

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2009:**LIIKEVOITTO PARANI JOKAISELLA VUOSINELJÄNNEKSELLÄ - VUONNA 2010 YIT ARVIOI LIIKEVAIHDON KASVAVAN JA TULOKSEN ENNEN VEROJA KASVAVAN MERKITTÄVÄSTI****Kehitys loka-joulukuussa verrattuna edelliseen vuosineljännekseen:**

- Liikevaihto kasvoi 18 prosenttia ja oli 960,5 milj. euroa (7-9/2009: 815,0 Me).
- Liikevoitto kasvoi 31 prosenttia ja oli 59,7 milj. euroa (7-9/2009: 45,6 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 6,2 (7-9/2009: 5,6 %)
- Tulos ennen veroja kasvoi 66 prosenttia ja oli 49,5 milj. euroa (7-9/2009: 29,9 Me).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 143,8 milj. euroa (7-9/2009: 29,5 Me).

Kehitys vuonna 2009 verrattuna edelliseen vuoteen:

- Liikevaihto laski 12 prosenttia ja oli 3 452,4 milj. euroa (1-12/2008: 3 939,7 Me).
- Liikevoitto laski 36 prosenttia ja oli 165,5 milj. euroa (260,6 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 4,8 (6,6 %).
- Tulos ennen veroja laski 45 prosenttia ja oli 106,9 milj. euroa (193,1 Me).
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 211,4 milj. euroa (-19,4 Me).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,9 prosenttia (17,5 %).
- Omavaraisuusaste oli 33,8 prosenttia (30,7 %).
- Velkaantumisaste laski vuoden lopussa 62,2 prosenttiin (79,8 %).
- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 1 201,3 milj. euroa (1 299,2 Me), mikä oli 35 prosenttia (33 %) koko liikevaihdosta. Suurin osa huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, jossa liikevaihdosta 54 prosenttia (53 %) oli huoltoa ja kunnossapitoa.
- Suomessa YIT myi yhteensä 3 502 (1 920) asuntoa, joista 1 567 (1 462) oli suoraan kuluttajille suunnattuja omaperustaisia asuntoja ja 1 935 (458) sijoittajille toteutettavia vuokra-asuntoja. Suomessa käynnistettiin yhteensä 3 447 (1 542) asunnon rakentaminen. Niistä 1 528 (1 084) oli suoraan kuluttajille suunnattuja omaperustaisia asuntoja.
- Venäjällä myytiin yhteensä 2 612 (2 793) asuntoa ja Baltian maissa yhteensä 256 (733) asuntoa. Venäjällä käynnistettiin yhteensä 672 (3 622) asunnon rakentaminen. Baltian maissa uusia asuntoprojekteja ei aloitettu.
- Tilauskanta laski 14 prosenttia ja oli 2 773,6 milj. euroa (3 233,7 Me).
- Henkilöstömäärä laski 9 prosenttia ja oli vuoden lopussa 23 480 (25 784).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona tilivuodelta 2009 maksetaan 0,40 euroa (0,50 e) osakkeelta eli 74,9 prosenttia (47,6 %) osakekohtaisesta tuloksesta.

Vuoden 2009 painopisteinä kannattavuus ja kassavirta

Vuonna 2009 konsernin kehittämisen painopisteinä haastavassa markkinatilanteessa olivat myynnin vauhdittaminen, kannattavuus ja kassavirta. Konsernin liikevoitto ja kannattavuus parani jokaisella vuosineljänneksellä vuonna 2009. Viimeisen neljänneksen liikevoitto oli selvästi parempi kuin edellisellä kvartaalilla tai vastaavana aikana vuotta aikaisemmin. Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli hyvä koko vuoden ja viimeisellä vuosineljänneksellä erittäin vahva. Rahoitusasema vuoden lopussa oli hyvä.

Tuloksen paranemiseen vuoden 2009 aikana vaikutti asuntomyynnin vilkastuminen Venäjällä ja Suomessa. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liiketoiminnan kannattavuus oli tammi-syyskuussa tasainen ja parani viimeisellä vuosineljänneksellä. Suomen rakentamispalvelujen liikevoitto pysyi tasaisena koko vuoden. Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoitto jäi kokonaisuutena negatiiviseksi, mutta kääntyi kolmannella vuosineljänneksellä positiiviseksi ja parani edelleen loka-joulukuussa.

Konsernin sijoitettu pääoma pieneni. Suomen rakentamispalvelujen sijoitettu pääoma laski. Venäjälle sijoitetun pääoman määrä laski hieman viimeisellä neljänneksellä. Vuoden lopussa konsernin sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 40 prosenttia. Konsernin toimintaa tehostettiin laskemalla kiinteitä kustannuksia noin 60 milj. eurolla vuositasolla sekä sopeuttamalla henkilöstömäärää markkinatilanteen mukaisesti.

Kasvutavoitetta korotettiin

Liikevaihto ja tilauskanta laskivat edellisvuodesta. Toimitilarakentamisen kysynnän selvä väheneminen pienensi kiinteistötekniikan projektipalvelujen kysyntää ja vaikutti Suomen rakentamispalveluiden kehitykseen. Kiinteistötekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysyntä sekä infrarakentaminen pysyivät

suhteellisen tasaisina. Asuntokysyntä vilkastui vuoden edetessä sekä Suomessa että Venäjällä. Baltian maissa rakentaminen oli selvästi viimevuotista vähäisempää.

Konsernin strateginen liikevaihdon kasvutavoite nostettiin elokuussa keskimäärin 5-10 prosenttiin vuodessa. Kasvun varmistamiseksi asuntoaloituksia lisättiin Suomessa jokaisella vuosineljänneksellä. Myös Venäjällä YIT on valmiina kasvuun ja uusia asuntohankkeita aloitettiin vuoden lopulla. YIT:llä on rakenteilla monipuolinen tarjonta uusia asuntoja sekä Suomessa että Venäjällä. Markkina-asema on vahvistunut hyvän asuntomyynnin ja asuntoaloitusten kasvattamisen myötä. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa liiketoiminnan painopistettä on siirretty huoltoon ja kunnossapitoon sekä korjaus- ja modernisointihankkeisiin, mikä tarjoaa hyvän lähtökohdan vuodelle 2010.

Näkymät vuodelle 2010

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2010 konsernin liikevaihto kasvaa ja tulos ennen veroja kasvaa merkittävästi vuoteen 2009 verrattuna.

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

Suomessa asuntokysyntää tukevat alhainen korkotaso, vahvistunut kuluttajien luottamus sekä rakenteelliset tekijät, kuten muuttoliike, väestönkasvu ja perheeseen pieneminen. Asuntojen hintataso on kehittynyt myönteisesti. Markkinoilla on tarjolla vähän uusia asuntoja. YIT on käynnistänyt uusia asuntohankkeita vuonna 2009, mikä tarjoaa vahvan lähtöaseman vuodelle 2010. Vuoden 2009 lopussa YIT:llä oli rakenteilla 3 773 asuntoa. Myynnissä oli 1 061 asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 216. Hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperustaisen asuntorakentamisen kasvattamisen vuonna 2010.

Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve, minkä vuoksi YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä muuttumattomat. Vuoden 2009 lopulla asuntojen hintataso on vakiintunut ja kuluttajien luottamus on parantunut. Markkinoilla on käynnistetty uusia asuntohankkeita, mutta tarjonta on edelleen rajallista. Vuoden 2009 lopussa YIT:llä oli rakenteilla 4 174 asuntoa. Myynnissä oli 3 603 asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 1 243. YIT on vahvistanut mainettaan luotettavana rakentajana ja kehittänyt myyntiprosessiaan. Asiakkaiden lainarahan saatavuutta on parannettu tekemällä yhteistyötä pankkien kanssa. YIT käynnisti uusia asuntohankkeita vuoden 2009 lopulla ja asuntoaloituksia kasvatetaan vuonna 2010 kysyntää vastaavasti.

Asuntojen kysyntään vaikuttaa sekä Suomessa että Venäjällä kuluttajien luottamuksen, työllisyystilanteen ja korkotason kehitys. Venäjällä asuntokysyntä on riippuvaista myös öljyn hintatasosta ja ruplan kurssista.

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. Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana. Talotekniikan uusinvestoinnit vähenevät YIT:n koko markkina-alueella erityisesti toimitilarakentamisen vähäisyydestä johtuen. 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 vuonna 2010 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita saman 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.

Konsernin avainlukuja

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Liikevaihto, milj. e	3 452,4	3 939,7	-12 %	823,7	853,1	815,0	960,5
Liikevoitto, milj. e	165,5	260,6	-36 %	22,1	38,1	45,6	59,7
Liikevoittoprosentti, %	4,8 %	6,6 %	-	2,7	4,5	5,6	6,2
Tulos ennen veroja, milj. e	106,9	193,1	-45 %	2,2	25,2	29,9	49,5
Osakekohtainen tulos, e	0,53	1,05	-50 %	0,02	0,12	0,15	0,24
Sijoitetun pääoman tuotto (viimeiset 12 kk kauden lopusta), %	10,9	17,5	-	14,3	11,4	9,8	10,9
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	62,2	79,8	-	88,5	90,6	83,8	62,2
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj.e	211,4	-19,4	-	10,3	27,8	29,5	143,8
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	2 773,6	3 233,7	-14 %	3 045,0	2 916,4	2 800,8	2 773,6
Henkilöstömäärä kauden lopussa	23 480	25 784	-9 %	25 239	24 763	24 003	23 480

Toimialojen avainlukuja:

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut							
Liikevaihto, milj. e	2 124,9	2 396,0	-11 %	537,9	529,2	483,9	573,9
Liikevoitto, milj. e	119,3	162,0	-26 %	28,6	28,2	24,9	37,6
Liikevoittoprosentti, %	5,6 %	6,7 %	-	5,3	5,3	5,1	6,6
Suomen rakentamispalvelut							
Liikevaihto, milj. e	1 029,7	1 147,9	-10 %	239,8	253,0	246,3	290,6
Liikevoitto, milj. e	81,9	111,7	-27 %	20,9	19,9	20,8	20,3
Liikevoittoprosentti, %	8,0 %	9,7 %	-	8,7	7,9	8,4	7,0
Kansainväliset rakentamispalvelut							
Liikevaihto, milj. e	359,4	493,5	-27 %	61,4	87,4	97,6	113,0
Liikevoitto, milj. e	-17,8	9,0	-298 %	-23,8	-5,2	3,7	7,5
Liikevoittoprosentti, %	-5,0 %	1,8 %	-	-38,7	-5,9	3,8	6,6

Tiedotustilaisuus, webcast ja puhelin konferenssi

YIT järjestää tiedotustilaisuuden sijoittajille, analyytikoille ja tiedotusvälineille torstaina 4.2.2010 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. Webcast-lähetyksen tallenne on katsottavissa samassa osoitteessa noin kello 12 alkaen. Puhelin konferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään klo 9.55 (Suomen aikaa, EEST) eli 5 minuuttia ennen tilaisuuden alkua numeroon (0)9 2313 9201.

Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:

	Tilinpäätöstiedotteen julkaiseminen	Tiedotustilaisuus, puhelinkonferenssi ja 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

Yhtiökokous 2010

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 10.3.2010 klo 13.00 alkaen Finlandia-talon kongressisiiven A-salissa, Mannerheimintie 13, Helsinki (sisäänkäynti M1 ja K1). Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan kokonaisuudessaan erillisenä pörssitiedotteena 4.2.2010.

Taloudellinen informaatio vuonna 2010

Vuosikertomus, joka sisältää tilinpäätöksen vuodelta 2009 sekä selvityksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement), julkaistaan YIT:n verkkosivuilla suomeksi ja englanniksi 17.2.2010. Osavuositarkastukset julkaistaan 29.4., 23.7. ja 27.10.2010.

YIT:n tulee raportoinnissaan soveltaa 1.1.2010 alkavalta tilikaudelta lukien IFRIC15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta, jonka soveltaminen muuttaa pääasiassa YIT-konsernin asuntorakentamisen perustajaurakoinnin tuloutuksen tapahtumaan luovutushetkellä, kun se tähän saakka on tuloutettu osatuloutukseen perustuen. Toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Tuloutustavan muutos aiheuttaa aikaisempaa suurempaa vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. YIT julkistaa IFRIC15 -tulkintaohjeen mukaisesti lasketut vertailuluvut tilivuodelta 2009 23.3.2010. Segmentti-informaatio julkistetaan laskentatavan muutoksesta huolimatta jatkossakin osatuloutuksen mukaisesti.

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

YIT OYJ

Juhani Pitkääkoski
toimitusjohtaja

Lisätietoja antavat:

Juhani Pitkääkoski, toimitusjohtaja, 020 433 3301, juhani.pitkakoski@yit.fi
Timo Lehtinen, talousjohtaja, 020 433 2258, timo.lehtinen@yit.fi

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

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. - 31.12.2009

LIKEVAIHTO 3 452 MILJOONAA EUROA

YIT-konsernin vuoden 2009 liikevaihto laski 12 prosenttia edellisvuodesta ja oli 3 452,4 milj. euroa (1-12/2008: 3 939,7 Me).

Suurin osa liikevaihdosta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, joka kattaa kaikki YIT:n toimintamaat. Liikevaihto laski vuodentakaiseen verrattuna kaikilla toimialoilla heikomman markkinatilanteen seurauksena. Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevaihto kasvoi vuoden jokaisella kvartaalilla asuntomyynnin vilkastumisen myötä. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto oli kaikilla toimialoilla vuoden korkein johtuen vilkkaammasta asuntomyynnistä Venäjällä ja Suomessa sekä Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalle tyypillisestä kausivaihtelusta.

Liikevaihdosta 45 prosenttia (47 %) tuli Suomesta, 15 prosenttia (16 %) Ruotsista, 12 prosenttia (12 %) Norjasta, 11 prosenttia (5 %) Keski-Euroopasta, 9 prosenttia (10 %) Venäjältä, 4 prosenttia (4 %) Tanskasta ja 2 prosenttia (4 %) Baltian maista. Paikallisvaluutoissa laskettuna konsernin liikevaihto laski 8 prosenttia.

Liikevaihto segmenteittäin (milj. euroa)

	2009	2008	Muutos	Osuus konsernin liikevaihdosta 2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	2 124,9	2 396,0	-11 %	62 %
Suomen rakentamispalvelut	1 029,7	1 147,9	-10 %	30 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	359,4	493,5	-27 %	10 %
Muut erät	-61,6	-97,7	-37 %	-2 %
YIT-konserni yhteensä	3 452,4	3 939,7	-12 %	100 %

1) Keski-Euroopasta Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta hankitut kiinteistötekniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Elo-joulukuussa 2008 näiden toimintojen liikevaihto oli 182,6 milj. euroa.

YIT:n palveluketju kattaa asiakkaiden palvelun investoinneista huoltoon ja kunnossapitoon sekä tilojen käyttötarkoituksen uudistamiseen. Pitkällä palveluketjulla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaiseen tuottovirtaan. Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa edelleen. Vuonna 2009 huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 1 201,3 milj. euroa (2008: 1 299,2 Me), mikä oli 35 prosenttia (33 %) koko liikevaihdosta. Suurin osa huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, jossa liikevaihdosta 54 prosenttia (53 %) eli 1 151,0 milj. euroa (1 260,2 Me) oli huoltoa ja kunnossapitoa.

LIKEVOITTO 166 MILJOONAA EUROA

Konsernin liikevoitto pieneni 36 prosenttia ja laski 165,5 milj. euroon (260,6 Me). Liikevoittoprosentti oli 4,8 prosenttia (6,6 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,9 prosenttia (17,5 %).

Liikevoitto pieneni edellisvuotisesta kaikilla toimialoilla. Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoitto jäi kokonaisuutena negatiiviseksi. Toimialalla liikevoittoa heikensivät asuntomyynnin edellisvuotista alhaisempi volyyymi alkuvuonna, asuntojen edellisvuotista alhaisempi hintataso sekä Baltian heikkona jatkunut markkinatilanne.

Konsernin kannattavuus ja liikevoitto paranivat jokaisella vuosineljänneksellä. Viimeisen neljänneksen liikevoitto oli selvästi parempi kuin edellisellä kvartaalilla tai vastaavana aikana vuotta aikaisemmin. Tuloksen paranemiseen vaikutti asuntomyynnin vilkastuminen sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liiketoiminnan kannattavuus oli tammi-syyskuussa tasainen ja parani viimeisellä vuosineljänneksellä. Suomen rakentamispalvelujen liikevoitto pysyi tasaisena koko vuoden. Kansainvälisten

rakentamispalvelujen liikevoitto kääntyi kolmannella vuosineljänneksellä positiiviseksi ja parani edelleen lokajoulukuussa.

Liikevoitto segmenteittäin (milj. euroa)

	2009	2008	Muutos	Osuus konsernin liikevoitosta 2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	119,3	162,0	-26 %	72 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	81,9	111,7	-27 %	50 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	-17,8	9,0	-298 %	-11 %
Muut erät	-17,9	-22,0	-19 %	-11 %
YIT-konserni yhteensä	165,5	260,6	-36 %	100 %

Liikevoittoprosentti segmenteittäin

	2009	2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	5,6 %	6,8 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	8,0 %	9,7 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	-5,0 %	1,8 %
YIT-konserni yhteensä	4,8 %	6,6 %

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

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

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

OSAKEKOHTAINEN TULOS 0,53 EUROA

Tulos ennen veroja laski 45 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 106,9 milj. euroa (193,1 Me). Osakekohtainen tulos laski 50 prosenttia ja oli 0,53 euroa (1,05 e).

Rahoituskustannukset laskivat edellisvuodesta johtuen yleisestä korkotason laskusta ja korollisten nettovelkojen pienentymisestä.

Tulos ennen veroja ja osakekohtainen tulos paranivat jokaisella vuosineljänneksellä. Tulos ennen veroja oli vuoden 2009 ensimmäisellä kvartaalilla 2,2 milj. euroa, toisella kvartaalilla 25,2 milj. euroa, kolmannella kvartaalilla 29,9 milj. euroa ja neljännellä kvartaalilla 49,5 milj. euroa.

OSINKOEHDOTUS 0,40 EUROA

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona tilivuodelta 2009 maksetaan 0,40 euroa (0,50 e) osakkeelta eli 74,9 prosenttia (47,6 %) osakekohtaisesta tuloksesta.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä on esitetty tilinpäätöstiedotteen lopussa.

TILAUSKANTA 2 774 MILJOONAA EUROA

Konsernin tulouttamaton tilauskanta oli vuoden lopussa 2 773,6 milj. euroa (3 233,7 Me) eli 14 prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin. Tilauskannan kate on normaali.

Suomen rakentamispalvelujen tilauskanta kasvoi erityisesti asuntoaloitusten lisäämisen ansiosta ja nousi vuoden lopussa edellisvuodesta korkeammaksi. Muilla toimialoilla tilauskanta laski vuodentakaisesta. Tilauskanta laski Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa asiakkaiden investointien vähenemisestä johtuen. Kansainvälisten

rakentamispalveluiden tilauskanta pieneni, kun Venäjällä rakenteilla olevat asuntohankkeet tuloutuivat liikevaihdoksi rakentamisen ja myynnin edetessä. Venäjällä aloitettiin myös uusia asuntohankkeita.

Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä keskeytettiin lokakuussa 2008 rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Vuoden 2009 lopulla osa projekteista käynnistettiin uudelleen. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettyinä olevien projektien arvo tilauskannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

Tilaukantaan vaikuttivat Norjan ja Ruotsin kruunujen sekä Venäjän ruplan kurssimuutokset. Paikallisvaluutoissakin laskettuna konsernin tilauskanta laski 14 prosenttia.

Tilaukanta segmenteittäin (milj. euroa)

	2009	2008	Muutos	Osuus konsernin tilauskannasta 2009
Kiinteistötekniset palvelut 1)	850,4	1 050,2	-19 %	31 %
Suomen rakentamispalvelut	1 007,5	874,2	15 %	36 %
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	960,1	1 369,3	-30 %	35 %
Muut erät	-44,4	-60,0	-26 %	-2 %
YIT-konserni yhteensä	2 773,6	3 233,7	-14 %	100 %

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

2) Tilaukanta sisältää lokakuussa 2008 keskeytettyjä hankkeita. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettyinä olleiden projektien arvo tilauskannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

Tilaukanta sisältää tulouttamattoman osuuden asiakkailta saaduista tilauksista sekä käynnissä olevista omaperustaisista hankkeista. Urakat tuloutetaan hankkeiden valmiusasteen mukaisesti. Omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kertomalla valmiusaste myyntiasteella. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. Vuoden 2010 alusta lukien omaperustaisen asuntohankkeiden tuloutus muuttuu siten, että hankkeet tuloutetaan kokonaisuudessaan luovutushetkellä. Toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Tuloutustavan muutos aiheuttaa aikaisempaa suurempaa vaihtelua eri vuosineljännesten välillä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen tilauskanta sisältää lähinnä urakkatilauksia sekä huolto- ja kunnossapitosopimuksia. Merkittävä osa toimialan huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on välittömästi toteutettavia toimeksiantoja, jotka eivät ole mukana tilauskannassa. Tilaukanta ei myöskään sisällä kaikkia lisä- ja muutostöitä.

Omaperustaisissa asunto- ja toimitilahankkeissa YIT kantaa vastuun asuntojen tai kohteen myymisestä. Omaperustaiset toimitilahankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana. Suomen rakentamispalveluissa vuoden 2009 lopun tilauskannasta yli puolet oli myytyä tuotantoa ja alle puolet myymättömiä. Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla vuoden 2009 lopun tilauskannasta yli puolet oli myymättömiä asuntoja.

VUODEN LOPUSSA HYVÄ RAHOITUSASEMA

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli hyvä koko vuoden ja viimeisellä vuosineljänneksellä erittäin vahva. Kassavirtaa paransivat loppuvuoden vahva asuntomyynti sekä Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen vakaa kannattavuus. Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 211,4 milj. euroa (1-12/08: -19,4 Me). Tammi-maaliskuussa operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 10,3 milj. euroa, huhti-kesäkuussa 27,8 milj. euroa, heinä-syyskuussa 29,5 milj. euroa ja loka-joulukuussa 143,8 milj. euroa. Kassavarat olivat kauden lopussa 173,1 milj. euroa (201,7 Me). Osinkoja maksettiin 63,4 milj. euroa (102,0 Me). Veroja maksettiin vuoden aikana 38,7 milj. euroa.

YIT:n liiketoiminnasta kiinteistö- ja teollisuuspalvelut sekä infra- ja muu urakkarakentaminen sitovat vain vähän pääomaa. Pääomaa on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä rakenteilla tai valmiina olevaan tuotantoon. Vuoden lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 471,4 milj. euroa (1 653,9 Me). Sijoitetusta pääomasta oli vuoden lopussa Venäjällä 40 prosenttia (33 %) eli 582,3 milj. euroa (545,2 Me). Venäjälle sijoitettua pääomaa kasvatti keskeneräiseen ja valmiiseen tuotantoon sitoutunut pääoma. Ruolan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 26,4 milj. eurolla vuoden 2008 loppuun verrattuna. Vuoden lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 213,9 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 368,5 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja. Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Taseen loppusumma oli vuoden lopussa 2 626,4 milj. euroa (2 973,9 Me).

Velkaantumisaste parani ja oli vuoden lopussa 62,2 prosenttia (79,8 %). Nettorahoitusvelat laskivat edellisestä vuodesta 497,7 milj. euroon (644,5 Me). Omavaraisuusaste oli 33,8 prosenttia (30,7 %).

Nettorahoituskulut laskivat 58,6 milj. euroon (67,5 Me) ja olivat 1,7 prosenttia (1,7 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä 28,4 milj. euroa (25,0 Me), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisien sijoitusten suojauskuluja.

Lainasalkun koko oli vuoden lopussa 670,8 milj. euroa (846,2 Me) ja keskiporko 3,6 prosenttia (4,7 %). Kiinteäkorkkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 67 prosenttia (51 %). Lainoista 30 prosenttia (32 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta. Lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Rahoitusrakennetta vahvistettiin ensimmäisellä neljänneksellä konvertoimalla lyhytaikaisia lainoja pitkäaikaisiksi 60,0 milj. eurolla. Lisäksi katsauskaudella toteutettiin pohjoismainen myyntisaatavien factoring-rahoitusjärjestely, jolla kasvatettiin käytettävissä olevia rahoituslähteitä noin 100 milj. eurolla. Factoring-rahoitusta oli käytössä vuoden lopussa 27,0 milj. euroa. Lokakuussa eräänäntynyt 50 milj. euron joukkovelkakirjalaina maksettiin kassavaroilla.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä oli vuoden lopussa 78,0 milj. euroa (163,3 Me). Tästä 37,8 milj. euroa (95,5 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat IAS 39 - säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 1,8 milj. euroa (15,1 Me). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat vuoden lopussa 34,5 milj. euroa (48,2 Me), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 2,3 milj. euroa (2,3 Me), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

INVESTOINNIT JA YRITYSKAUPAT

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 27,9 milj. euroa (85,2 Me) eli 0,8 prosenttia (2,2 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 9,0 milj. euroa (14,2 Me) ja tietotekniikkaan 7,9 milj. euroa (5,5 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 11,0 milj. euroa (65,5 Me).

Vuoden 2009 aikana ei tehty merkittäviä yritysostoja tai -myyntejä. Vuoden jälkipuoliskon aikana YIT kasvatti omistusosuuttaan Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla Liettuassa YIT Kaustassa 97,5 prosenttiin ja Venäjällä YIT Uralstroissa 99,9 prosenttiin ja YIT Donissa 78 prosenttiin.

STRATEGIAKAUDEN KASVUTAVOITETTA NOSTETTIIN

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

MUUTOKSIA KONSERNIRAKENTEESSA

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin. Vuoden 2009 alussa Kiinteistötekniiset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät yhdeksi toimialaksi, jonka nimi on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut. Kaksi muuta toimialaa olivat Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

MUUTOKSIA KONSERNIJOHDOSSA

Arne Malonæs nimitettiin 20.8.2009 YIT Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtajaksi ja Timo Lehtinen YIT-konsernin talousjohtajaksi. Ennen nimitystä Arne Malonæs oli YIT:n Norjan yhtiön toimitusjohtaja ja vastasi konsernin kiinteistötekniisten palvelujen kehittämisestä. Timo Lehtinen oli Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen talous- ja rahoitusjohtaja. Konsernin johtoryhmän jäsenistä edellinen talousjohtaja, teollisuuden palvelujen johtaja ja henkilöstöjohtaja siirtyivät pois YIT:n palveluksesta vuoden 2009 aikana. Henkilöstöasiat liitettiin hallintojohtajan vastuualueeseen.

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2009. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2008, myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle ja vahvisti osingoksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,50 euroa (0,80 e) osakkeelta eli yhteensä 62,5 milj. euroa (101,8 Me). Yhtiökokous vahvisti hallituksen kokoonpanon, päätti pitää hallituksen palkkiot ennallaan ja valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin, varapuheenjohtajaksi Eino Halosen ja jäseniksi Kim Granin, Reino Hanhisen, Antti Herlinin, Satu Huberin ja Lauri Ratian. Yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n.

Yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 100 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä enintään 12 700 000 yhtiölle hankittavan ja yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisen. Valtuutus kumosi ylimääräisessä yhtiökokouksessa 6.10.2008 annetun valtuutuksen hankkia ja luovuttaa omia osakkeita.

Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Reino Hanhisen ja jäseniksi Satu Huberin ja Lauri Ratian. Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin ja jäseniksi Eino Halosen, Reino Hanhisen ja Antti Herlinin.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 11.3.2009.

OIKEUDENKÄYNNIT

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. Välímiesoikeus velvoitti Neste Oilin korvaamaan YIT:lle urakatöistä 8,7 milj. euroa ja YIT:n korvaamaan Neste Oilille viivästys- ja muita korvauksia 7,4 milj. euroa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa. YIT on antanut asiasta pörssitiedotteet 1.4.2008, 1.9.2008 ja 1.10.2009.

HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ 23 480

Vuonna 2009 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 24 497 (25 057) henkilöä. Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 23 480 (25 784). Henkilöstöstä 67 prosenttia (67 %) oli työntekijöitä ja 33 prosenttia (33 %) toimihenkilöitä. Miehiä oli 89 prosenttia (89 %) ja naisia 11 prosenttia (11 %).

Vuonna 2009 henkilöstömäärä pieneni kaikilla toimialoilla. Suhteellisesti eniten henkilöstömäärä väheni Baltian maissa ja Venäjällä. Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 loppupuolella. Vuoden 2009 aikana YIT:ssä sovittiin yhteensä noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä. Lisäksi konsernissa on käytetty lomautuksia henkilöstömäärän sopeuttamisessa.

Henkilöstö toimialoittain

	12/2009	12/2008	Muutos	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2009
Kiinteistö- ja teollisuus palvelut	17 557	18 888	-7 %	75 %
Suomen rakentamispalvelut	2 936	3 271	-10 %	13 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 647	3 277	-19 %	11 %
Konsernipalvelut	340	348	-2 %	1 %
YIT-konserni yhteensä	23 480	25 784	-9 %	100 %

Henkilöstö maittain

	12/2009	12/2008	Muutos	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2009
Suomi	9 102	10 180	-11 %	39 %
Ruotsi	4 193	4 523	-7 %	18 %
Norja	3 248	3 280	-1 %	14 %
Venäjä	2 600	3 089	-16 %	11 %
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari, Romania	2 160	2 094	3 %	9 %
Tanska	1 269	1 448	-12 %	5 %
Liettua, Viro, Latvia	908	1 170	-22 %	4 %
YIT-konserni yhteensä	23 480	25 784	-9 %	100 %

KEHITYS TOIMIALOITTAIN**KIINTEISTÖ- JA TEOLLISUUSPALVELUT**

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala muodostettiin vuoden 2009 alussa yhdistämällä Kiinteistötekniiset palvelut ja Teollisuuden palvelut -toimialat yhdeksi toimialaksi. Teollisuuden palvelut -toimialan liikevaihto tulee pääasiassa Suomesta sekä lisäksi Ruotsista ja vientimaista ja vuonna 2008 se oli 429,7 milj. euroa. Vuonna 2008 YIT hankki Keski-Euroopasta Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta kiinteistötekniisiä liiketoimintoja, jotka siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Elo-joulukuussa 2008 näiden toimintojen liikevaihto oli 182,6 milj. euroa ja vuonna 2009 362,1 milj. euroa. Tammikuussa 2010 YIT teki kolme pientä yrityshankintaa Ruotsissa ja yhden Norjassa.

Toimialan liikevaihto laski edellisestä vuodesta 11 prosenttia johtuen etenkin toimitilarakentamisen voimakkaasta supistumisesta. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto oli vuoden korkein toimialalle tyypillisen kausivaihtelun seurauksena. Myynnin painopistettä siirrettiin uudisrakentamisesta korjaukseen ja modernisointiin, yksityissektorilta julkiselle sektorille ja projektitoiminnasta kunnossapitoon. Liikevaihdosta 54 prosenttia (53 %) eli 1 151,0 milj. euroa (1 260,2 Me) oli huoltoa ja kunnossapitoa.

Liikevaihdosta 28 prosenttia (34 %) tuli Suomesta, 25 prosenttia (27 %) Ruotsista, 20 prosenttia (20 %) Norjasta, 7 prosenttia (7 %) Tanskasta, 18 prosenttia (8 %) Keski-Euroopasta, 1 prosentti (3 %) Baltian maista ja Venäjältä sekä 2 prosenttia (2 %) vientimaista. Liikevaihto laski suhteellisesti eniten Baltian maissa ja Venäjällä sekä Suomessa.

Liikevoitto laski 26 prosenttia edellisvuotisesta asiakkaiden uusinvestointien pienenemisestä ja kireämmästä markkinatilanteesta johtuen. Kolmannella vuosineljänneksellä saatiin välimiesoikeuden päätös, joka pienensi toimialan liikevoittoa 3,2 milj. eurolla. Toimialan liiketoiminnan kannattavuus oli tammi-syyskuussa tasainen ja parani viimeisellä vuosineljänneksellä.

Tilaukanta laski 19 prosenttia erityisesti teollisuuden investointien ja toimitilarakentamisen vähenemisen seurauksena. Merkittävä osa toimialan huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on välittömästi toteutettavia toimeksiantoja, jotka eivät ole mukana tilaukannassa. Tilaukanta ei myöskään sisällä kaikkia lisä- ja muutostöitä.

Valuuttakurssien osalta toimialan lukuihin vaikuttivat merkittävimmin Ruotsin ja Norjan kruunujen kurssimuutokset. Kurssimuutokset pienensivät vuoden 2009 liikevaihtoa 93,3 milj. eurolla ja toisaalta paransivat tilaukantaan 29,8 milj. eurolla vuodentakaiseen verrattuna. Paikallisvaluutoissa laskettuna liikevaihto laski 7 prosenttia ja tilaukanta 22 prosenttia edellisvuotisesta.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut on henkilöstövaltaista, vähän pääomaa sitovaa liiketoimintaa. Toimialan sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 418,7 milj. euroa (346,8 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 31,4 prosenttia (54,9 %).

Toimialan henkilöstömäärä pieni vuodentakaisesta ja oli vuoden lopussa 17 557 (18 888).

Avainlukuja

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Liikevaihto, milj. e	2 124,9	2 396,0	-11 %	537,9	529,2	483,9	573,9
- josta huoltoa ja kunnossapitoa, milj. e	1 151,0	1 260,2	-9 %	281,2	286,7	266,0	317,1
Liikevoitto, milj. e 1)	119,3	162,0	-26 %	28,6	28,2	24,9	37,6
Liikevoittoprosentti, %	5,6 %	6,7 %	-	5,3	5,3	5,1	6,6
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	850,4	1 050,2	-19 %	1 048,3	984,7	946,7	850,4
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e 2)	418,7	346,8	21 %	347,1	371,3	395,0	418,7
Henkilöstö kauden lopussa	17 557	18 888	-7 %	18 527	18 208	17 849	17 557

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

2) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

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

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Suomi	594,5	817,9	-27 %	161,2	153,5	135,4	144,4
Ruotsi	532,3	648,7	-18 %	122,7	135,0	116,9	157,7
Norja	414,6	481,6	-14 %	109,8	98,9	93,4	112,5
Tanska	145,9	164,6	-11 %	39,0	38,9	30,6	37,4
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari, Romania 1)	374,6	183,6	104 %	87,3	88,8	93,9	104,6
Liettua, Viro, Latvia ja Venäjä	28,0	63,0	-56 %	8,8	5,1	7,9	6,2
Muut maat	35,0	36,6	-4 %	9,1	9,0	5,8	11,1
Yhteensä	2 124,9	2 396,0	-11 %	537,9	529,2	483,9	573,9

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

Huollon ja energiansäästöpalvelujen kysyntä vakaata

Taloteknisten korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä erilaisten palvelusopimusten kysyntä oli suhteellisen vakaata kaikissa toimintamaissa. Kiinteistötekniikan huoltosopimuksista ja ulkoistuksista sovittiin mm. logistiikkatiloihin ja tuotantolaitoksiin. Kunnat etsivät uusia ratkaisuja kunnossapitopalvelujensa järjestämiseksi etenkin Pohjoismaissa. Esimerkiksi Norjassa Bodon ja Saltenin kuntien kanssa sovittiin teiden ja tunnelien teknisestä huollosta. Ruotsin Solnassa YIT vastaa kunnan omistaman noin sadan kiinteistön kiinteistöteknisestä huollosta ja ylläpidosta.

Energiansäästöratkaisujen ja -palvelujen kysyntä vilkastui keväällä etenkin Pohjoismaissa, Itävallassa ja Saksassa ja jatkui vakaana loppuvuoden. Useita energia-analysejä sekä ESCO-energiansäästösopimuksia toteutettiin sekä yksityisellä ja julkisella sektorilla.

Teollisuuslaitosten kunnossapitopalveluiden ja energiatehokkuutta parantavien ratkaisujen ja energia-analyysipalvelujen kysyntä jatkui Suomessa suhteellisen tasaisena.

Uusinvestoinnit vähenivät

Uusinvestoinnit talotekniikkaan vähenivät kaikilla markkina-alueilla. Julkisen sektorin elvytyshankkeiden käynnistyminen pirsti hieman korjaus- ja saneerausprojektien kysyntää.

Teollisuuden investointeja oli edellisvuotta vähemmän. Investoinnit vähenivät erityisesti prosessi-, metsä- ja terästeollisuudessa ja kysyntä painottui energiateollisuuteen. Severn Powerin kaasukombivoimalaitoksessa Iso-Britannian Uskmouthissa käynnistyi laaja putkistoprojekti, jossa YIT toteuttaa kaikki voimalaitoksen putkistot Siemens AG:lle.

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

Suomen rakentamispalveluissa liikevaihto laski 10 prosenttia edellisvuotisesta. Liikevaihto laski selvästi toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisessa ja infrapalveluissa liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla.

Liikevoitto laski 27 prosenttia johtuen toimitilarakentamisen merkittävästä vähenemisestä ja asuntomyynnin painottumisesta alkuvuonna edellisvuotista enemmän vuokra-asuntotuotantoon. Vertailukaudella Korkein oikeus antoi päätöksen, jonka positiivinen vaikutus toimialan liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

Tilaukanta kasvoi 15 prosenttia edellisvuoden loppuun verrattuna. Tilaukanta kasvoi etenkin asuntoaloitusten lisäämisen ansiosta.

Suomen rakentamispalvelut -toimialalla pääomaa sitoutuu omaperustaisessa tuotannossa pääosin tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä lisäksi rakenteilla olevaan tuotantoon. Infra- ja muu urakkarakentaminen sitovat vain vähän pääomaa. Toimialan sijoitettu pääoma pieneni vuoden aikana ja oli vuoden lopussa 315,7 milj. euroa (482,9 Me). Vuonna 2009 tontti-investointeja tehtiin 54,0 milj. eurolla (61,6 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 20,5 prosenttia (28,0 %).

Toimialan henkilöstömäärä pieneni vuodentakaisesta ja oli vuoden lopussa 2 936 (3 271).

Avainlukuja

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Liikevaihto, milj. e	1 029,7	1 147,9	-10 %	239,8	253,0	246,3	290,6
- josta huoltoa ja kunnossapitoa, milj. e	71,5	68,5	4 %	19,5	15,2	20,2	16,6
Liikevoitto, milj. e	81,9	111,7	-27 %	20,9	19,9	20,8	20,3
Liikevoittoprosentti, %	8,0 %	9,7 %	-	8,7	7,9	8,4	7,0
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	1 007,5	874,2	15 %	819,8	846,9	909,9	1 007,5
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e 1)	315,7	482,9	-35 %	435,5	481,2	427,4	315,7
- tonttivarantoon, milj. e	325,6	350,5	-7 %	363,2	354,6	340,7	325,6
Henkilöstö kauden lopussa	2 936	3 271	-10 %	3 119	3 208	2 971	2 936

1) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Vuoden lopun tonttivaranto sisälsi 1 630 000 krs-m² (1 770 000 krs-m²) asuntotontteja ja 908 000 krs-m² (827 000 krs-m²) toimitilatontteja. Tonttivaranto sisältää myös taseen ulkopuolella olevia eräiä, sillä se sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuorollaan tulevat rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopimusten mukaisesti.

Asuntomyynti vilkastui

Markkinatilanteen epävarmuuksien johdosta asuntorakentaminen painottui alkuvuonna vuokra-asuntotuotantoon. Asuntomyynnin piristyessä painopistettä siirrettiin omaperustaiseen tuotantoon. YIT myi kuluttajille ensimmäisellä kvartaalilla 276 asuntoa, toisella kvartaalilla 401 asuntoa, kolmannella kvartaalilla 380 asuntoa ja neljännellä kvartaalilla 510 asuntoa. Asuntojen hintataso kehittyi vuoden lopulla myönteisesti.

Kuluttajille suunnattujen asuntojen aloitusmääriä kasvatettiin jokaisella vuosineljänneksellä riittävän myyntivarannon varmistamiseksi. Maantieteellisesti laaja toiminta ja tonttivaranto mahdollistivat nopean reagoinnin markkinatilanteen muutokseen. YIT:llä oli vuoden lopussa myynnissä 1 061 asuntoa, joista 216 oli valmiita asuntoja. Myyntivaranto sisältää eri kokoisia asuntoja. Markkinoilla omaperustaisia asuntoja aloitettiin edellisiä vuosia vähemmän.

Sijoittajille rakennettavia kohteita käynnistettiin tehtyjen sopimusten mukaisesti pitkin vuotta. Merkittävän vuokratuloja koskevat sopimus tehtiin elokuussa, kun YIT myi ICECAPITAL Housing Fund II Ky:lle viisi yhteensä noin 300 asuntoa käsittävää vuokratulokohdetta 36,6 milj. eurolla. Kiinteistö-Tapiolan kanssa sovittiin yli 225 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle ja Uudellemaalle. Sopimuksia solmittiin myös mm. VVO:n ja Tarveasuntojen kanssa.

Myytyjen asuntojen määrä sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä nousivat kokonaisuutena selvästi edellisvuotista korkeammiksi, kun käynnissä oli sekä vuokratuotantoa että omaperustaisia hankkeita.

Suomessa asuntohankkeen keskimääräinen rakennusaika on noin vuoden. Noin puolet käynnissä olevista asuntohankkeista valmistuu vuoden 2010 aikana ja puolet vuonna 2011.

Asuntorakentaminen Suomessa 2009 (2008), kpl

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Myytyjä	3 502	1 920	82 %	436	896	982	1 188
- joista suoraan kuluttajille	1 567	1 462	7 %	276	401	380	510
Aloitettuja	3 447	1 542	124 %	239	817	1 139	1 252
- joista suoraan kuluttajille suunnattuja	1 528	1 084	41 %	90	327	537	574
Valmistui	1 562	2 464	-37 %	440	409	288	425
Rakenteilla kauden lopussa	3 773	1 887	100 %	1 686	2 095	2 946	3 773
- joista myytyjä kauden lopussa	2 928	1 134	148 %	1 141	1 563	2 215	2 928
Myyttömiä kauden lopussa	1 061	1 111	-5 %	921	834	997	1 061
- joista valmiita asuntoja	216	358	-40 %	366	302	266	216

Toimitilarakentaminen edellisvuotta vähäisempää

Toimitilarakentamisen määrä pieneni selvästi edellisvuodesta. Toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenivät merkittävästi. Uusien liike- ja varastotilojen kysyntä jatkui kohtalaisena. Julkisen sektorin elvytyshankkeiden käynnistyminen pirsti hieman korjaus- ja saneerausprojektien kysyntää.

Liiketoiminta painottui käynnissä olevien hankkeiden loppuunsaattamiseen. Omaperustaisten hankkeiden vuokraus- ja hankekehitystoimintaa sekä sijoittajamyntiä aktivoitiin. Vuoden aikana käynnistettiin joitakin uusia omaperustaisia hankkeita ja saatiin urakoita urakkakilpailuista. Lisäksi toteutettiin useita saneeraus- ja korjausrakentamishankkeita.

Omaperustaisista hankkeista Helsingin Salmisaaressa sijaitseva liikunta- ja hyvinvointikeskus myytiin Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle tammikuussa. Marraskuussa YIT myi Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennialle Joensuussa sijaitsevan kauppakeskuksen sen jälkeen kun vuonna 2007 tanskalaisen kiinteistösijoittajan kanssa tehty sopimus ko. kiinteistöstä oli purettu.

Syksyllä käynnistettiin ensimmäisen matalaenergiatoimisto- ja liiketalon rakentaminen Järvenpäässä. Jatkossa kaikki YIT:n rakentamat uudet toimistot ovat matalaenergiatoimistoja, jotka kuluttavat vähemmän energiaa kuin voimassaolevat vaatimukset edellyttävät.

Infrarakentaminen kokonaisuutena tasaista

Infrarakentamisen kysyntää pienensivät vähentynyt asuntojen ja toimitilojen uudisrakentaminen sekä kuntatalouden heikentynyt tila. Useita perustien- ja radanpitoa koskevia infrahankkeita käynnistyi Suomessa valtion elvytystoimien vauhdittamana. Ympäristön kunnostuspalveluiden kysyntä oli hyvä. Kokonaisuutena infrarakentaminen kehittyi tasaisesti.

YIT:llä on infra-alan erityisosaamista mm. kalliorakentamisessa, kunnossapidossa ja kuntapalveluissa. Väylähankkeista käynnistettiin Savonlinnan kaupungin keskustaan 17 milj. euron arvoinen silta- ja tietöitä sisältävä hanke. Vantaalla aloitettiin tunneliurakka Kehärata-hankkeeseen. Kuntapalveluissa Varkauden kaupunki ulkoisti YIT:lle katujen, vesihuollon ja ulkovalaistuksen rakentamisen ja ylläpidon. Kunnille toteutettiin myös elinkaarihankkeita, jotka kattavat korjausinvestointeja ja kohteiden ylläpitoa.

KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto laski 27 prosenttia heikommasta markkinatilanteesta johtuen. Venäjällä liikevaihto laski 17 prosenttia ja Baltian maissa 63 prosenttia edellisvuodesta. Vuoden 2009 liikevaihdosta 85 prosenttia (75 %) tuli Venäjältä ja 12 prosenttia (24 %) Baltian maista. Liikevaihto kasvoi vuoden jokaisella kvartaalilla Venäjän asuntomyynnin pirstyessä ja kohteiden rakentamisen edetessä.

Toimialan liikevoitto jäi vuonna 2009 negatiiviseksi. Kolmannella kvartaalilla liikevoitto kääntyi positiiviseksi ja parani edelleen viimeisellä neljänneksellä. Toimialalla liikevoittoa heikensivät asuntomyynnin edellisvuotista alhaisempi volyymi alkuvuonna, asuntojen edellisvuotista alhaisempi hintataso, vähäinen toimitilarakentaminen Venäjällä sekä Baltian heikkona jatkunut markkinatilanne. Toimialan projektien kate-ennusteisiin tehtiin erityisesti ensimmäisen kvartaalin aikana heikennyksiä. Vuoden aikana lähinnä Latvian ja Liettuan tonttivarantoon tehtiin noin 7 milj. euron arvonalennukset.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilauskanta laski 30 prosenttia vuodentakaisesta. Venäjällä rakenteilla olevat asuntohankkeet tuloutuivat liikevaihdoksi rakentamisen ja myynnin edetessä. Vuoden aikana myytiin enemmän asuntoja kuin aloitettiin. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä keskeytettiin lokakuussa 2008 rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden projektien arvo tilauskannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

Ruflan kurssimuutokset pienensivät vuoden liikevaihtoa 65,2 milj. euroa ja tilauskanta 41,1 milj. euroa vuodentakaiseen verrattuna. Kun Venäjän luvut lasketaan paikallisvaluutassa, oli toimialan liikevaihdon muutos -14 prosenttia ja tilauskannan muutos -27 prosenttia vuodentakaisesta.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla pääomaa on sitoutunut pääasiassa rakenteilla olevaan, valmiiseen ja keskeytettyyn tuotantoon sekä lisäksi tonttikantaan ja sen kehittämiseen. Toimialan sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 681,3 milj. euroa (653,1 Me). Alkuvuonna 2009 uusia asuntohankkeita ei aloitettu ja investointeja vähennettiin merkittävästi. Asuntoaloitukset käynnistettiin myynnin vilkastuttua ja markkinatilanteen parannuttua jälleen syyskuussa ja muutamista uusista tontti-investoinneista päätettiin viimeisen kvartaalin aikana. Sijoitetun pääoman tuotto oli -2,7 prosenttia (1,7 %).

Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma muodostuu pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla. Vuoden lopussa konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma oli 582,3 milj. euroa (545,2 Me). Venäjälle sijoitettua pääomaa kasvatti keskeneräiseen ja valmiiseen tuotantoon sitoutunut pääoma. Ruflan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 26,4 milj. eurolla vuodentakaiseen verrattuna.

Vuoden jälkipuoliskon aikana YIT kasvatti omistusosuuttaan Liettuassa YIT Kaustassa 97,5 prosenttiin ja Venäjällä YIT Uralstroissa 99,9 prosenttiin ja YIT Donissa 78 prosenttiin. Tammikuussa 2010 YIT kasvatti omistusosuutensa YIT Donissa 100 prosenttiin.

Avainlukuja

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Liikevaihto, milj. e	359,4	493,5	-27 %	61,4	87,4	97,6	113,0
Liikevoitto, milj. e	-17,8	9,0	-298 %	-23,8	-5,2	3,7	7,5
Liikevoittoprosentti, %	-5,0 %	1,8 %	-	-38,7	-5,9	3,8	6,6
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e 1)	960,1	1 369,3	-30 %	1 239,1	1 126,8	998,4	960,1
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e 2)	681,3	653,1	4 %	632,8	667,9	677,1	681,3
- tonttivarantoon yhteensä	246,5	228,9	8 %	218,7	235,4	244,8	246,5
- tonttivarantoon Venäjällä	171,7	145,7	18 %	136,1	157,8	166,9	171,7
- tonttivarantoon Baltiassa	74,8	83,2	-10 %	82,6	77,6	77,7	74,8
Henkilöstö kauden lopussa	2 647	3 277	-19 %	3 214	2 965	2 841	2 647

- 1) Tilauskanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytettyjä asuntohankkeita. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettyinä olleiden projektien arvo tilauskannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).
2) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Vuoden lopun tonttivaranto sisälsi Venäjällä 1 974 000 krs-m2 (2 256 000 krs-m2) asuntotontteja ja 563 000 krs-m2 (565 000 krs-m2) toimitilatontteja. Baltian maissa tonttivaranto sisälsi 353 000 krs-m2 (398 000 krs-m2) asuntotontteja ja 136 000 krs-m2 (62 000 krs-m2) toimitilatontteja.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Venäjä	305,7	368,2	-17 %	45,9	72,3	85,2	102,3
Liettua, Viro, Latvia	44,3	118,7	-63 %	14,7	14,0	11,6	4,0
Muut maat	9,4	6,6	42 %	0,8	1,1	0,8	6,7
Yhteensä	359,4	493,5	-27 %	61,4	87,4	97,6	113,0

Venäjän asuntomyynti vahvistui vuoden edetessä

YIT harjoittaa Venäjällä omaperustaista asuntorakentamista Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa.

Asuntomyynti vahvistui Venäjällä vuoden 2009 jokaisella vuosineljänneksellä. Ensimmäisellä kvartaalilla myytiin 323 asuntoa, toisella kvartaalilla 494 asuntoa, kolmannella kvartaalilla 829 asuntoa ja neljännellä kvartaalilla 966 asuntoa. Pääosa asunnoista myytiin suoraan kuluttajille. Joulukuussa YIT myi Moskovan ympäristössä 90 asuntoa puolustusministeriölle kertakaupalla.

Myyntiä piristivät kuluttajien luottamuksen lisääntyminen YIT:tä kohtaan, omat markkinointi- ja myyntitoimenpiteet, kiinnostavampi tarjonta kohteiden valmistuessa tai lähestyessä valmistumista sekä asiakkaiden lainansaantimahdollisuuksien ja -ehtojen paraneminen. Myynnin tukemiseksi YIT sopi useiden pankkien kanssa yhteistyöstä, jonka myötä YIT:n asiakkailta on mahdollisuus saada asuntolainaa erityisehdoin. Pietarissa noin viidennes loka-joulukuussa YIT:n kanssa solmituista asuntokaupoista toteutettiin lainarahoituksella. Muissa toimintakaupungeissa lainarahoitusta hyödynnettiin vähemmän.

Asuntojen hintataso laski ruplina syyskuun 2008 ja lokakuun 2009 välisenä aikana keskimäärin viidenneksen vaihdellen kaupungeittain. Asuntojen hintojen laskuvauhti hidastui vuoden 2009 kolmannella vuosineljänneksellä ja hintataso pysyi loppuvuoden vakaana. Asuntojen tarjonta vähentyi markkinoilla vuonna 2009 useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan ja YIT:n markkinaosuus myydyistä asunnoista nousi. Muutamit rakentajat käynnistivät keskeytettyjä hankkeitaan vuoden lopulla.

YIT käynnisti vuoden lopulla yhteensä 672 asunnon rakentamisen. Ensimmäinen uusi asuntokohde kesän 2008 jälkeen käynnistettiin syyskuussa 2009 Moskovan ympäristössä Zhukovskissa. Neljännellä vuosineljänneksellä aloitettiin asuntohankkeita Moskovan ympäristössä, Moskovassa ja Pietarissa. Asuntojen myyntiportfolio parani kohteiden valmistumisen ja uusien asuntoaloitusten myötä.

Rakenteilla olevien 4 174 asunnon loppuunrakentamisen kustannusten arvioidaan olevan noin 178 milj. euroa. Vuonna 2009 aloitettujen asuntojen osuus loppuunrakentamiskustannuksista on 42 milj. euroa. Pääomia vapautuu asuntojen myynnin edetessä samanaikaisesti. Venäjällä projektit ovat pitkäkestoisia ja niiden arvo on suuri. Pääosa rakenteilla olevista hankkeista valmistuu vuoden 2010 aikana.

Asuntorakentaminen Venäjällä 2009 (2008), kpl

	1-12/09	1-12/08	Muutos 1-12/08 - 1-12/09	1-3/09	4-6/09	7-9/09	10-12/09
Myytyjä	2 612	2 793	-6 %	323	494	829	966
Aloitettuja	672	3 622	-81 %	0	0	105	567
Valmistui	4 960	2 600	91 %	1 524	937	0	2 499
Rakenteilla kauden lopussa 1)	4 174	8 407	-50 %	6 874	5 969	6 080	4 174
- joista myytyjä kauden lopussa	1 814	3 120	-42 %	2 523	2 004	2 532	1 814
Myyttömiä kauden lopussa	3 603	5 534	-35 %	5 218	4 747	4 014	3 603
- joista valmiita asuntoja	1 243	247	403 %	867	782	466	1 243

1) Epävarman markkinatilanteen vuoksi Venäjällä tehtiin lokakuussa 2008 päätös keskeyttää rakentaminen perustuvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Keskeytettyinä olleet asunnot eivät sisälly taulukon rakenteilla oleviin asuntoihin, sillä niiden rakentamisen uudelleenkäynnistäminen käsitellään uudiskohteen aloituksen tapaan. Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

Gorelovon teollisuuspuiston kehittämistä jatkettiin

Pietarissa Gorelovon teollisuuspuiston alueen kehittämistä jatkettiin syksyllä aloittamalla kosmetiikkatuotteiden pakkaukseen käytettävien tuotanto- ja jakelulogistiikkatilojen toteuttaminen Dermosilille. Toimitilahankkeiden kehittämistä jatkettiin myös Moskovassa ja sen ympäristössä. BPT:n kanssa solmittiin strateginen kumppanuussopimus toimitilahankkeiden kehittämisestä.

Gorelovon alueelle valmistuneen elintarviketehtaan vesi- ja viemäri liittymät kytkettiin lokakuussa 2009 ja tehdasrakennus sai viranomaisilta käyttöönottoluvan joulukuun lopulla. YIT:n velvoitteet asiakkaan kanssa tehtyjen sopimusten perusteella ovat näin tulleet täytetyiksi.

Baltian markkinatilanne heikko

Baltian maissa markkinatilanne jatkui heikkona. Kilpailu rakennushankkeista oli kireää ja tuotanto vähäistä. Asuntojen hintataso markkinoilla laski keskimäärin noin puoleen vuoden 2007 lopun tasosta.

Baltiassa YIT:n toiminnan painopistettä siirrettiin asuntorakentamisesta urakointiin. Sopimuksia solmittiin pienistä urakatöistä, joilla toimintavolyymien voimakas supistuminen saatiin pysäytettyä. Isommat rakennuskohteet olivat pääosin tuotanto- ja logistiikkatiloja länsimaisille asiakkaille Virossa ja Liettuassa.

Vuoden 2009 aikana ei aloitettu uusia asuntokohteita, mutta uusien hankkeiden valmistelua jatkettiin. Vuonna 2009 Liettuassa, Virossa ja Latviassa myytiin 256 (1-12/08: 733) asuntoa. Näistä 53 asuntoa myytiin ensimmäisellä kvartaalilla, 147 toisella kvartaalilla, 50 kolmannella kvartaalilla ja 6 neljännellä kvartaalilla. Kauden aikana valmistui 592 (736) asuntoa. Vuoden lopussa asuntoja ei ollut rakenteilla (12/08: 592). Vuoden lopussa YIT:llä oli myymättä 40 asuntoa (296).

OSAKKEET, OPTIOT JA OMISTAJAT

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

Vuonna 2009 YIT Oyj:n osakkeita voitiin merkitä 1.4.-30.11.2009 välisenä aikana vuonna 2006 liikkeeseen laskettujen M ja N optio-oikeuksien perusteella. Merkintäaika M optio-oikeuksien perusteella päättyi 30.11.2009.

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

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

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

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

YIT Oyj:llä oli vuoden 2009 alussa hallussaan 1 425 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 11.3.2009 hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 100 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä enintään 12 700 000 yhtiölle hankittavan ja yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisen. Valtuutus kumosi ylimääräisessä yhtiökokouksessa 6.10.2008 annetun valtuutuksen hankkia ja luovuttaa omia osakkeita.

YIT hankki 720 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita 5,6 euron keskihintaan 10.2.2009 ja 23.2.2009 välisenä aikana. Vuoden 2009 lopussa YIT Oyj:llä oli hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita kauden aikana.

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

Kaupankäynti osakkeella ja optio-oikeuksilla

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2009 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 14,45 euroa (2008: 4,58 e). Osakekurssi nousi vuoden aikana 216 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2009 aikana oli 14,49 euroa (19,99 e) ja alin 4,31 euroa (3,70 e). Keskipurssi oli 8,52 euroa (10,89 e).

Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 807,4 milj. euroa (576,2 Me). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeita vaihdettiin vuoden 2009 aikana 190 057 125 (295 155 593) kappaletta. Vaihdon arvo oli 1 631,4 milj. euroa (3 221,4 Me). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 757 200 (1 166 623) osaketta.

Vuonna 2009 ei käyty kauppaa vuonna 2006 liikkeelle lasketuilla M eikä N optio-oikeuksilla.

Osakkeenomistajien määrä 29 678

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden alussa 25 515 (15 265) ja sen päättyessä 29 678 (25 515). Yksityissijoittajien määrä kasvoi 4 070:llä. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 36,5 prosenttia (52,9 %) ja sen päättyessä 38,7 prosenttia (36,5 %) osakkeista.

Vuoden 2009 aikana tehtiin yksi Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen liputusilmoitus omistussuuden muuttumisesta. Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ilmoitti, että sen omistussuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä on allittanut 5 prosentin rajan 3.4.2009 tehdyn osakekaupan johdosta. Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen hallussa oli tuolloin 6 184 119 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 4,86 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Markkinatilanne

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut toimialalla talotekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysynnän hienoinen kasvu jatkuu. Huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarvetta lisäävät tekniikan lisääntyminen kiinteistöissä sekä vähäiset uusinvestoinnit. Taloustaantuma avaa uusia mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Energiatehokkuuspalveluiden kysyntä kasvaa tulevina vuosina erityisesti Pohjoismaissa, Saksassa ja Itävallassa valtioiden tukitoimenpiteiden ja uudistuvan ympäristölainsäädännön myötä. Uusinvestoinnit toimisto- ja liikekiinteistöihin jatkuvat vähäisinä. Uudisrakentamisessa toteutetaan julkisen sektorin investointeja. Korjaus- ja saneeraushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu valtioiden elvytystoimien ja korjausavustusten tukemana. Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana.

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä, toimitilarakentamisen vähenevän ja infrarakentamisen säilyvän suhteellisen vakaana. Omistusasuntojen kysyntää tukevat alhainen korkotaso, vahvistunut kuluttajien luottamus ja asuntojen tarjonnan vähäisyys. Uudisasuntojen tarvetta ylläpitävät myös asuntokuntien koon pieneneminen, muuttoliike ja väestönkasvu. Työllisyyden heikkeneminen ja korkojen nousu saattavat jatkossa lisätä epävarmuutta asuntomarkkinoilla. Toimitilamarkkinoilla toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenevät. Liike- ja varastotilojen kysyntä jatkuu kohtalaisena. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti. Valtion elvytystoimet lisäävät julkisen sektorin rakennushankkeita, mutta kuntatalouden heikko tilanne tuo epävarmuutta julkisen sektorin rakennushankkeiden määrään. Suomen inframarkkinoilla alkaa vuonna 2010 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita samaan aikaan kun kuntasektorin kysyntä pienenee. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa. Infrarakentamisen kapasiteetin vajaakäyttö pitää kilpailutilanteen kireänä.

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa Venäjän asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä ja Baltiassa voidaan odottaa hienoista piristymistä. Venäjällä asuntojen suuri tarve on edelleen olemassa ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä muuttumattomat. Venäjän taloustilanne ja kuluttajakäyttäytyminen riippuvat voimakkaasti öljyn hintatasosta sekä ruplan kurssin kehityksestä. Asuntokauppaan vaikuttavat lisäksi asuntolainamarkkinoiden, työllisyyden, korkotason ja ostovoiman kehittyminen. Baltian maissa rakennusmarkkinat ovat saavuttaneet erittäin alhaisen tason. Laman laajavaikutteisuudesta johtuen markkinatilanteen merkittävää parantumista ei ole lähiaikoina odotettavissa, mutta asuntomarkkinoiden elpymisestä on merkkejä ja joitakin uusia kohteita on markkinoilla käynnistetty. Venäjällä toimistojen vajaakäyttöaste on korkea ja niiden rakentaminen on vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liiketilojen kysyntä on lisääntymässä. Baltian markkinoilla on käynnissä pieniä toimitilahankkeita.

Strategiset tavoitteet

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

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa tavoitteena on, että YIT on Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja ja edelläkävijä energiansäästöpalveluissa. Tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa muuta toimintaa nopeammin. Kasvua tavoitellaan sekä orgaanisesti että yrityskaupoin.

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

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa markkinoiden kysynnän mukaan. Venäjällä asuntojen suuri tarve ei ole vähentynyt ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä hyvät, mikä tarjoaa kasvumahdollisuuksia. Myös Baltian maissa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa YIT pyrkii hyödyntämään markkinoilla avautuvia mahdollisuuksia. Toimialalla tavoitellaan lisäksi pääoman käytön tehostamista sekä korkeampaa kannattavuutta.

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 julkistetaan vuoden 2009 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Liiketoiminnan merkittävimmät operatiiviset lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntomyynnin myönteisen kehityksen jatkumiseen ja pääasiassa myymättömistä asunnoista syntyvään tilauskannan myynti- ja hintariskiin. Vuoden lopussa YIT:llä oli rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 3 603, Suomessa 1 061 ja Baltian maissa 40. Lisäksi Venäjällä on 2 145 asuntoa, joiden rakentaminen on keskeytetty. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään. Asuntoaloituksia kasvatettiin loppuvuonna riittävän myyntivarannon varmistamiseksi. Tarkempi selvitys tilauskannan rakenteesta on esitetty edellä kohdassa Tilauskanta. Asuntotuotannosta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä kerrotaan kohdassa Kehitys toimialoitain.

Ruplamääräisiin sijoituksiin liittyy valuuttakurssiriski. Venäjälle sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa kokonaisuudessaan 582,3 milj. euroa. Vuodenvaihteessa 2008-2009 omanpääomanehtoista nettosijoitusta Venäjälle kasvatettiin luokittelmalla osa tytäryhtiöille annetuista lainoista pysyviksi nettoinvestoinneiksi. Nettosijoitusten määrä vuoden lopussa oli 368,5 milj. euroa. Venäjällä olevien tytäryhtiöihin tehdyt nettosijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraanpääomanehtoisten sijoitusten määrä oli vuoden lopussa 213,9 milj. euroa 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 hankintamenoon, ja arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Vuoden aikana lähinnä Latvian ja Liettuan tonttivarantoon tehtiin noin 7 milj. euron arvonalennukset.

NÄKYMÄT VUODELLE 2010

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2010 konsernin liikevaihto kasvaa ja tulos ennen veroja kasvaa merkittävästi vuoteen 2009 verrattuna.

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

Suomessa asuntokysyntää tukevat alhainen korkotaso, vahvistunut kuluttajien luottamus sekä rakenteelliset tekijät, kuten muuttoliike, väestönkasvu ja perheeseen pieneminen. Asuntojen hintataso on kehittynyt myönteisesti. Markkinoilla on tarjolla vähän uusia asuntoja. YIT on käynnistänyt uusia asuntohankkeita vuonna 2009, mikä tarjoaa vahvan lähtöaseman vuodelle 2010. Vuoden 2009 lopussa YIT:llä oli rakenteilla 3 773 asuntoa. Myynnissä oli 1 061 asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 216. Hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperustaisen asuntorakentamisen kasvattamisen vuonna 2010.

Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve, minkä vuoksi YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä muuttumattomat. Vuoden 2009 lopulla asuntojen hintataso on vakiintunut ja kuluttajien luottamus on parantunut. Markkinoilla on käynnistetty uusia asuntohankkeita, mutta tarjonta on edelleen rajallista. Vuoden 2009 lopussa YIT:llä oli rakenteilla 4 174 asuntoa. Myynnissä oli 3 603 asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 1 243. YIT on vahvistanut mainettaan luotettavana rakentajana ja kehittänyt myyntiprosessiaan. Asiakkaiden lainarahan saatavuutta on parannettu tekemällä yhteistyötä pankkien kanssa. YIT käynnisti uusia asuntohankkeita vuoden 2009 lopulla ja asuntoaloituksia kasvatetaan vuonna 2010 kysyntää vastaavasti.

Asuntojen kysyntään vaikuttaa sekä Suomessa että Venäjällä kuluttajien luottamuksen, työllisyystilanteen ja korkotason kehitys. Venäjällä asuntokysyntä on riippuvaista myös öljyn hintatasosta ja ruplan kurssista.

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. Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana. Talotekniikan uusinvestoinnit vähenevät YIT:n koko markkina-alueella erityisesti toimitilarakentamisen vähäisyydestä johtuen. 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 vuonna 2010 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita saman 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.

HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2009 ovat 228.281.847,21 euroa, josta tilikauden 2009 voitto on 54.474.447,59 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

• Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 0,40 euroa/osake eli	50.031.368,80
• Jätetään jakokelpoisiin varoihin	<u>178.250.478,41</u>
	<u>228.281.847,21</u>
	=====

Lisäksi hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää valtuuttaa hallituksen lahjoittamaan enintään 500.000 euroa korkeakoulujen ja yliopistojen toimintaan ja että samalla yhtiön hallitus valtuutetaan päättämään lahjoitusten maksuaikataulusta sekä muista lahjoitusten ehdoista.

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

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2010

Henrik Ehrnrooth
Puheenjohtaja

Eino Halonen
Varapuheenjohtaja

Reino Hanhinen

Antti Herlin

Satu Huber

Lauri Ratia

Kim Gran

Juhani Pitkäkoski
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN TAULUKKO-OSA 1.1. - 31.12.2009

(Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2009.)

1. YIT-konsernin tunnuslukuja

Tunnusluvut

Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin

Segmenttitiedot vuosineljänneksittäin

2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 31.12.2009

Tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2009

Laaja tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2009

Tuloslaskelma 1.10. - 31.12.2009

Tase

Laskelma oman pääoman muutoksista

Rahavirtalaskelma

3. Liitetietoja

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet

Rahoitusriskien hallinta

Segmenttitiedot

Kauden liikevoittoon vaikuttavat poikkeukselliset erät

Hankitut ja myytyt liiketoiminnot

Aineellisten hyödykkeiden muutokset

Vaihto-omaisuus

Oman pääoman liitetiedot

Korolliset velat

Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Liiketoimet osakkuusyhtiöiden kanssa

1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

TUNNUSLUVUT

	12/2009	12/2008	muutos
Tulos/osake, e	0,53	1,05	-50 %
Tulos/osake, e, laimennettu	0,53	1,05	-50 %
Oma pääoma/osake, e	6,38	6,38	-
Osakkeen keskipurssi kauden aikana, e	8,52	10,89	-22 %
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	14,45	4,58	216 %
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. e	1 807,4	576,2	214 %
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 167	127 104	-2 %
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 167	127 104	-2 %
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 078	125 798	-1 %
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	497,7	644,5	-23 %
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	10,9	17,5	-38 %
Oman pääoman tuotto, %	8,2	16,5	-50 %
Omavaraisuusaste, %	33,8	30,7	10 %
Velkaantumisaste, %	62,2	79,8	-22 %
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	27,7	85,2	-67 %
% liikevaihdosta	0,8	2,2	-64 %
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e 1)	2 773,6	3 233,7	-14 %
josta Suomen ulkopuolista tilaukanta	1 549,0	2 118,9	-27 %
Henkilöstö keskimäärin	24 497	25 057	-2 %

1) Tulouttamaton osuus saaduista tilauksista sekä omaperustaisista hankkeista.

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009
Liikevaihto, milj. e	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7	853,1	815,0	960,5
Liikevoitto, milj. e	78,6	70,5	63,1	48,4	22,1	38,1	45,6	59,7
% liikevaihdosta	8,5	7,1	6,5	4,6	2,7	4,5	5,6	6,2
Rahoitustuotot, milj. e	3,2	0,6	0,9	1,2	1,3	0,4	0,9	1,9
Kurssierot, milj. e	-0,8	-2,6	6,0	-27,6	-9,6	-5,1	-7,8	-5,9
Rahoituskulut, milj. e	-10,7	-8,0	-13,0	-16,7	-11,6	-8,2	-8,8	-6,1
Voitto ennen veroja, milj. e	70,3	60,5	56,9	5,4	2,2	25,2	29,9	49,6
% liikevaihdosta	7,6	6,1	5,9	0,5	0,3	3,0	3,7	5,2
Taseen loppusumma, milj. e	2 525,8	2 605,5	2 868,5	2 973,9	2 839,7	2 837,9	2 845,9	2 626,4
Tulos/osake, e	0,40	0,33	0,29	0,03	0,02	0,12	0,15	0,26
Oma pääoma/osake, e	5,97	6,32	6,61	6,38	5,70	5,90	6,09	6,38
Osakkeen päätöskurssi, e	17,97	15,98	7,30	4,58	5,05	7,40	13,01	14,45
Markkina-arvo, milj. e	2 286,1	2 033,0	928,7	576,2	631,6	925,6	1 627,3	1 807,4
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	28,1	25,6	21,9	17,5	14,3	11,4	9,8	10,9
Omavaraisuusaste, %	33,3	34,5	33,4	30,7	28,3	29,3	29,7	33,8
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	462,7	625,2	696,9	644,5	635,2	671,4	640,4	497,7
Velkaantumisaste, %	60,6	77,2	82,5	79,8	88,5	90,6	83,8	62,2
Bruttoinvestoinnit, milj. e	11,8	14,0	51,1	8,3	6,7	3,9	5,1	12,0
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7	3 045,0	2 916,4	2 800,8	2 773,6
Henkilöstö kauden lopussa	23 644	24 978	26 688	25 784	25 239	24 763	24 003	23 480

SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	507,8	589,1	586,1	713,0	537,9	529,2	483,9	573,9
Suomen rakentamispalvelut	284,9	308,6	285,8	268,6	239,8	253,0	246,3	290,6
Kansainväliset rakentamispalvelut	154,3	119,5	123,3	96,4	61,4	87,4	97,6	113,0
Muut erät	-20,0	-26,0	-24,4	-27,3	-15,5	-16,4	-12,8	-17,0
YIT-konserni yhteensä	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7	853,1	815,0	960,5

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

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	31,5	41,0	43,5	46,0	28,6	28,2	24,9	37,6
Suomen rakentamispalvelut 2)	35,4	29,4	28,1	18,8	20,9	19,9	20,8	20,3
Kansainväliset rakentamispalvelut	16,1	6,1	-4,0	-9,2	-23,8	-5,2	3,7	7,5
Muut erät	-4,4	-6,0	-4,5	-7,1	-3,6	-4,8	-3,8	-5,7
YIT-konserni yhteensä	78,6	70,5	63,1	48,5	22,1	38,1	45,6	59,7

Liikevoittoprosentti segmenteittäin, %

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

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

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

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

Tilaukanta kauden lopussa segmenteittäin (milj. e)

	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 048,0	1 021,3	1 284,1	1 050,2	1 048,3	984,7	946,7	850,4
Suomen rakentamispalvelut	1 306,4	1 264,8	1 085,9	874,2	819,8	846,9	909,9	1 007,5
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	1 381,7	1 483,7	1 678,2	1 369,3	1 239,1	1 126,8	998,4	960,1
Muut erät	-109,1	-99,4	-83,3	-60,0	-62,1	-42,0	-54,2	-44,4
YIT-konserni yhteensä	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7	3 045,0	2 916,4	2 800,8	2 773,6

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

2) Tilaukanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytettyjä asuntohankkeita. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettyinä olleiden projektien arvo tilaukannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2009

TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2009 (milj. e)

	1-12/2009	1-12/2008	muutos
Liikevaihto	3 452,4	3 939,7	-12 %
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	1 885,7	2 072,9	-9 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-3 252,6	-3 647,1	-11 %
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,6	-0,1	500 %
Poistot ja arvonalentumiset	-33,6	-31,8	6 %
Liikevoitto 1)	165,5	260,6	-36 %
% liikevaihdosta	4,8	6,6	-27 %
Rahoitustuotot 2)	4,5	5,9	-24 %
Kurssierot	-28,4	-25,0	14 %
Rahoituskulut	-34,7	-48,4	-28 %
Voitto ennen veroja	106,9	193,1	-45 %
% liikevaihdosta	3,1	4,9	-37 %
Tuloverot 3)	-40,7	-58,8	-30 %
Katsauskauden voitto	66,2	134,3	-51 %
% liikevaihdosta	2,0	3,4	-41 %
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	66,8	132,9	-50 %
Vähemmistölle	-0,6	1,4	-136 %
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,53	1,05	-50 %
Tulos/osake, laimennettu, e	0,53	1,05	-50 %

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

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

2) Vuoden 2008 rahoitustuottoihin sisältyy +2,2 milj. euroa liittyen korkeimman oikeuden päätökseen SOK:n entisen pääkonttorin saneerauksen urakkariidasta.

3) Konsernin veroaste vuonna 2009 oli 38,1 prosenttia (2008: 30,4 %). Veroasteen nousu johtui pääosin useiden Baltian ja Venäjän yhtiöiden tappiollisista tuloksista.

LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2009

	1-12/2009	1-12/2008
Katsauskauden voitto	66,2	134,3
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut		
Korkoriskin suojaus	-3,1	-4,7
- Laskennallinen vero	0,0	1,2
- Tuloslaskelmaan kirjattu määrä	3,1	0,0
Muuntoerot	-5,9	-35,8
Muu muutos	-0,6	-0,3
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-6,4	-39,6
Katsauskauden laaja tulos	59,7	94,7
Jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	60,9	93,7
Vähemmistölle	-1,2	1,0

TULOSLASKELMA 1.10. - 31.12.2009 (milj. e)

	10-12/2009	10-12/2008	muutos
Liikevaihto	960,5	1 050,7	-9 %
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	543,0	586,8	-7 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-892,3	-993,5	-10 %
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,6	-0,1	500 %
Poistot ja arvonalentumiset	-8,4	-8,7	-3 %
Liikevoitto	59,7	48,4	23 %
% liikevaihdosta	6,2	4,6	35 %
Rahoitustuotot	1,9	1,2	58 %
Kurssierot	-5,9	-27,6	-79 %
Rahoituskulut	-6,2	-16,7	-63 %
Voitto ennen veroja	49,5	5,3	834 %
% liikevaihdosta	5,2	0,5	931 %
Tuloverot	-19,2	-2,6	654 %
Katsauskauden voitto	30,2	2,8	1007 %
% liikevaihdosta	3,2	0,3	1223 %
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	30,3	2,7	1004 %
Vähemmistölle	-0,1	0,1	-200 %
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,24	0,03	700 %
Tulos/osake, laimennettu, e	0,24	0,03	700 %

TASE (milj. e)

	12/2009	12/2008	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	99,8	104,6	-5 %
Liikearvo	291,0	291,0	0 %
Muut aineettomat hyödykkeet	32,8	35,1	-7 %
Osuudet osakkuusyrytyksissä	3,2	3,8	-16 %
Muut sijoitukset	2,0	2,5	-20 %
Muut saamiset	14,4	12,7	13 %
Laskennalliset verosaamiset	39,8	34,6	14 %
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 309,5	1 509,9	-13 %
Myyntisaamiset ja muut saamiset	660,8	778,0	-15 %
Rahavarat	173,1	201,7	-14 %
Varat yhteensä	2 626,4	2 973,9	-12 %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	149,2	149,2	-
Muu oma pääoma	648,8	653,9	-1 %
Vähemmistöosuus	2,6	4,6	-43 %
Oma pääoma yhteensä	800,6	807,7	-1 %
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	73,6	68,4	8 %
Eläkevelvoitteet	17,6	19,7	-11 %
Varaukset	49,0	45,0	9 %
Rahoitusvelat	502,0	516,2	-3 %
Muut velat	3,3	4,0	-18 %
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	971,5	1 140,8	-15 %
Varaukset	40,0	42,0	-5 %
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	168,8	330,1	-49 %
Oma pääoma ja velat yhteensä	2 626,4	2 973,9	-12 %

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (milj. e)

	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erorahasto	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2009	149,2	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	682,1	4,6	807,7
Osingonjako, 0,50 EUR/osake	-	-	-	-	-	-	-62,5	-0,8	-63,3
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-4,0	-	-	-4,0
Osakemerkinnät optioilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Optioiden kirjaus	-	-	-2,3	-	-	-	2,8	-	0,5
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,3	-	-	-	-	-0,3	-	0,0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-	-	-	-7,3	0,0	-	68,2	-1,2	59,7
Oma pääoma 31.12.2009	149,2	1,7	11,6	-42,5	-1,7	-10,6	690,3	2,6	800,6
	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erorahasto	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	149,1	1,0	13,9	-9,0	2,0	0,0	657,6	3,8	818,4
Osingonjako, 0,80 EUR/osake	-	-	-	-	-	-	-101,8	-0,2	-102,0
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-6,6	-	-	-6,6
Osakemerkinnät optioilla	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1
Optioiden kirjaus	-	-	-	-	-	-	3,2	-	3,2
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,4	-	-	-	-	-0,4	-	0,0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-	-	0,0	-26,2	-3,7	-	123,5	1,0	94,6
Oma pääoma 31.12.2008	149,2	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	682,1	4,6	807,7

RAHAVIRTALASKELMA (milj. e)

	1-12/2009	1-12/2008	muutos
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	65,9	134,3	-51 %
Suoriteperusteisten erien peruminen	165,2	197,1	-16 %
Käyttöpääoman muutokset			
Lyhytaikaisten saamisten muutos	124,3	4,5	2662 %
Vaihto-omaisuuden muutos	148,7	-318,2	-147 %
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-170,3	132,4	-229 %
Käyttöpääoman muutos yhteensä	102,7	-181,3	-157 %
Maksetut korot	-35,3	-45,5	-22 %
Realisoituneet kurssivoitot ja -tappiot	-22,0	2,7	-915%
Saadut korot	4,7	5,8	-18 %
Maksetut verot	-38,7	-65,3	-41 %
Liiketoiminnan nettorahavirta	242,5	47,8	407 %
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-7,5	-38,9	-81 %
Osakkuusyritysten hankinta	0,0	-0,2	-100%
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-20,8	-33,5	-38 %
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-7,2	-4,1	76 %
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti	0,0	4,2	-100 %
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	4,1	4,7	-13 %
Sijoitusten myynti	0,3	0,6	-50 %
Investointien nettorahavirta	-31,1	-67,2	-54 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	211,4	-19,4	-
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,1	-100 %
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-120,2	103,3	-216 %
Pitkäaikaisten lainojen nostot	60,0	265,0	-77 %
Lainojen takaisinmaksut	-110,6	-97,5	13 %
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,3	-0,5	-40 %
Omien osakkeiden hankinta	-4,0	-6,6	-39 %
Maksetut osingot	-63,4	-102,0	-38 %
Rahoituksen nettorahavirta	-238,5	161,8	-247 %
Rahavarojen muutos	-27,1	142,4	-119 %
Rahavarat katsauskauden alussa	197,7	59,2	234 %
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	2,5	-3,9	-164 %
Rahavarat katsauskauden lopussa	173,1	197,7	-12 %

3. LIITETIETOJA

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n tilinpäätöstiedote ajalta 1.1.-31.12.2009 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2009 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Vuonna 2009 voimaan astuneilla standardimuutoksilla tai uusilla tulkinnoilla on ollut vähäinen vaikutus konsernin vuoden 2009 tilinpäätökseen. Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2009.

Arvio uusien standardien ja tulkintojen vaikutuksesta

Seuraavilla vuoden 2009 alusta voimaanastuneilla standardimuutoksilla on ollut vaikutusta YIT-konsernin raportointiin:

- IFRS 8 Toimintasegmentit: Standardin mukaan esitettävien tietojen on perustuttava johdolle toimitettuun yhteisön sisäiseen raportointiin ja siinä noudatettuihin laskentaperiaatteisiin. Standardin käyttöönotto vuoden 2009 alusta alkaen ei ole merkittävästi muuttanut segmenteistä esitettävää informaatiota, sillä jo aikaisemmin julkaistut segmenttitiedot perustuivat konsernin sisäiseen raportointirakenteeseen.
- IAS 23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot: Standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen, esim. rakennusprojektin, hankintamenojen sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Konserni kirjasi aiemmin sallitulla tavalla vieraan pääoman menot kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Vuoden 2009 alusta 1.1.2009 tai sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot on kohdistettu hankkeelle ja aktivoidaan taseeseen. Aktivoidut vieraan pääoman menot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi liikevoittoon vaikuttaen hankkeen tuloutuksen yhteydessä.
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen: Käyttöönotto on vaikuttanut lähinnä tuloslaskelman ja oman pääoman muutoksia esittävän laskelman esitystapaan sekä joidenkin tilinpäätöslaskelmien terminologiaan. Omistajiin liittymättömät muutokset esitetään laajassa tuloslaskelmassa. Konserni on esittänyt vuoden 2009 alusta alkaen kahtena erillisenä laskelmana tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman. Myös vertailutietojen esittämistapaa on muutettu vastaavasti.

Arvio tulevien tulkintojen vaikutuksesta

- IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset: Tulkinta antaa ohjeistuksen siihen, milloin kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on noudatettava kohteen luovutukseen perustuvaa IAS 18 standardin mukaista tuloutusta, ja milloin tuottojen kirjaamiseen voidaan soveltaa osatuloutusta IAS 11 standardin mukaisesti. Tulkintaohjeen voimaanastuminen tulee muuttamaan YIT konsernin asuntorakentamisen perustajaurakoinnin tuloutuksen Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut segmenteissä tapahtumaan luovutushetkellä, kun asuntorakentamisen liikevaihto ja liikevoitto tähän saakka on kirjattu valmiusasteen ja myyntiasteen tulo perusteella. Toimitilahankkeissa on mahdollista tapauskohtaisesti jatkaa tiettyjen ehtojen täytyessä osatuloutusta IAS 11 standardin mukaan. Muutos tulee vaikuttamaan konsernissa liikevaihdon, liikevoiton, kauden tuloksen, vaihto-omaisuuden, myyntisaamisten, saatujen ennakoiden, korollisten velkojen, laskennallisten verojen, oman pääoman ja taseen loppusumman raportointiin sekä näihin perustuviin tunnuslukuihin. Tulkintaohjetta tulee soveltaa 1.1.2010 alkavalta tilikaudelta. Konserni on analysoinut tulkintaohjeen käyttöönoton vaikutusta konsernin tunnuslukuihin vuodelta 2009 laskettujen alustavien vertailutietojen avulla. Vaikutuksilla oikaistu liikevaihto vuodelta 2009 on noin 3 486 milj. euroa (vaikutus +33 milj. euroa, +1,0 %), tulos ennen veroja on noin 110 milj. euroa (vaikutus +3 milj. euroa, +2,5 %), oman pääoman kertyneet voittovarot noin 654 milj. euroa (vaikutus -37 milj. euroa, -5,3 %), omavaraisuusaste 32,4 % (vaikutus -1,4 %-yksikköä), sijoitetun pääoman tuotto 10,8 % (vaikutus -0,1 %-yksikköä), operatiivinen kassavirta investointien jälkeen noin 230 milj. euroa (vaikutus +18 milj. euroa, vastaava negatiivinen vaikutus rahoituksen nettoraHAVirtaan, jolloin kassavirta ennallaan), osingonjakosuhte on hallituksen ehdotuksen mukaisesti 73,2 % (vaikutus -1,7 %-yksikköä). Käyttöönoton vaikutus vaihtelee merkittävästi eri raportointikausilla rakentamiskohteiden valmistumisen mukaisesti. IFRIC 15 tulkintaohjeen käyttöönotto ei tule muuttamaan konsernin segmenttitietojen raportointia johdolle eikä siinä käytettäviä laskentaperiaatteita.

Muilla käyttönotetuilla ja tulevilla standardimuutoksilla tai tulkintaohjeilla on konsernille vähäisempi merkitys ja niiden vaikutuksista kerrotaan tilinpäätöksen 2009 laadintaperiaatteissa.

Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssit 1-12/2009	Tasekurssit 31.12.2009		Keskikurssit 1-12/2008	Tasekurssit 31.12.2008
1 EUR =	SEK	10,6189	10,2520		9,6101	10,8700
	NOK	8,7287	8,3000		8,2181	9,7500
	DKK	7,4463	7,4418		7,4560	7,4506
	EEK	15,6466	15,6466		15,6466	15,6466
	LVL	0,7028	0,7028		0,7028	0,7028
	LTL	3,4528	3,4528		3,4528	3,4528
	RUB	44,1306	43,1540		36,3922	41,2830
	HUF	280,39	270,42		253,20	266,70
	CZK	26,436	26,473		24,833	26,875
	PLN	4,3270	4,1045		3,5883	4,1535

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

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

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä julkistetaan vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

SEGMENTTITIEDOT

Vuoden 2009 alusta lukien YIT-konsernin toiminta on jaettu kolmeen toimialaan, jotka ovat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Toimialajakoa muutettiin vuoden alussa yhdistämällä Kiinteistötekniiset palvelut ja Teollisuuden palvelut -toimialat yhdeksi toimialaksi, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut.

Luvut vuodelta 2008 ovat vertailulukuja, jotka on laskettu toimialajaon muututtua 1.1.2009. YIT julkisti uuden toimialajaon mukaiset vertailuluvut vuodelta 2008 pörssitiedotteena 23.3.2009.

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

Liikevaihto segmentteittäin (milj. e)

	1-12/2009	1-12/2008	muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	2 124,9	2 396,0	-11 %
- konsernin sisäinen	-58,6	-90,2	-35 %
- ulkoinen	2 066,3	2 305,8	-10 %
Suomen rakentamispalvelut	1 029,7	1 147,9	-10 %
- konsernin sisäinen	-1,8	-3,7	-51 %
- ulkoinen	1 028,0	1 144,2	-10 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	359,4	493,5	-27 %
- konsernin sisäinen	-3,1	-6,4	-52 %
- ulkoinen	356,3	487,1	-27 %
Muut erät	1,8	2,6	-37 %
YIT-konserni yhteensä - ulkoinen	3 452,4	3 939,7	-12 %

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

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	1-12/2009	1-12/2008	muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	119,3	162,0	-26 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	81,9	111,7	-27 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	-17,8	9,0	-298 %
Muut erät	-17,9	-22,0	-19 %
YIT-konserni yhteensä	165,5	260,6	-36 %

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

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

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

Tilaukanta kauden lopussa segmenteittäin (milj. e)

	12/2009	12/2008	muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	850,4	1 050,2	-19 %
Suomen rakentamispalvelut 2)	1 007,5	874,2	15 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	960,1	1 369,3	-30 %
Muut erät	-44,4	-60,0	-26 %
YIT-konserni yhteensä	2 773,6	3 233,7	-14 %

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

2) Tilaukanta sisältää lokakuussa 2008 keskeytettyjä hankkeita. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettyinä olleiden projektien arvo tilaukannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

KAUDEN LIIKEVOITTOON VAIKUTTAVAT POIKKEUKSELLISET ERÄT (milj. e)

	1-12/2009	1-12/2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	-3,2	
Suomen rakentamispalvelut 2)		3,5
Yhteensä	-3,2	3,5

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

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

HANKITUT JA MYYDYT LIIKETOIMINNOT (milj. e)

Vuonna 2009 ei tehty yritysostoja eikä merkittäviä yritysmyyntejä.

Vuonna 2008 tehtyjen yrityshankintojen kassavirtavaikutus katsauskaudelle oli 7,5 milj. euroa. Vuonna 2008 YIT hankki Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tšekistä, Unkarista ja Romaniasta kiinteistötekniisiä liiketoimintoja, jotka siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET (milj. e)

	1-12/2009	1-12/2008	muutos
Kirjanpitoarvo kauden alussa	104,6	92,5	13 %
Lisäykset	21,5	33,2	-35 %
Lisäykset yritysostojen kautta	0,0	6,2	-100 %
Vähennykset	-3,4	-3,4	-
Poistot ja arvonalentumiset	-22,9	-24,6	-7 %
Siirto toiseen tase-erään	0,0	0,7	-100 %
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	99,8	104,6	-5 %

VAIHTO-OMAISUUS (milj. e)

	12/2009	12/2008	muutos
Aineet ja tarvikkeet	18,8	20,1	-6 %
Keskeneräiset työt	441,9	690,5	-36 %
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	572,1	579,3	-1 %
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	224,8	135,9	65 %
Ennakkomaksut	51,5	83,7	-38 %
Muu vaihto-omaisuus	0,4	0,4	0 %
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 309,5	1 509,9	-13 %

OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT (milj. e)

Osakepääoma ja omat osakkeet	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Omat osakkeet	Yhteensä
1.1.2009	125 798 422	149,2	125 798 422	-6,6
Omien osakkeiden hankinta	-720 000		-720 000	-4,0
31.12.2009	125 078 422	149,2	125 078 422	-10,6

KOROLLISET VELAT (milj. e)

Katsauskaudella ei laskettu liikkeelle joukkovelkakirjalainoja.

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

	12/2009	12/2008	muutos
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut yrityskiinnitykset	29,3	29,3	0 %
Muut annetut vakuudet	45,2	-	100 %
Muut vastuusitoumukset			
Ostovastuut	106,4	139,1	-24 %
Vuokravastuut	321,9	352,2	-9 %
Annetut vuokravastuut	9,2	11,0	-16 %
Muut vastuusitoumukset	0,4	0,6	-33 %
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu			
Kohde-etuuksien arvot			
Korkojohdannaiset	362,3	239,2	51 %
Valuuttajohdannaiset	83,5	213,7	-61 %
Käyvät arvot			
Korkojohdannaiset	-5,9	-5,3	11 %
Valuuttajohdannaiset	-9,4	26,8	-135 %

LIIKETOIMET OSAKKUUSYHTIÖIDEN KANSSA (milj. e)

	1-12/2009	1-12/2008	muutos
Myyntit osakkuusyhtiöille	1,3	3,6	-64 %
Ostot osakkuusyhtiöiltä	0,2	14,4	-99 %
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,1	0,1	-
Ostovelat ja muut velat	0,1	0,5	-80 %