

# Tilinpäätöstiedote 2011



Kuva: Prisman työmaa,  
Hyvinkää, Suomi



Kuva: Swarovski Crystal World,  
Tiroli, Itävalta



Kuva: Teiden kunnossapitoa,  
Kotka, Suomi



Kuva: New Europe asuinalue,  
Pietari, Venäjä

Pohjois-Euroopan  
kiinteistötekniiset palvelut

Keski-Euroopan  
kiinteistötekniiset palvelut

Suomen  
rakentamispalvelut

Kansainväliset  
rakentamispalvelut

YIT:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE VUODELTA 2011:

## Hyvä tulos rakentamispalveluissa - asuntomyynti parani vuoden kolmannelta neljänneksestä

### TOIMIALARAPORTOINTI 1-12/2011 (1-12/2010): Konsernin liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat, tilauskanta vahva

- Toimialojen liikevoitto oli 5 prosenttia edellisvuotta suurempi nousten 240,5 milj. euroon (1-12/2010: 229,1 milj. e). Liikevoitto yli kaksinkertaistui Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan ja onnistuneiden kannattavuuden parantamistoimenpiteiden ansiosta. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa liikevoitto kasvoi ja Suomen rakentamispalveluissa liikevoitto pysyi edellisvuoden tasolla.
- Toimialojen liikevaihto oli 18 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 4 524,7 milj. euroon (1-12/2010: 3 847,0 milj. e). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Liikevaihdon kasvua tuki syyskuun 2010 alussa voimaan tullut yrityskauppa Keski-Euroopassa, kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoinen elpyminen, asuntomyynnin vilkastuminen erityisesti Venäjällä sekä infraliiketoiminnan ja toimitilamarkkinoiden pirstyminen Suomessa.
- Toimialojen tilauskanta oli 15 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin nousten 3 752,7 milj. euroon (12/2010: 3 250,1 milj. e). Tilauskanta kasvoi syyskuun 2011 lopusta Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa, Suomen rakentamispalveluissa ja Kansainvälisissä rakentamispalveluissa.
- Toimialaraportoinnin mukainen konsernin tulos ennen veroja oli 6 prosenttia edellisvuotta suurempi nousten 215,8 milj. euroon (1-12/2010: 203,8 milj. e).
- Toimialaraportoinnin mukainen konsernin katsauskauden tulos oli 8 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 156,7 milj. euroon (1-12/2010: 145,5 milj. e).
- Toimialaraportoinnin mukainen konsernin osakekohtainen tulos vuonna 2011 nousi 8 prosenttia edellisvuodesta ja oli 1,25 euroa (1-12/2010: 1,16 e).

### TOIMIALARAPORTOINTI 10-12/2011 (10-12/2010): Konsernin liikevoitto kasvoi rakentamispalveluiden hyvän tuloksen ansiosta

- Toimialojen liikevoitto oli 9 prosenttia edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa suurempi nousten 76,2 milj. euroon (10-12/2010: 69,7 milj. e).
- Toimialojen liikevaihto oli 6 prosenttia edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa suurempi nousten 1 264,5 milj. euroon (10-12/2010: 1 187,6 milj. e).
- Toimialaraportoinnin mukainen konsernin tulos ennen veroja oli 3 prosenttia edellisvuotta suurempi nousten 68,6 milj. euroon (10-12/2010: 66,5 milj. e).
- Toimialaraportoinnin mukainen konsernin katsauskauden tulos oli 10 prosenttia edellisvuotta suurempi nousten 51,8 milj. euroon (10-12/2010: 47,2 milj. e).
- Toimialaraportoinnin mukainen konsernin osakekohtainen tulos nousi 11 prosenttia edellisvuodesta ja oli 0,41 euroa (10-12/2010: 0,37 e).

### TULOSOHJEISTUS: Toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto säilyy vuoden 2011 tasolla ja liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna

YIT arvioi, että vuonna 2012 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto säilyy vuoden 2011 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna.

Ensimmäinen vuosineljännes on tyypillisesti liiketoiminnan normaalin sesonkiluonteisuuden vuoksi heikoin, mutta kannattavuuden parantaminen tehostamisohjelman etenemisen myötä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla erityisesti vuoden toisella puoliskolla tukee YIT:n vuoden 2012 liikevoiton kasvua.

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

Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

## OSINKOESITYS: Hallituksen esityksen mukaan osinko nousee 0,70 euroon

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,70 euroa osaketta kohden eli 70,5 prosenttia konsernin tilikauden tuloksesta.

### Toimitusjohtaja Juhani Pitkäkoski katsauksen yhteydessä:

Tavoitteenamme on ollut kehittää yhtiötä paremmin suhdannevaihteluita kestäväksi ja kasvattaa huollon ja kunnossapidon osuutta. Syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan seurauksena Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden merkitys konsernille on kasvanut selvästi. Olemme onnistuneet hyvin hankitun liiketoiminnan kehittämässä ja kannattavuuden parantamisessa: Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevoitto yli kaksinkertaistui vuonna 2011.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä sekä Suomen rakentamispalveluiden että Kansainvälisten rakentamispalveluiden kannattavuus parantui kolmannelta neljänneksestä. Asuntojen myynti Venäjällä oli vuoden viimeisellä neljänneksellä kaikkien aikojen korkein YIT:n historiassa, ja kasvoi myös Suomessa kolmannelta neljänneksestä. Olemme erityisen ylpeitä onnistumisista Suomen infrarakentamisessa vaikean alkuvuoden jälkeen sekä menestyksestä toimitilaliiketoiminnassa.

Vuonna 2012 keskitymme erityisesti kannattavuuden parantamiseen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa. Asuntomarkkinoiden näkymät ovat suotuisat erityisesti merkittävimmässä toimintamaissamme, Suomessa ja Venäjällä. Likviditeettiasemamme on hyvä, ja pyrimme hyödyntämään kaikki markkinatilanteet. Konsernin vahva tilauskanta antaa näkyvyyttä alkaneelle vuodelle makrotalouteen liittyvistä epävarmuuksista huolimatta.

## AVAINLUKUJA

### Toimialojen kehitys (osatuloutus, POC)

Liikevaihto, milj. e	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	10-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	2 097,6	1 803,6	16 %	600,1	519,2	16 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	779,3	550,2	42 %	200,3	258,7	-23 %
Suomen rakentamispalvelut	1 226,9	1 102,0	11 %	335,7	294,2	14 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	489,2	470,6	4 %	145,9	139,7	4 %
Muut erät	-68,2	-79,4		-17,5	-24,2	
YIT:n toimialat yhteensä	4 524,7	3 847,0	18 %	1 264,5	1 187,6	6 %

Liikevoitto, milj. e	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	10-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	78,8	88,7	-11 %	23,0	23,5	-2 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	33,3	16,4	103 %	9,3	8,9	4 %
Suomen rakentamispalvelut	111,6	108,1	3 %	32,1	29,4	9 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	37,2	34,7	7 %	17,4	13,4	30 %
Muut erät	-20,4	-18,8		-5,6	-5,5	
YIT:n toimialat yhteensä	240,5	229,1	5 %	76,2	69,7	9 %

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

Tilaukanta, milj. e	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	913,1	757,4	21 %		913,1	886,1	3 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	449,5	507,0	-11 %		449,5	523,9	-14 %
Suomen rakentamispalvelut	1 493,6	1 173,2	27 %		1 493,6	1 289,3	16 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	962,5	870,8	11 %		962,5	850,1	13 %
Muut erät	-66,0	-58,3			-66,0	-60,3	
YIT:n toimialat yhteensä	3 752,7	3 250,1	15 %		3 752,7	3 489,0	8 %

### Toimialaraportoinnin tunnuslukuja (osatuloutus, POC)

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Tulos ennen veroja, milj. e	215,8	203,8	6 %		68,6	66,5	3 %
Katsauskauden tulos, milj. e	156,7	145,5	8 %		51,8	47,2	10 %
Osakekohtainen tulos, e	1,25	1,16	8 %		0,41	0,37	11 %

### Konsernin kehitys (IFRIC 15)

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	4 382,1	3 787,6	16 %		1 190,4	1 338,0	-11 %
Liikevoitto, milj. e	200,0	220,1	-9 %		57,5	116,4	-51 %
Liikevoitto, %	4,6	5,8			4,8	8,7	
Tulos ennen veroja, milj. e	175,2	194,8	-10 %		49,9	113,2	-56 %
Katsauskauden tulos, milj. e	124,4	140,6	-11 %		34,4	82,6	-58 %
Osakekohtainen tulos, e	0,99	1,12	-12 %		0,27	0,65	-58 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-17,3	-61,7			14,1	-5,6	

	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Tilaukanta, milj. e	4 148,6	3 535,7	17 %		4 148,6	3 738,3	11 %
Henkilöstö kauden lopussa	25 996	25 832	1 %		25 996	26 502	-2 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	12,0	14,4			12,0	15,5	
Omavaraisuusaste, %	30,2	31,9			30,2	29,2	
Velkaantumisaste, %	80,4	72,6			80,4	86,8	

### Yhtiökokous 2012

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 13.3.2012 klo 11.00 alkaen Finlandia-talon kongressisiiven A-salissa, Mannerheimintie 13, Helsinki (sisäänkäynti M1 ja K1). Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan kokonaisuudessaan erillisenä pörssitiedotteena 2.2.2012.

### Taloudellinen informaatio vuonna 2012

Vuosikertomus, joka sisältää tilinpäätöksen vuodelta 2011, julkaistaan YIT:n verkkosivuilla suomeksi ja englanniksi 21.2.2012. Osavuosikatsaukset julkaistaan 27.4.2012, 26.7.2012 ja 30.10.2012.

### TIEDOTUSTILAISUUS, WEBCAST JA PUHELINKONFERENSSI

Tilinpäätöstiedotteesta järjestetään englanninkielinen tiedotustilaisuus torstaina 2.2.2012 klo 10.00 Suomen aikaa. Tiedotustilaisuus pidetään YIT:n pääkonttorissa, osoitteessa Panuntie 11, 00620 Helsinki. Tilaisuus on yhteinen sijoitusanalytikoille, salkunhoitajille sekä tiedotusvälineille.

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

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelinkonferenssin kautta. Puhelinkonferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään viisi minuuttia ennen tilaisuuden alkua, klo 9.55 Suomen aikaa, numeroon (0)9 2313 9201.

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

**Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:**

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

Taloudelliset katsaukset ja muuta sijoittajatietoa löytyy YIT:n internet-sivuilta osoitteesta [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat). Aineistoja voi tilata kotisivujen kautta, sähköpostitse osoitteesta InvestorRelations@yit.fi tai puhelimitse numerosta 020 433 2257.

**YIT OYJ**

Juhani Pitkälampi  
toimitusjohtaja

**Lisätietoja antavat:**

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

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

## SISÄLTÖ

- Konsernin taloudellinen kehitys
- Strategiset tavoitteet
- Kehitys toimialoittain
- Henkilöstö
- Yhtiökokouksen päätökset
- Osakkeet ja omistajat
- Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja riskienhallinta
- Näkymät vuodelle 2012
- Tilikauden jälkeiset tapahtumat
- Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä
- Tilinpäätöstiedotteen taulukko-osa

## KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

### Muutoksia organisaatorakenteessa ja konsernijohdossa

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

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

YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja, KTM Pii Raulo (44) nimitettiin YIT:n johtoryhmän jäseneksi 19.12.2011 alkaen. Raulo tuli YIT:n palvelukseen vuonna 2004, ja hänet nimitettiin YIT-konsernin henkilöstöjohtajaksi 1.7.2011 lähtien.

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

### Toimialojen liikevaihto kasvoi edellisvuodesta

Liikevaihto, milj. e	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	10-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	2 097,6	1 803,6	16 %	600,1	519,2	16 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	779,3	550,2	42 %	200,3	258,7	-23 %
Suomen rakentamispalvelut	1 226,9	1 102,0	11 %	335,7	294,2	14 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	489,2	470,6	4 %	145,9	139,7	4 %
Muut erät	-68,2	-79,4		-17,5	-24,2	
YIT:n toimialat yhteensä	4 524,7	3 847,0	18 %	1 264,5	1 187,6	6 %
IFRIC 15 -muunnos	-142,6	-59,4		-74,1	150,4	
YIT-konserni yhteensä	4 382,1	3 787,6	16 %	1 190,4	1 338,0	-11 %

YIT:n toimialojen liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa 18 prosenttia edellisvuodesta ja oli 4 524,7 milj. euroa (1-12/2010: 3 847,0 milj. e). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto kasvoi edellisvuodesta erityisesti syyskuun 2010 alussa voimaantulleeseen yritys-

pan seurauksena. Liikevaihdon kasvua tukivat myös kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoinen elpyminen, asuntomyynnin vilkastuminen erityisesti Venäjällä sekä infraliiketoiminnan ja toimitilamarkkinoiden pirstyminen Suomessa. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat toimialojen vuoden 2011 liikevaihtoa 45,4 milj. eurolla edelliseen vuoteen verrattuna.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin liikevaihto kasvoi 16 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-joulukuussa 4 382,1 milj. euroa (1-12/2010: 3 787,6 milj. e). Omaperustaisten rakennushankkeiden valmistumisajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserniraportoinnissa voi siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Vuonna 2011 asuntoja valmistui hieman edellisvuotta vähemmän. Venäjällä asuntoja valmistui edellisvuotta vähemmän, kun taas Suomessa sekä Baltiassa ja Keski-Euroopassa asuntoja valmistui edellisvuotta enemmän.

Tammi-joulukuussa 2011 konsernin liikevaihdosta 40 prosenttia tuli Suomesta (38 %), 17 prosenttia Ruotsista (15 %), 14 prosenttia Saksasta (10 %), 12 prosenttia Norjasta (12 %), 7 prosenttia Venäjältä (14 %), 4 prosenttia Tanskasta (4 %) ja 2 prosenttia Baltian maista (2 %) sekä 4 prosenttia muista maista (5 %).

### Toimialojen liikevoitto kasvoi edellisvuodesta

Liikevoitto, milj. e	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	10-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	78,8	88,7	-11 %	23,0	23,5	-2 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	33,3	16,4	103 %	9,3	8,9	4 %
Suomen rakentamispalvelut	111,6	108,1	3 %	32,1	29,4	9 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	37,2	34,7	7 %	17,4	13,4	30 %
Muut erät	-20,4	-18,8		-5,6	-5,5	
YIT:n toimialat yhteensä	240,5	229,1	5 %	76,2	69,7	9 %
IFRIC 15 -muunnos	-40,5	-9,0		-18,7	46,7	
YIT-konserni yhteensä	200,0	220,1	-9 %	57,5	116,4	-51 %

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

YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 5 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-joulukuussa 240,5 milj. euroa (1-12/2010: 229,1 milj. e). Toimialojen luvuista laskettu liikevoittoprosentti oli 5,3 (1-12/2010: 6,0 %). Toimialojen vuoden 2011 liikevoittoon sisältyy -9,4 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1-12/2010: -3,2 milj. e). IAS 23 -standardi määrittää vieraan pääoman menojen kirjaustavan pitkäaikaisissa rakennushankkeissa.

Toimialojen liikevoitto vuoden viimeisellä neljänneksellä kasvoi 9 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 76,2 milj. euroa (10-12/2010: 69,7 milj. e). Viimeisen vuosineljänneksen liikevoittomarginaali Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa jäi edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen tiukasta hintakilpailusta erityisesti projektiliiketoiminnassa sekä talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien suhteellisen matalana jatkuneesta kysynnästä. Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden kannattavuus parani edellisvuodesta onnistuneiden kannattavuuden parantamistoimenpiteiden ansiosta.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Suomen rakentamispalveluiden liikevoittoa paransivat kohentunut asuntokauppa, infraliiketoiminnan pirstyminen sekä omaperusteisen toimitilakohteen Business Park Safiirin myynti. Kansainvälisten rakentamispalveluiden kannattavuutta paransivat asuntokaupan vilkastuminen sekä asuntojen hintojen nousu Venäjällä.

Konserniraportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen luovutuksen yhteydessä. IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoitto laski 9 prosenttia edellisvuodesta ollen 200,0 milj. euroa (1-12/2010: 220,1 milj. e). IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoittoprosentti oli 4,6 (1-12/2010: 5,8 %).

## Rahoituskustannukset pysyivät edellisvuoden tasolla

Katsauskauden rahoituskustannukset pysyivät edellisvuoden tasolla ja olivat 24,7 milj. euroa (1-12/2010: 25,3 milj. e).

Toimialaraportoinnin mukainen tulos ennen veroja kasvoi 6 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli tammi-joulukuussa 215,8 milj. euroa (1-12/2010: 203,8 milj. e).

Konserniraportoinnin mukainen tulos ennen veroja pieneni 10 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli tammi-joulukuussa 175,2 milj. euroa (1-12/2010: 194,8 milj. e).

Toimialaraportoinnin mukainen osakekohtainen tulos vuonna 2011 nousi 8 prosenttia edellisvuodesta ja oli 1,25 euroa (1-12/2010: 1,16 e).

Konserniraportoinnin mukainen osakekohtainen tulos vuonna 2011 laski 12 prosenttia edellisvuodesta ja oli 0,99 euroa (1-12/2010: 1,12 e).

## Osinkoesitys

YIT:n tavoitteena on maksaa 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta osinkona. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,70 euroa osaketta kohden eli 70,5 prosenttia konsernin tilikauden tuloksesta.

## Tilaukanta säilyi vahvana

Tilaukanta, milj. e	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	913,1	757,4	21 %		913,1	886,1	3 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	449,5	507,0	-11 %		449,5	523,9	-14 %
Suomen rakentamispalvelut	1 493,6	1 173,2	27 %		1 493,6	1 289,3	16 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	962,5	870,8	11 %		962,5	850,1	13 %
Muut erät	-66,0	-58,3			-66,0	-60,3	
YIT:n toimialat yhteensä	3 752,7	3 250,1	15 %		3 752,7	3 489,0	8 %
IFRIC 15 -muunnos	395,9	285,6			395,9	249,3	59 %
YIT-konserni yhteensä	4 148,6	3 535,7	17 %		4 148,6	3 738,3	11 %

YIT:n toimialojen tilaukanta oli joulukuun lopussa 3 752,7 milj. euroa (12/2010: 3 250,1 milj. e) eli noin 15 prosenttia korkeampi kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana. Tilaukanta nousi 8 prosenttia syyskuun 2011 lopusta, jolloin se oli 3 489,0 milj. euroa.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden tilaukanta kasvoi edellisvuoteen verrattuna kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoisesta elpymisestä ansiosta. Rakentamispalveluiden tilaukannat kasvoivat asuntoaloitusten ansiosta. Suomen rakentamispalveluiden tilaukannaa paransi lisäksi infrarakentamisen tilaukannan kaksinkertaistuminen..

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin tilaukanta oli joulukuun lopussa 4 148,6 milj. euroa (12/2010: 3 535,7 milj. e).

## Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi-joulukuussa 48,7 milj. euroa (1-12/2010: 129,8 milj. e) eli 1,1 prosenttia (1-12/2010: 3,4 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 15,5 milj. euroa (1-12/2010: 9,1 milj. e) ja tietotekniikkaan 9,5 milj. euroa (1-12/2010: 9,5 milj. e). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 23,7 milj. euroa (1-12/2010: 111,2 milj. e).

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



Vuonna 2011 YIT teki yhteensä kahdeksan yritysostoa, joista suurin osa tehtiin Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialalla. YIT myi tilikaudella Unkarin liiketoimintansa, jonka liikevaihto vuonna 2010 oli noin 10 milj. euroa.

YIT hankki vuoden viimeisellä neljänneksellä Jekaterinburgissa, Venäjällä isännöinti- ja kiinteistöhuoltoyhtiö OOO Upravljajushjaja Kompanija Olimpina koko osakekannan. Yhtiö vastaa noin 100 000 kiinteistöneliömetrin huollosta ja se on konsolidoitu konsernin lukuihin 1.11.2011 alkaen. YIT:llä on omat erilliset rakentamiensa talojen isännöinnistä ja huollosta vastaavat yhtiöt myös Pietarissa ja Moskovan alueella.

YIT sopi lisäksi kahdesta yrityskaupasta Itävallassa viimeisellä vuosineljänneksellä. YIT ostaa sopimusten mukaan kylmäaiteratkaisuja ja -palveluita toimittavan P&P Kälteanlagenbau GmbH:n sekä ilmanvaihtoratkaisuja toimittavan WM Haustechnik GmbH:n osakekannat. P&P Kälteanlagenbau GmbH:lla on noin 50 työntekijää ja sen liikevaihto vuonna 2010 oli noin 11 milj. euroa. WM Haustechnik GmbH:n vuotuinen liikevaihto on noin miljoona euroa. Itävallasta ostetut yhtiöt konsolidoidaan konsernilukuihin 1.1.2012 alkaen.

Tarkempi kuvaus vuonna 2011 tehdyistä yrityskaupoista löytyy tilinpäätöstiedotteen taulukko-osasta.

### **Panostukset kasvuun heikensivät kassavirtaa**

Konsernin vuoden 2011 operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -17,3 milj. euroa (1-12/2010: -61,7 milj. e). Loka-joulukuussa konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 14,1 milj. euroa (10-12/2010: -5,6 milj. e). Viimeisen vuosineljänneksen operatiiviseen kassavirtaan vaikuttivat erityisesti omaperustaisen tuotannon myyntivarannon kasvu Suomessa ja tontti-investoinnit.

Joulukuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 855,8 milj. euroa (9/2011: 1 838,2 milj. e). Sijoitetusta pääomasta 26 prosenttia oli Venäjällä (9/2011: 25 %) eli 485,7 milj. euroa (9/2011: 465,3 milj. e). Ruplan kurssimuutokset lisäsivät Venäjälle sijoitettua pääomaa 17,8 milj. eurolla loka-joulukuussa.

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

Sijoitetun pääoman tuotto oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 12,0 prosenttia (10/2010-9/2011: 15,6 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Toimialojen sijoitetun pääoman laskennassa huomioidaan ainoastaan operatiiviset erät. Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa 3 504,5 milj. euroa (9/2011: 3 418,6 milj. e).

### **Konserni on varautunut myös makrotalouden epävarmuuteen, likviditeettiasema vahva**

YIT:n rahoitusrakenne on monipuolinen ja likviditeettiasema vahva. Kassavarat olivat joulukuun lopussa 206,1 milj. euroa (9/2011: 224,1 milj. e). Lisäksi käyttämättömiä komittoituja rahoitus- ja tililiittisopimuksia oli yhteensä 355,4 milj. euroa. Uusia komittoituja rahoitusliittisopimuksia solmittiin vuonna 2011 yhteensä 130 milj. euroa. YIT:llä on käytössään yhteensä 280 milj. euroa komittoituja rahoitusliittisopimuksia, joista 50 milj. euroa on voimassa joulukuuhun 2013 asti, 30 milj. euroa joulukuuhun 2014 asti ja 200 milj. euroa joulukuuhun 2015 asti. Komittoiduissa liittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenanteja.

Velkaantumisasaste laski syyskuun 2011 lopusta ja oli joulukuun 2011 lopussa 80,4 prosenttia (9/2011: 86,8 %). Omavaraisuusaste nousi hieman ja oli 30,2 prosenttia (9/2011: 29,2 %). Nettorahoitusvelat laskivat syyskuun 2011 lopusta 740,4 milj. euroon (9/2011: 755,0 milj. e).

Vuonna 2011 nettorahoituskulut pysyivät edellisvuoden tasolla ja olivat 24,8 milj. euroa (1-12/2010: 25,3 milj. e) eli 0,6 prosenttia konsernin liikevaihdosta (1-12/2010: 0,7 %). Nettorahoituskuluissa on huomioitu 12,2 milj. euroa IAS 23 mukaisina aktivointeina (1-12/2010: 8,0 milj. e). Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -4,1 milj. euroa (1-12/2010: -7,3 milj. e), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja. Suojattava ruplapolitiikka on edelleen pienentynyt. Joulukuun 2011 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 85,7 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia (9/2011: 90,7 milj. e) ja 400,0 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia

pysyviä nettoinvestointeja (9/2011: 374,6 milj. e). Vieraanpääomanehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas omanpääomanehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Rahoitusvelan määrä oli joulukuun lopussa 946,6 milj. euroa (9/2011: 979,1 milj. e) ja keskiprosentti 3,2 prosenttia (9/2011: 3,3 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin rahoitusvelasta oli 50 prosenttia (9/2011: 50 %). Lainoista 41 prosenttia (9/2011: 46 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta, 45 prosenttia pankeilta ja muilta rahalaitoksilta (9/2011: 40 %) ja 13 prosenttia vakuutusyhtiöiltä (9/2011: 13 %). Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuonna 2012 pitkäaikaisista lainoista erääntyy yhteensä 96,2 milj. euroa.

Vuoden 2011 toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen joukkovelkakirjalainaohjelmansa alla instituutio-naalisille sijoittajille sekä muille valituille sijoittajille suunnatun 100 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan eräpäivä on 20.6.2016, sen kiinteä vuotuinen kuponnikorko 4,750 prosenttia ja liikkeeseenlaskuhinta 99,843 prosenttia. Joukkovelkakirjalainan efektiivinen tuotto on 4,786 prosenttia.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kasvoi syyskuun 2011 lopusta ja oli joulukuun lopussa 265,6 milj. euroa (9/2011: 208,3 milj. e). Tästä 221,8 milj. euroa sisältyy taseen korollisiin velkoihin (9/2011: 189,9 milj. e) ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin vuonna 2011 korkoja 5,1 milj. euroa (1-12/2010: 2,6 milj. e). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan katsauskauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat joulukuun lopussa 45,1 milj. euroa (9/2011: 38,7 milj. e), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 3,0 milj. euroa (1-12/2010: 0,9 milj. e), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

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

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

## **STRATEGISET TAVOITTEET**

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

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

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

## KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin.

### POHJOIS-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

Avainlukuja

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 097,6	1 803,6	16 %		600,1	519,2	16 %
Liikevoitto, milj. e	78,8	88,7	-11 %		23,0	23,5	-2 %
Liikevoittoprosentti, %	3,8	4,9	-24 %		3,8	4,5	-15 %
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	23,8	35,9			-	-	

	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	372,9	289,2	29 %		-	-	
Tilaukanta, milj. e	913,1	757,4	21 %		913,1	886,1	3 %

Liikevaihto, milj. e	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Suomi	637,2	571,8	11 %		173,1	153,3	13 %
Ruotsi	706,5	566,4	25 %		213,9	174,0	23 %
Norja	528,6	480,8	10 %		150,7	137,6	10 %
Tanska	170,6	141,3	21 %		47,7	41,3	15 %
Venäjä ja Baltian maat	54,7	43,3	26 %		14,7	12,9	14 %
Yhteensä	2 097,6	1 803,6	16 %		600,1	519,2	16 %

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 16 prosenttia ja oli 2 097,6 milj. euroa (1-12/2010: 1 803,6 milj. e). Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto kasvoi 16 prosenttia ja oli 600,1 milj. euroa (10-12/2010: 519,2 milj. e). Valuuttakurssimuutokset kasvattivat tammi-joulukuun liikevaihtoa 51,7 milj. eurolla edellisvuodesta. Liikevaihdon kasvu oli laajaa: liikevaihto kasvoi kaikissa maissa.

Liikevoitto toimialalla jäi edellisvuotista alhaisemmaksi. Tämä johtui tiukasta hintakilpailusta erityisesti projektiliiketoiminnassa, lisäksi talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien kysyntä jatkui suhteellisen matalana. Toimialan kannattavuus kääntyi lievään nousuun vuoden toisella puoliskolla toiminnan tehostamistoimenpiteiden ansiosta, mutta se jäi edelleen YIT:n omia tavoitteita alhaisemmalle tasolle. Etenkin Tanskassa kannattavuus parani vuoden viimeisellä neljänneksellä toiminnan tehostuessa, mutta teollisuuspalveluiden kannattavuus jäi edelleen erittäin heikoksi.

Kaikissa Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden toimintamaissa käynnissä oleva liiketoiminnan uudelleenjärjestely eteni suunnitellusti katsauskaudella. Katsauskauden aikana tehtiin uudelleenjärjestelyiden tuloksena päätökset yhteensä noin 800 henkilön vähentämisestä. Järjestelyiden vuositason säästöjen arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa vuodesta 2013 alkaen. Teollisuuspalveluissa päätetyistä henkilövähennyksistä 270 toteutettiin vuoden toisella puoliskolla. Toimialan kannattavuutta pyritään parantamaan myös toimipaikkaverkoston uudelleenjärjestelyillä, selektiivisemmällä projektivalinnalla sekä hankintoja tehostamalla. Lisäksi materiaalogistiikkaa, laskutusprosessia ja huollon kapasiteetin suunnittelua tehostetaan, palvelukulttuuria vahvistetaan ja organisaatorakennetta parannetaan huollon tehostamiseksi.

Joulukuun lopun tilaukanta kasvoi 21 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 913,1 milj. euroa (12/2010: 757,4 milj. euroa). Etenkin suurten, pitkäkestoisten energiansäästöprojektien osuus tilaukannasta kasvoi viimeisellä vuosineljänneksellä.

#### Huollon ja kunnossapidon liikevaihto jatkoi kasvuaan viimeisellä vuosineljänneksellä

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten, energiatehokkaiden järjestelmien ja ratkaisujen sekä elinkaaripalveluiden toimittaja. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus toimialan

vuoden 2011 liikevaihdosta oli 1 319,3 milj. euroa (1-12/2010: 1 228,9 milj. e) eli 63 prosenttia koko liikevaihdosta (1-12/2010: 68 %). Toimialan vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihdosta 396,5 milj. euroa (10-12/2010: 352,5 milj. e) eli noin 66 prosenttia oli huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa (1-12/2010: 68 %).

YIT on parantanut useita teknisiä järjestelmiä kattavien huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarjontaa kehittämällä ServiFlex -konseptin, jossa asiakas voi sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella. Teollisuuden palveluissa lanseerattiin iServiflex-palvelu vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä. Vuonna 2012 konseptia laajennetaan eServiFlex-palvelulla, jonka avulla YIT toimittaa energiansäästöpalveluita asiakkaiden olemassa oleviin rakennuksiin.

### Uusinvestoinnit edelleen suhteellisen alhaisella tasolla

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

Tanskassa YIT käynnisti vuoden viimeisellä neljänneksellä merkittävän energiansäästö-hankkeen Helsingørin kaupungissa Kööpenhaminan pohjoispuolella. Hanke kattaa 90 rakennusta, joiden kokonaispinta-ala on noin 164 000 neliometriä. Hankkeen ensimmäisestä vaiheesta tehdyn sopimuksen arvo on noin 2,8 milj. euroa ja se kattaa seitsemän rakennuksen energiasaneerauksen.

YIT ja Torsbyn kunta laajensivat vuoden viimeisellä neljänneksellä Ruotsin laajinta energiatehokkuussopimustaan. Torsbyn kunta sijoittaa tulevina vuosina yli 8 milj. euroa kiinteistöjensä kustannustehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden parantamiseen. YIT ja Kalmarin kunta allekirjoittivat viimeisellä vuosineljänneksellä sopimuksen, jonka tavoitteena on vähentää Ruotsissa sijaitsevan kunnan kiinteistöjen energiankulutusta 20 prosentilla vuoteen 2013 mennessä. Sopimus työllistää yli 20 henkilöä kahden vuoden ajan.

Norjassa YIT solmi viimeisellä vuosineljänneksellä puitesopimuksen Norjan puolustusvoimien kanssa. Sopimuksen mukaan YIT toimittaa sähköiset turvallisuuslaitteistot, kuten valvonta- ja kulunvalvontalaitteistot Norjassa sijaitseviin puolustusvoimien rakennuksiin. Sopimuksen myötä YIT:llä on yhteensä kuusi palvelusopimusta Norjan puolustusvoimien kanssa. Lisäksi YIT toimittaa Norjan Bjørvikaan rakennettavaan, Deloitte uuteen toimitilaan sähkö- ja putkistotyöt.

## KESKI-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

### Avainlukuja

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	779,3	550,2	42 %		200,3	258,7	-23 %
Liikevoitto, milj. e	33,3	16,4	103 %		9,3	8,9	4 %
Liikevoittoprosentti, %	4,3	3,0			4,6	3,4	
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	53,8	46,4			-	-	

	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	72,0	51,6	42 %		-	-	
Tilaukanta, milj. e	449,5	507,0	-11 %		449,5	523,9	-14 %

Liikevaihto, milj. e	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Saksa	633,2	408,2	55 %		162,8	205,4	10 %
Itävalta	107,0	100,1	7 %		31,4	28,7	13 %
Puola, Tšekki, Unkari ja muut maat *)	39,1	41,9	-7 %		6,1	24,6	-57 %
Yhteensä	779,3	550,2	42 %		200,3	258,7	5 %

\*) YIT myi Unkarin toimintonsa vuoden 2011 toisella neljänneksellä.

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto kasvoi selvästi tammi-joulukuussa edellisvuodesta johtuen pääasiassa yrityskaupasta, joka astui voimaan syyskuun 2010 alussa. Vuoden viimeisen

neljänneksen liikevaihto laski 23 prosenttia ja oli 200,3 milj. euroa (10-12/2010: 258,7 milj. e). Liikevaihdon ja tilauskannan laskuun vaikuttivat asiakkaiden investointipäätösten siirtyminen muutamissa suurissa projekteissa Saksassa, markkinoilla vallitsevasta epävarmuudesta johtuva matala aktiviteetti itäisessä Keski-Euroopassa ja luopuminen kansainvälisistä projekteista.

Tammi-joulukuun liikevoitto kasvoi 103 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta erityisesti Saksan toimintojen parantaessa suoritustaan. Liikevoitto vuonna 2011 oli 33,3 milj. euroa (1-12/2010: 16,4 milj. e). Liikevaihdon laskusta huolimatta vuoden viimeisen neljänneksen liikevoitto pysyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla ja oli 9,3 milj. euroa (10-12/2010: 8,9 milj. e).

Joulukuun lopun tilauskanta laski 11 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 449,5 milj. euroa (12/2010: 507,0 milj. e).

### **Syyskuussa 2010 voimaan tullut yrityskauppa kasvatti liiketoimintaa Keski-Euroopassa**

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

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

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

Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus toimialan vuoden 2011 liikevaihdosta oli 191,7 milj. euroa (1-12/2010: 126,1 milj. e) eli 25 prosenttia koko liikevaihdosta (1-12/2010: 23 %). Toimialan vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihdosta 52,2 milj. euroa (10-12/2010: 52,0 milj. e) eli noin 26 prosenttia oli huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa (1-12/2010: 20 %).

Vuonna 2011 huollon ja kunnossapidon osuus Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa (25 %) oli merkittävästi Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiä palveluita (63 %) alhaisempi, ja siten sen kasvattamiselle Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa on hyvät mahdollisuudet.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT solmi useita pitkäaikaisia huoltosopimuksia, sopimusten laajennuksia ja pidennyksiä. Saksassa YIT solmi sopimukset muun muassa Münchenissä sijaitsevan ADAC-keskuksen sekä vakuutusyhtiö Barmenian ja DEVK Versicherungenin pääkonttoreiden huollosta. YIT:n sopimuksia O2:n pääkonttorin, m.pire -toimistokompleksin, Garchingissa sijaitsevan teknillisen korkeakoulun sekä Jenoptikin rakennusten huollosta jatkettiin viimeisellä vuosineljänneksellä.

Puolassa YIT vastaa vuoden viimeisellä neljänneksellä solmittujen sopimusten mukaan muun muassa Decathlonin kahden urheiluliikkeen, Goodmanin ja Panattonin logistiikkakeskusten sekä Varsovan kaupungin pysäköintilaitosten huollosta. Itävallassa YIT solmi viimeisellä vuosineljänneksellä huolto- ja korjaussopimukset muun muassa Wiener Linienin, Coca Colan ja General Motorsin kanssa.

YIT:n kehittämä ServiFlex-konsepti on käytössä kaikissa Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan toimintamaissa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä solmittiin useita konseptin mukaisia huolto- ja kunnossapitosopimuksia etenkin Itävallassa, minkä lisäksi myös vanhoja sopimuksia muutettiin ServiFlex-muotoon.

### **Viivettä asiakkaiden päätöksenteossa loppuvuonna**

Kiinteistötekniisten uusinvestointien kysyntä jatkui Saksassa ja Itävallassa suhteellisen hyvällä tasolla vuoden viimeisellä neljänneksellä, samana aikana hintapaineet lisääntyivät. Puolassa etenkin infrastruktuuri-investoinnit pysyivät hyvällä tasolla, kun taas Tšekissä uusinvestointien määrä oli katsauskaudella matalalla tasolla.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT solmi useita huipputeknologiaa vaativia sopimuksia. Saksassa YIT toimittaa kiinteistötekniiset palvelut BioCuben uuteen tutkimus- ja kehityskeskukseen, Jenoptikin tuotantolaitokseen ja Robert-Koch -instituuttiin sekä automaatio- ja ilmastointityöt Tübingenin yliopiston molekyylibiologian laitokselle. YIT toimittaa myös lämmitys-, jäähdytys- ja sprinklerityöt vuonna 1743 rakennettuun Berliinin kansallisoopperaan sekä Berliinissä sijaitsevaan kansalliskirjastoon. Lisäksi YIT toimittaa vuoden

viimeisellä neljänneksellä solmitun sopimuksen mukaan jäähdytys- ja lämmitysratkaisut noin 110 000 neliömetrin suuruiselle Vodafone-kampukselle.

Itävallassa YIT toteuttaa laajat Wienin sairausvakuutusyhtiön uudistamistyöt, joissa yhtiön tilat uudistetaan korkeiden hygieniä- ja energiatehokkuusvaatimusten mukaisiksi.

Puolassa YIT solmi sopimuksen Krakovan sairaalan modernisointitöiden ja Myslowicessä sijaitsevan logistiikkakeskuksen kiinteistötekniikan palveluiden toimittamisesta.

## SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

### Avainlukuja

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 226,9	1 102,0	11 %		335,7	294,2	14 %
Liikevoitto, milj. e	111,6	108,1	3 %		32,1	29,4	9 %
Liikevoittoprosentti, %	9,1	9,8			9,6	10,0	
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	24,0	28,1			-	-	

	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	558,4	419,3	33 %		-	-	
- josta tonttivaranto, milj. e	294,6	285,7	4 %		-	-	
Tilaukanta, milj. e	1 493,6	1 173,2	27 %		1 493,6	1 289,3	16 %

Liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa 11 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta asunto- ja toimitilarakentamisen volyymin ollessa hyvällä tasolla. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto kasvoi 14 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 335,7 milj. euroa (10-12/2010: 294,2 milj. e). Infraalikeitoiminnan volyymi oli vuoden viimeisellä neljänneksellä hyvällä tasolla, ja YIT sopi useista merkittävistä tilauksista.

Vuoden 2011 liikevoitto kasvoi hieman edellisvuodesta. Toimialan vuoden 2011 liikevoittoon sisältyy -5,7 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1-12/2010: -2,5 milj. e). Vuoden 2011 liikevoittomarginaali heikkeni hieman edellisvuodesta. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevoitto kasvoi 9 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 32,1 milj. euroa (10-12/2010: 29,4 milj. e). Vuoden viimeisen neljänneksen liikevoitto sisältää -1,7 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (10-12/2010: -0,9 milj. e). Vuoden viimeisen neljänneksen liikevoittoa paransivat kohentunut asuntokauppa, infraalikeitoiminnan piristyminen sekä omaperusteisen toimitilakohteen Business Park Safiirin myynti.

Tilaukanta oli joulukuun lopussa 1 493,6 milj. euroa (12/2010: 1 173,2). Tilaukanta kasvoi 27 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta etenkin asuntoaloitusten sekä infrarakentamisen tilaukannan kaksinkertaistumisen ansiosta. Syyskuun 2011 lopusta tilaukanta kasvoi 16 prosenttia (9/2011: 1 289,3 milj. e).

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 294,6 milj. euroa (12/2010: 285,7 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 1 624 000 krs-m<sup>2</sup> asuntotontteja (12/2010: 1 639 000) ja 721 000 krs-m<sup>2</sup> toimitilatontteja (12/2010: 857 000).

### Asuntomyynti kuluttajille edellisvuoden tasolla, sijoittajakaupat lisääntyivät

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa Suomen suurimpana asuntorakentajana. Asuntomyynti vauhdittui vuoden viimeisellä neljänneksellä kohtuulliselle tasolle. YIT myi Suomessa vuonna 2011 suoraan kuluttajille 1 893 asuntoa (1-12/2010: 1 890), joista 449 myytiin viimeisellä vuosineljänneksellä (10-12/2010: 478). Asuntojen hinnat pysyivät vakaina vuoden viimeisellä neljänneksellä. Tammikuussa asuntojen myynti jatkui hyvällä tasolla.

YIT:n asuntorakentamisen painopiste on omaperustaisessa, suoraan kuluttajille suunnatussa tuotannossa markkinakysynnän mukaisesti. YIT aloitti vuonna 2011 yhteensä 2 349 suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen (1-12/2010: 2 550). Aloituksista 508 tehtiin loka-joulukuussa (10-12/2010: 547). YIT aloitti viimeisellä vuosineljänneksellä myös noin 500 sijoittaja-asunnon rakentamisen. YIT on aktiivisesti

täydentänyt tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla tonttien esisopimuksia varmistaakseen hyvät mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa.

Myyntivarantoa on edelleen vahvistettu uusilla asuntoaloituksilla: joulukuun lopussa YIT:llä oli myynnissä kuluttajille 2 180 asuntoa (12/2010: 1 724). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on pysynyt suhteellisen alhaisella tasolla ollen 283 joulukuun lopussa (12/2010: 112). Rakenteilla olevista asunnoista 54 prosenttia on myyty (12/2010: 65 %), mikä pienentää YIT:n myyntiriskiä. Myyntivaranto painottuu keskihintaiseen asuntotuotantoon: noin 77 prosenttia myynnissä olevista asunnoista on hinnaltaan alle 300 tuhatta euroa.

YIT:llä on hyvä valmius sopeuttaa asuntotuotantonsa markkinatilanteen mukaisesti. Nykyisen omaperustaisen asuntotuotannon ja myynnissä olevan toimitilatuotannon loppuunsaattamiskustannukset olivat joulukuun 2011 lopussa 346,4 milj. euroa.

### Asuntorakentaminen Suomessa, kpl

	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Myytyjä	2 765	2 432	14 %	962	456	755	592
- joista suoraan kuluttajille	1 893	1 890	0 %	449	396	513	535
Aloitettuja	3 221	3 092	4 %	1 021	621	917	662
- joista suoraan kuluttajille	2 349	2 550	-8 %	508	561	675	605
Valmistuneita	3 674	2 249	63 %	543	869	1 344	918
- joista suoraan kuluttajille	2 477	857	189 %	543	580	791	563
Rakenteilla kauden lopussa	4 105	4 559	-10 %	4 105	3 627	3 875	4 302
- joista myytyjä kauden lopussa	2 208	2 947	-25 %	2 208	1 743	2 127	2 660
Myynnissä kauden lopussa	2 180	1 724	26 %	2 180	2 121	1 956	1 794
- joista valmiita asuntoja	283	112	153 %	283	237	208	152

Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

### Liike- ja toimitilamarkkinoiden positiivinen kehitys jatkuu

Liike- ja toimitilojen markkinoiden positiivinen kehitys jatkui myös vuoden viimeisellä neljänneksellä ja YIT:n liike- ja toimitilarakentamisen tilauskanta säilyi hyvällä tasolla. Rakenteilla olevien liike- ja toimitilojen vuokraus eteni kohtuullisesti viimeisellä vuosineljänneksellä: tilojen vuokrasopimuksia allekirjoitettiin noin 16 600 m<sup>2</sup>. Toimitilavuokrat ja sijoittajien tuottovaatimukset pysyivät muuttumattomina viimeisellä vuosineljänneksellä. Ulkomaalaisten kiinteistösijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan lisääntyi edellisvuodesta.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT myi Espoon Matinkylässä sijaitsevan Business Park Safiirin saksalaiselle rahastolle. Safiirin kokonaislaajuus on sen valmistuessa noin 14 000 m<sup>2</sup> ja kaupan arvo oli noin 50 milj. euroa. Tiloista noin 75 prosenttia on vuokrattu Outotec Oyj:lle, minkä lisäksi kohteeseen vuokralaiseksi tulee myös Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri ja muita pienempiä vuokralaisia. Safiirin rakentaminen aloitettiin lokakuussa 2010 ja se valmistuu kahdessa osassa. Ensimmäinen vaihe kattaa noin 8 800 m<sup>2</sup> ja sen arvioidaan valmistuvan keväällä 2012. Noin 5 300 m<sup>2</sup>:n suuruinen toinen vaihe käynnistyy maaliskuussa 2012 ja sen arvioidaan valmistuvan keväällä 2013.

### Infrarakentaminen piristyi

Infrarakentamisen kysyntä piristyi vuoden 2011 loppua kohden, mutta kilpailu alalla jatkui kireänä. Kuntasektorin investoinnit ovat vähentyneet ja päätöksenteko on viivästynyt.

YIT:n infrapalveluiden tilauskanta vahvistui vuoden viimeisellä neljänneksellä voitettujen hankkeiden ansiosta. YIT:n, Destian, Meridiam Infrastructure Projects S.ä.r.l:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistama Tieyhtiö Valtatie 7 Oy allekirjoitti Liikenneviraston kanssa palvelusopimuksen E18 Koskenkylä-Kotka -moottoritien toteuttamisesta. Tieosuuden rakennustyöt on aloitettu, ja niiden arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuonna 2015. Sopimuksen kokonaisarvo on noin 623 miljoonaa euroa. YIT vastaa moottoritien rakentamisesta ja ylläpidosta yhdessä Destian kanssa. Projektin vaikutus YIT:n tilauskantaan on noin 190 miljoonaa euroa ja sillä on merkittävä työllistävä vaikutus YIT:lle tulevina vuosina.

Lisäksi YIT:n ja Kesälahden Maansiirto Oy:n perustama työyhteisö Hamina Kehä allekirjoitti vuoden viimeisellä neljänneksellä sopimuksen Liikenneviraston kanssa E18 Haminan ohikulkutien (Vt7) ensimmäisen rakennusurakan toteuttamisesta. Urakan arvo on noin 120 milj. euroa, josta YIT:n osuus on noin 60 milj. euroa. Tiesuuden rakentaminen aloitettiin joulukuussa 2011 ja sen arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuoteen 2015 mennessä.

## KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

### Avainlukuja

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	10-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	489,2	470,6	4 %		145,9	139,7	4 %
Liikevoitto, milj. e	37,2	34,7	7 %		17,4	13,4	30 %
Liikevoittoprosentti, %	7,6	7,4			11,9	9,6	
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	6,5	5,3			-	-	

	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	602,2	661,0	-9 %		-	-	
- josta tonttivaranto, milj. e	349,2	303,6	15 %		-	-	
Tilaukanta, milj. e	962,5	870,8	11 %		962,5	850,1	13 %

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa asuntokysyntä säilyi katsauskaudella hyvällä tasolla, ja viimeisellä vuosineljänneksellä asuntomyynti Venäjällä nousi ennätystasolle. Vuoden 2011 liikevaihto kasvoi 4 prosenttia edellisvuodesta ja oli 489,2 milj. euroa (1-12/2010: 470,6 milj. e). Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto kasvoi 4 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 145,9 milj. euroa (10-12/2010: 139,7 milj. e).

Vuoden 2011 liikevoitto kasvoi 7 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 37,2 milj. euroa (1-12/2010: 34,7 milj. e). Toimialan katsauskauden liikevoittoon sisältyy -3,7 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1-12/2010: -0,7 milj. e). Liikevaihdon ja liikevoiton tuloutumiseen vaikutti edelleen aiempaa aikaisemmassa rakentamisen vaiheessa olevien kohteiden myynti: rakentamisen alkuvaiheessa myydyistä asunnoista tuloutuu myyntihetkellä vain vähän. Toimialan vuoden 2011 kannattavuutta heikensivät lisäksi YIT:n Pietariin rakentamien asuntojen ammoniakki-ongelman korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, joiden kattamiseksi yhtiö teki 10 milj. euron kuluvarauksen kolmannella vuosineljänneksellä.

Vuoden viimeisen neljänneksen liikevoitto kasvoi 30 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 17,4 milj. euroa (10-12/2010: 13,4 milj. e). Viimeisen vuosineljänneksen liikevoitto sisältää -1,5 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (10-12/2010: -0,5 milj. e). Liikevoittoa paransivat asuntokaupan vilkastuminen sekä asuntojen hintojen nousu Venäjällä.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä tehtyjen asuntoaloitusten ansiosta joulukuun lopun tilaukanta kasvoi 11 prosenttia edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasosta ja 13 prosenttia syyskuun 2011 lopun tasosta. Toimialan tilaukanta pienensi ruflan heikentyminen, jonka vaikutus oli -22,5 milj. euroa tammi-joulukuussa. Tilaukanta sisältää kaksi asuntohanketta, joiden rakentaminen keskeytettiin Venäjällä lokakuussa 2008 markkinatilanteen epävarmuuden vuoksi. Joulukuun 2011 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa on 86,5 milj. euroa (12/2010: 137,1 milj. e). Keskeytettujen hankkeiden uudelleenkäynnistys ei kasvata tilaukanta.

Nykyisen omaperusteisen asunto- ja myynnissä olevan toimitilatutannon loppuunsaattamiskustannukset olivat joulukuun 2011 lopussa 350,0 milj. euroa.

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 349,2 milj. euroa (12/2010: 303,6 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 625 000 krs-m<sup>2</sup> asuntotontteja (12/2010: 2 498 000) ja 695 000 krs-m<sup>2</sup> toimitilatontteja (12/2010: 712 000) Venäjällä, Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa.

### Asuntomyynti Venäjällä jatkui vahvana



Kansainvälisten rakentamispalveluiden tammi-joulukuun liikevaihdosta 80 prosenttia tuli Venäjältä (1-12/2010: 83 %). Liikevaihto Venäjällä pysyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla ja oli 393,2 milj. euroa (1-12/2010: 390,2 milj. e).

Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 269,3 milj. euroa (12/2010: 223,6 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 293 000 krs-m<sup>2</sup> asuntotontteja (12/2010: 2 124 000) ja 552 000 krs-m<sup>2</sup> toimitilatontteja (12/2010: 563 000).

### Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Myytyjä	3 561	3 073	16 %		1 147	957	782	675
Aloitettuja	4 492	3 683	22 %		1 587	665	1 089	1 151
Valmistuneita 1)	1 576	3 426	-54 %		694	539	238	105
Rakenteilla kauden lopussa 2)	7 365	4 457	65 %		7 365	6 472	6 346	5 495
- joista myytyjä kauden lopussa	2 632	1 051	150 %		2 632	2 164	1 762	1 375
Myynnissä kauden lopussa	5 142	4 211	22 %		5 142	4 702	4 993	4 687
- joista valmiita asuntoja	409	805	-49 %		409	394	409	567

Rakenteilla kauden lopussa 2)	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Pietari	2 396	1 615	48 %		2 396	1 988	1 801	1 935
Moskovan ympäristö	3 142	2 366	33 %		3 142	3 141	3 570	2 646
Jekaterinburg, Kazan, Don Rostov ja Moskova	1 827	476	284 %		1 827	1 343	975	914

1) Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

2) YIT:llä oli joulukuun 2011 lopussa Venäjällä 365 asuntoa (12/2010: 685) kohteissa, joiden rakentaminen keskeytettiin syksyllä 2008. Nämä asunnot eivät sisälly taulukossa rakenteilla oleviin asuntoihin. Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperustaisessa asuntorakentamisessa Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT teki tontti-investointeja Moskovan alueella, Jekaterinburgissa ja Donin Rostovissa sekä laajensi toimintaansa Moskovan ympäristössä sijaitseviin kaupunkeihin Egorevskiin, Bronnitcyyn ja Lytkarinoon.

Vuoden 2011 aikana YIT myi Venäjällä 3 561 asuntoa (1-12/2010: 3 073), joista 1 147 myytiin vuoden viimeisellä neljänneksellä (10-12/2010: 857). Katsauskaudella asuntomyynti Venäjällä painottui aikaisempaa enemmän rakentamisen alkuvaiheessa oleviin kohteisiin, jolloin myydyistä asunnoista tuloutuu myyntitihetkellä suhteellisesti vähemmän. Asuntomyynti Venäjällä jatkui normaalilla tasolla tammikuussa. Tyypillisesti toimialan ensimmäinen vuosineljännes on vuoden heikoin Venäjän alkuvuoden lomasesongista johtuen.

Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä Venäjällä, YIT:n monipuolinen asuntotarjonta, YIT:n omat markkinointi- ja myynninedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut Venäjällä ja vuoden viimeisellä neljänneksellä asiakas käytti asuntolainaa 46 prosentissa YIT:n asuntokaupoista. Asuntomyyntiä tukivat lisäksi patoutunut uusien asuntojen kysyntä, hyvänä säilyneet kuluttajaluottamus ja öljyn hintataso sekä maltillisella tasolla pysyneet asuntolainojen korot.

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

Hyvän kysynnän perusteella YIT on aloittanut Venäjällä aktiivisesti uusia asuntokohteita, ja vuonna 2011 YIT aloitti yhteensä 4 492 asunnon rakentamisen (1-12/2010: 3 683). Asuntoaloituksista 1 587 tehtiin vuoden viimeisellä neljänneksellä (10-12/2010: 1 140). Aloituksia tehtiin Pietarissa, Moskovan alueella, Donin Rostovissa ja Jekaterinburgissa.

Myynnissä olevien asuntojen määrää kasvatettiin hallitusti vuoden aikana ja maantieteellisesti tasapainoinen myyntivaranto oli joulukuun lopussa 5 142 (12/2010: 4 211). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli joulukuun lopussa 409 (12/2010: 805). Rakenteilla olevista asunnoista 36 prosenttia oli myyty (12/2010: 24 %).

Vuonna 2011 asuntoja valmistui Venäjällä 1 576 (1-12/2010: 3 426). Asuntokohteiden luovutuksen jälkeen YIT tarjoaa asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua. Vuoden 2011 lopussa YIT vastasi noin 10 200 asunnon huollosta ja ylläpidosta.

YIT voitti syksyllä 2011 useita asumisen laatupalkintoja Venäjällä. Moskovassa YIT:n Prozorovskoye-Golitsino-asuinalue voitti kansallisessa RREF AWARDS-2011 -kilpailussa Uusi konsepti -kategorian. Pietarissa YIT voitti Trinity-asuintalokokonaisuudellaan Paras asuntorakennuskohde -sarjan Rakentamisen laatujohtaja 2011 -kilpailussa. Lisäksi YIT:n Pietariin rakentama asuintalo, Toreza 44, on valittu yhdeksän parhaan projektin joukkoon. Projektit esitellään toukokuussa 2012 arvostetussa kansainvälisessä FIABCI Prix d'excellence -kilpailussa. YIT:n Moskovan alueella Venäjällä toimiva tytäryhtiö YIT Moskovia voitti viimeisellä vuosineljänneksellä Vuoden yritys 2011 -kilpailussa Korkea luotettavuus -sarjan.

### Toimitilarakentaminen edelleen alhaisella tasolla Venäjällä

YIT:n toimitilarakentamisen volyymi Venäjällä oli katsauskaudella alhaisella tasolla. Pietarin lähellä sijaitsevan Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia jatkettiin myös viimeisellä vuosineljänneksellä. Alueen kilpailuetuna ovat sen hyvä sijainti sekä valmiit infrastruktuuriliittymät, ja asiakkaiden kiinnostus aluetta kohtaan jatkuu.

### Asuntomarkkinoiden elpyminen hitaampaa Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa

Baltiassa ja Keskisen Itä-Euroopan maissa YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoaan markkinatilanteen mukaisesti. YIT:n asuntotuotannon volyymi näissä maissa kasvoi vuoden 2011 aikana. Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta 20 prosenttia (1-12/2010: 11 %) tuli Virosta, Latviasta, Liettuasta, Tshekistä ja Slovakiasta. Näiden maiden liikevaihto nousi 64 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 96,0 milj. euroon (1-12/2010: 58,6 milj. e). Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 79,8 milj. euroa (12/2010: 80,0 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 332 000 krs-m<sup>2</sup> asuntotontteja (12/2010: 374 000) ja 143 000 krs-m<sup>2</sup> toimitilatontteja (12/2010: 149 000).

Kilpailu-urakoinnin omaperusteista asuntotuotantoa heikompi kannattavuus ja sen korkeana pysynyt osuus Baltian maiden liikevaihdosta heikensi edelleen toimialan kannattavuutta vuoden viimeisellä neljänneksellä. YIT:n tavoitteena on siirtää toiminnan painopistettä uusien asuntoaloitusten myötä edelleen urakatutannosta omaperusteiseen asuntorakentamiseen.

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

	1-12/11	1-12/10	Muutos		10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Myytyjä	364	73	399 %		97	111	99	57
Aloitettuja	526	482	9 %		58	152	181	135
Valmistuneita	288	106	172 %		147	60	0	81
Rakenteilla kauden lopussa	614	376	63 %		614	698	611	430
- joista myytyjä kauden lopussa	171	43	298 %		171	183	108	47
Myynnissä kauden lopussa	611	449	36 %		611	645	609	527
- joista valmiita asuntoja	168	116	45 %		168	130	106	144

Vuonna 2011 Virossa, Latviassa, Liettuassa, Tshekissä ja Slovakiassa käynnistettiin 526 asunnon rakentaminen (1-12/2010: 482). YIT aloitti viimeisellä vuosineljänneksellä yhteensä 58 asunnon rakentamisen Liettuassa ja Tshekissä (10-12/2010: 153). Joulukuun lopussa rakenteilla oli 614 asuntoa (12/2010: 376). Katsauskaudella asuntojen hinnat nousivat hieman Baltiassa ja säilyivät vakaina Tshekissä ja Slovakiassa.

YIT:n asuntojen myyntivaranto on kasvanut Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa, ja YIT:n tavoitteena on kasvattaa myynnissä olevien asuntojen määrää kysynnän mukaisesti. Tammi-joulukuussa näissä

maissa myytiin 364 asuntoa (1-12/2010: 73), joista loka-joulukuussa myytiin 97 (10-12/2010: 40). Asuntoja oli myynnissä joulukuun lopussa 611 (12/2010: 449) ja niistä valmiita oli 168 (12/2010: 116). Vuoden 2011 aikana valmistui 288 asuntoa (1-12/2010: 106).

## YMPÄRISTÖ JA ENERGIA

YIT:n toiminnassa merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalien ja energian käyttö, jätteiden käsittely sekä huoltoautoista ja kuljetuksista syntyvät päästöt. YIT:n tavoitteena on jatkuvasti pienentää toiminnan ympäristövaikutuksia ja parantaa energiatehokkuutta. Syntyvät jätteet käsitellään asianmukaisesti ja materiaalihukka pyritään minimoimaan. Näiden tavoitteiden toteutuminen huomioidaan tuotantoketjun valvonnassa ja alihankkijoiden koulutuksessa. Ympäristövahinkojen ennaltaehkäisy on osa laatu- ja turvallisuustyötä. Vuonna 2011 konsernin liikevaihdosta 47 prosenttia oli ISO14001-standardin mukaisesti sertifioitua liiketoimintaa (2010: 42 %). Sertifikaatti auttaa kehittämään ympäristöasioiden hallintaa ja parantamaan ympäristönsuojelun tasoa yrityksessä.

Tärkeimpiä asiakkaille tarjottavia ympäristöliiketoiminnan tuotteita ja palveluja ovat energiatehokkaat kodit, toimisto- ja liikekiinteistöt sekä palvelut energiankäytön tehostamiseksi kiinteistöissä ja teollisuudessa. Lisäksi YIT:llä on teknisiä ratkaisuja alue- ja kiinteistökohtaiseen energian tuottamiseen ja aluekohtaiseen jätteen keräykseen. YIT on myös mukana energiatuotantolaitosten rakentamisessa. Vuonna 2011 YIT loi kolmiosaisen toimenpideohjelman, joka tähtää edelläkävijäaseman säilyttämiseen kestävän kehityksen mukaisten asuin- ja työskentely-ympäristöjen rakentajana ja niiden ylläpitäjänä. YIT perusti myös uuden liiketoimintayksikön, joka keskittyy tuulivoimaan liittyvien infrapalveluiden kehittämiseen. Vuonna 2011 YIT toteutti useita energiatehokkuusprojekteja laajalti eri toimintamaissaan sekä yksityisille että julkisille asiakkaille.

Omien tuotteiden ja palveluiden kehittämisen ohella YIT on aktiivinen toimija ympäristöystävälliseen rakentamiseen liittyvissä verkostoissa. Maailmanlaajuinen World Green Building Council koostuu maakoh- taisista paikallisista verkostoista, joissa YIT on jäsenenä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Saksassa ja Venäjällä. Verkostot kokoavat yhteen kestävän kehityksen mukaisen rakentamisen toimijoita, tarjoavat työkaluja ja järjestävät erilaisia koulutuksia aiheeseen liittyen. Alan edelläkävijänä YIT osallistuu useissa maissa erilaisiin rakentamisen ympäristönäkökulmia kehittäviin tutkimusohjelmiin. Lisäksi Saksan Aachenissa sijaitsee YIT:n oma tutkimus- ja kehityskeskus, jossa kehitetään muun muassa uusia ratkaisuja toimitilojen energiatehokkuuden edistämiseksi.

## HENKILÖSTÖ

Vuonna 2011 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 26 254 henkilöä (1-12/2010: 24 317). Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 25 996 (12/2010: 25 832). Kesällä 2011 YIT:ssä työskenteli noin 1 200 kesätyöntekijää. Konsernin henkilöstöstä 88 prosenttia oli vuoden 2011 lopussa miehiä (2010: 88 %) ja 12 prosenttia naisia (2010: 12 %). Vuoden 2011 henkilöstökulut olivat yhteensä 1 357,2 milj. euroa (1-12/2010: 1 175,0 milj. e).

YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli tammi-joulukuussa noin 3,4 milj. euroa (1-12/2010: 3,9 milj. e).

Henkilöstö toimialoittain	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	15 900	15 844	0 %		15 900	16 273	-2 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3 506	3 767	-7 %		3 506	3 569	-2 %
Suomen rakentamispalvelut	3 429	3 209	7 %		3 429	3 416	0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 753	2 656	4 %		2 753	2 837	-3 %
Konsernipalvelut	408	356	15 %		408	407	0 %
YIT-konserni yhteensä	25 996	25 832	1 %		25 996	26 502	-2 %

Henkilöstö maittain	12/11	12/10	Muutos		12/11	9/11	Muutos
Suomi	9 165	9 209	0 %		9 165	9 377	-2 %
Ruotsi	4 770	4 429	8 %		4 770	4 790	0 %
Norja	3 602	3 505	3 %		3 602	3 623	-1 %
Saksa	2 627	2 816	-7 %		2 627	2 677	-2 %

Venäjä	2 498	2 390	5 %		2 498	2 516	-1 %
Tanska	1 218	1 386	-12 %		1 218	1 370	-11 %
Baltian maat	1 067	983	9 %		1 067	1 092	-2 %
Muut maat (Keski-Eurooppa pl. Saksa)	1 049	1 114	-6 %		1 049	1 057	-1 %
YIT-konserni yhteensä	25 996	25 832	1 %		25 996	26 502	-2 %

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

Työturvallisuus oli YIT:n keskeinen painopistealue vuonna 2011. Työturvallisuuden parantamiseen on pyritty yhtenäistämällä ohjeistusta, lisäämällä koulutusta ja panostamalla ennakoivaan toimintaan. YIT:n johto seuraa työturvallisuuden kehittymistä kattavasti. Työturvallisuutta mitataan yleisesti käytössä olevalla mittarilla (tapaturmat per miljoona työtuntia), ja tulokset ovat parantuneet. Vuonna 2011 tapaturmataajuus oli 14 (2010: 19). Työturvallisuuden parantamiseen panostetaan myös vuonna 2012.

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

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

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

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

## OSAKKEET JA OMISTAJAT

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

### Osakepääoma ja osakkeiden määrä

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

### Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous. YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 11.3.2011 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Tämän lisäksi hallituksella on voimassaoleva osakeantivaltuus, jonka YIT:n varsinainen yhtiökokous antoi 10.3.2010. Osakeantivaltuus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 28.4.2011 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2010 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin katsauskaudella suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 196 910 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet

luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Vuoden 2011 loppuun mennessä 4 324 osaketta oli palautunut YIT:lle. Vuoden lopussa yhtiön hallussa oli 1 952 414 omaa osaketta. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden 2011 aikana.

Emoyhtiön hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassa olevaa valtuutusta vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

### **Kaupankäynti osakkeella**

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 18,65 euroa (1.1.2010: 14,44 e). Osakkeen päätöskurssi vuoden 2011 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 12,38 euroa (30.12.2010: 18,65 e). Osakekurssi laski vuoden 2011 aikana noin 34 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2011 aikana oli 21,92 euroa (1-12/2010: 19,00 e), alin 10,04 euroa (1-12/2010: 12,98 e) ja keskimurssi 15,28 euroa (1-12/2010: 16,35 e). Osakkeita vaihdettiin Nasdaq OMX:ssä tammi-joulukuun aikana 151 023 tuhatta kappaletta (1-12/2010: 127 537 tuhatta). Vaihdon arvo oli 2 314,0 milj. euroa (1-12/2010: 2 085,0 milj. e), lähde: Nasdaq OMX.

Helsingin pörssin lisäksi YIT:n osakkeilla käydään kauppaa myös muilla markkinapaikoilla, kuten Chi-X:ssä, BATS:ssä ja Turquoiseissa. Vuoden 2011 aikana vaihtoehtoiset kauppapaikat kasvattivat osuuttaan YIT:n osakkeiden kaupankäyntimäärästä. YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kauppapaikoilla tammi-joulukuun aikana 40 504 tuhatta kappaletta (1-12/2010: 21 580 tuhatta), mikä vastaa noin 21 prosenttia osakkeen koko kaupankäyntimäärästä (1-12/2010: 14 %). Vaihtoehtoisista kauppapaikoista YIT:n osakkeella käytiin kauppaa etenkin Chi-X:ssä, jonka osuus koko vuoden kaupankäyntimäärästä oli noin 12 prosenttia (1-12/2010: 9 %). YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin lisäksi OTC-kaupoilla 240 tuhatta kappaletta (1-12/2010: 62 tuhatta), lähde: Nasdaq OMX.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 550,9 milj. euroa (12/2010: 2 332,7 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

### **Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun 2011 lopussa 36 547 (12/2010: 32 476). Henkilöomistajien määrä kasvoi vuoden 2011 aikana noin 3 500:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 32,2 prosenttia osakkeista (12/2010: 37,9 %).

Yhtiö ei saanut vuoden 2011 aikana arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisia ilmoituksia omistussuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä.

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

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

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

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

Konsernin tavoitteena on kasvaa kannattavasti sekä organisaation että yrityskaupoin. Kiinteistöteknisten palvelujen toiminta on kasvanut Keski-Euroopassa syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan myötä. Ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti.

YIT:lle tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat tonttihankintoihin liittyvät riskit, omaperustaisen asunto- ja toimitilahankkeiden myyntiriski sekä urakkatarjouksiin, palvelusopimuksiin, projektinhallintaan ja henkilös-

töön liittyvät riskit. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään (asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoittain) sekä hankkimalla normaalisti keskeiset vuokralaiset ja/tai sijoittajan ennen toimitilanhankkeen aloittamista. Korkotason voimakas nousu ja asuntoluottojen ja kiinteistörahoituksen saatavuudessa tapahtuvat muutokset ovat keskeisiä asuntojen ja toimitilojen kysyntään liittyviä riskejä.

YIT tarkastaa tonttiansa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenuun, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Tontteihin ei tehty alaskirjauksia vuoden 2011 aikana.

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

YIT:lle merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 485,7 milj. euroa (9/2011: 472,7 milj. e). Omanpääomanehtoisten nettosijoitusten määrä kauden lopussa oli 400,0 milj. euroa (9/2011: 374,6 milj. e). Venäjällä olevien tytäryhtiöihin tehdyt nettosijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraanpääomanehtoisten sijoitusten määrä oli katsauskauden lopussa 85,7 milj. euroa (9/2011: 90,7 milj. e) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

Tapahtumariskejä voivat olla henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai toimitiloille, projektkohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet. YIT noudattaa konsernin laajuista turvallisuuspolitiikkaa, joka kattaa turvallisuuden eri osa-alueet.

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä julkaistaan vuoden 2011 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## **NÄKYMÄT VUODELLE 2012**

YIT arvioi, että vuonna 2012 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto säilyy vuoden 2011 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna.

Ensimmäinen vuosineljännes on tyypillisesti liiketoiminnan normaalin sesonkiluonteisuuden vuoksi heikoin, mutta kannattavuuden parantaminen tehostamisohjelman etenemisen myötä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla erityisesti vuoden toisella puoliskolla tukee YIT:n vuoden 2012 liikevoiton kasvua.

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

Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

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

Pohjoismaissa kiinteistötekniisten palveluiden markkinatilanne vaihtelee maittain. Rakennusalan Euroconstruct-asiiantuntijaverkoston ennusteen mukaan huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan kasvavan hieman kaikissa Pohjoismaissa vuonna 2012 (marraskuun 2011 raportti). Tekniikan lisääntyminen rakennuksissa kasvattaa uusien palvelujen kysyntää. Energiatехokkuuspalvelujen kysynnän odotetaan pysyvän vakaana. Julkisen sektorin odotetaan jatkavan kiinteistöpalvelujen ulkoistamista.

Euroconstructin ennusteen mukaan Suomen ja Tanskan kiinteistötekniikan projektimarkkinoiden odotetaan pysyvän heikkoina vuonna 2012. Uusinvestoinnit eivät ole juuri lisääntyneet, koska liike- ja toimistorakentaminen on pysynyt vähäisenä. Prognoscentretin ennusteen mukaan Ruotsissa ja Norjassa projektimarkkinat kasvavat kohtuullisesti vuonna 2012. Toimitilarakentamisen arvioidaan lisääntyvän sekä Ruotsissa että Norjassa, mikä avaa YIT:lle uusia mahdollisuuksia. Talotekniikan markkinat ovat kuitenkin luonteeltaan

jälkisykliset. Julkinen sektori tulee investoimaan edellisvuotta vähemmän uusiin rakennuksiin, kun maiden hallitukset pyrkivät tasapainottamaan budjettejaan.

Baltian maissa ja Venäjällä sekä projekti- että palvelumarkkinoiden arvioidaan kehittyvän ja kasvavan tasaisesti.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n investointiedustelun mukaan tehdasteollisuuden ja energiasektorin investoinnit Suomessa kasvavat hieman vuonna 2012. Investoinnit ovat ensisijaisesti kapasiteetin korvausinvestointeja ja laajennusinvestointien määrän arvioidaan pysyvän alhaisena. Teollisuuden kunnossapito-markkinoiden arvioidaan pysyvän vakaina.

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

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa sekä huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden että uusinvestoinneista riippuvaisten projektimarkkinoiden uskotaan kasvavan yhtä paljon. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osalta kasvulle on suotuisat edellytykset erityisesti Saksassa ja Itävallassa. Kiinteistötekniisten palveluiden markkinat Keski-Euroopassa (Puola, Tshekki ja Romania) ovat kehitymässä.

Talotekniikan uusinvestoinnit ovat palanneet suhteellisen hyvälle tasolle YIT:n Keski-Euroopan toimintamaissa, mutta etenkin Saksassa, Itävallassa ja Puolassa. Markkinoiden epävarmuudesta huolimatta talotekniisten uusinvestointien määrän arvioidaan kasvavan 1-2 prosenttia vuonna 2012.

Energiatehokkuuspalveluiden kysynnän kasvulle on edellytyksiä tulevina vuosina korkean energian hinnan ja tiukentuvan ympäristölainsäädännön myötä etenkin Itävallassa ja Saksassa. Teollisuusasiakkaiden investoinnit ovat hyvällä tasolla ja toimitilojen kysyntä on myös kasvanut vuonna 2011. Edellisen matailasuhdanteen aikana talotekniisten palveluiden markkinat Keski-Euroopassa pienenevät merkittävästi ulkomaisten investointien vähentymisen ja kotimaan markkinoiden vähäisen kysynnän vuoksi. Puolassa markkinan arvioidaan jatkavan toipumistaan, mutta Tshekissä markkinan arvioidaan parantuvan hitaasti.

Kiinteistötekniisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. YIT:n vahvuutena on laaja palveluvalikoima, ja mahdollisuus taata korkea palvelutaso asiakkailleen. YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava tekniisten järjestelmien huoltaja.

### **Suomen rakentamispalvelut**

Euroopan talousnäkömien heikentyminen on heijastunut epävarmuuden lisääntymisenä Suomen rakennusmarkkinoilla. VTT:n arvion mukaan rakentaminen supistuu noin 2 % vuonna 2012. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan alkuvuoden aikana rakentaminen pysyy kohtuullisen hyvällä tasolla jo käynnistettyjen hankkeiden ansiosta. Loppuvuoden aikana rakentaminen saattaa kuitenkin kääntyä laskuun.

Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan Suomessa aloitetaan 27 000 asunnon rakentaminen vuonna 2012 (2011: 30 500). Valmiiden myymättömien asuntojen määrä on edelleen varsin alhainen. VTT:n tammikuussa julkaiseman selvityksen mukaan uusien asuntojen vuosittainen tuotantotarve on pitkällä aikavälillä 24 000–29 000 asuntoa. YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa maan johtavana asuntorakentajana.

Asuntokysyntää tukevat edelleen alhaiset korot, suhteellisen vakaa työllisyystilanne ja muuttoliike kasvukeskuksiin. Korkotason ennustetaan laskevan hieman vuonna 2012. Muuttoliike jatkuu Suomessa voimakkaana ihmisten muuttaessa yhä enemmän kasvukeskuksiin. Lisäksi väestön ja asuntokuntien määrä lisääntyy, koska maahanmuutto jatkaa kasvua ja yhden hengen talouksien määrä nousee.

YIT arvioi asuntojen hintatason pysyvän vakaana vuonna 2012. Rakennuskustannusten nousun arvioidaan tasaantuvan vuonna 2012.

VTT:n arvion mukaan toimistorakentaminen laskee noin 8-9 prosenttia vuoden 2012 aikana. Toimistojen vajaakäyttöasteet ovat edellisen taantuman jäljiltä vielä korkeahkolla tasolla, ja rakennuskanta pitää sisällään myös vanhaa toimistotilaa. YIT arvioi, että kysyntä kohdistuu moderneihin ja energiatehokkaisiin toimistoihin. VTT:n ennusteen mukaan liikerakentaminen kääntyy laskuun. Rakentamista pitää yllä vähittäiskaupan siirtyminen yhä suurempiin liikekiinteistöihin ja ulkomaisten kauppaketjujen laajentuminen

Suomessa. Liiketilöiden vajakäyttöasteet ovat varsin alhaiset. Euroopan velkakriisin aiheuttama riskinottohalukkuuden lasku saattaa näkyä toimitilamarkkinoiden uusinveointien tasossa vuonna 2012.

Infrarakentamisen arvioidaan kääntyvän vuonna 2012 maltilliseen nousuun ja erityisesti tierakentamisen volyymin arvioidaan piristyvän. Rata- ja metrorakentamisen arvioidaan jatkavan kasvuaan ainakin vuosien 2012-2013 ajan. Kalliorakentamisen markkinatilanteen arvioidaan pysyvän hyvänä kaivosinvestointien ja maanalaisten kalliolouhintatöiden ansiosta. Teiden kunnossapitomarkkinan arvioidaan pysyvän vakaana ja uusien kilpailutusten avaavan YIT:lle mahdollisuuksia markkinaosuuden kasvattamiseen.

### **Kansainväliset rakentamispalvelut**

Asuntorakentamisen määrän arvioidaan kasvavan Venäjällä vuonna 2012: Venäjän hallituksen arvion mukaan asuntoja rakennetaan noin 67 miljoonaa neliötä eli noin viisi prosenttia viime vuotta enemmän.

Moskova, Moskovan ympäristö ja Pietari muodostavat Venäjän suurimmat asuntomarkkinat: näillä alueilla rakennetaan noin viidennes kaikista asunnoista. Vaikka asuntorakentaminen on kasvanut viime vuosina, on tietyillä alueilla edelleen pulaa uusista asunnoista. Asuntojen kysyntä on pysynyt hyvänä johtuen myös Venäjän vahvasta talouskehityksestä, hyvästä kuluttajaluottamuksesta ja asuntolainamarkkinan myönteisestä kehityksestä. Asuntolainojen korot kääntyivät kuitenkin nousuun vuoden 2011 lopussa.

Tulevaisuudennäkymät ovat Venäjän asuntorakentamisessa hyvät. Asumisväljyys on vielä selvästi Länsi-Eurooppaa alhaisempi ja asuntojen kunto heikko, mikä luo tarpeen uusille laadukkaille asunnoille. Lisäksi asuntokuntien lukumäärän arvioidaan jatkavan kasvuaan ja keskiluokan osuuden väestöstä kasvavan. Asuntolainamarkkinoiden kehittyminen Venäjälle on myös osaltaan lisännyt uusien asuntojen kysyntää. YIT on edesauttanut kuluttajien lainansaantia tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa. YIT arvioi, että asuntojen hinnat nousevat Venäjällä vuonna 2012. YIT on Venäjän suurin länsimainen asuntorakentaja ja sen tavoitteena on edelleen vahvistaa markkina-asemaansa valituissa toiminta-kaupungeissa.

Toimitilarakentamisen volyymin odotetaan kasvavan maltillisesti vuonna 2012. Yksittäisistä markkinoista suurin on Pietari, jossa YIT jatkaa edelleen Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia ja myyntiä.

Baltian maissa asuntojen kysyntä on ollut nousussa johtuen parantuneesta kuluttajaluottamuksesta ja työllisyystilanteesta. VTT arvioi, että vuonna 2012 valmistuvien asuntojen määrä nousee vuodesta 2011 noin 9 prosenttia 11 200:een.

VTT:n ennusteen mukaan vuonna 2012 asuntoaloitusten arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla Tshekkissä. Korot ja työttömyys ovat nousussa, mikä tyypillisesti heikentää asuntojen kysyntää. Slovakiassa asuntojen hintataso on pysynyt vakaana. VTT arvioi, että asuntoaloitukset jäävät alhaiselle tasolle vuonna 2012 johtuen myymättömien asuntojen suuresta määrästä. Asuntomarkkinoita tukee Slovakian hyvä talouskasvu ja alhaisena pysyneet korot.

### **TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

YIT sopi joulukuussa kahdesta yrityskaupasta Itävallassa. YIT ostaa sopimusten mukaan kylmälaiteratkaisuja ja -palveluita toimittavan P&P Kälteanlagenbau GmbH:n sekä ilmanvaihtoratkaisuja toimittavan WM Haustechnik GmbH:n osakekannat. P&P Kälteanlagenbau GmbH:lla on noin 50 työntekijää ja sen liikevaihto vuonna 2010 oli noin 11 milj. euroa. WM Haustechnik GmbH:n vuotuinen liikevaihto on noin miljoona euroa. Itävallasta ostetut yhtiöt konsolidoidaan konsernilukuihin 1.1.2012 alkaen.

YIT on tammikuussa 2012 ostanut Elektriska Installationer i Finspång AB:n ja Kraftmontage i Finspång AB:n koko osakekannan. Yhtiöillä on noin 20 työntekijää ja niiden yhteenlaskettu vuotuinen liikevaihto on noin 2 milj. euroa.

Hankintojen arvioitu yhteenlaskettu hankintahinta on noin 3,4 milj. euroa. Hankinnoista ei odoteta syntyvän liikearvoa.



## HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2011 ovat:

Voitto edellisiltä tilikausilta	208 652 040,26
Tilikauden voitto	98 200 896,78
Kertyneet voittovarot yhteensä	306 852 937,04
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2 825 024,41
Jakokelpoiset varat yhteensä	309 677 961,45

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeenomistajille jaetaan osinkona kertyneistä voittovaroista 0,70 euroa/osake eli	87 689 705,60
Jätetään jakokelpoisiin varoihin	221 988 255,85

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

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2012

Henrik Ehrnrooth  
Puheenjohtaja

Reino Hanhinen  
Varapuheenjohtaja

Kim Gran

Eino Halonen

Antti Herlin

Satu Huber

Michael Rosenlew

Juhani Pitkäkoski  
Toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN TAULUKKO-OSA

Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2011.

### 1. YIT-konsernin tunnuslukuja

Tunnusluvut  
Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin  
Segmenttitiedot vuosineljänneksittäin

### 2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 31.12.2011

Tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2011  
Laaja tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2011  
Tuloslaskelma 1.1.- 31.12.2011  
Tase  
Laskelma oman pääoman muutoksista  
Rahavirtalaskelma

### 3. Liitetietoja

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

## 1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

### TUNNUSLUVUT (KONSERNIRAPORTOINTI, IFRIC 15)

	12/11	12/10	Muutos
Tulos/osake, e	0,99	1,12	-12 %
Tulos/osake, e, laimennettu	0,99	1,12	-12 %
Oma pääoma/osake, e	7,33	7,04	4 %
Osakkeen keskipurssi kauden aikana, e	15,28	16,35	-2 %
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	12,38	18,65	-34 %
Osakekannan markkina-arvo, milj. e	1 550,9	2 332,7	-34 %
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 210	125 078	0 %
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 210	125 078	0 %
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 271	125 078	0 %
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	740,4	640,9	16 %
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	12,0	14,4	-17 %
Omavaraisuusaste, %	30,2	31,9	-5 %
Velkaantumisaste, %	80,4	72,6	11 %
Nettovelka / liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia	3,0	2,5	20 %
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	48,7	129,7	-62 %
% liikevaihdosta	1,1	3,4	
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	4 148,6	3 535,7	17 %
josta Suomen ulkopuolista tilauskanta	2 066,9	1 857,7	11 %
Henkilöstö keskimäärin	26 254	24 317	8 %

## KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (KONSERNIRAPORTOINTI, IFRIC 15)

	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Liikevaihto, milj. e	1 190,4	1 084,8	1 137,2	969,7	1 338,0	829,6	854,8	765,3
Liikevoitto, milj. e	57,5	35,4	67,9	39,2	116,4	33,9	35,9	33,9
% liikevaihdesta	4,8	3,3	6,0	4,0	8,7	4,1	4,2	4,4
Rahoitustuotot, milj. e	1,4	0,0	0,3	2,4	0,7	1,1	1,1	0,7
Kurssierot, milj. e	-2,1	0,0	-0,8	-1,3	-0,8	-2,3	-1,9	-2,3
Rahoituskulut, milj. e	-6,9	-7,8	-4,4	-5,6	-3,1	-5,7	-7,2	-5,6
Voitto ennen veroja, milj. e	49,9	27,6	63,0	34,7	113,2	27,0	27,9	26,7
% liikevaihdesta	4,2	2,5	5,5	3,6	8,5	3,3	3,3	3,5
Taseen loppusumma, milj. e	3 504,5	3 418,6	3 387,4	3 274,8	3 117,1	3 234,6	3 067,9	2 994,8
Tulos/osake, e	0,27	0,15	0,37	0,20	0,65	0,16	0,16	0,15
Oma pääoma/osake, e	7,33	6,93	7,00	6,64	7,04	6,30	6,35	6,08
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	12,38	11,33	17,24	20,92	18,65	17,39	14,78	17,10
Osakekannan markkina-arvo, milj. e	1 550,9	1 419,3	2 159,7	2 616,6	2 332,7	2 175,1	1 848,7	2 138,8
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	12,0	15,6	15,7	14,0	14,4	10,6	10,7	11,3
Omavaraisuusaste, %	30,2	29,2	29,7	28,5	31,9	29,2	31,8	30,2
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	740,4	755,0	702,7	626,1	640,9	636,6	514,8	496,0
Velkaantumisaste, %	80,4	86,8	79,9	75,2	72,6	80,5	64,7	65,0
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	7,1	18,3	14,6	8,7	30,7	81,0	8,7	9,4
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	4 148,6	3 738,3	3 796,9	3 699,0	3 535,7	3 727,5	3 329,2	3 152,5
Henkilöstö kauden lopussa	25 996	26 502	26 807	25 748	25 832	25 943	23 877	23 211

## SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TOIMIALARAPORTOINTI, POC)

### Liikevaihto segmentteittäin (milj. e)

	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	600,1	511,9	509,4	476,2	519,2	416,8	460,8	406,8
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	200,3	210,8	191,1	177,1	258,7	134,2	86,9	70,4
Suomen rakentamispalvelut	335,7	269,4	332,3	289,5	294,2	279,7	275,2	252,9
Kansainväliset rakentamispalvelut	145,9	122,5	120,5	100,3	139,7	111,9	112,1	106,9
Muut erät	-17,5	-18,1	-16,4	-16,2	-24,2	-18,4	-20,7	-16,2
YIT:n toimialat yhteensä	1264,5	1 096,5	1 136,9	1 026,9	1 187,6	924,2	914,3	820,8
IFRIC 15 -muunnos	-74,1	-11,6	0,3	-57,2	150,4	-94,6	-59,6	-55,5
YIT-konserni yhteensä	1 190,4	1 084,9	1 137,2	969,7	1 338,0	829,6	854,7	765,3

## Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	23,0	19,9	18,8	17,1	23,5	20,2	25,1	19,9
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	9,3	7,9	12,1	4,0	8,9	2,7	3,1	1,7
Suomen rakentamispalvelut	32,1	21,1	32,8	25,6	29,4	29,3	26,4	23,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	17,4	-0,9	12,3	8,4	13,4	9,2	7,6	4,6
Muut erät	-5,6	-4,4	-5,7	-4,7	-5,5	-3,4	-5,1	-4,8
YIT:n toimialat yhteensä	76,2	43,6	70,3	50,4	69,7	57,9	57,1	44,5
IFRIC 15 -muunnos	-18,7	-8,2	-2,4	-11,2	46,7	-24,0	-21,2	-10,6
YIT-konserni yhteensä	57,5	35,4	67,9	39,2	116,4	33,9	35,9	33,9

## Liikevoittoprosentti segmenteittäin

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

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

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

## Tilaukanta kauden lopussa segmenteittäin (milj. e)

	12/11	9/11	6/11	3/11	12/10	9/10	6/10	3/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	913,1	886,1	879,5	804,9	757,4	743,0	748,5	697,9
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	449,5	523,9	554,1	573,2	507,0	589,1	276,8	266,3
Suomen rakentamispalvelut	1 493,6	1 289,3	1 239,5	1 176,0	1 173,2	1 205,2	1 154,7	905,4
Kansainväliset rakentamispalvelut	962,5	850,1	896,4	862,7	870,8	884,8	946,8	1 013,2
Muut erät	-66,0	-60,3	-60,2	-61,2	-58,3	-55,2	-59,4	-45,8
YIT:n toimialat yhteensä	3 752,7	3 489,0	3 509,4	3 355,6	3 250,1	3 366,9	3 067,4	2 837,0
IFRIC 15 -muunnos	395,9	249,3	287,5	343,4	285,6	360,6	261,8	315,5
YIT-konserni yhteensä	4 148,6	3 738,3	3 796,9	3 699,0	3 535,7	3 727,5	3 329,2	3 152,5

1) Joulukuun 2011 lopussa keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa oli 86,5 milj. euroa (12/2010: 137,1 milj. e).

## Toimialaraportoinnin tunnuslukuja vuosineljänneksittäin

	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Tulos ennen veroja, milj. e	68,6	35,8	65,5	45,9	66,5	50,9	49,1	37,3
Katsauskauden tulos, milj. e	51,8	24,5	47,6	32,7	47,2	36,4	35,5	26,4
Osakekohtainen tulos, e	0,41	0,20	0,38	0,26	0,37	0,29	0,29	0,21

## 2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2011 (KONSERNIRAPORTOINTI, IFRIC 15)

### TULOSLASKELMA 1.1.-31.12.2011 (milj. e)

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto	4 382,1	3 787,6	16 %
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	2 607,7	2 343,6	
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-4 142,9	-3 531,1	17 %
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0,4	-0,5	-180 %
Poistot ja arvonalentumiset	-39,6	-35,9	10 %
Liikevoitto	200,0	220,1	-9 %
% liikevaihdosta	4,6	5,8	
Rahoitustuotot	4,2	3,7	14 %
Kurssierot	-4,1	-7,3	-44 %
Rahoituskulut	-24,8	-21,7	14 %
Voitto ennen veroja	175,3	194,8	-10 %
% liikevaihdosta	4,0	5,1	
Tuloverot 1)	-50,2	-54,2	-7 %
Katsauskauden voitto	125,1	140,6	-11 %
% liikevaihdosta	2,9	3,7	
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	124,5	140,3	-11 %
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,6	0,3	100 %
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,99	1,12	-12 %
Tulos/osake, e, laimennettu	0,99	1,12	-12 %

## LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.-31.12.2011 (milj. e)

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Katsauskauden voitto	125,1	140,6	-11 %
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut			
Korkoriskin arvonmuutos	-2,0	-1,0	100 %
- Laskennallinen vero	0,4	0,3	33 %
Käyvän arvon muutos	0,5		
- Laskennallinen vero	-0,1		
Muuntoerot	-8,4	29,2	-129 %
Muu muutos	0,1	0,0	
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	-9,7	28,5	-134 %
Katsauskauden laaja tulos	115,4	169,1	-32 %
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	114,5	168,7	-32 %
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,9	0,4	125 %

## TULOSLASKELMA 1.10.-31.12.2011 (milj. e)

	10-12/11	10-12/2010	Muutos
Liikevaihto	1 190,3	1 338,0	-11 %
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	734,5	962,2	-24 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1 123,3	-1 211,5	-7 %
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0,5	-0,2	-350 %
Poistot ja arvonalentumiset	-10,0	-9,9	1 %
Liikevoitto	57,5	116,4	-51 %
% liikevaihdosta	4,8	8,7	
Rahoitustuotot	1,4	0,7	100 %
Kurssierot	-2,1	-0,8	163 %
Rahoituskulut	-6,9	-3,1	123 %
Voitto ennen veroja	49,9	113,2	-56 %
% liikevaihdosta	4,2	8,5	
Tuloverot	-14,9	-30,6	-51 %
Katsauskauden voitto	35,1	82,6	-58 %
% liikevaihdosta	2,9	6,2	
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	34,9	81,5	-57 %
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,2	1,1	-82 %
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,27	0,65	-58 %
Tulos/osake, e, laimennettu	0,27	0,65	-58 %

**TASE (milj. e)**

	12/11	12/10	Muutos
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	110,8	106,7	4 %
Liikearvo	347,5	350,9	-1 %
Muut aineettomat hyödykkeet	54,1	50,5	7 %
Osuudet osakkuusyrytyksissä	3,1	2,7	15 %
Muut sijoitukset	3,8	3,4	12 %
Muut saamiset	18,8	15,9	18 %
Laskennalliset verosaamiset	60,3	44,7	35 %
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 672,6	1 484,9	13 %
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 027,3	889,3	16 %
Rahavarat	206,1	148,3	39 %
Myytävänä olevat omaisuuserät		19,8	
Varat yhteensä	3 504,5	3 117,1	12 %
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	149,2	149,2	
Muu oma pääoma	769,5	730,8	5 %
Määräysvallattomien omistajien osuus	2,5	2,9	-14 %
Oma pääoma yhteensä	921,1	882,9	4 %
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	88,3	77,2	14 %
Eläkeveloitteet	26,5	26,9	-1 %
Varaukset	54,1	49,5	9 %
Rahoitusvelat	522,9	504,6	4 %
Muut velat	47,9	10,3	365 %
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	458,3	349,3	13 %
Ostovelat ja muut velat	909,3	869,5	5 %
Varaukset	52,3	45,1	16 %
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	423,6	284,6	49 %
Myytävissä oleviin varoihin liittyvät velat		17,2	
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 504,5	3 117,1	12 %



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

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osak- keet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oikaistu oma pääoma 1.1.2011	149,2	2,0	0,0	-14,2	-2,4	-10,6	756,1	880,1	2,8	882,9
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden voitto							124,5	124,5	0,6	125,1
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvonmuutos					-2,0			-2,0		-2,0
-Laskennallinen vero					0,4			0,4		0,4
Käyvän arvon muutos					0,5			0,5		0,5
-Laskennallinen vero					-0,1			-0,1		-0,1
Muuntoerot				-9,1			0,4	-8,7	0,3	-8,4
Muu muutos		-0,1						-0,1		-0,1
Kauden laaja tulos yhteensä	0,0	-0,1	0,0	-9,1	-1,2	0,0	124,9	114,5	0,9	115,4
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-81,3	-81,3	-0,2	-81,5
Osakepalkitseminen			2,8			0,9	0,7	4,4		4,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	0,9	-80,6	-76,9	-0,2	-77,1
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset										
Konsernin omitusosuuden muutokset - ei muutosta määräysvallassa							1,0	1,0	-1,0	0,0
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	-1,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2011	149,2	1,9	2,8	-23,4	-3,6	-9,7	801,5	918,7	2,5	921,1

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osak- keet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2010	149,2	1,7	11,6	-42,4	-1,7	-10,6	654,1	761,9	2,2	764,1
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden voitto							140,3	140,3	0,3	140,6
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvonmuutos					-1,0			-1,0		-1,0
- Laskennallinen vero					0,3			0,3		0,3
Muuntoerot				28,2			0,9	29,1	0,1	29,2
Kauden laaja tulos yhteensä				28,2	-0,7		141,2	168,7	0,4	169,1
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-50,5	-50,5	-0,8	-51,3
Osakeoptiot			-11,6				11,6	0,0		0,0
Siirto kertyneistä voittovaroista		0,3					-0,3	0,0		0,0
Osakepalkitseminen							0,9	0,9		0,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,3	-11,6	0,0	0,0	0,0	-38,3	-49,6	-0,8	-50,4
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset										
Konsernin omitusosuuden muutokset - ei muutosta määräysvallassa							-1,0	-1,0	1,0	0,0
Muutokset yrityshankinnoista									0,1	0,1
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset							-1,0	-1,0	1,1	0,1
Oma pääoma 31.12.2010	149,2	2,0	0,0	-14,2	-2,4	-10,6	756,0	880,0	2,9	882,9

## RAHAVIRTALASKELMA (milj. e)

	1-12/11	1-12/10	Muutos
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden voitto	125,1	140,6	-11 %
Suoriteperusteisten erien peruminen	143,5	130,3	10 %
Käyttöpääoman muutokset			
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-159,2	-77,3	106 %
Vaihto-omaisuuden muutos	-196,3	60,3	-426 %
Lyhytaikaisten velkojen muutos	189,4	-135,4	-239 %
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-166,1	-152,4	9 %
Maksetut korot	-34,3	-27,5	25 %
Muut rahoituserät, netto	-5,3	-37,2	-86 %
Saadut korot	4,1	3,5	17 %
Maksetut verot	-49,6	-50,5	-2 %
Liiketoiminnan nettorahavirta	17,4	6,8	146 %
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-8,8	-45,4	-81 %
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-30,0	-19,9	51 %
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-8,9	-8,4	6 %
Investoinnit sijoituksiin	-0,1	-1,3	-92 %
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	5,9		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	4,5	6,5	31 %
Sijoitusten myynti	2,7	0,0	
Investointien nettorahavirta	-34,7	-68,5	-49 %
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	-17,3	-61,7	-72 %
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lyhytaikaisten lainojen muutos	139,4	34,2	308 %
Pitkäaikaisten lainojen nostot	175,0	100,0	75 %
Lainojen takaisinmaksut	-157,4	-50,4	212 %
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,9	-0,1	800 %
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-81,5	-51,2	59 %
Rahoituksen nettorahavirta	74,6	32,5	130 %
<b>Rahavarojen muutos</b>	57,3	-29,3	-296 %
Rahavarat katsauskauden alussa	147,6	173,1	-15 %
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-0,2	3,8	-100 %
Rahavarat katsauskauden lopussa	204,7	147,6	39 %

### 3. LIITETIETOJA

#### TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n tilinpäätöstiedote ajalta 1.1.-31.12.2011 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 31.12.2011 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2011.

1.1.2011 käyttöön otetuilla standardeilla tai tulkinnoilla on ollut vähäinen vaikutus konserniraportointiin ja niiden vaikutuksista kerrotaan tilinpäätöksen 2011 laadintaperiaatteissa.

Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Keskikurssit 1-12/11	Tasekurssit 12/11	Keskikurssit 1-12/10	Tasekurssit 12/10
1 EUR =	CZK	24,5910	25,7870	25,2910	25,061
	DKK	7,4506	7,4342	7,4471	7,4535
	EEK			15,6466	15,6466
	HUF	279,7800	314,5800	275,34	277,95
	MYR	4,2555	4,1055	4,1896	4,0950
	NOK	7,7929	7,7540	8,0056	7,8000
	PLN	4,1196	4,4580	3,9951	3,9750
	RUB	40,8816	41,7650	40,2718	40,82
	SEK	9,0289	8,9120	9,5447	8,9655
	SGD	1,7490	1,6819	1,7640	1,7136
	USD	1,3918	1,2939	1,3463	1,3362
	LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528
	LVL	0,7028	0,7028	0,7028	0,7028

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

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

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä sisältyy vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetietoihin.

## SEGMENTTITIEDOT

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

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialojen raportointi johdolle perustuu konsernin laskentaperiaatteisiin. Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen raportointi johdolle eroaa konsernin laskentaperiaatteista omaperustaisen asunto- ja toimitilarakentamisen tuloutuksen osalta. Omaperustainen asunto- ja toimitilarakentaminen tuloutetaan rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulos perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen.

Konsernin laskentaperiaatteen mukaan tuloutus tehdään kohteen valmistuessa luovutukseen perustuen. Omaperustaisissa toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Myydyt hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä tai kohteen valmistuttua. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. YIT myy omaperustaiset toimitilahankkeet sijoittajille tavallisten erojen vaikutus liikevaihtoon ja liikevoittoon esitetään IFRIC 15 -muunnos -rivillä. Laskentasäännön seurauksena konserniraportoinnissa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännten välillä.

### Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	2 097,6	1 803,6	16 %
- konsernin sisäinen	-63,2	-71,0	
- ulkoinen	2 034,4	1 732,6	17 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	779,3	550,2	42 %
- konsernin sisäinen	-0,3	-0,5	
- ulkoinen	779,0	549,6	42 %
Suomen rakentamispalvelut	1 226,9	1 102,0	11 %
- konsernin sisäinen	-1,9	-1,9	
- ulkoinen	1 225,0	1 100,1	11 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	489,2	470,6	4 %
- konsernin sisäinen	-4,2	-7,1	
- ulkoinen	485,0	463,5	5 %
Muut erät	1,5	1,2	
YIT:n toimialat yhteensä	4 524,7	3 847,0	18 %
IFRIC 15 -muunnos	-142,6	-59,4	
YIT-konserni yhteensä	4 382,1	3 787,6	16 %

### Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	78,8	88,7	-11 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	33,3	16,4	103 %
Suomen rakentamispalvelut	111,6	108,1	3 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	37,2	34,7	7 %
Muut erät	-20,4	-18,8	
YIT:n toimialat yhteensä	240,5	229,1	5 %
IFRIC 15 -muunnos	-40,5	-9,0	
YIT-konserni yhteensä	200,0	220,1	-9 %

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

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

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

	12/11	12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	913,1	757,4	21 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	449,5	507,0	-11%
Suomen rakentamispalvelut	1 493,6	1 173,2	27 %
Kansainväliset rakentamispalvelut 1)	962,5	870,8	11%
Muut erät	-66,0	-58,3	
YIT:n toimialat yhteensä	3 752,7	3 250,1	15 %
IFRIC 15 -muunnos	395,9	285,6	
YIT-konserni yhteensä	4 148,6	3 535,7	17 %

1) Joulukuun 2011 lopussa keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilauskannassa oli 86,5 milj. euroa (12/2010: 137,1 milj. e).

#### Toimialaraportoinnin tunnuslukuja

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Tulos ennen veroja, milj. e	215,8	203,8	6 %
Katsauskauden tulos, milj. e	156,7	145,5	8 %
Osakekohtainen tulos, e	1,25	1,16	8 %

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

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

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

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

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

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimiala hankki katsauskaudella Ruotsissa NNE Pharmaplan AB:n puhdistilaliiketoiminnan tammikuussa, teollisuuden putkistotöitä tarjoavan Orab i Sydost AB:n huhtikuussa, Johnson Controlsin Commercial Refigeration - kylmäliiketoiminnan sekä ilmanvaihtoon liittyviä palveluja tarjoavan Frisk Ventilation AB:n toukokuussa, MISAB Sprinkler & VVS AB:n sekä Sakari Timonen liiketoiminnan heinäkuussa ja Mercur VVS -yhtiöt syyskuussa. Lokakuussa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimiala hankki Jekaterinburgissa, Venäjällä isännöinti- ja kiinteistöhuolto-yhtiö OOO Upravljajushjaja Kompanija Olimpin koko osakekannan. Hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat ovat 9,5 milj. euroa. Hankinnoilla vahvistetaan paikallista markkina-osuutta ja nettovarallisuuden ylittävää hankintahinta allokoidaan kokonaisuudessaan asiakaskantaan.

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

	1-12/11
Suoritettava vastike	
Suoritettu käteisvastike	9,5
Suoritettava vastike yhteensä	9,5
Hankintoihin liittyvät menot	0,3
Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät	
	12/11
Rahavarat	0,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,9
Asiakkuudet	11,7
Vaihto-omaisuus	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,6
Laskennalliset verovelat netto	-1,1
Ostovelat ja muut velat	-13,6
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	9,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	
Liikearvo	
Kokonaisarvo	9,5

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

## Mydyt liiketoiminnot (milj. e)

Vaikutus liikevaihtoon ja tulokseen:	1-12/11
Liikevaihto	4,7
Liiketoiminnan kulut	-4,1
Voitto ennen veroja	0,6
Verot	-0,1
Voitto verojen jälkeen	0,5

Vaikutus taseen varoihin ja velkoihin:	12/11
Aineelliset hyödykkeet	0,1
Aineettomat hyödykkeet	1,4
Vaihto-omaisuus	0,2
Myyntisaamiset	3,4
Rahavarat	5,7
Ostovelat ja muut velat	-4,2
Korolliset velat	0,0
Nettovarallisuus	6,6

Vaikutus rahavirtaan:	12/11
Saatu rahana	12,2
Myyntin suorat kulut	-0,6
Myydyn yksikön rahavarat	-5,7
Rahavirtavaikutus	5,9

## AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET (milj. e)

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Kirjanpitoarvo kauden alussa	106,7	99,8	7 %
Lisäykset	30,1	24,4	23 %
Lisäykset yritysostojen kautta	1,1	12,4	-91 %
Vähennykset	-3,7	-6,1	-39 %
Vähennykset yritysmyyntien kautta	-0,1		
Poistot ja arvonalentumiset	-23,9	-23,9	0 %
Muu muutos	0,6	0,1	500 %
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	110,8	106,7	4 %

## VAIHTO-OMAISUUS (milj. e)

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Aineet ja tarvikkeet	27,6	26,4	5 %
Keskeneräiset työt	792,8	639,0	19 %
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	643,8	589,3	9 %
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	158,2	181,2	6 %
Ennakkomaksut	49,5	48,2	3 %
Muu vaihto-omaisuus	0,7	0,9	-22 %
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 672,6	1 484,9	13 %

## OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT

Osakepääoma ja omat osakkeet	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma (milj. e)	Omat osakkeet (milj. e)
Ulkona olevat osakkeet 1.1.2011	125 078 422	149,2	-10,6
Omien osakkeiden luovutus 27.5.2011	196 910		0,9
Omien osakkeiden palautuminen 30.6.2011	-1 524		0,0
Omien osakkeiden palautuminen 30.9.2011	-1 778		
Omien osakkeiden palautuminen 31.12.2011	-1 022		
Ulkona olevat osakkeet 31.12.2011	125 271 008	149,2	-9,7

## KOROLLISET VELAT (milj. e)

		Käypä arvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Joukkovelkakirjalainat tilinpäätöksessä 31.12.2010		285,4	292,6	292,9
Yllä olevien arvostus 31.12.2011		230,9	235,5	235,7
Tilikaudella nostetut joukkovelkakirjalainat:				
Kiinteäkorkoiset				
1/2011 -2016, kuponkikorko 4,75 % 1)	EUR	99,9	99,6	100,0
Joukkovelkakirjalainat yhteensä 31.12.2011		330,8	335,1	335,7

Katsauskaudella nostettujen lainojen ehdot lyhyesti:

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

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

	12/11	12/10	Muutos
Omasta puolesta annetut vakuudet			
- Annetut yritysliikennitykset	31,2	29,8	5 %
- Muut annetut vakuudet	0,9	0,1	800 %
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	7,0	0,2	100 %
Muut vastuusitoumukset			
- Ostovastuut	293,1	141,0	108 %
- Vuokravastuut	330,7	322,5	3 %
- Annetut vuokravastuut	4,1	8,0	-49 %
- Muut vastuusitoumukset	1,5	4,2	-64 %
- Annetut takaukset	0,0	0,0	
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu			
- Kohde-etuksien arvot			
-- Korkojohdannaiset	329,4	304,6	8 %
-- Valuuttajohdannaiset	194,1	203,2	-4 %
-- Hyödykejohdannaiset		0,5	-100 %
- Käyvät arvot			
-- Korkojohdannaiset	-11,9	-7,7	-55 %
-- Valuuttajohdannaiset	1,1	0,3	267 %
-- Hyödykejohdannaiset		0,1	- 100 %
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 515,4	1 207,7	25 %

## LIIKETOIMET OSAKKUUSYHTIÖIDEN KANSSA (milj. e)

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

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

YIT sopi joulukuussa kahdesta yrityskaupasta Itävallassa. YIT ostaa sopimusten mukaan kylmälaiteratkaisuja ja -palveluita toimittavan P&P Kälteanlagenbau GmbH:n sekä ilmanvaihtoratkaisuja toimittavan WM Haustechnik GmbH:n osakekannat. P&P Kälteanlagenbau GmbH:lla on noin 50 työntekijää ja sen liikevaihto vuonna 2010 oli noin 11 milj. euroa. WM Haustechnik GmbH:n vuotuinen liikevaihto on noin miljoona euroa. Itävallasta ostetut yhtiöt konsolidoidaan konsernilukuihin 1.1.2012 alkaen.

YIT on tammikuussa 2012 ostanut Elektriska Installationer i Finspång AB:n ja Kraftmontage i Finspång AB:n koko osakekannan. Yhtiöillä on noin 20 työntekijää ja niiden yhteenlaskettu vuotuinen liikevaihto on noin 2 milj. euroa.

Hankintojen arvioitu yhteenlaskettu hankintahinta on noin 3,4 milj. euroa. Hankinnoista ei odoteta syntyvän liikearvoa.