	10 %

Tammi-syyskuussa 2010 konsernin liikevaihdosta 44 prosenttia (48 %) tuli Suomesta, 16 prosenttia (15 %) Ruotsista, 14 prosenttia (12 %) Norjasta, 12 prosenttia (11 %) Keski-Euroopasta, 8 prosenttia (7 %) Venäjältä, 4 prosenttia (4 %) Tanskasta ja 2 prosenttia (2 %) Baltian maista.

Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 994,9 milj. euroa (1-9/09: 874,3 Me) eli 41 prosenttia (1-9/09: 35 %) koko liikevaihdosta. Konsernin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta suurin osa liittyy kiinteistötekniisiin järjestelmiin ja teollisuuden prosesseihin Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa ja osa teiden kunnossapitoon Suomessa. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminta lisääntyi viimevuotisesta Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa.

**TOIMIALOJEN LIIKEVOITTO JA KANNATTAVUUS PARANIVAT**

YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 51 prosenttia edellisvuodesta ja nousi tammi-syyskuussa 159,4 milj. euroon (1-9/09: 105,8 Me). Toimialojen luvuista laskettu liikevoittoprosentti oli 6,0 (1-9/09: 4,2 %).

Kannattavuutta paransi toiminnan painottuminen omaperustaiseen asuntotuotantoon Suomen rakentamispalveluissa. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa kannattavuus on parantunut asuntomyynnin suotuisan kehityksen myötä ja YIT:n nostaessa myyntihintoja edellisvuotisista.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa liikevoitto jäi edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä. Lisäksi liikevoittoa heikensivät heinä-syyskuussa 2010 kertaluonteiset noin 3,3 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät yrityskauppojen toteuttamiseen. Ostettujen liiketoimintojen kannattavuus on heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus.

Konserniraportoinnissa Omaperustaiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen valmistuessa. IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoitto pysyi edellisvuoden tasolla ollen 103,7 milj. euroa (1-9/09: 104,8 Me). Konsernin liikevoittoprosentti oli 4,2 (1-9/09: 4,3 %).

**Liikevoitto, milj. e**

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	7-9/09	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	72,7	81,7	-11 %		22,8	24,9	-8 %
Suomen rakentamispalvelut	78,7	61,6	28 %		29,3	20,8	41 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	21,3	-25,3	-		9,2	3,7	149 %
Muut erät	-13,3	-12,2	9 %		-3,4	-3,8	-11 %
YIT:n toimialat yhteensä	159,4	105,8	51 %		57,9	45,6	27 %
IFRIC 15 -muunnos	-55,7	-1,0	5 470 %		-24,0	-12,8	87 %
YIT-konserni yhteensä	103,7	104,8	-1 %		33,9	32,8	4 %

**Liikevoittoprosentti**

	1-9/10	1-9/09		7-9/10	7-9/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	4,6 %	5,3 %		4,1 %	5,1 %
Suomen rakentamispalvelut	9,7 %	8,3 %		10,5 %	8,4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	6,4 %	-10,3 %		8,2 %	3,8 %

YIT:n toimialat yhteensä	6,0 %	4,2 %		6,3 %	5,6 %
YIT-konserni yhteensä	4,2 %	4,3 %		4,1 %	4,3 %

### OSAKEKOHTAINEN TULOS PARANI

Konsernin tulos ennen veroja nousi 45 prosenttia edellisvuotisesta ja oli tammi-syyskuussa 81,6 milj. euroa (1-9/09: 56,4 Me). Osakekohtainen tulos nousi 62 prosenttia ja oli 0,47 euroa (1-9/09: 0,29 e).

Rahoituskustannukset laskivat edellisvuoden vertailukaudesta johtuen ruplan suojauskustannusten ja nettovelkojen pienenemisestä sekä alhaisemmasta yleisestä korkotasosta. Vuoden kolmannella neljänneksellä konsernin nettovelan määrä kasvoi ja yleinen korkotaso nousi hieman.

### TILAUSKANTA KASVOI YRITYSKAUPAN TOTEUTUMISEN MYÖTÄ

YIT:n toimialojen tilauskanta oli syyskuun lopussa 3 366,9 milj. euroa (9/09: 2 800,8 Me) kasvaen 10 prosenttia kesäkuun lopusta, jolloin se oli 3 067,4 milj. euroa.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla Keski-Euroopassa toteutunut yrityskauppa kasvatti syyskuun lopun tilauskantaa 306 milj. eurolla. Yrityskaupan myötä siirtyneen tilauskannan kate on matalampi kuin YIT:n aikaisemman tilauskannan kate. Suomen rakentamispalveluissa tilauskanta on kasvanut selvästi edellisvuotisesta YIT:n käynnistäessä uusia asunto- ja toimitilakohteita. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tilauskanta laski hieman kesäkuun lopun tasosta johtuen ruplan heikentymisestä, jonka vaikutus toimialan tilauskantaan heinä-syyskuussa oli -69,9 milj. euroa.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin tilauskanta oli syyskuun lopussa 3 727,5 milj. euroa (9/09: 3 059,6 Me).

#### Tilaukanta, milj. e

	9/10	9/09	Muutos		9/10	6/10	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 332,1	946,7	41 %		1 332,1	1 025,3	30 %
Suomen rakentamispalvelut	1 205,2	909,9	32 %		1 205,2	1 154,7	4 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	884,8	998,4	-11 %		884,8	946,8	-7 %
Muut erät	-55,2	-54,2	2 %		-55,2	-59,4	-7 %
YIT:n toimialat yhteensä	3 366,9	2 800,8	20 %		3 366,9	3 067,4	10 %
IFRIC 15 -muunnos	360,6	258,8	39 %		360,6	261,8	38 %
YIT-konserni yhteensä	3 727,5	3 059,6	22 %		3 727,5	3 329,2	12 %

### NEGATIIVINEN LIIKETOIMINNAN KASSAVIRTA KOLMANNELLA NELJÄNNEKSELLÄ

Konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli tammi-syyskuussa -56,1 milj. euroa (1-9/09: 83,4 Me) ja heinä-syyskuussa -121,6 milj. euroa (7-9/09: 23,7 Me). Operatiivinen kassavirta oli heinä-syyskuussa negatiivinen johtuen yrityskauppoihin ja tontteihin tehdyistä investoinneista, rakenteilla olevan omaperustaisen tuotannon kasvusta sekä aiempaa pienemmistä urakoinnin ennakkomaksuista.

Syyskuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 601,4 milj. euroa (9/09: 1 646,5 Me) kun se kesäkuun lopussa oli 1 582,7 milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto pysyi selvästi tavoitetasoa alhaisempana ja oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 10,6 prosenttia (9/09: 11,1 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa 3 234,6 milj. euroa (9/09: 3 041,6 Me). Loka-joulukuussa Venäjällä valmistuu merkittäviä hankkeita, mikä pienentää konsernin sijoitettua pääomaa ja taseen loppusummaa.

Sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 32 prosenttia (9/09: 35 %) eli 509,7 milj. euroa (9/09: 563,5 Me). Vuoden alussa Venäjälle sijoitettu pääoma oli 557,6 milj. euroa. Venäjälle sijoitettu pääoma on pienentynyt hyvän asuntomyynnin seurauksena. Toisaalta ruplan kurssimuutokset kasvattivat Venäjälle sijoitettua pääomaa 17,3 milj. eurolla tammi-syyskuussa. Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma on pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla.

## KONSERNIN RAHOITUSASEMA SÄILYI HYVÄNÄ

Velkaantumisaste laski edellisvuotisesta ja oli syyskuun 2010 lopussa 80,5 prosenttia (9/09: 92,9 %). Omavaraisuusaste oli 29,2 prosenttia (9/09: 28,2 %). Nettorahoitusvelat laskivat vuodentakaisesta 636,6 milj. euroon (674,4 Me). Kassavarat olivat syyskuun lopussa 173,9 milj. euroa (9/09: 245,8 Me). Konsernin tasapainoinen liiketoimintarakenne ja rahoitusasema mahdollistavat YIT:n kasvustrategian edellyttämät yrityskauppa- ja tontti-investoinnit. Toisella vuosineljänneksellä maksettiin osinkoa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti yhteensä 50,0 milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT maksoi Keski-Euroopasta hankitun Caverion GmbH:n osakkeista 73,0 milj. euroa. Caverionin kassavarat olivat 48,0 milj. euroa yhtiön siirryessä YIT:lle eli yrityskaupan kassavirtavaikutus (netto) oli -25 milj. euroa.

Rahoitusrakennetta vahvistettiin maaliskuussa 2010 perustamalla 400 milj. euron joukkovelkakirjalainaohjelma, jonka puitteissa maaliskuussa laskettiin liikkeeseen 100 milj. euron suuruinen kotimaisille sijoittajille suunnattu joukkovelkakirjalaina. Laina-aika on 5 vuotta, ja kiinteä vuotuinen korko on 4,823 prosenttia.

Nettorahoituskulut laskivat 22,1 milj. euroon (1-9/09: 48,4 Me) ja olivat 0,9 prosenttia (1-9/09: 2,0 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -6,5 milj. euroa (1-9/09: -22,5 Me), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja. Syyskuun 2010 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 180,1 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 329,5 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja.

Rahoitusvelan määrä oli syyskuun lopussa 810,5 milj. euroa (9/09: 920,2 Me) ja keskiporko 3,4 prosenttia (9/09: 3,3 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin rahoitusvelasta oli 60 prosenttia (9/09: 51 %). Lainoista 35 prosenttia (9/09: 34 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta. Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kasvoi omaperustaisen asuntotuotannon lisääntyessä ja oli 165,6 milj. euroa (9/09: 86,1 Me). Tästä 162,0 milj. euroa (9/09: 74,8 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eritä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 1,6 milj. euroa (1-9/09: 1,5 Me). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat syyskuun lopussa 23,9 milj. euroa (9/09: 39,5 Me), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 0,7 milj. euroa (1-9/09: 2,0 Me), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

## INVESTOINNIT JA YRITYSKAUPAT

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi-syyskuussa 99,1 milj. euroa (1-9/09: 15,7 Me) eli 4,0 prosenttia (1-9/09: 0,6 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 6,7 milj. euroa (1-9/09: 5,0 Me) ja tietotekniikkaan 5,9 milj. euroa (1-9/09: 5,0 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 86,5 milj. euroa (1-9/09: 5,7 Me). Tammi-syyskuussa yrityskaupoilla on hankittu liikevaihtoa vuositasolla noin 500 milj. euroa.

Kesäkuussa YIT sopi ostavansa Keski-Euroopassa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan Caverion GmbH:n liiketoiminnan. Lisäksi YIT on toteuttanut tammi-syyskuussa muita pienempiä yrityskauppoja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa YIT Donissa 100 prosenttiin ja heinäkuussa YIT CityStroissa 75 prosenttiin. Katsauskauden jälkeen astui voimaan sopimus, jolla YIT osti 70 prosenttia slovakialaisesta Reding a.s. rakennusliikkeestä.

Yrityskaupoista ja konserniin yhdistellyistä yhtiöistä on kerrottu tarkemmin osavuositarkastuksen 1-9/2010 liitetiedoissa sekä katsauskauden jälkeisissä tapahtumissa.

## KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

## KIINTEISTÖ- JA TEOLLISUUSPALVELUT

### Avainlukuja

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	7-9/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 575,2	1 551,0	2 %		550,9	483,9	14 %
Liikevoitto, milj. e	72,7	81,7	-11 %		22,8	24,9	-8 %
Liikevoittoprosentti, %	4,6 %	5,3 %	-		4,1 %	5,1 %	-
	9/10	9/09	Muutos		9/10	6/10	Muutos
Tilaukanta, milj. e	1 332,1	946,7	41 %		1 332,1	1 025,3	30 %

- Liikevaihto pysyi tammi-syyskuussa edellisvuoden tasolla. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 74,5 milj. eurolla verrattuna viime vuoden vastaavaan kauteen. Kolmannella vuosineljänneksellä liikevaihto oli selvästi edellisvuotista vahvempi. Toimintaan liittyvän kausivaihtelun vuoksi kolmas vuosineljännes on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla tyypillisesti heikko.
- Liikevoitto jäi edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä. Lisäksi liikevoittoa heikensivät heinä-syyskuussa 2010 kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin. Ostettujen liiketoimintojen kannattavuus on heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus.
- Syyskuun lopun tilaukanta oli 41 prosenttia suurempi kuin edellisenä vuonna. Keski-Euroopassa elokuun lopussa toteutunut yrityskauppa kasvatti syyskuun lopun tilaukantaan 306 milj. eurolla. Siirtyneen tilaukannan kate on matalampi kuin YIT:n aikaisemman tilaukannan kate.

### Yrityskauppa kasvattaa liiketoimintaa Keski-Euroopassa

YIT:n tavoitteena on tarjota kaikkiin kiinteistötekniisiin palveluihin liittyviä palveluja lähellä asiakkaitaan. Tavoitteena on vahvistaa paikallista markkina-asemaa yrityskaupoin ja orgaanisesti.

Toimialan tammi-syyskuun liikevaihdosta 400,8 milj. euroa (1-9/09: 374,6 Me) tuli Ruotsista, 392,7 milj. euroa (1-9/09: 450,1 Me) Suomesta, 333,3 milj. euroa (1-9/09: 302,1 Me) Norjasta, 295,2 milj. euroa (1-9/09: 270,0 Me) Keski-Euroopasta, 98,8 milj. euroa (1-9/09: 108,5 Me) Tanskasta, 30,4 milj. euroa (1-9/09: 21,8 Me) Baltian maista ja Venäjältä ja 24,0 milj. euroa (1-9/09: 23,9 Me) vientimaista. Ruotsin ja Norjan liikevaihdon muutoksia selittää osin valuuttakurssien vahvistuminen.

Elokuun lopussa toteutui yrityskauppa, jossa YIT osti kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön osakekannan Keski-Euroopassa. Lisäksi YIT on toteuttanut tammi-syyskuussa useita muita pienempiä yrityskauppoja Pohjoismaissa. Vuoden 2010 toteutetuilla yrityskaupoilla on hankittu liikevaihtoa yhteensä noin 500 milj. euroa vuositasolla.

### Huolto ja kunnossapito 60 prosenttia toimialan liikevaihdosta

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin. YIT on parantanut useita teknisiä järjestelmiä kattavien huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarjontaa kehittämällä ServiFlex-konseptin, jossa asiakas voi sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden tammi-syyskuun liikevaihdosta 60 prosenttia (1-9/09: 54 %) eli 950,5 milj. euroa (1-9/09: 833,9 Me) oli huoltoa ja kunnossapitoa. Kolmannella vuosineljänneksellä huolto- ja kunnossapitoliikevaihtoa oli 317,2 milj. euroa (7-9/09: 266,0 Me) eli 58 prosenttia (7-9/09: 55 %) toimialan liikevaihdosta.

Norjassa ServiFlex-sopimuksia tehtiin Vital Eiendomin omistamien yli 20 kiinteistön kunnossapidosta sekä Jakob Hatteland -konsernin kanssa kahdella paikkakunnalla. Lisäksi YIT sopi yhteensä 450 rakennuksen kunnossapidosta neljän kunnan kanssa.

Ruotsissa YIT on sopinut kolmen sairaalan ja usean terveyskeskuksen teknisten palvelujen toimittamisesta, hoitamisesta ja huollosta Norrbottenin läänissä. Vellingebostäder AB:n kanssa tehtiin puitesopimus asuntojen



kiinteistötekniikan asennuksesta ja uusimisesta. Lisäksi YIT vastaa Mälarenergi Stadsnätin tietoverkkoihin liittyvistä huolto-, käyttö- ja valvontapalveluista.

Tanskassa YIT huoltaa mm. Vattenfallin voimalan ilmastointia. Suomessa YIT vastaa viiden Metsäliiton omistaman tehtaan kiinteistöteknisestä kunnossapidosta Äänekoskella. Saksan Leunassa YIT teki jatkosopimuksen TOTAL:n öljynjalostamon toimitilajohtamisesta, joka sisältää sekä kiinteistötekniikan että infrastruktuurin.

Teollisuuden palveluissa sovittiin Nordkalk AB:n Köpingin kalkkikivitehtaan prosessilinjan ja tilojen kunnossapidosta Ruotsissa. Katsauskauden jälkeen Yaran kanssa sovittiin palvelujen laajentamisesta Uudenkaupungin, Harjavallan ja Siilinjärven tehtailla pumppu- ja venttiilihuoltoon sekä putkistojen ja teräsrakenteiden kunnossapitoon.

### **Energiasäästöpalveluille tarvetta sekä kiinteistöissä että teollisuudessa**

YIT:n tavoitteena on olla edelläkävijä kiinteistöihin ja teollisuudelle tarjottavissa energiasäästöpalveluissa, joiden kysynnän arvioidaan tulevina vuosina kasvavan. Energiasäästö voi olla osa sekä uudis- ja korjaushankkeita että kunnossapitosopimuksia.

Saksassa toteutetaan kymmenvuotinen energiasäästöhanke Saksan ulkoministeriön Berliinin toimitiloissa. Norjassa Statkraftin kymmenellä voima-asemalla haetaan energiasäästöjä uusimalla automaatiojärjestelmiä. Suomessa sovittiin energiasäästöhankekokonaistoimituksesta Akaan kaupungille, jossa koulun ja urheilukeskuksen vanhat lämpöjärjestelmät vaihdetaan bioenergiaa hyödyntäviksi. Teollisuuden asiakkuuksissa YIT toteuttaa Outokummun terästehtaalle Tornioon energiasäästöhankekokonaistoimituksen, jossa kylmävalssaamon 50 erillisen jäähdytyskompressorin järjestelmä korvataan uudella absorptiotekniikkaan perustuvalla jäähdytysjärjestelmällä. Lisäksi YIT huolehtii laitoksen käytöstä ja kunnossapidosta seitsemän vuoden ajan.

### **Uusinvestoinnit edelleen alhaisella tasolla**

Uusinvestoinnit talotekniikkaan ovat elpyneet hieman, mutta pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Teollisuuden asiakkaiden kysyntä painottui huoltoon ja kunnossapitoon ja uusinvestointien kysyntä pysyi kokonaisuutena vähäisenä.

Ruotsissa YIT toimittaa Örebron uudelle oikeustalolle mm. putkistot sekä ilmastointi- ja säätöjärjestelmät ja Tanskassa koko talotekniikan neljään oikeustaloon Holstebrossa, Herningissä, Koldingissa and Holbækissa. Tanskassa sopimukseen kuuluu myös rakennusten talotekninen huolto 20 vuoden ajan. Lisäksi sähkötekniikkaa toimitetaan Tanskassa mm. IBM:n uudelle datakeskukselle ja Odense Steel Shipyard -varustamon aluksille.

Norjassa YIT vastaa kaapeli-, sähkö- ja valoasennuksista hankkeessa, jossa uudistetaan Oslon paikallisrautatieverkkoa ja toimittaa Ulstein-varustamon toimisto- ja näyttelytilaan audiovisuaaliset järjestelmät. Suomessa sovittiin kolmannella neljänneksellä sähköjärjestelmien toimituksista mm. Tapiolan pääkonttoriin Espoossa ja Metson venttiilitehtaalle Helsingissä sekä koko kiinteistötekniikan toimittamisesta yksityiselle lääkärikeskukselle Turussa.

Saksassa YIT rakentaa paikallista lämpöverkostoa Bodenmaisissa sekä toimittaa ilmastointijärjestelmät mm. Berliinin Brandenburgin lentokentälle, Byk-Chemielle ja Aachenin uudelle Centre Charlemagne -museolle. Puolassa kiinteistötekniikkaa toimitetaan mm. Wroclawn päärautatieasemalla ja Łódzin lentokentällä.

Liettuassa YIT suunnittelee ja asentaa kaiken kiinteistötekniikan mukaan lukien puhdistilat Kaunasin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan apteekille sekä lääketieteellisiä instrumentteja valmistavalle Viltechmedan tehtaalle.

Teollisuuden asiakkuuksissa Ruotsin Luulajassa saatiin katsauskaudella päätökseen merkittävä kattilamodernisointihanke, jossa osittain uudelleen rakennettu kaasukattila asennettiin Lulekraftin tehtaalle.

## SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

### Avainlukuja

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	7-9/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	807,8	739,1	9 %		279,7	246,3	14 %
Liikevoitto, milj. e	78,7	61,6	28 %		29,3	20,8	41 %
Liikevoittoprosentti, %	9,7 %	8,3 %	-		10,5 %	8,4 %	-
	9/10	9/09	Muutos		9/10	6/10	Muutos
Tilaukanta, milj. e	1 205,2	909,9	32 %		1 205,2	1 154,7	4 %

- Liikevaihto kasvoi asuntorakentamisen tuotantomäärien pysyessä ennätyskorkeina ja toimitilarakentamisen piristytessä.
- Kannattavuus parani toiminnan painottuessa omaperustaiseen asuntotuotantoon.
- Tilaukanta kasvoi selvästi edellisvuotisesta YIT:n käynnistäessä uusia asunto- ja toimitilakohteita.
- Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 283,5 milj. euroa (9/09: 340,7 Me). Tonttivaranto sisälsi 1 682 000 (9/09: 1 748 000) krs-m<sup>2</sup> asuntotontteja ja 969 000 (9/09: 904 000) krs-m<sup>2</sup> toimitilantontteja.

### Asuntomyynti jatkui vakaana - myyntivarantoa ylläpidettiin uusilla aloituksilla

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa Suomen suurimpana asuntorakentajana. Asuntomyynti jatkui kolmannella neljänneksellä hyvänä kaikkien asuntotyyppien, myös arvoasuntojen, kohdalla. YIT myi tammi-syyskuussa suoraan kuluttajille 1 412 (1-9/09: 1 057) asuntoa, joista 506 ensimmäisellä, 471 toisella ja 435 kolmannella vuosineljänneksellä. Asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti.

Asuntorakentamisen painopiste on siirretty onnistuneesti omaperustaiseen, suoraan kuluttajille suunnattuun tuotantoon markkinakysynnän mukaisesti. YIT on tammi-syyskuussa aloittanut yhteensä 2 003 suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen, joista 767 aloitettiin kolmannella neljänneksellä. Vuokratalokohteita on käynnistetty edellisvuotista vähemmän.

Uusilla asuntoaloituksilla on pidetty myyntivaranto riittävän korkealla tasolla. Syyskuun lopussa YIT:llä oli myynnissä 1 624 (9/09: 997) asuntoa. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on laskenut alhaiselle tasolle ollen 116 (9/09: 266) syyskuun lopussa. Rakenteilla olevista asunnoista kaksi kolmasosaa on myyty.

### Asuntorakentaminen Suomessa, kpl

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	4-6/10	1-3/10
Myytyjä	1 954	2 314	-16 %		576	755	623
- joista suoraan kuluttajille	1 412	1 057	34 %		435	471	506
Aloitettuja	2 545	2 195	16 %		908	1 067	570
- joista suoraan kuluttajille	2 003	954	110 %		767	783	453
Valmistuneita	1 776	1 137	56 %		657	751	368
- joista suoraan kuluttajille	559	1 029	-46 %		184	272	103
Rakenteilla kauden lopussa	4 543	2 946	54 %		4 543	4 292	3 975
- joista myytyjä kauden lopussa	3 035	2 215	37 %		3 035	3 101	3 132
Myynnissä kauden lopussa	1 624	997	63 %		1 624	1 324	1 011
- joista valmiita asuntoja	116	266	-56 %		116	133	168

### Toimitilamarkkinoilla piristymisen merkkejä

Toimitilojen rakentaminen on vuoden edetessä piristynyt. Tilojen vuokratason lasku on pysähtynyt ja sijoittajien tuottovaatimukset laskeneet hieman.

Omaperustaisina hankkeina aloitettiin Vantaan Petikossa toimisto-, varasto-, tuotanto- ja myymälätiloja kattavan Tiilitie Trade Park -kokonaisuuden sekä Espoossa Business Park Safiirin rakentaminen. Lisäksi sovittiin uuden pääkonttorin rakentamisesta Fingridille Helsingin Käpylään. Alkuvuonna käynnistetyistä hankkeista rakenteilla oli

Hyvinkään keskustakorttelin kehittämiseen liittyvä kauppakeskuskokonaisuus, jossa YIT:n rakennus- ja kiinteistötekniikkatöiden arvo on 100 milj. euroa.

Espoossa YIT rakentaa Saunalahden koulun uudet tilat ja toteuttaa VTT:n Paloturvallisuustekniikan laboratorion peruskorjausurakan. Helsingin Pitäjänmäellä YIT peruskorjaa Aberdeenille 9 200 m2 suuruisen toimistotalon. Helsingin Konalaan YIT toteuttaa laajaa autoilun palveluihin ja varusteisiin keskittyvää MotorCenter-alueita.

### Infrapalveluissa vähemmän kuntasektorin investointeja

Infrarakentamisen kysyntä on pysynyt kohtalaisen vakaana, mutta kuntasektorin investoinnit ovat vähentyneet. Markkinoilla avautuu tänä ja ensi vuonna uusia mahdollisuuksia esim. suurissa väylähankkeissa, kuten toisten rautatiekiskojen rakentaminen välille Kokkola-Ylivieska sekä E18-moottoritien uudisrakennus- ja korjaustyöt välillä Koskenkylä-Kotka. YIT osallistuu tarjouskilpailuihin yhdessä Destian kanssa. Kokkola-Ylivieska rautatien ja E18-hankkeen tarjouskilpailuissa tilausvaltuutus on yhteensä yli miljardi euroa. Lisäksi mahdollisuuksia avautuu kalliorakentamisessa, kaivosteollisuuden investoinneissa ja kuntien teknisen toimen ulkoistuksissa.

Katsauskaudella YIT teki urakasopimuksia mm. maa- ja pohjarakentamisessa. Helsingin Länsisatamassa YIT vastaa Saukonpaaden kaava-alueen rantamuurien ja -portaiden, vesihuollon ja katupohjien rakentamisesta. Lahdessa YIT tekee Launeen pysäköintilaitoksen perustustyöt. Heinä-syyskuussa teidenhoidossa sovittiin alueurakoista mm. Liedossa, Alavudella ja Oulussa. Tammi-syyskuussa YIT:llä oli infrapalveluissa käynnissä jo vuoden 2009 puolella alkaneita isoja väylähankkeita, kuten Kehä I:n parantamiseen liittyvä mittava hanke, silta- ja tietöitä sisältävä hanke Savonlinnassa ja Kehärata-hankkeeseen liittyvä tunneliurakka Vantaalla.

### KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

#### Avainlukuja

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	7-9/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	330,9	246,4	34 %		111,9	97,6	15 %
Liikevoitto, milj. e	21,3	-25,3	-		9,2	3,7	149 %
Liikevoittoprosentti, %	6,4 %	-10,3 %	-		8,2 %	3,8 %	-
	9/10	9/09	Muutos		9/10	6/10	Muutos
Tilaukanta, milj. e	884,8	998,4	-11 %		884,8	946,8	-7 %

- Liikevaihto kasvoi edellisvuodesta asuntohankkeiden rakentamisen etenemisen ja vilkkaamman asuntomyynnin seurauksena.
- Liikevoitto parani asuntomyynnin suotuisan kehityksen myötä ja YIT:n nostaessa myyntihintoja edellisvuotisista.
- Tilaukanta laski hieman kesäkuun lopun tasosta. Toimialan tilaukanta pienensi ruflan heikentyminen, jonka vaikutus oli -69,9 milj. euroa heinä-syyskuussa. Tilaukanta sisältää asuntoja, joiden rakentaminen keskeytettiin Venäjällä lokakuussa 2008 markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi. Syyskuun 2010 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa oli 161,3 milj. euroa (9/09: 308,1 Me).
- Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 282,8 milj. euroa (9/09: 244,7 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 394 000 krs-m2 (9/09: 2 295 000) asuntotontteja ja 699 000 (9/09: 701 000) krs-m2 toimitilatontteja Venäjällä, Baltian maissa ja Tshekissä.
- YIT:n tavoitteena on aloittaa loka-joulukuussa 2010 noin 1 000 asunnon rakentaminen Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, joka kattaa Venäjän, Baltian maat sekä Tshekin ja Slovakian.

### Venäjän asuntomyynti jatkui hyvänä, viimeisellä vuosineljänneksellä valmistuu huomattava määrä asuntoja

YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa Venäjällä markkinoiden kysynnän mukaan nykyisissä toimintakaupungeissa ja vahvistaa mainettaan luotettavana asuntorakentajana. Toimialan tammi-syyskuun liikevaihdosta 90 prosenttia (1-9/09: 83 %) tuli Venäjältä. Liikevaihto kasvoi Venäjällä 46 prosenttia edellisvuodesta 297,1 milj. euroon (1-9/09: 203,4 Me). Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 208,4 milj. euroa (9/09: 166,9 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 025 000 (9/09: 1 950 000) krs-m2 asuntotontteja ja 563 000 (9/09: 565 000) krs-m2 toimitilatontteja.

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperustaisessa asuntorakentamisessa. Asuntoaloituksista suurin osa on tehty Pietarissa ja Moskovan Oblastissa. Toimitilahankkeista toteutuksessa ovat Pietarin lähellä Gorelovossa tuotantotilat Dermosilille. Atrian tehtaalle tehtävät laajennustyöt valmistuivat kauden aikana.

Tammi-syyskuun asuntomyyntimäärät kasvoivat edellisvuotisista. YIT myi Venäjällä tammi-syyskuussa 2 216 asuntoa (1-9/09: 1 646). Ensimmäisellä neljänneksellä myytiin 817, toisella neljänneksellä 682 ja kolmannella neljänneksellä 717 asuntoa.

Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n omat markkinointi- ja myyinnedistämistoimet sekä asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. YIT:n asuntokaupoista 22 prosentissa on hyödynnetty lainarahoitusta vuonna 2010. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut vuoden mittaan ja kolmannella vuosineljänneksellä asuntolainaa on hyödynnetty 29 prosentissa YIT:n asuntokaupoista. Asuntokysyntää tukevat taloustilanteen vähittäinen parantuminen, kuluttajien luottamus ja asiakkaiden parantuneet lainansaantimahdollisuudet. YIT:n asuntotuotannossa hintoja on lokakuussa nostettu joissakin kohteissa kesän tasaisemman hintakehityksen jälkeen. Markkinoilla asuntojen hintakehitys on epätasaista ja keskimääräiset myyntihinnat ovat laskeneet joissakin kaupungeissa. Tyypillisesti asuntojen myyntihinnat ovat alhaisempia rakentamisen alkuvaiheessa olevissa kohteissa.

YIT on aloittanut Venäjällä uusia asuntokohteita kysyntää vastaavasti vuoden 2009 loppupuolelta lähtien. Myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on pysynyt tasaisena ollen 3 931 syyskuun lopussa. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä laski syyskuun lopussa 602:een.

Rakenteilla olevien asuntojen määrä on kasvanut, kun projekteja ei ole valmistunut. Loka-joulukuussa Venäjällä valmistuu huomattavasti suurempi määrä asuntoja kuin tammi-syyskuussa 2010, jolloin valmistui 940 (1-9/09: 2 461) asuntoa. Valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.

#### Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl

	1-9/10	1-9/09	Muutos		7-9/10	4-6/10	1-3/10
Myytyjä	2 216	1 646	35 %		717	682	817
Aloitettuja	2 543	105	2 322 %		671	1 074	798
Valmistuneita 1)	940	2 461	-62 %		299	320	321
Rakenteilla kauden lopussa 2)	5 797	6 080	-5 %		5 797	5 425	4 671
- joista myytyjä kauden lopussa	2 468	2 532	-3 %		2 468	2 094	1 986
Myynnissä kauden lopussa	3 931	4 014	-2 %		3 931	3 977	3 585
- joista valmiita asuntoja 1)	602	466	29 %		602	646	900

1) Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.

2) YIT:llä oli syyskuun 2010 lopussa Venäjällä 928 (9/09: 2 485) asuntoa kohteissa, joiden rakentaminen keskeytettiin syksyllä 2008. Nämä asunnot eivät sisälly taulukossa rakenteilla oleviin asuntoihin. Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

#### Keskisessä Itä-Euroopassa jatkettiin asuntoaloituksia

Keskisen Itä-Euroopan maissa YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoaan. Toimialan tammi-syyskuun liikevaihdosta 10 prosenttia (1-9/09: 16 %) tuli Liettuasta, Virosta, Latviasta ja Tshekistä. Näiden maiden liikevaihto laski 21 prosenttia edellisvuotisesta 33,8 milj. euroon (1-9/09: 43,0 Me). Baltian maissa ja Tshekissä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli syyskuun lopussa 74,5 milj. euroa (9/09: 77,9 Me). Tonttivaranto sisälsi 351 000 (9/09: 345 000) krs-m2 asuntotontteja ja 136 000 (9/09: 136 000) krs-m2 toimitilatontteja.

YIT aloitti vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä ensimmäiset uudet asuntokohteensa Baltiassa yli kahteen vuoteen. Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT aloitti ensimmäisen asuntokohteensa rakentamisen Tshekissä, jonne konserni laajensi toimintaansa yrityskaupalla vuonna 2008.

Yhteensä tammi-syyskuussa Baltian maissa ja Tshekissä käynnistettiin 329 (1-9/09: 0) asunnon rakentaminen, joista 111 ensimmäisellä neljänneksellä, 122 toisella neljänneksellä ja 96 kolmannella neljänneksellä. Syyskuun lopussa rakenteilla oli 329 asuntoa (9/09: 0).

YIT:n asuntomyyntivaranto on Baltian maissa ja Tshekissä edelleen vähäinen. Tammi-syyskuussa näissä maissa myytiin 33 (1-9/09: 250) asuntoa. Asuntoja oli myynnissä syyskuun lopussa 336 (9/09: 46) ja niistä valmiita oli 24 (9/09: 46). Kauden aikana valmistui 0 (1-9/09: 592) asuntoa.

Lokakuussa konsernin toiminta laajeni Slovakiaan, kun YIT osti 70 prosenttia asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittyneestä rakennusliikkeestä.

## HENKILÖSTÖ

Vuoden 2010 tammi-syyskuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 23 796 (1-9/09: 24 787) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstömäärä oli 25 943 (9/09: 24 003), kun se kesäkuun lopussa oli 23 877. Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan myötä YIT:n Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalle siirtyi syyskuun alussa noin 2 000 työntekijää. Kesällä 2010 YIT:ssä työskenteli noin 1 000 kesätyöntekijää.

Alkuvuonna päätettiin ottaa käyttöön uusi osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jonka tavoitteena on tukea yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentää yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmä kattaa vuonna 2010 noin 250 henkilöä ja sen kustannusvaikutus oli tammi-syyskuussa noin 2,5 milj. euroa.

### Henkilöstö toimialoittain

Henkilöstöltään suurin toimiala oli Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, jossa työskenteli 76 prosenttia (9/09: 75 %) YIT:n henkilöstöstä. Suomen rakentamispalveluissa työskenteli 12 prosenttia (9/09: 12 %), Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 10 prosenttia (9/09: 12 %) ja Konsernipalveluissa 1 prosenttia (9/09: 1 %) henkilöstöstä.

	9/10	9/09	Muutos		9/10	6/10	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	19 694	17 849	10 %		19 694	17 521	12 %
Suomen rakentamispalvelut	3 221	2 971	8 %		3 221	3 403	-5 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 681	2 841	-6 %		2 681	2 591	3 %
Konsernipalvelut	347	342	1 %		347	362	-4 %
YIT-konserni yhteensä	25 943	24 003	8 %		25 943	23 877	9 %

### Henkilöstö maittain

YIT:n henkilöstöstä 36 prosenttia (9/09: 39 %) prosenttia työskenteli Suomessa, 36 prosenttia (9/09: 37 %) muissa Pohjoismaissa, 15 prosenttia (9/09: 9 %) Keski-Euroopassa, 9 prosenttia (9/09: 11 %) Venäjällä ja 4 prosenttia (9/09: 4 %) Baltian maissa.

	9/10	9/09	Muutos		9/10	6/10	Muutos
Suomi	9 333	9 311	0 %		9 333	9 694	-4 %
Ruotsi	4 296	4 242	1 %		4 296	4 222	2 %
Keski-Eurooppa	3 863	2 172	78 %		3 863	2 008	92 %
Norja	3 461	3 259	6 %		3 461	3 277	6 %
Venäjä	2 397	2 759	-13 %		2 397	2 433	-1 %
Tanska	1 462	1 293	13 %		1 462	1 211	21 %
Baltian maat	1 131	967	17 %		1 131	1 032	10 %
YIT-konserni yhteensä	25 943	24 003	8 %		25 943	23 877	9 %

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.3.2010. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, vahvisti osingon hallituksen ehdotuksen mukaisesti, vahvisti hallituksen kokoonpanon samana kuin edellisenä vuonna, päätti hallituksen palkkioista ja valitsi tilintarkastajan.

Järjestäytymiskokouksessaan 10.3.2010 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajat ja jäsenet.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 10.3.2010. Pörssitiedotteet, hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle sekä hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi).

## **OSAKKEET, OPTIOT JA OMISTAJAT**

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

Vuonna 2010 osakkeita voidaan merkitä YIT Oyj:n vuonna 2006 liikkeeseen laskemien N optio-oikeuksien perusteella 1.4. - 30.11.2010 välisenä aikana.

### **Osakepääoma ja osakkeiden määrä**

YIT Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden alussa 149 216 748,22 euroa (2009: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2009:127 223 422). Osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina.

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

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous. YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 10.3.2010 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakeantivaltuus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella. Yhtiön omistamien osakkeiden määrä ei muuttunut katsauskauden aikana. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita kauden aikana.

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

### **Kaupankäynti osakkeella ja optio-oikeuksilla**

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 14,45 euroa ja päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 17,39 euroa (9/09: 13,01 e). Osakekurssi nousi tammi-syyskuun aikana 20 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi tammi-syyskuussa 2010 oli 17,96 euroa (1-9/09: 13,47 e), alin 12,98 euroa (1-9/09: 4,31 e) ja keskimurssi 15,98 euroa (1-9/09: 7,34 e). Osakkeita vaihdettiin tammi-syyskuun 2010 aikana 102 882 735 (1-9/09: 152 930 248) kappaletta. Vaihdon arvo oli 1 644,8 milj. euroa (1-9/09: 1 122,4 Me).

Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa oli 2 175,1 milj. euroa (9/09: 1 627,3 Me). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Tammi-syyskuussa käytiin kauppaa yhteensä 64 867 vuonna 2006 liikkeelle lasketulla N optio-oikeudella keskihintaan 0,70 euroa. Optio-oikeuksien perusteella ei merkitty osakkeita. Edellisvuoden vastaavana ajankohtana ei käyty kauppaa eikä merkitty osakkeita N optio-oikeuksilla.

### **Osakkeenomistajien määrä**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden alussa 29 678 (2009: 25 515) ja katsauskauden päättyessä 32 751 (9/09: 30 127). Yksityissijoittajien määrä kasvoi tammi-syyskuussa noin 2 700:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 38,7 prosenttia (2009: 36,5 %) ja syyskuun lopussa 36,3 prosenttia (9/09: 37,9 %) osakkeista.

Vuoden 2010 tammi-syyskuussa tehtiin yksi arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen ilmoitus omistusosuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistusosuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä on 21.5.2010 tehdyn osakekaupan johdosta ylittänyt 5 prosentin rajan. Yhtiön hallussa oli tuolloin 6 570 908 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 5,17 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.

## **ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ**

### **Markkinatilanne**

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla talotekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysynnän kasvu jatkuu, kun kiinteistöjen tekninen varustelutaso kasvaa. Yritysten ja julkishallinnon tehostamistoimet avaavat mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Energiatehokkuuspalveluiden kysyntä kasvaa tulevina vuosina erityisesti Pohjoismaissa, Saksassa ja Itävallassa valtioiden tukitoimenpiteiden ja uudistuvan ympäristölainsäädännön myötä. Uusinvestoinnit toimistokiinteistöihin pysyvät vähäisinä, mutta liikekiinteistöjen rakentaminen jatkuu kohtalaisena ja lisäksi toteutetaan julkisen sektorin investointeja. Korjaus- ja saneeraushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu. Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana.

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä. Omistusasuntojen kysyntää tukevat edelleen alhainen korkotaso, myönteinen työllisyyskehitys ja vahvistunut kuluttajien luottamus. Uudisasuntojen tarvetta ylläpitävät myös asuntokuntien koon pieneneminen, muuttoliike ja väestönkasvu. Asuntojen hintojen nousu on jatkunut maltillisena. Toimitilamarkkinoilla on piristymisen merkkejä. Tilavuokrien lasku on pysähtynyt ja sijoittajien tuottovaatimukset ovat laskeneet. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti. Suomen inframarkkinoilla alkaa tänä ja ensi vuonna uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa. Kuntasektorin infrahankkeiden kysyntä pienenee ja hankkeiden käynnistämispäätöksiin liittyy epävarmuutta.

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa Venäjän asuntokysynnän vähittäisen vahvistumisen arvioidaan jatkuvan. Venäjällä asuntojen suuri tarve on edelleen olemassa ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkömät ovat pitkällä aikavälillä hyvät. Venäjän taloustilanteeseen ja kuluttajakäyttäytymiseen vaikuttavat voimakkaasti öljyn hintataso sekä ruplan kurssin kehitys. Asuntokauppaan vaikuttavat lisäksi asuntolainamarkkinoiden, korkotason, työllisyyden ja ostovoiman kehittyminen sekä inflaatio-odotukset. YIT on nostanut asuntojen myyntihintoja lokakuussa joissakin kohteissa kesän tasaisemman hintakehityksen jälkeen, mutta markkinoilla asuntojen hintakehitys on epätasaista. Venäjällä toimistojen rakentaminen on vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liikeilojen kysyntä on lisääntymässä. Baltiassa maissa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa on tarpeita parantaa asumisväljyyttä ja asumisen laatutasoa pitkällä aikajänteellä.

### **Strategiset tavoitteet**

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 18.8.2010 konsernin strategian kaudelle 2011-2013. Strategian päätavoitteena on kannattava kasvu. Konsernin liikevaihdon kasvutavoite on nostettu keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa. Aikaisemmin tavoitteena oli liikevaihdon kasvu keskimäärin 5-10 prosenttia vuodessa. Konsernin muut strategiset tavoitetasot on pidetty ennallaan ja ne ovat: sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, omavaraisuusaste 35 prosenttia ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

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

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

## Liiketoiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta huomioiden konsernin liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin. Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä on julkistettu vuoden 2009 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Liiketoiminnan merkittävimmät operatiiviset lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät kiinteistötekniikan ja teollisuuden projektien kysynnän kehittymiseen, ostettujen yritysten integraation onnistumiseen sekä asuntomyynnin myönteisen kehityksen jatkumiseen ja pääasiassa myymättömistä asunnoista syntyvään tilauskannan myynti- ja hintariskiin. Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen tilauskanta on kasvanut Keski-Euroopassa elokuun lopussa toteutuneen yrityskaupan myötä ja ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen on käynnistynyt suunnitelmien mukaisesti. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään. Asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoittain.

Ruplamääräisiin sijoituksiin liittyy valuuttakurssiriski. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 509,7 milj. euroa (9/09: 563,5 Me). Omanpääomaneitoisten nettosijoitusten määrä kauden lopussa oli 329,5 milj. euroa (9/09: 235,4 Me). Venäjällä olevien tytäryhtiöihin tehdyt nettosijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraanpääomaneitoisten sijoitusten määrä oli kauden lopussa 180,1 milj. euroa (9/09: 328,1 Me) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

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

## NÄKYMÄT VUODELLE 2010

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2010 konsernin (IFRIC 15) liikevaihto kasvaa ja tulos ennen veroja kasvaa merkittävästi vuoteen 2009 verrattuna. Vuoden 2010 viimeisellä vuosineljänneksellä liikevaihdon ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vuoden suurimmat. (Viimeisen vuosineljänneksen näkymät on tarkennettu.)

Konsernin liikevaihto ja tulos painottuvat selvästi viimeiseen vuosineljännekseen, koska vuoden 2010 alussa käyttöönotetun uuden laskentasäännön seurauksena omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan konserniraportoinnissa vasta kohteen valmistuessa. Sekä Suomessa että Venäjällä valmistui tammi-syyskuussa 2010 selvästi edellisvuotta vähemmän omaperustaisia asuntoja - Suomessa 559 (1-9/09: 1 029) ja Venäjällä 940 (1-9/09: 2 461). Erityisesti Venäjällä valmistuu loka-joulukuussa huomattavasti enemmän asuntoja kuin tammi-syyskuussa 2010. Valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.

Asuntojen kysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä vuonna 2010 sekä Suomessa että Venäjällä.

Suomessa asuntokysyntää tukevat edelleen alhainen korkotaso, myönteinen työllisyyskehitys, vahvistunut kuluttajien luottamus sekä rakenteelliset tekijät, kuten muuttoliike, väestönkasvu ja perheeseen pieneminen. Asuntojen hintojen nousu on jatkunut maltillisena. YIT:llä oli syyskuun 2010 lopussa rakenteilla 4 543 (9/09: 2 946) asuntoa, joista kaksi kolmasosaa on myyty. Myynnissä oli 1 624 (9/09: 997) asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 116 (9/09: 266).

Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve, minkä vuoksi YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä hyvät. YIT:n asuntotuotannossa hintoja on nostettu lokakuussa joissakin kohteissa kesän tasaisemman hintakehityksen jälkeen. Asuntokysyntää tukevat parantunut kuluttajien luottamus sekä asuntojen rahoitusmahdollisuuksien lisääntyminen. Syyskuun 2010 lopussa YIT:llä oli rakenteilla 5 797 (9/09: 6 080) asuntoa. Myynnissä oli 3 931 (9/09: 4 014) asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 602 (9/09: 466).

YIT:n tavoitteena on aloittaa loka-joulukuussa 2010 noin 1 000 asunnon rakentaminen Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, joka kattaa Venäjän, Baltian maat sekä Tshekin ja Slovakian.



Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa orgaanisen kasvun mahdollisuuksia tukevat huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarve sekä korjaus- ja julkisen sektorin hankkeet. Kiinteistötekniisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. Talotekniikan uusinvestoinnit pysyvät vähäisinä YIT:n koko markkina-alueella erityisesti toimitilarakentamisen vähäisyydestä johtuen. Myös teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana. YIT:llä on toiminta-alueellaan laaja paikallinen toimipaikkaverkosto ja vahva markkina-asema talotekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluissa, projekteissa ja energiatehokkuutta parantavissa palveluissa.

Suomen inframarkkinoilla alkaa tänä ja ensi vuonna uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita samaan aikaan kun kuntasektorin kysyntä pienenee. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa. YIT:llä on infrapalveluissa käynnissä isoja väylähankkeita. Konsernilla on infra-alan erityisosaamista sekä vahva asema Suomen suurimpana yksityisenä teidenhoitajana.

## **TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN JÄLKEEN**

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT teki 12.8.2010 sopimuksen slovakialaisen rakennusliikkeen Reding a.s.:n ostamisesta. Reding on asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittynyt rakennusliike. Yhtiön palveluksessa on 150 työntekijää. Kauppa astui voimaan 7.10.2010, kun Slovakian kilpailuvirasto oli hyväksynyt osakekaupan ja muut sopimuksen ehdot olivat täyttyneet. YIT hankki 70 prosentin osuuden yhtiön osakekannasta. YIT on lisäksi sitoutunut lunastamaan loput 30 prosenttia myyjältä vaiheittain vuoteen 2016 mennessä. Myyjä jatkaa yhtiön toimitusjohtajana.

Helsingissä 26. lokakuuta 2010

Hallitus

**OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2010: TAULUKKO-OSA**

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia

**1. YIT-konsernin tunnuslukuja**

Tunnusluvut

Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin

Segmenttitiedot vuosineljänneksittäin

**2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 30.9.2010**

Tuloslaskelma 1.1. - 30.9.2010

Laaja tuloslaskelma 1.1. - 30.9.2010

Tuloslaskelma 1.7. - 30.9.2010

Tase

Laskelma oman pääoman muutoksista

Rahavirtalaskelma

**3. Liitetietoja**

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Rahoitusriskien hallinta

Segmenttitiedot

Kauden liikevoittoon vaikuttavat poikkeukselliset erät

Hankitut ja myydyt liiketoiminnot

Aineellisten hyödykkeiden muutokset

Vaihto-omaisuus

Oman pääoman liitetiedot

Korolliset velat

Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Liiketoimet osakkuusyhtiöiden kanssa

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

## 1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

Konserniraportoinnissa sovelletaan 2010 alusta lukien uutta IFRIC 15 -tulkintaohjetta, jonka myötä omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua ja omaperustaiset toimitilahankkeet joko osatuloutuksen mukaisesti tai kohteen valmistuttua. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

### TUNNUSLUVUT

	9/2010	9/2009	Muutos, %	12/2009
Tulos/osake, e	0,47	0,29	62	0,55
Tulos/osake, e, laimennettu	0,47	0,29	62	0,55
Oma pääoma/osake, e	6,30	5,78	9	6,09
Osakkeen keskipurssi kauden aikana, e	15,98	7,34	118	8,52
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	17,39	13,01	34	14,45
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. e	2 175,1	1 627,3	34	1 807,4
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 078	125 196	0	125 167
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 078	125 196	0	125 167
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 078	125 078	0	125 078
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	636,6	674,4	-6	529,1
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	10,6	11,1	-5	11,0
Omavaraisuusaste, %	29,2	28,2	-	32,4
Velkaantumisaste, %	80,5	92,9	-	69,2
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	99,1	15,7	531	27,9
% liikevaihdosta	4,0	0,6	-	0,8
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e 1)	3 727,5	3 059,6	22	2 983,3
josta Suomen ulkopuolista tilaukanta	2 122,1	1 525,9	39	1 885,7
Henkilöstö keskimäärin	23 796	24 787	-4	24 497

1) Tulouttamaton osuus saaduista tilauksista sekä omaperustaisista hankkeista

## KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010
Liikevaihto, milj. e	843,2	862,8	754,3	1 025,3	765,3	854,7	829,6
Liikevoitto, milj. e	28,7	43,3	32,8	63,3	33,9	35,9	33,9
% liikevaihdosta	3,4	5,0	4,3	6,2	4,4	4,2	4,1
Rahoitustuotot, milj. e	1,3	0,4	0,9	1,9	0,7	1,1	1,1
Kurssierot, milj. e	-9,6	-5,1	-7,8	-5,9	-2,3	-1,9	-2,3
Rahoituskulut, milj. e	-11,6	-8,2	-8,8	-6,2	-5,6	-7,2	-5,7
Tulos ennen veroja, milj. e	8,8	30,4	17,1	53,1	26,7	27,9	27,0
% liikevaihdosta	1,0	3,5	2,3	5,2	3,5	3,3	3,3
Taseen loppusumma, milj. e	2 998,6	2 993,3	3 041,6	2 777,1	2 994,8	3 067,9	3 234,6
Tulos/osake, e	0,06	0,15	0,08	0,26	0,15	0,16	0,16
Oma pääoma/osake, e	5,46	5,67	5,78	6,09	6,08	6,35	6,30
Osakkeen päätoskurssi, e	5,05	7,40	13,01	14,45	17,10	14,78	17,39
Markkina-arvo, milj. e	631,6	925,6	1 627,0	1 807,4	2 138,8	1 848,7	2 175,1
Sijoitetun pääoman tuotto, viim. 12 kk, %	16,5	11,5	11,1	11,0	11,3	10,7	10,6
Omavaraisuusaste, %	27,0	28,1	28,2	32,4	30,2	31,8	29,2
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	674,1	699,7	674,4	529,1	496,0	514,8	636,6
Velkaantumisaste, %	98,3	98,1	92,9	69,2	65,0	64,7	80,5
Bruttoinvestoinnit, milj. e	6,7	3,9	5,1	12,2	9,4	8,7	81,0
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	3 256,3	3 120,0	3 059,6	2 983,3	3 152,5	3 329,2	3 727,5
Henkilöstö kauden lopussa	25 239	24 763	24 003	23 480	23 211	23 877	25 943

## SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

YIT soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan.

Toimialaraportoinnissa luvut lasketaan edelleen aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti eli omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden tuloutuksessa sovelletaan osatuloutusta.

Konserniraportoinnissa sovelletaan 2010 alusta lukien uutta tulkintaohjetta. Sen myötä omaperustaiset asunohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan osatuloutuksen mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kohteen valmistuttua.

Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

### Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	537,9	529,2	483,9	573,9	477,0	547,4	550,9
Suomen rakentamispalvelut	239,8	253,0	246,3	290,6	252,9	275,2	279,7
Kansainväliset rakentamispalvelut	61,4	87,4	97,6	113,0	106,9	112,1	111,9
Muut erät	-15,5	-16,4	-12,8	-17,0	-16,0	-20,4	-18,3
YIT:n toimialat yhteensä	823,7	853,2	815,0	960,5	820,8	914,3	924,2
IFRIC 15 -muunnos	19,5	9,7	-60,7	64,7	-55,5	-59,6	-94,6
YIT-konserni yhteensä	843,2	862,8	754,3	1 025,3	765,3	854,7	829,6

**Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)**

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	28,6	28,2	24,9	37,6	21,6	28,2	22,8
Suomen rakentamispalvelut	20,9	19,9	20,8	20,3	23,1	26,4	29,3
Kansainväliset rakentamispalvelut	-23,8	-5,2	3,7	7,5	4,6	7,6	9,2
Muut erät	-3,6	-4,8	-3,8	-5,7	-4,8	-5,1	-3,4
YIT:n toimialat yhteensä	22,1	38,1	45,6	59,7	44,5	57,1	57,9
IFRIC 15 -muunnos	6,6	5,2	-12,8	3,6	-10,6	-21,2	-24,0
YIT-konserni yhteensä	28,7	43,3	32,8	63,3	33,9	35,9	33,9

**Liikevoittoprosentti segmenteittäin, %**

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	5,3 %	5,3 %	5,1 %	6,6 %	4,5 %	5,2 %	4,1 %
Suomen rakentamispalvelut	8,7 %	7,9 %	8,4 %	7,0 %	9,1 %	9,6 %	10,5 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	-38,7 %	-5,9 %	3,8 %	6,6 %	4,3 %	6,8 %	8,2 %
YIT:n toimialat yhteensä	2,7 %	4,5 %	5,6 %	6,2 %	5,4 %	6,2 %	6,3 %
YIT-konserni yhteensä	3,4 %	5,0 %	4,3 %	6,2 %	4,4 %	4,2 %	4,1 %

1) Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevoittoa 7-9/2010 heikensivät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin.

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

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

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 048,3	984,7	946,7	850,4	964,2	1 025,3	1 332,1
Suomen rakentamispalvelut	819,8	846,9	909,9	1 007,5	905,4	1 154,7	1 205,2
Kansainväliset rakentamispalvelut 1)	1 239,1	1 126,8	998,4	960,1	1 013,2	946,8	884,8
Muut erät	-62,1	-41,9	-54,2	-44,4	-45,8	-59,4	-55,2
YIT:n toimialat yhteensä	3 045,0	2 916,4	2 800,8	2 773,6	2 837,0	3 067,4	3 366,9
IFRIC 15 -muunnos	211,3	203,6	258,8	209,7	315,5	261,8	360,6
YIT-konserni yhteensä	3 256,3	3 120,1	3 059,6	2 983,3	3 152,5	3 329,2	3 727,5

1) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Syyskuun 2010 lopussa edelleen keskeytettyinä olleissa kohteissa oli 928 (9/09: 2 485) asuntoa ja niiden arvo tilaukannassa oli 161,3 milj. euroa (9/09: 308,1 Me).

## 2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1. - 30.9.2010

Konserniraportoinnissa sovelletaan 2010 alusta lukien uutta IFRIC 15 -tulkintaohjetta, jonka myötä omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua ja omaperustaiset toimitilahankkeet joko osatuloutuksen mukaisesti tai kohteen valmistuttua. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

### TULOSLASKELMA 1.1. - 30.9.2010 (milj. e)

	1-9/2010	1-9/2009	Muutos, %	1-12/2009
Liikevaihto	2 449,6	2 460,3	0	3 485,6
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	1 381,4	1 290,1	7	1 885,7
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-2 319,5	-2 329,9	0	-3 283,3
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,3	-0,4	-25	-0,6
Poistot ja arvonalentumiset	-26,1	-25,2	4	-33,6
Liikevoitto 1)	103,7	104,8	-1	168,1
% liikevaihdosta	4,2	4,3	-	4,8
Rahoitustuotot	2,9	2,6	12	4,5
Kurssierot	-6,5	-22,5	-71	-28,4
Rahoituskulut	-18,5	-28,5	-35	-34,7
Tulos ennen veroja	81,6	56,4	45	109,5
% liikevaihdosta	3,3	2,3	-	3,1
Tuloverot	-23,6	-21,0	12	-41,4
Katsauskauden voitto	58,0	35,4	64	68,1
% liikevaihdosta	2,4	1,4	-	2,0
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	58,8	35,9	64	68,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,8	-0,5	60	-0,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, e	0,47	0,29	62	0,55
Tulos/osake, laimennettu, e	0,47	0,29	62	0,55

1) Liikevoittoa 7-9/2010 heikentävät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyvät Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin.

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

**LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. - 30.9.2010 (milj. e)**

	<b>1-9/2010</b>	<b>1-9/2009</b>	<b>Muutos, %</b>	<b>1-12/2009</b>
Katsauskauden voitto	58,0	35,4	64	68,1
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut				
- Korkoriskin arvomuutos	-2,3	1,4	-	-3,1
-- Laskennallinen vero	0,6	-0,3	-	0,0
-- Tuloslaskelmaan siirretty	0,0	0,0	-	3,1
- Muuntoerot	21,3	-11,4	-	-5,8
- Muu muutos	0,0	-0,1	-100	0,0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	19,6	-10,4	-	-5,8
Katsauskauden laaja tulos	77,6	25,0	210	62,3
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	78,1	24,7	216	63,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,5	0,3	-	-0,8

**TULOSLASKELMA 1.7. - 30.9.2010 (milj. e)**

	<b>7-9/2010</b>	<b>7-9/2009</b>	<b>Muutos, %</b>
Liikevaihto	829,6	754,3	10
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	473,4	387,2	22
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-786,7	-713,1	10
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0,1	0,0	-
Poistot ja arvonalentumiset	-9,1	-8,4	8
Liikevoitto 1)	33,9	32,8	3
% liikevaihdosta	4,1	4,3	-
Rahoitustuotot	1,1	0,9	22
Kurssierot	-2,3	-7,8	-71
Rahoituskulut	-5,7	-8,7	-34
Tulos ennen veroja	27,0	17,2	57
% liikevaihdosta	3,3	2,3	-
Tuloverot	-8,3	-8,4	-1
Katsauskauden voitto	18,7	8,8	113
% liikevaihdosta	2,3	1,2	-
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	19,7	9,1	116
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,1	-0,3	267
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,16	0,08	100
Tulos/osake, laimennettu, e	0,16	0,08	100

1) Liikevoittoa 7-9/2010 heikentävät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyvät Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin.

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

## TASE (milj. e)

	9/2010	9/2009	Muutos 9/2009- 9/2010, %	31.12.2009	1.1.2009
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet	104,0	96,2	8	99,8	104,6
Liikearvo	351,0	291,0	21	291,0	291,0
Muut aineettomat hyödykkeet	43,9	32,9	33	32,8	35,1
Osuudet osakkuusyrityksissä	2,9	3,4	-15	3,2	3,8
Muut sijoitukset	2,0	2,3	-13	2,0	2,5
Myytävissä olevat omaisuuserät	18,2	-	-	-	-
Muut saamiset	15,7	13,0	21	14,4	12,7
Laskennalliset verosaamiset	59,4	48,4	23	43,1	40,4
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	1 566,6	1 588,5	-1	1 477,6	1 715,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	897,0	720,1	25	640,1	731,2
Rahavarat	173,9	245,8	-29	173,1	201,7
Varat yhteensä	3 234,6	3 041,6	6	2 777,1	3 138,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma	149,2	149,2	0	149,2	149,2
Muu oma pääoma	638,6	573,8	-5	612,7	615,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	3,2	3,3	-3	2,2	3,8
Oma pääoma yhteensä	791,0	726,3	9	764,1	768,6
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat	86,3	66,2	30	66,8	63,2
Eläkevelvoitteet	28,8	19,4	48	17,6	19,7
Varaukset	49,3	49,1	0	49,0	45,0
Korolliset velat	524,2	516,5	1	502,0	516,2
Muut velat	9,1	3,6	153	3,3	4,0
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat	1 395,2	1 206,9	16	1 133,5	1 298,2
Myytävissä oleviin varoihin liittyvät velat	15,6	-	-	-	-
Varaukset	48,8	49,9	-2	40,6	43,6
Lyhytaikaiset korolliset velat	286,3	403,7	-29	200,2	379,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 234,6	3 041,6	6	2 777,1	3 138,4



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

	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- ero rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.2010	149,2	1,7	11,6	-41,5	-1,7	-10,6	653,2	761,9	2,2	764,1
Kauden laaja tulos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katsauskauden voitto	-	-	-	-	-	-	58,8	-	-0,8	58,0
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvomuutos	-	-	-	-	-2,3	-	-	-	-	-2,3
- Laskennallinen vero	-	-	-	-	0,6	-	-	-	-	0,6
Muuntoerot	-	-	-	19,1	-	-	1,9	-	0,3	21,3
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-2,3	-	2,3	0,0
Kauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	0,0	19,1	-1,7	0,0	58,4	75,8	1,8	77,6
Liiketoimet omistajien kanssa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-50,5	-	-0,8	-51,3
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,3	-	-	-	-	-0,3	-	-	0,0
Osakepalkitseminen	-	-	-	-	-	-	0,6	-	-	0,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-50,2	-49,9	-0,8	-50,7
30.9.2010	149,2	2,0	11,6	-22,4	-3,4	-10,6	661,4	-	3,2	791,0
Oikaistu oma pääoma 1.1.2009	149,2	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	643,8	764,8	3,8	768,6
Kauden laaja tulos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katsauskauden voitto	-	-	-	-	-	-	35,9	-	-0,5	35,4
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvomuutos	-	-	-	-	1,4	-	-	-	-	1,4
- Laskennallinen vero	-	-	-	-	-0,3	-	-	-	-	-0,3
Muuntoerot	-	-	-	-13,0	-	-	1,0	-	0,6	-11,4
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-0,3	-	0,2	-0,1
Kauden laaja tulos yhteensä	-	-	-	-13,0	1,1	-	36,6	24,7	0,3	25,0
Liiketoimet omistajien kanssa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-62,5	-	-0,8	-63,3
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-4,0	-	-	-	-4,0
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,3	-	-	-	-	-0,3	-	-	0,0
Optioiden kirjaus	-	-	-2,3	-	-	-	2,3	-	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,3	-2,3	0,0	0,0	-4,0	-60,5	-66,5	-0,8	-67,3
30.9.2009	149,2	1,7	11,6	-48,2	-0,6	-10,6	619,9	723,0	3,3	726,3
Oma pääoma 1.1.2009	149,2	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	682,1	803,1	4,6	807,7
Laskentaperiaatteen muutos, IFRIC 15	-	-	-	-	-	-	-38,3	-38,3	-0,8	-39,1
Oikaistu oma pääoma 1.1.2009	149,2	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	643,8	764,8	3,8	768,6

## RAHAVIRTALASKELMA (milj. e)

	1-9/2010	1-9/2009	Muutos, %	1-12/2009
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto	58,0	35,4	64	68,3
Suoriteperusteisten erien peruminen	87,3	128,4	-32	166,4
Käyttöpääoman muutokset				
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-73,7	49,1	-	98,1
Vaihto-omaisuuden muutos	-50,7	61,8	-	173,5
Lyhytaikaisten velkojen muutos	71,8	-114,6	-	-154,1
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-52,6	-3,7	1 322	117,5
Maksetut korot	-21,3	-26,0	-18	-35,3
Muut rahoituserät, netto	-41,5	-2,6	1 496	-22,0
Saadut korot	2,7	2,8	-4	4,7
Maksetut verot	-42,5	-31,2	36	-38,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	-9,9	103,1	-	260,9
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-31,8	-7,5	324	-7,5
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-12,4	-11,2	11	-20,8
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-5,6	-4,5	24	-7,2
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,1	100	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	3,6	3,3	9	4,1
Sijoitusten myynti	0,0	0,3	-100	0,3
Investointien nettorahavirta	-46,2	-19,7	135	-31,1
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-56,1	83,4	-	229,8
Rahoituksen rahavirrat				
Lyhytaikaisten lainojen muutos	35,5	-11,3	-	-138,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	100,0	60,0	67	60,0
Lainojen takaisinmaksut	-32,9	-21,6	52	-110,6
Rahoitusleasingvelkojen muutos	1,1	-0,1	-	-0,3
Omien osakkeiden hankinta	0,0	-4,0	-	-4,0
Maksetut osingot	-51,3	-62,8	-18	-63,4
Rahoituksen nettorahavirta	52,3	-39,8	-	-256,9
Rahavarojen muutos	-3,8	43,6	-	-27,1
Rahavarat katsauskauden alussa	173,1	197,7	-12	197,7
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	3,0	1,9	58	2,5
Rahavarat katsauskauden lopussa	172,3	243,2	-29	173,1

### 3. LIITETIETOJA

#### OSAVUOSIKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n osavuositarkastus ajalta 1.1. - 30.9.2010 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. YIT on soveltanut osavuositarkastuksen laatimisessa samoja laadintaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2009, kuitenkin siten, että seuraavat EU:n hyväksymät uudet standardit, tulkinnat ja muutokset olemassa oleviin standardeihin on otettu käyttöön 1.1.2010 alkaen.

#### IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset

YIT soveltaa konsernitietojen raportoinnissaan IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. IFRIC 15 -tulkintaohje antaa ohjeistuksen siihen, milloin kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on noudatettava kohteen luovutukseen perustuvaa tuloutusta, ja milloin tuottojen kirjaamiseen voidaan soveltaa osatuloutusta. Tulkintaohjeen käyttöönotto vaikuttaa YIT-konsernissa omaperustaisten asuntohankkeiden tuloutukseen sekä lisäksi omaperustaisten toimitilahankkeiden tuloutukseen. Tulkintaohjeella ei ole lainkaan vaikutusta rakennusurakoihin ja kiinteistö- ja teollisuuspalveluihin.

YIT:n konserniraportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan 1.1.2010 alkaen kohteen valmistuttua eli kun se on luovutettavissa ostajalle. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan jatkossakin osuus, joka saadaan kertomalla valmiusaste myyntiasteella. Aikaisemmin osatuloutus aloitettiin hankkeen rakentamisen käynnistyttyä.

Käynnissä olleet omaperustaiset toimitilahankkeet YIT oli myynyt sijoittajille ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana, mikä yhdessä muiden seikkojen kanssa johti pääsääntöisesti siihen, että hankkeiden tuloutuksessa voitiin jatkaa aikaisemmin voimassa ollutta käytäntöä. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan tällöin jatkossakin osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. Aikaisemmin myydyt hankkeen tuloutus voitiin aloittaa aina heti hankkeen rakentamisen käynnistyttyä. Uusien omaperustaisten toimitilahankkeiden tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä aikaisempaan tapaan tai luovutuksen yhteydessä.

Suomessa YIT rahoittaa omaperustaisia hankkeita myymällä rakennusaikaisia urakkasaatavia rahoituslaitoksille. Uuden tulkintaohjeen mukaan myydyt omaperustaiset asunnot tuloutetaan kohteen valmistuttua. Tämän seurauksena rahoituslaitoksille rakennusaikana myydyt urakkasaatavat, jotka liittyvät asuntotuotantoon, raportoidaan kokonaisuudessaan taseen korollisessa velassa. Aikaisemmin raportoinnissa osa asuntoihin liittyvistä rakennusaikaisista myydyistä urakkasaatavista on käsitelty taseen ulkopuolisina erinä.

Tulkinnan käyttöönoton johdosta aikaisempien kausien tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman eriä on muutettu vertailukelpoisiksi seuraavasti:

#### Tuloslaskelman muutokset (milj. e)

	1-3/ 2009	4-6/ 2009	7-9/ 2009	10-12/ 2009		1-3/ 2009	1-6/ 2009	1-9/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihto	19,5	9,7	-60,7	64,7		19,5	29,2	-31,5	33,2
Liikevoitto	6,6	5,2	-12,8	3,6		6,6	11,8	-1,0	2,6
Tulos ennen veroja	6,6	5,2	-12,8	3,6		6,6	11,8	-1,0	2,6
Laskennalliset verot	-1,3	-1,1	2,8	-1,1		-1,3	-2,4	0,4	-0,7
Kauden tulos	5,3	4,1	-10,0	2,5		5,3	9,4	-0,6	1,9

**Taseen muutokset (milj. e)**

	1.1.2009	3/2009	6/2009	9/2009	12/2009
Vaihto-omaisuus	205,5	186,1	183,0	230,8	168,1
Myynti- ja muut saamiset	-46,8	-33,6	-33,7	-43,9	-20,7
Laskennalliset verosaamiset	5,8	6,4	6,1	8,8	3,3
Oma pääoma	-39,1	-31,8	-28,1	-38,2	-36,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	49,8	38,9	28,3	34,0	31,4
Osto- ja muut velat	157,4	149,2	152,3	197,6	162,0
Varaukset	1,6	5,4	5,0	4,6	0,6
Laskennalliset verovelat	-5,2	-2,8	-2,1	-2,3	-6,8
Taseen loppusumma	164,5	158,9	155,4	195,7	150,7

**Rahavirtalaskelman muutokset (milj. e)**

	1-3/2009	1-6/2009	1-9/2009	1-12/2009
Liiketoiminnan nettorahavirta	10,9	21,5	15,7	18,4
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	10,9	21,5	15,7	18,4
Rahoituksen nettorahavirta	-10,9	-21,5	-15,7	-18,4

Tuloutustavan muutoksen myötä YIT-konsernin liikevaihto- ja tuloskehityksessä on aikaisempaa suurempaa vaihtelua eri vuosineljännesten välillä omaperustaisten rakentamiskohteiden valmistumisajankohdista riippuen. Uuden tuloutuskäytännön myötä tuotannon volyymimuutokset heijastuvat aikaisempaa hitaammin konsernin taloudellisiin lukuihin. Tulkintaohjeen käyttöönotto ei vaikuta YIT:n toimialoistaan julkistamiin lukuihin, koska segmentti-informaatio raportoidaan jatkossakin aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti.

YIT julkisti vertailukelpoiset tuloslaskelma-, tase-, rahavirta- ja tunnuslukutiedot vuodelta 2009 pörssitiedotteella 23.3.2010.

**Muut standardit ja tulkinnat**

Muita 1.1.2010 käyttöönotettuja standardeja ja tulkintoja, joilla on ollut vähäinen tai ei ole ollut lainkaan vaikutusta raportointikaudella ovat:

- IFRS 3 (uudistettu): Liiketoimintojen yhdistäminen. Konserni on kirjannut kauden hankintoihin liittyvät kustannukset kuluksi.
- IAS 27 (uudistettu): Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös
- IFRIC 12: Palvelutoimilupajärjestelyt
- IFRIC 16: Ulkomaiseen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojaukset
- IFRIC 17: Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille
- IFRIC 18: Omaisuuserien siirrot asiakkailta
- IFRIC 9 ja IAS 39 (Muutos): Kytkeytyneiden johdannaisten uudelleenarvointi
- IAS 39 (Muutos): Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät
- IFRS 2 (Muutos): Osakeperusteiset maksut
- Parannukset IFRS-standardeihin 2009

## Osavuositarkastuksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssit 1-9/2010	Tasekurssit 30.9.2010		Keskikurssit 1-9/2009	Tasekurssit 30.9.2009
1 EUR =	CZK	25,4620	24,6000		26,6080	25,1640
	DKK	7,4445	7,4519		7,4476	7,4443
	EEK	15,6466	15,6466		15,6466	15,6466
	HUF	275,2700	275,7500		283,5800	269,7000
	MYR	4,0570	4,2101		-	-
	NOK	7,9900	7,9680		8,8416	8,4600
	PLN	4,0048	3,9847		4,3785	4,2295
	RUB	39,7807	41,6923		44,3164	43,9800
	SEK	9,6555	9,1421		10,7089	10,2320
	SGD	1,7439	1,7942		-	-
	USD	1,3067	1,3648		-	1,4643
	LVL	0,7028	0,7028		0,7028	0,7028
	LTL	3,4528	3,4528		3,4528	3,4528

## RAHOITUSRISIKIEN HALLINTA

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

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

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä on julkistettu vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## SEGMENTTITIEDOT

YIT soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan.

Toimialaraportoinnissa luvut lasketaan edelleen aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti eli omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden tuloutuksessa sovelletaan osatuloutusta.

Konserniraportoinnissa sovelletaan vuoden 2010 alusta lukien uutta tulkintaohjetta. Sen myötä omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan pääsääntöisesti osatuloutuksen mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kohteen valmistuttua.

Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

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

**Liikevaihto segmentteittäin (milj. e)**

	1-9/2010	1-9/2009	Muutos, %	1-12/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 575,2	1 551,0	2	2 124,9
- konsernin sisäinen	-49,4	-42,4	17	-58,6
- ulkoinen	1 525,8	1 508,6	1	2 066,3
Suomen rakentamispalvelut	807,8	739,1	9	1 029,7
- konsernin sisäinen	-1,3	-1,3	0	-1,8
- ulkoinen	806,5	737,8	9	1 028,0
Kansainväliset rakentamispalvelut	330,9	246,4	34	359,4
- konsernin sisäinen	-4,7	-2,5	88	-3,1
- ulkoinen	326,2	243,9	34	356,3
Muut erät	0,9	1,5	-40	1,8
YIT:n toimialat yhteensä	2 659,4	2 491,8	7	3 452,4
IFRIC 15 -muunnos	-209,8	-31,5	566	33,2
YIT-konserni yhteensä - ulkoinen	2 449,6	2 460,3	0	3 485,6

**Liikevoitto segmentteittäin (milj. e)**

	1-9/2010	1-9/2009	Muutos, %	1-12/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	72,7	81,7	-11	119,3
Suomen rakentamispalvelut	78,7	61,6	28	81,9
Kansainväliset rakentamispalvelut	21,3	-25,3	184	-17,8
Muut erät	-13,3	-12,2	9	-17,9
YIT:n toimialat yhteensä	159,4	105,8	51	165,5
IFRIC 15 -muunnos	-55,7	-1,0	5 470	2,6
YIT-konserni yhteensä	103,7	104,8	-1	168,1

1) Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevoittoa 7-9/2010 heikensivät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskaappoihin.

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

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

	9/2010	9/2009	Muutos, %	12/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 332,1	946,7	41	850,4
Suomen rakentamispalvelut	1 205,2	909,9	32	1 007,5
Kansainväliset rakentamispalvelut 1)	884,8	998,4	-11	960,1
Muut erät	-55,2	-54,2	2	-44,4
YIT:n toimialat yhteensä	3 366,9	2 800,8	20	2 773,6
IFRIC 15 -muunnos	360,6	258,8	39	209,7
YIT-konserni yhteensä	3 727,5	3 059,6	22	2 983,3

1) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Syyskuun 2010 lopussa edelleen keskeytettyinä olleissa kohteissa oli 928 (9/09: 2 485) asuntoa ja niiden arvo tilaukannassa oli 161,3 milj. euroa (9/09: 308,1 Me).

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

	1-9/2010	1-9/2009	Muutos, %	1-12/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	-3,3	-3,2	3	-3,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,2</b>	<b>3</b>	<b>-3,2</b>

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevoittoa 7-9/2010 heikensivät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin.

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

**HANKITUT JA MYDYT LIIKETOIMINNOT (milj. e)**

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla YIT sopi 23.6.2010 ostavansa saksalaisen kiinteistötieteisiä palveluja tarjoavan Caverion-konsernin emoyhtiön Caverion GmbH:n koko osakekannan. Caverion-konsernin merkittävimmät toimintamaat ovat Saksa, Puola ja Unkari. Kaupan voimaantuminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää, joka saatiin elokuun lopussa. Caverion-konsernin yhtiöt yhdistellään YIT-konserniin 1.9.2010 alkaen.

Caverion GmbH:n osakkeiden lopullinen hankintahinta oli 73,0 milj. euroa ja se on suoritettu kokonaan käteisenä. Hankittujen yksilöitävissä olevien aineettomien oikeuksien käypä arvo on vielä alustavien laskelmien perusteella noin 4,4 milj. euroa ja myytävänä olevien omaisuuserien käypä arvo noin 2,6 milj. euroa (netto). Liikearvoa hankinnasta syntyy alustavasti noin 60,0 milj. euroa. Johdon arvion mukaan liikearvon syntyminen perustuu Caverion-konsernin yhtiöiden tuomasta toimintaverkostosta, henkilöstön osaamisesta ja markkinaosuudesta Keski-Euroopan markkinoilla sekä liiketoiminnan uudelleen suuntaamisella hankituissa yksiköissä pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitopalveluihin. Merkittäviä synergiaetuja nähdään saavutettavan yhtenäistettävistä toimintamalleista, laajentuvasta palveluvalikoimasta ja hankintatoimesta.

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

	9/2010
<b>Maksettu vastike</b>	
Käteisvarat	73,0
<b>Luovutettu vastike yhteensä</b>	<b>73,0</b>
Korvausveloitteeseen perustuva omaisuuserä	-
<b>Vastike yhteensä</b>	<b>73,0</b>
<b>Hankintaan liittyvät menot (kirjattu kuluksi)</b>	<b>1,9</b>
<b>Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät</b>	
Rahavarat	48,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	7,8
Tilaukanta	1,6
Kilpailukieltokorvaus	2,8
Myytävänä olevat omaisuuserät	18,2
Vaihto-omaisuus	6,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	116,7
Laskennalliset verovelat netto	-0,6
Eläkeveloitteet	-11,7
Lainat	-0,3

Ostovelat ja muut velat	-160,8
Myytävänä olevaan omaisuuserään liittyvät velat	-15,6
<b>Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä</b>	<b>12,7</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,3
<b>Liikearvo</b>	<b>60,0</b>
<b>Kokonaisarvo</b>	<b>73,0</b>
Liikevaihto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	29,5
Kauden voitto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	-0,3
Liikevaihto, jos olisi yhdistelty vuoden 2010 alusta	310,3
Kauden voitto, jos olisi yhdistelty vuoden 2010 alusta	1,8

Lisäksi YIT toteutti katsauskaudella Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla muita pieniä yrityshankintoja. Ruotsissa hankitut yhtiöt olivat Eltjänst Br Björk Installation AB, Ekonomisk Luftbehandling AB, Fristads Rör-EI AB, G:sson Teleteknik AB ja Ferm VVS, Norjassa Ugelvik Nettet AB, Haug og Ruud AS ja Energiprojekt ja Tanskassa Brdr. Petersens Eff. A/S ja Carl Christensen & Co. A/S.

Pienempien hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat ovat 7,8 milj. euroa. Hankinnoista ei synny liikearvoa. Hankintahintaa on allokoitu 9,4 milj. euroa aineettomiin oikeuksiin tai hyödykkeisiin, kuten asiakaskantaan, sopimuskantaan, kilpailukieltokorvauksiin tai patentoimattomaan teknologiaan.

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

	<b>9/2010</b>
<b>Maksettu vastike</b>	
Käteisvarat	7,8
<b>Luovutettu vastike yhteensä</b>	<b>7,8</b>
Korvausvelvoitteeseen perustuva omaisuuserä	-
<b>Vastike yhteensä</b>	<b>7,8</b>
<b>Hankintaan liittyvät menot (kirjattu kuluksi)</b>	<b>0,4</b>
<b>Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät</b>	
Rahavarat	0,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,4
Aineettomien hyödykkeiden kohdistukset	9,4
Vaihto-omaisuus	0,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3,3
Laskennalliset verovelat netto	-0,2
Eläkevelvoitteet	0,0
Lainat	-1,6
Ostovelat ja muut velat	-7,0
Ehdollinen velka	-
<b>Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä</b>	<b>7,8</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0
<b>Liikearvo</b>	<b>0,0</b>
<b>Kokonaisarvo</b>	<b>7,8</b>

YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa YIT Donissa 100 prosenttiin ja YIT CityStroissa heinäkuussa 65 prosentista 75 prosenttiin.

Katsauskaudella ei ollut yritysmyyntejä.



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

	1-9/2010	1-9/2009	Muutos, %	1-12/2009
Kirjanpitoarvo kauden alussa	99,8	104,6	-5	104,6
Lisäykset	12,3	11,7	5	21,5
Lisäykset yritysostojen kautta	10,3	0,0	-	0,0
Vähennykset	-3,1	-2,6	19	-3,4
Poistot ja arvonalentumiset	-17,5	-17,4	1	-22,9
Siirto toiseen tase-erään	2,2	-0,1	-2 300	0,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	104,0	96,2	8	99,8

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

	9/2010	9/2009	Muutos, %	12/2009
Aineet ja tarvikkeet	25,2	18,1	39	18,8
Keskeneräiset työt	794,4	817,6	-3	610,0
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	566,0	585,4	-3	572,1
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	134,9	123,7	9	224,8
Ennakkomaksut	45,1	43,0	5	51,5
Muu vaihto-omaisuus	1,0	0,7	43	0,4
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 566,6	1 588,5	-1	1 477,6

**OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT**

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma (milj. e)	Omat osakkeet (milj. e)
Osakepääoma ja ylikurssirahasto			
1.1.2010	125 078 422	149,2	-10,6
30.9.2010	125 078 422	149,2	-10,6

**KOROLLISET VELAT (milj. e)**

	Käypä arvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Joukkovelkakirjalainat tilinpäätöksessä 31.12.2009	189,2	199,9	200,0
Yllä olevien arvostus 30.9.2010	183,5	192,8	192,9
Katsauskaudella nostetut joukkovelkakirjalainat:			
Kiinteäkorkoiset			
1/2010 -2015, kuponkikorko 4,823 %, EUR 1)	101,8	99,8	100,0
Joukkovelkakirjalainat yhteensä 30.9.2010	285,3	292,6	292,9

Katsauskaudella nostettujen lainojen ehdot lyhyesti:

1) Laina-aika 26.3.2010 - 26.3.2015, koronmaksut vuosittain 26.3. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI4000012067.

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

	9/2010	9/2009	Muutos, %	12/2009
Omasta puolesta annetut vakuudet				
- Annetut yritys kiinnitykset	29,3	29,3	0	29,3
- Muut annetut vakuudet	0,0	-	-	45,2
Muut vastuusitoumukset				
- Ostovastuut	142,9	119,3	20	106,4
- Vuokravastuut	327,4	335,7	-2	321,9
- Annetut vuokravastuut	10,3	9,2	12	9,2
- Muut vastuusitoumukset	4,3	0,6	617	0,4
- Annetut takaukset	5,2	-	-	-
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu				
- Kohde-etuuksien arvot				
--Korkojohdannaiset	304,7	213,8	43	362,3
--Valuuttajohdannaiset	247,0	131,2	88	83,5
--Hyödykejohdannaiset	0,5	-	-	-
- Käyvät arvot				
-- Korkojohdannaiset	-10,6	-6,7	58	-5,9
-- Valuuttajohdannaiset	9,2	1,9	384	-9,4
-- Hyödykejohdannaiset	0,0	-	-	-
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 191,2	956,5	25	943,3

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

	1-9/2010	1-9/2009	Muutos, %	1-12/2009
Myyntit osakkuusyhtiöille	1,2	4,0	-70	1,3
Ostot osakkuusyhtiöiltä	0,2	1,6	-88	0,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,0	0,1	-100	0,1
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,0	-	0,1

**TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN JÄLKEEN**

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT teki 12.8.2010 sopimuksen slovakialaisen rakennusliikkeen Reding a.s.:n ostamisesta. Reding on asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittynyt rakennusliike. Yhtiön palveluksessa on 150 työntekijää. Kauppa astui voimaan 7.10.2010, kun Slovakian kilpailuvirasto oli hyväksynyt osakekaupan ja muut sopimuksen ehdot olivat täyttyneet. YIT hankki 70 prosentin osuuden yhtiön osakekannasta. YIT on lisäksi sitoutunut lunastamaan loput 30 prosenttia myyjältä vaiheittain vuoteen 2016 mennessä. Myyjä jatkaa yhtiön toimitusjohtajana.

Reding a.s. yhdistellään YIT-konserniin 7.10.2010 lähtien 100 prosentin osuudella. Alustavien laskelmien mukainen hankintahinta on noin 14,5 milj. euroa ja hankitun nettovarallisuuden käypä arvo on noin 9,7 milj. euroa. Loppukauppahinta tullaan allokoimaan aineettomille hyödykkeille ja oikeuksille, eikä kaupasta odoteta syntyvän liikearvoa.