



Vuosi-
katsaus
2011



YIT on merkittävä eurooppalainen kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluyritys. Kehitämme, rakennamme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä ja Baltian maissa. Vuonna 2011 YIT:n liikevaihto oli noin 4,4 miljardia euroa. Palvelemme asiakkaita 14 maassa 26 000 ammattilaisen voimin. YIT:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Vietämme 100-vuotisjuhlaa vuonna 2012.
www.yit.fi



Manfred ja Florian varmistavat, että paloturvallisuus on kunnossa.

Suuret kiinteistöt muistuttavat yhä useammin kokonaisia kaupunkeja, joissa yövytään, työskennellään, viihdytään ja liikutaan. Kiinteistön on silloin oltava erityisen toimiva, turvallinen ja tehokas 24 tuntia vuorokaudessa.

YIT:n historian suurimmassa projekti-kohteessa Frankfurtin lentokentän SQUAIREn kiinteistössä vastaamme asiakkaan tyytyväisyyden lisäksi myös siitä, että asiakkaan asiakkaat viihtyvät.

Vaativassa kohteessa olemme asentaneet kaikki talotekniset ratkaisut ja pidämme huolta, että lämmitys, vesi, ilmanvaihto, jäähdytysilmastointi ja turvallisuus toimivat.

Sisälllys



- 2 **YIT lyhyesti**
- 4 **Referenssit 2011**
- 6 **Toimitusjohtajan tervehdys**
- 8 **Strategia**



- 10 **Palvelut**
- 12 Kiinteistötekniset palvelut
- 14 Asuntorakentaminen
- 16 Toimitilarakentaminen
- 17 Infrarakentaminen
- 18 Teollisuuden palvelut



- 20 **Yritysvastuu**
- 22 Taloudellinen vastuu
- 23 Sosiaalinen vastuu
- 28 Ympäristövastuu



- 32 **Hallinto**
- 32 Hallitus
- 34 Johtoryhmä



- 36 **Historiakatsaus**
- 38 **Toimialat 2011**
- 40 **Yhteystiedot**

Lukijan opas



Vuosikatsaus on yhteenveto YIT:n vuodesta 2011. Katsauksen ytimen muodostavat kuvaukset toimintamme tuloksista palveluittain ja vastuullisen yritystoimintamme esittely. Toimialakatsaukset löytyvät tänä vuonna hallituksen toimintakertomuksesta, joka on osa Taloudellista katsausta.



Taloudellinen katsaus esittelee vuoden 2011 tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen sekä YIT:n hallintoa ja riskienhallintaa.

Lisää tietoa verkossa
www.yit.fi



YIT – hyvän elinympäristön tekijä

Miksi me olemme mielenkiintoisin työnantaja?

Menestyksemme avain on osaava ja motivoitunut henkilöstö. Työntekijöidemme osaamisen jatkuva kehittäminen kuuluu keskeisiin periaatteisiimme.

Rakennamme vahvaa yrityskulttuuria, YIT:läistä tapaa toimia. Kulttuurin pohjan luovat YIT:n arvot, jotka näkyvät jokapäiväisessä toiminnassamme reiluna tekemisen meininkinä niin työkavereiden kesken kuin asiakkaiden ja yhteistyökumppaneidenkin kanssa.

Panostamme vahvasti työhyvinvointiin ja työturvallisuuteen. Meillä on nollatoleranssi työtaturmien suhteen ja kehitämme jatkuvasti toimintatapojamme parantaaksemme työturvallisuutta. Samalla haluamme edesauttaa henkilöstöämme työhyvinvointia ja työssäjaksamista.

Jokainen YIT:läinen on meille tärkeä.



Olemme lähellä asiakkaitamme. Jussi ja José matkalla huoltokohteeseen.

Henkilöstö vuoden lopussa

2007	24 073
2008	25 784
2009	23 480
2010	25 832
2011	25 996

Miksi me olemme hyvä sijoituskohde?

Meillä on tasapainoinen liiketoimintaportfolio. Pitkäaikaisiin huolto-sopimuksiin pohjautuvat kiinteistötekniikan palvelut tukevat talouden suhdannevaihteluille alttiimpaa rakentamista. Kiinteistötekniisten palvelujen tuottaman tasaisen kassavirran avulla voimme tehdä aktiivisesti tonttihankintoja.

Meillä on hyvät kasvunäkymät etenkin asuntorakentamisessa Venäjällä sekä kiinteistötekniisissä palveluissa Keski-Euroopassa. Rakentamisessa vahvuutemme on asiakkaiden tarpeiden ymmärtäminen ja rakentamisen koko ketjun hallinta. Kiinteistötekniisissä palveluissa voimme tarjota asiakkaillemme laajaa teknistä osaamista ja kokonaisvaltaisia huoltopalveluja.

Vahvan taloudellisen asemamme ja ketterän reagointikykyämme ansiosta voimme hyödyntää markkinoilla avautuvia mahdollisuuksia. Yhtenä markkinajohtajista meillä on hyvät edellytykset parantaa tulostamme tehostamalla toimintaamme.

Olemme hyvä osingonmaksaja ja jatkamme aktiivista osinkopolitiikkaa. Tavoitteenamme on jakaa osinkona 40–60 % tilikauden tuloksesta.

Osakekohtainen tulos, e

2007	1,77
2008	1,05
2009	0,55
2010	1,12
2011	0,99

Osakekohtainen osinko, e

2007	0,80
2008	0,50
2009	0,40
2010	0,65
2011	0,70*

* Hallituksen ehdotus

Miksi me olemme paras kumppani?

Kuuntelemme asiakkaitamme ja ymmärrämme syvällisesti heidän toiveensa. Palvelemme rakentamisen ja kiinteistötekniikan tarpeissa rakennuksen elinkaaren kaikissa vaiheissa.

Kehitämme ja rakennamme uutta. Huollamme ja korjaamme jo olemassa olevaa. Meillä on laaja osaaminen kiinteistötekniisissä palveluissa, asunto- ja toimitilarakentamisessa, infrapalveluissa sekä teollisuuden palveluissa. Pystymme tarjoamaan asiakkaillemme monipuolisia energia- tehokkaita ratkaisuja.

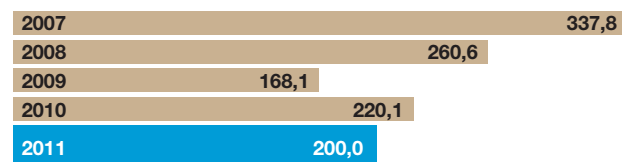
Kehitämme jatkuvasti palvelujamme ja omia ratkaisujamme vastaamaan entistä paremmin asiakkaidemme tarpeita. Kiinnitämme huomiota laatuun ja parannamme koko ajan laadunvalvontaprosessejamme.

Olemme asiakkaidemme tavoitettavissa kaikkialla missä toimimme. Meillä on lähes 26 000 ammattilaista 14 maassa.

Liikevaihto, milj. e



Liikevoitto, milj. e



Avainluvut

	2011	2010	Muutos
Toimialaraportointi:			
Liikevaihto, milj. e	4 524,7	3 847,0	18 %
Liikevoitto, milj. e	240,5	229,1	5 %
Liikevoitto, %	5,3	6,0	-
Tilaukanta, milj. e	3 752,7	3 250,1	15 %
Konserniraportointi:			
Liikevaihto, milj. e	4 382,1	3 787,6	16 %
Liikevoitto, milj. e	200,0	220,1	-9 %
Liikevoitto, %	4,6	5,8	-
Tulos ennen veroja, milj. e	175,2	194,8	-10 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-17,3	-61,7	-
Tulos/osake, e	0,99	1,12	-12 %
Osinko/osake, e	0,70*	0,65	8 %
Vuoden lopussa:			
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	12,0	14,4	-
Omavaraisuusaste, %	30,2	31,9	-
Velkaantumisaste, %	80,4	72,6	-
Tilaukanta, milj. e	4 148,6	3 535,7	17 %
Taseen loppusumma, milj. e	3 504,5	3 117,1	12 %
Henkilöstö	25 996	25 832	1 %

* Hallituksen ehdotus



Toimialaraportoinnin ja konserniraportoinnin eroavaisuudet on esitetty Taloudellisen katsauksen sivulla 60.

Tilaukanta, milj. e





Parasta palvelua asiakkaille

Katso videoita YIT:n referensseistä juhluvuoden sivustoltamme:
www.yit.fi/yit100

Laatu



Helsingissä Merenkulkijanrannan kohteemme palkittiin Rakennuslehden Vuoden 2011 asuntorakennustyömaana. Osittain meren päälle ulottuvaa, luksusasumista edustavaa kohdetta kiitettiin raadin perusteluissa upeasta sijainnista ja korkeasta laadusta sekä erinomaisesta asiakaspalvelusta jo rakennusvaiheesta lähtien.

Yhteistyö



Voitimme kaksi E18-moottoritiehen liittyvää merkittävää hanketta. Koskenkylä-Kotka -osuus toteutetaan elinkaarimallilla, ja vastaamme hankkeen rahoituksesta sekä tien suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vuoteen 2026 saakka yhteistyössä Destian, Meridiamin ja Ilmarisen kanssa. Haminan ohikulkutien teemme yhdessä Kesälahden Maansiirto Oy:n kanssa.



Energia



Saksan Hampurissa toimitamme talotekniikkapalveluja kaupunkikehitys- ja ympäristöviranomaisen (BSU) toimitalon rakentamishankkeeseen. Kaikki talotekniset laitteet on suunniteltu vähentämään energiankulutusta ja luonnonvarojen käyttöä. Rakennuksen lämmitys hoidetaan kahdella lämpöpumpulla. Maalämpöjärjestelmä jäähdyttää rakennusta passiivisesti. Rakennuksessa on huipputehokkaat lämmön talteenottojärjestelmät, ja sadevettä kerätään säiliöihin raakavetenä käytettäväksi.

Jekaterinburgissa

Venäjällä laajensimme palveluamme kattamaan myös rakentamiemme asuintalojen huollon ja isännöinnin. Haluamme palvella asunnonostajia jo ennen asuntokauppaa sekä sen jälkeen. Meillä on omat huoltoyhtiöt myös Pietarissa ja Moskovan alueella. Oman huoltoyhtiön ansiosta pystymme vaikuttamaan myös talojen energiatehokkuuteen.



Jatkoimme Commerz-

bankin kanssa Saksan Frankfurtissa sijaitsevan 38-kerroksisen Gallileo Towerin toimitilajohtamissopimusta kolmella vuodella. Toimistotilojen lisäksi rakennuksessa on ravintola ja teatteri, joiden kunnossapidolle on erityisvaatimuksensa. Yhteistyön jatkaminen osoittaa, että olemme pystyneet tarjoamaan rakennuksen hyvän hoidon, tilojen toimivuuden ja energiatehokkaan käytön.



Norjassa laajensimme yhteistyötämme

Norwegian Defence Estates Agencyn kanssa, kun saimme vastuullemme myös kulunvalvontaan, murtohälyttimiin ja valvontakameroihin liittyvien järjestelmien huollon ja kunnossapidon. Korkean turvallisuustason varmistaminen on keskeistä NDEA:lle ja palvelujen ulkoistus on merkittävä luottamusosoitus.



Jo 1980-luvulla alkanut yhteistyö

sai jatkoa, kun solmimme Teollisuuden Voiman kanssa viisivuotisen sopimuksen ydinvoimalaitosten kunnossapitopalveluista. Kunnossapidolla ja vuosihuolloilla on merkittävä rooli turvallisessa ja vastuullisessa ydinsähkön tuotannossa. Ydinvoimaloiden vuosihuoltoihin osallistuu vuosittain satoja eri alojen ammattilaisia YIT:stä. Tavoitteenamme on edelleen kehittää yhdessä palveluiden sisältöä ja turvallista työn tekemistä.



Tampereella käynnistimme toimisto- ja liiketalo Ratinankaaren rakentamisen YIT:n Energianerokonseptin mukaisesti. Tilojen suunnittelussa on huomioitu rakenteiden ja ratkaisujen energiatehokkuus. Kiinteistötekniisten järjestelmien ja koneiden valinnoilla mahdollistetaan alhaisempi energiankulutus.



Tanskan Helsingørissä

teimme laajan sopimuksen kunnan rakennusten energiasaneerauksesta. Sopimus on suurin laatuaan Tanskassa, jos asetetut tavoitteet saavutetaan ja hanke toteutuu kokonaan. Teemme samanlaista työtä myös Halsnæsien kunnassa. Yhteistyön avulla vähennetään kaupungin hiilidioksidipäästöjä ja pienennetään energiakustannuksia.



Vahva tilauskanta antaa näkyvyyttä

Vuoden 2011 aikana panostimme tulevaisuuden kasvumahdollisuuksien varmistamiseen tekemällä tontti-investointeja ja lisäämällä asuntoaloituksia. Kiinteistöteknisissä palveluissa käynnistimme kannattavuuden parantamisohjelman ja paransimme markkina-asemaamme tekemällä yrityskauppoja erityisesti Pohjois-Euroopassa. Lisäksi vahvistimme rahoitusasemaamme varautuaksemme epävarmaan markkinatilanteeseen.



Toimialojen liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat

Vuonna 2011 toimialojen liikevaihto kasvoi 18 prosenttia ja liikevoitto 5 prosenttia edellisvuodesta. Tilauskanta oli 15 prosenttia suurempi kuin edellisen vuoden lopussa.

Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Kiinteistötekniisten palveluiden kysyntä virkistyi hieman ja asuntomyynti vilkastui erityisesti Venäjällä. Onnistuimme hyvin infra- ja toimitilamarkkinoilla Suomessa. Liikevoittoa kasvattivat Keski-Euroopassa onnistuneesti toteuttamamme kannattavuuden parantamistoimet sekä Venäjän hyvä asuntomyynti. Sekä liikevaihdon että liikevoiton kasvua tuki syyskuussa 2010 Keski-Euroopassa tehty yrityskauppa.

Tilauskantaa kasvattivat edellisvuoteen nähden kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoinen elpyminen sekä uudet asuntoaloitukset. Suomessa infrarakentamisen tilauskanta nousi ennätyskellisen suureksi.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,70 euroa osaketta kohden.

Investoimme tulevaisuuteen

Investoimme vuoden aikana kasvuun. Kasvatimme omaperustaisen asuntotuotantomme myyntivarantoa ja teimme tontti-investointeja kaikilla markkina-alueillamme. Lisäksi teimme yhteensä kymmenen yritysostoa, joilla vahvistimme asemaamme kiinteistötekniisten palvelujen tarjoajana erityisesti Pohjois-Euroopassa. Konsernin vuoden 2011 operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -17,3 milj. euroa.

Olemme varautuneet myös makrotalouden epävarmuuteen vahvistamalla likviditeettiasemaamme. Kassavaramme olivat joulukuun lopussa 206,1 milj. euroa. Lisäksi käytettävissä oli kommitoituja rahoitus- ja tililimiittisopimuksia yhteensä 355,4 milj. euroa. Konsernin rahoitusrakenne on monipuolinen.

Huoltopalveluilla vakautta

Strategiamme pää tavoitteena on tasapainoinen, kannattava kasvu. Tavoitteenamme on lisätä kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalveluita Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa, erityisesti Saksassa. Tällä hetkellä Pohjois-Euroopassa noin kaksi kolmasosaa kiinteistötekniikan palveluistamme on huoltoa ja kunnossapitoa, ja näiden palvelujen osuus on kasvussa myös Keski-Euroopassa.

Voimme tarjota asiakkaillemme monipuolisesti kaikkien kiinteistötekniikan järjestelmien huoltoa ja laatia ennakkohuolto-ohjelmat, joiden ansiosta kiinteistöjen olosuhteet pysyvät halutunlaisina eikä yllättäviä kustannuksia synny. Kehittämämme ServiFlex-konseptin puitteissa asiakas voi sopia laajasta teknisestä palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella.

Vuonna 2011 lanseerasimme erityisesti teollisuuden asiakkaille suunnatun iServiFlex-palvelun. Kehitimme myös energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävää eServiFlex-palvelua, jonka tuomme markkinoille vuonna 2012.

Enemmän asuntoja rakenteilla

Asuntorakentamisessa kasvumme painopiste on Venäjällä, ja kasvatimme siellä asuntoaloituksiamme vuonna 2011. Tavoitteenamme on lisätä asuntorakentamista myös Suomessa, Baltian maissa ja keskisessä Itä-Euroopassa. Meillä on rakenteilla Venäjällä yli 7 000 ja Suomessa yli 4 000 asuntoa.

Myynti eteni Venäjällä hyvin koko vuoden ja nousi viimeisellä vuosineljänneksellä ennätystasolle. Suomessa kauppohenkilöiden määrä lisääntyi loppuvuodesta ja myimme asuntoja myös sijoittajille.

Kehitimme asumisen ratkaisuja ennakkoiden asunonostajien tarpeiden ja toiveiden muutoksia. Tavoitteenamme on rakentaa juuri sellaisia asuntoja kuin ostajat haluavat ja tarjota lisäksi asumiseen liittyviä palveluja. Esimerkiksi Suomessa YIT Koteihin kuuluu jatkossa

oman talon ja lähialueen informaation kokoava internet-pohjainen eTalo-palvelu. Venäjällä teemme pankkien kanssa yhteistyötä, joka mahdollistaa edullisen lainarahoituksen asiakkaillemme. Osoituksena onnistuneesta työstä voitimme Venäjällä useita asumisen laatupalkintoja kuluneena vuonna.

Panostamme kestäväan kehitykseen

Vuonna 2011 käynnistimme toimenpideohjelman, joka tähtää edelläkävijäseman säilyttämiseen kestäväan kehityksen mukaisten asuin- ja työskentely-ympäristöjen rakentajana ja ylläpitäjänä. Hyödyntämällä koko palvelukirjoamme voimme vaikuttaa merkittävästi ympäristön hyvinvointiin.

Energiansäästö on osa useita palvelusopimuksiamme ja huomioidaan kaikissa rakennushankkeissamme. Rakennamme energiatehokkaita koteja, toimistoja ja liikekiinteistöjä ja tarjoamme palveluja energiatehokkuuden parantamiseen vanhoissa kiinteistöissä ja teollisuudessa. Lisäksi tarjoamme teknisiä ratkaisuja energian tuottamiseen, jätteiden keräykseen ja energiantuotantolaitosten rakentamiseen.

Osana kestäväan kehitystä huolehdimme toimintamme pitkäjänteisestä kehittämisestä ja edellytämme vastuullisia toimintatapoja koko hankintaketjultamme. Omalle henkilöstöllemme haluamme tarjota viihtyisän ja kehittymisen mahdollisuuksia tarjoavan työpaikan, jossa työturvallisuus on kunnossa.

Markkinatilanne edellyttää ketteryttä

Olemme varautuneet mukauttamaan toimintaamme nopeasti. Ennen kaikkea panostamme tehokkaisiin toimintatapoihin sekä siihen, että palvelumme vastaavat markkinoilla olevaa kysyntää.

Kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvulle on suotuisat edellytykset erityisesti Saksassa ja Itävallassa. Myös talotekniisten uudisinvestointien

määrän arvioidaan kasvavan Keski-Euroopassa. Pohjoismaissa markkinatilanne vaihtelee maittain. Tekniikan lisääntyminen rakennuksissa kasvattaa kuitenkin palvelujen kysyntää.

Asuntomarkkinoiden näkymät ovat hyvät. Venäjällä on edelleen pulaa uusista asunnoista, ja kysyntä on pysynyt hyvänä maan vahvan talouskehityksen ansiosta. Suomessa positiivisena puolena on matala korkotaso.

Suuri epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti asiakkaidemme päätöksentekoon ja siten liiketoimintamme kehitykseen ja tulokseen. Uskomme kuitenkin, että voimme tehostaa toimintaamme ja parantaa liiketoiminnan kannattavuutta. Arvioimme, että toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto säilyy vuoden 2011 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna.

YIT viettää 100-vuotisjuhlaa vuonna 2012. Sadan vuoden historia on osoitus hyvästä kehittämisotteesta ja yhteistyöstä asiakkaiden kanssa. Haluan kiittää asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme, henkilöstöämme ja omistajiamme kuluneesta vuodesta. Jatketaan hyvää työtä myös tulevaisuudessa!

Juhani Pitkäkoski
toimitusjohtaja



Asiakkaiden tarpeiden ymmärtäminen strategian ytimessä

Viimeisen kymmenen vuoden aikana olemme toteuttaneet strategiaamme rohkeasti laajentamalla kymmeneen uuteen maahan. Samanaikaisesti olemme kolminkertaistaneet liikevaihtomme ja kaksinkertaistaneet liikevoittonne. Olemme suojautuneet hyvin talouden heilahduksilta, sillä suurimmat liiketoiminta-alueemme – rakentaminen ja kiinteistötekniikka – seuraavat taloudessa eri syklejä. Lisäsuojaa tuo maantieteellinen sijoittumisemme, kun eri toimintamaissamme vaikuttavat talouden eri ajurit.

Vahvan yrityskulttuurimme ja hyvän taloudellisen asemamme ansiosta olemme varustautuneet hyvin epävarmaan taloustilanteeseen sekä hyödyntämään mahdollisuuksia, joita markkinaympäristö meille tarjoaa esimerkiksi yritys- ja tonttikauppoina.

Vuosina 2012–2014 tavoittelemme kasvua vahvistamalla

paikallista markkina-asemaamme ja laajentamalla maantieteellisesti. Orgaanisen kasvun lisäksi olemme valmiit kasvamaan myös yrityskaupoin. Lähtökohtanamme on kehittää palvelutarjontaa siten, että voimme täyttää asiakkaiden tarpeet tarkasti hankkeiden kaikissa vaiheissa. Strategiamme perustuu seuraavaan kolmeen tavoitteeseen:

Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa

Haemme liikevaihdon kasvua sekä orgaanisesti että yrityskauppojen avulla. Kiinteistötekniikassa palveluissa puolet kasvusta saavutetaan yritysostoin ja puolet orgaanisen kasvun kautta. Rakentamispalveluissa kasvua haetaan aktiivisilla tontti-investoinneilla ja omia palveluja kehittämällä sekä laajentamalla uusille markkinoille.

Liiketoiminnan painopisteinä kiinteistötekniikan palvelut ja rakentamispalvelut

Olemme Euroopan suurimpia kiinteistötekniikkayrityksiä ja merkittävä asuntorakentaja. Kiinteistötekniikassa keskitymme erityisesti huolto- ja kunnossapitotoimintojen kasvattamiseen. Näiden toimintojen kysyntä on kasvanut vakaasti. Asiakkaitamme kiinnostavat erityisesti kustannuksia säästävä ennaltaehkäisevä huolto ja laajat palvelusopimukset, joiden avulla kiinteistön koko huolto voidaan tilata yhdeltä toimijalta.

Rakentamispalveluissa panostamme asuntorakentamiseen. Keskitymme Venäjällä, Baltiassa, Tšekissä ja Slovakiassa nykyisten asumisstandardien nostamiseen. Suomessa painopistealueena on erottautua kilpailijoista parhaan asiakasymmärryksen kautta. Tavoitteenamme on rakentaa asunto- ja toimitilatuotannossa energiatehokkaita kohteita ja määränpäämme on tulevaisuudessa lähes nollaenergiarakentaminen.

Kasvun maantieteelliset painopistealueet Saksan kiinteistötekniikan palvelut ja Venäjän asuntorakentaminen

Kiinteistötekniikassa palveluissa haemme kasvua Keski-Euroopan markkinoilta, etenkin Saksasta. Tavoitteenamme on myös asemamme vahvistaminen Pohjoismaissa sekä toiminnan mahdollinen laajentaminen Sveitsin markkinoille.

Rakentamispalveluissa keskitymme kasvattamaan markkinaosuuttamme asuntorakentajana Venäjällä, Baltian maissa ja keskisessä Itä-Euroopassa. Etsimme mahdollisuuksia laajentua yritysostojen avulla Puolan markkinoille, joilla asuntorakentamisen kysyntä on pysynyt vahvana. Samaan aikaan pyrimme vahvistamaan asemaamme Suomessa entisestään niin asunto-, toimitilakuin inframarkkinoillakin.

Taloudelliset tavoitteet 2012–2014

Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa

Sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen

Omavaraisuusaste 35 prosenttia

Osingonjako 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta

Liiketoimintamme viitekehys

Visio	Edelläkävijä hyvän elinympäristön luojana ja ylläpitäjänä – ensimmäinen vaihtoehto asiakkaille, työntekijöille ja omistajille.	Missio	Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä ihmiselle.
Toiminta-ympäristöön vaikuttavat megatrendit	<ul style="list-style-type: none">• Ilmastonmuutos ja ympäristöarvot• Kaupungistuminen ja väestön ikääntyminen• Talouden epävarmuus	Toiminta-ajatus	Autamme asiakastamme hyödyntämään luotua elinympäristöä, investoimaan tuottavasti sekä ylläpitämään investointien arvon.
Strategiset tavoitteet	<ul style="list-style-type: none">• Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 % vuodessa• Liiketoiminnan painopisteinä kiinteistötekniset palvelut ja rakentamispalvelut• Kasvun maantieteelliset painopistealueet Venäjän asuntorakentaminen ja Saksan kiinteistötekniset palvelut	Arvot	<ul style="list-style-type: none">• Paras palvelu• Jatkuva oppiminen• Toimiva yhteistyö• Hyvä tulos
			
Paras työnantaja	<ul style="list-style-type: none">• Vahva YIT-kulttuuri• Sitoutunut ja osaava henkilöstö• Työturvallisuus ja työhyvinvointi	Energiapalvelujen edelläkävijä	<ul style="list-style-type: none">• Kestävän kehityksen mukaisten elin- ja työskentely-ympäristöjen rakentaminen• Energiatehokkaat ja ympäristöystävälliset talotekniikkaratkaisut• Ratkaisut hajautettuun energiantuotantoon
Vastuullinen ja kilpailukykyinen hankinta	<ul style="list-style-type: none">• Eettinen ohjeisto ja alihankkijoiden auditointi• Innovatiivinen toimitusketjun johtaminen• Tietoisuus kokonaiskuluista		

Yritysvastuun viitekehys

Rakennamme energiatehokasta ja laadukasta elinympäristöä

Toiminta-ajatuksemme lähtee tahdosta auttaa asiakkaitamme hyödyntämään luotua elinympäristöä. YIT on hyvän elinympäristön tekijä, jonka kohtaat lukuisissa arjen tilanteissa. Ajat aamulla töihin aurattuja teitä, pysäköit valvottuun halliin, teet töitä viihtyisässä toimistossa, asioit kaupassa hikoilematta ja rentoudut toimivassa kodissa.

Edelläkävijänä tarjoamme laajaa palvelua lähellä asiakasta kaikilla rakentamisen ja kiinteistötekniikan osa-alueilla, hankkeen kaikissa vaiheissa. Osaamisemme perustuu asiakkaidemme tarpeiden ymmärtämiseen. Tämän lisäksi kehitämme jatkuvasti osaamistamme ja laajennamme palvelutarjontaamme erilaisilla palvelukonsepteilla, teknisillä innovaatioilla ja energiatehokkuuspalveluilla. Haluamme löytää ja tarjota asiakkaillemme pitkällä aikavälillä tarkasteltuna parhaat, kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut.

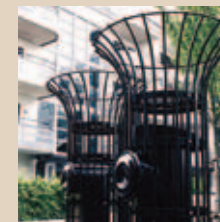


Kerrostalomme suunnitellaan alusta asti energiaa säästäviksi ja lämpöhäviöitä estäviksi. Ne voidaan varustaa tekniikalla, joka kannustaa seuraamaan ja vähentämään oman talouden energiankulutusta. Asukkaat voivat tällöin esimerkiksi ohjata huonekohtaisesti ilmanvaihtoa ja lämpötilaa.

Palvelut



Toteutamme ammattitaidolla asiakasyritykselle räätälöityjä kiinteistötekniisiä ratkaisuja, joissa otetaan huomioon energiatehokkuuden vaatimukset. Parhaat tulokset saavutetaan panostamalla energia-asioihin jo kiinteistötekniisiä ratkaisuja suunniteltaessa. Energiatehokkuuteen vaikutetaan mm. rakennusten ilmatiiveydellä, lämmitysjärjestelmällä, valaistuksella sekä ilmanvaihdolla.



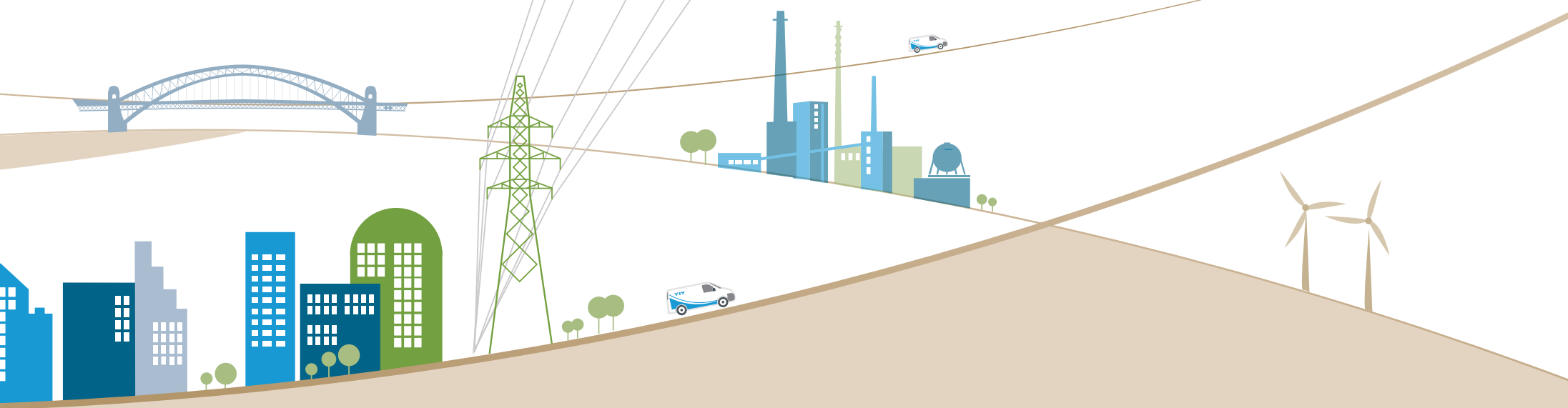
Envac-jätteenkeruujärjestelmä kerää jätteet taajamista siististi ja näkymättömästi maanalaista putkistoa pitkin. Se rajoittaa merkittävästi kasvihuonekaasujen syntymistä vähentämällä jätteenkuljetusliikennettä, helpottaa jätteiden lajittelua ja lisää mahdollisuuksia jätteiden hyödyntämiseen.



Energiätehokkuutta ja energiasäästöjä tavoiteltaessa ennaltaehkäisevä ja säännöllinen huolto on tärkeintä. Jo pelkästään huolto- ja säätötoimenpiteiden avulla pystytään vähentämään kiinteistön energiankulutusta merkittävästi. Energiätehokkuuspalvelut ovat osa ServiFlex-palvelukonseptiamme.



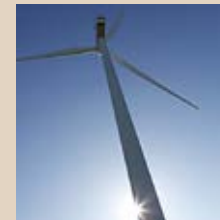
Kiinteistövalvomomme seuraa ympäri-vuorokautisesti, että valvomoon liitettyjen kiinteistöjen tekniset järjestelmät, kuten lämmitys, ilmastointi, vesi, sähkö, automaatio ja turvalaitteet toimivat oikein ja tuottavat kiinteistön käyttäjille miellyttävät olosuhteet. Ongelmatilanteisiin pystytään reagoimaan nopeasti etäkäytöllä.



Rakennamme liikkumiseen tarvittavaa väyläverkostoa kuten teitä, kevyen liikenteen väyliä, liittymiä ja siltoja. Maisemoimme ympäristön turvalliseksi ja miellyttäväksi käyttää. Tämän jälkeen huolehdimme käytöstä ja ylläpidosta ammattitaidolla vastaten mm. keli-kameroiden toiminnasta, katuvalaistuksesta sekä tunnelien tekniikan toimivuudesta.



Tarjoamme kunnossapitopalveluja erilaisille voimalaitoksille. Vastaamme mm. ydinvoimalaitosten vuosihuolloista ja käynninaikaisesta kunnossapidosta, kuten kone-, sähkö- ja kiinteistö-kunnossapidosta, hitsaus- ja suunnittelupalvelusta, 3D-suunnittelusta sekä putkistojen joustavuus- ja jännitysanalyysistä ja lujuustarkasteluista.



Kehitämme uusiutuvia energia-muotoja tarjoamalla tuulivoimaloihin elinkaarenmittaisia palvelukonsepteja. Tuemme asiakastamme koko hankkeen ajan osallistumalla projektin johtoon, maanrakennustöihin, perustusratkaisuihin sekä sähkötöihin.



Vahvuutenamme energiatehokkuutta edistävät järjestelmät ja palvelut

Tavoitteenamme on olla sekä Pohjoismaissa että Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien ja linkaaripalveluiden toimittaja. Keski-tymme vuonna 2011 kehittämään huollon ja kunnossapidon palvelupakettiamme erityisesti energiansäästötarpeisiin.

Toimivia palvelukonsepteja

Toimipisteverkostomme sijaitsee lähellä asiakkaitamme. Näin voimme taata heille parhaan palvelun lyhyillä vasteajoilla. Meillä on markkinoiden vahvin osaaminen

talotekniikassa ja laajin palvelukokonaisuus kiinteistöjen teknisessä ylläpidossa. Kiinteistöjen säännöllisellä ennakoivalla huollolla ja tarpeellisilla korjauksilla pystymme auttamaan asiakkaitamme säilyttämään kiinteistöjensä kunnon ja arvon sekä välttämään korjausvelan syntymisen.

Veimme kaikilla markkinoilla ServiFlex-palvelukonseptia aktiivisesti

eteenpäin vuonna 2011. ServiFlexin avulla asiakkaamme saavat kaikki kiinteistön ylläpitoon liittyvät palvelut sujuvasti yhdeltä yhteyshenkilöltä yhdellä sopimuksella. Räätelöimme asiakkaillemme juuri heidän tarpeisiinsa sopivia palvelukokonaisuuksia. Kattava ja helppo ServiFlex-sopimus on ollut menestys kaikilla markkinoillamme. Vuoden aikana kehitimme eServiFlex-konseptin, johon paketoimme energiaa säästävät toimenpiteet.

Talotekniikalla energiatehokkuutta

Olemme markkinoilla vahva osaaja erityisesti energiatehokkuudessa. Teknisten järjestelmien parantaminen on tehokkain keino vähentää kiinteistöjen energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä. Osaamisemme ja palvelumme kattavat kaikki tekniset järjestelmät ja toimenpiteet, joilla kiinteistöjen energiatehokkuuteen vaikutetaan. Pienempi

energiankulutus, kilpailukykyiset käyttökustannukset ja ekologisuus kiinnostavat myös käyttäjiä. Tavoitteena on, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä, viihtyisiä, muuntojoustavia, helppohoitoisia ja arvonsa säilyttäviä.

Tanskan Helsingørissa voitimme merkittävän tarjouskilpailun energiansäästöhankeessa, jonka on tarkoitus kattaa 90 rakennusta. Hanke on suurin laatuaan Tanskassa, mikäli se toteutuu kokonaisuudessaan. Sen avulla vähennetään kaupungin hiilidioksidipäästöjä ja pienennetään samalla merkittävästi energiakustannuksia. Teemme jo yhteistyötä tanskalaisen Halsnæs'n kunnan kanssa pienentääksemme energiakustannuksia.

Keväällä 2011 laadimme analyysin perusteella energiansäästöohjelman ruotsalaiselle Torsbyn kunnalle. Vuoden lopussa sovimme yhteistyön laajentamisesta siten, että kunta sijoittaa tulevana vuosina yli 8 miljoonaa euroa kiinteistöjensä kustannustehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden parantamiseen. Samankaltaisia energiatehokkuuspalveluja koskevia sopimuksia meillä on voimassa myös mm. Västerbottenin maakuntaneuvoston, Moran kunnan Morastrandin sekä Torsbyn ja Kalmarin kuntien kanssa Ruotsissa.

Euroopan maiden energiatehokkuusnormit kiristyvät EU:n asettamien tavoitteiden mukaisesti, joten odotamme energiapalvelujen kysynnän kasvavan vahvasti myös tulevaisuudessa. Palvelujemme kehitystä tukee Saksan Aachenissa sijaitseva oma tuotekehityskeskuksemme. Haemme kasvua myös uusiutuvien energiamuotojen, erityisesti aurinkoenergian, hyödyntämisestä. Energia- ja kustannustehokkaiden järjestelmien ja teknologioiden kehittäminen antaa meille parhaan etumatkan kilpailijoihimme.

Elinkaarimalli tuo pitkäjänteisyyttä

Erityisosaamistamme ovat elinkaarimallit, joissa vastamme suunnittelun ja toteutuksen lisäksi myös kohteen käytönaikaisesta ylläpidosta sekä palveluista asiakkaan

Kiinteistö- tekniset palvelut

Päämarkkina-alueet: Pohjois- ja Keski-Eurooppa

Asiakskunta: rakennuttajat ja rakennusliikkeet, kiinteistösijoittajat, kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät, kiinteistöpalveluyritykset, taloyhtiöt ja isännöitsijät, kunnat, julkisyhteisöt ja teollisuuden yritykset

Palvelut: kaikki kiinteistöjen taloteknisten järjestelmien asennuksiin, käyttöön ja ylläpitoon sekä energiatehokkuuteen liittyvät palvelut kiinteistöjen koko elinkaarelle

kanssa sovitun ajan. Elinkaarimallilla olemme toteuttaneet kiinteistöjä, jätteenkeräysjärjestelmiä ja tietunneleiden järjestelmiä.

Toteutamme Jyväskylän kaupungille Huhtasuon koulu- ja päiväkotikeskuksen elinkaarimallilla. Rakentamisen lisäksi vastaamme taloteknisestä kokonaistoteutuksesta sekä ylläpidosta ja elinkaaren aikaisista palveluista kiinteistöjen valmistuttua aina vuoteen 2033 saakka. Samalla periaatteella toteutamme Porvoon kaupungille neljä energiatehokasta elinkaaripäiväkotiä. Ylläpito- ja palvelusopimus jatkuu vuoteen 2032 saakka. Elinkaarimallin avulla varmistamme kiinteistöjen kunnon ja käytettävyyden kaikkina aikoina. Tilat pysyvät turvallisina ja terveellisinä käyttäjilleen, kun niitä huolletaan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti.

Helsingin Kalasatamaan ja Jätkäsaareen uusille asuinalueille toimitamme automaattisen Envac-jätteenkeräysjärjestelmän, jonka avulla jätteet kerätään asuinalueelta siististi ja näkymättömästi maanalaista imuputkistoa pitkin. Elinkaaritoimitus sisältää järjestelmien ylläpidon 20 vuoden ajan.

Merkittäviä investointiprojekteja kaikilla markkinoilla

Vuoden 2011 aikana uusinvestointiprojektien kysyntä pysyi hyvällä tasolla Keski-Euroopassa, kun taas Pohjois-Euroopassa markkinatilanne oli haastavampi.

Saksassa olemme mukana toteuttamassa talotekniikkaa Frankfurtin lentokentän yhteyteen rakennettuun SQUAIRE-kiinteistöön, joka toimii kohtauspaikkana lentokentän käyttäjille tarjoten toimistotiloja, ostosmahdollisuuksia ja muita palveluja ympäri vuorokauden. Saimme työt suurelta osin päätökseen raportointivuonna ja ne viimeistellään vuoden 2012 aikana. SQUAIRE on yksi YIT:n historian suurimmista projekteista, ja vastasimme kohteen lämmityksen, jäähdytyksen, ilmanvaihdon, saniteettiratkaisujen, ilmastoinnin, sprinklerien,



Pidämme huolta hyvästä sisäilmasta teknillisen yliopiston matematiikan laitoksella Münchenissä Saksassa. Opiskelijat Dora, Hasan ja Johann lukevat tulossa olevaan tenttiin.

sähkön ja prosessien mittauksen sekä säätötekniikan toteuttamisesta.

Kaprunissa Itävallassa valmistuivat Limberg 2 -vesivoimalaitoksen rakennustyöt lokakuussa 2011. Koska voimalaitos sijaitsee osin maan alla, kiinteistötekniistä osaamistamme tarvittiin erityisten turvajärjestelyjen, kuten hätäuloskäyntien savunpoiston ja puhtaan ilman syötön, varmistamisessa. Tämän lisäksi vastasimme avaimet käteen -periaatteella laitoksen ilmanvaihdon, jäähdytyksen sekä olosuhteiden valvonta-, mittaus- ja hallintalaitteiston toteuttamisesta.

Norjassa sovimme maan verovirastojen uudistamiseen liittyvän taloteknisen kokonaisratkaisun toimittamisesta. Toimeksianto sisältää LVI-suunnittelun sekä

sähkö- ja taloautomaatiojärjestelmät. Sovimme myös putkisto- ja ilmanvaihtoratkaisujen aliurakasta Tanskan Aalborgin yliopiston yhteyteen rakennettavaan laajaan opiskelija-asuntokompleksiin, johon tulee 130 uutta opiskelija-asuntoa.

 Lisää kiinteistöteknisistä ratkaisuistamme:
www.yit.fi/kiinteistotekniikka



Laadukasta asumista ympäristöä säästäen

Kaikki vuoden 2011 aikana aloittamamme asunnot olivat energiatehokkaampia kuin paikallisten rakennusnormien vaatimukset edellyttävät. Panostimme sekä energiatehokkuuden että palvelujemme kehittämiseen ja täydensimme aktiivisesti tonttivarantoamme.

Asuntomarkkinat vilkastuivat Suomessa vuoden 2011 loppua kohden. Taloudellisen tilanteen epävarmuudesta huolimatta kaupungistuminen ja asuntokuntien pieneneminen ylläpitävät pysyvää tarvetta uusille asunnoille.

Asuntoesittelyissä kävi paljon kiinnostuneita asiakkaita. Venäjällä vuosi oli selvästi 2000-luvun menestyksekkään, ja myimme vuoden viimeisellä neljänneksellä ennätysmäärän asuntoja.

Käynnistimme hankkeita myös Baltiassa ja Keski-Euroopan maissa. Vuoden aikana aloitimme Suomessa 3 221 asuntoa, Venäjällä 4 492 asuntoa ja muissa toimintamaissamme yhteensä 526 asuntoa.

Palkittua rakentamista Suomessa

Tavoitteenamme on vahvistaa asemaamme Suomen suurimpana asuntorakentajana tarjoamalla laadukasta asumista keskeisillä paikoilla.

Vuonna 2011 huomattavin investointimme tulevaisuuteen oli VR-Yhtymä Oy:n kanssa tehty esisopimus rakennusoikeuden hankkimiseksi Helsingistä, Turusta ja Hämeenlinnasta. Alueille on suunniteltu yhteensä yli 100 000 kerrosneliometriä asuin- ja liikerakennusoikeutta. Rakennettavaa riittää useaksi vuodeksi, joten pääsemme kehittämään asuin- ja toimintaympäristöjä kaupunkien keskeisillä alueilla pitkäjänteisesti.

Syksyllä teimme merkittävän avauksen Tampereella, kun aloitimme Tampereen Niemenrannan kaupunginosan rakentamisen. Olemme suunnitelleet alueelle erilaisten talotyyppien kokonaisuuden ja rakennamme Niemenrantaan tulevina vuosina viisitoista erilaista kiinteistöä. Valmistuttuaan alue tarjoaa kodin noin 4 000 tamperelaiselle.

Tulevaisuuden asumisessa keskeistä on energiatehokkuuden ja asumismukavuuden yhdistäminen.

Helsingin Lauttasaarella sijaitseva asuntokohteemme Merenkulkijanranta palkittiin Rakennuslehden Vuoden asuntorakennustyömaana 2011. Palkintokriteereissä kohde sai kiitosta hienosta sijainnistaan ja korkeasta laatusostaan. Erityismaininta annettiin myös asiakaspalvelusta työmaalla jo rakennusvaiheessa, innovatiivisista työturvallisuusratkaisuista ja energiatehokkuudesta.

Laajennuimme uusiin kaupunkeihin Venäjällä

Olemme yksi suurimmista ulkomaisista asuntorakentajista Venäjällä. Tavoitteenamme on vahvistaa asemaamme toiminta-alueillamme – Pietarissa, Moskovan alueella (oblasti), Moskovassa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa – ja laajentaa toimintaamme näiden kaupunkien lähiympäristöihin.

Vuoden merkittävimmän tontti-investoinnin teimme Pietarissa ostamalla 2,9 hehtaarin suuruisen tontin kaupungin historiallisesta keskustasta Nevan rannalta. Tarkoituksenamme on rakentaa tontille yli 50 000 neliömetrin verran asuinrakennuksia. Rakennustöiden on määrä alkaa vuonna 2012. Moskovan oblastissa laajensimme toimintaamme hankkimalla tontteja mm. Gorkin, Serpuhovin, Lytkarion, Jegorevskin ja Bronnitsyn kaupungeista. Rakentaminen näissä kaupungeissa käynnistyy vuonna 2012.

Olemme toimineet Venäjällä jo 50 vuoden ajan. Tunemme paikalliset markkinat ja olemme vakiinnuttaneet asemamme luotettavana kumppanina. Meidät on palkittu useana vuonna Venäjällä laadukkaasta rakentamisesta.

Asunto- rakentaminen

Päämarkkina-alueet: Suomi, Venäjä, Baltian maat, Slovakia ja Tšekki

Asiakaskunta: kotitaloudet sekä rakennuttajat, rakennusliikkeet ja julkisyhteisöt

Palvelut: asunnot, vapaa-ajan asunnot ja aluekehitys

Esimerkiksi vuonna 2011 Moskovan alueella toimiva YIT Moskovia voitti Vuoden yritys 2011 -kilpailussa Korkea luotettavuus -sarjan.

Haluamme olla edelläkävijä energiatehokkaassa rakentamisessa kaikilla markkina-alueillamme. Venäjän markkinoilla energiatehokkuusosaaminen ei ole vielä merkittävä kilpailuetu energian alhaisen hinnan vuoksi, mutta kuluttajien arvostus ekologisuutta ja ympäristöarvoja kohtaan on nousussa.

Asiakkaamme arvostavat monipuolisia palvelujamme

Vahva asemamme markkinoilla perustuu siihen, että osaamme tehdä toimivia ja laadukkaita tilaratkaisuja kustannustehokkaasti. Kuuntelemme asiakkaitamme ja ennakoimme tulevia asumistarpeita. Erilaiset palvelumallimme helpottavat asiakkaidemme arkea.

Suomen markkinoille olemme tuoneet ainutlaatuisen eTalo-palveluportaalin, jonka kautta YIT Kotien asukkaat voivat tilata arkea helpottavia palveluja kuten siivous-, ravintola-, sisustus- ja viihdepakettipalveluja. Portaalista kautta asukkaiden on mahdollista seurata oman asunnon energian- ja vedenkulutusta. Portaalista löytyvät myös perustiedot taloyhtiöstä, lähijoukkoliikenteen aikataulut ja sääennusteet. Toimme eTalo-palvelun markkinoille pääkaupunkiseudulla vuoden 2011 aikana. Jatkossa se sisältyy jokaiseen uuteen vapaarahoitteiseen asuntokohteeseemme.

Venäjällä olemme helpottaneet asunnon ostamista solmimalla asuntolainaohjelmia paikallisten pankkien kanssa. Maassa, jossa asuntolainat ovat harvinaisuus, on merkittävä kilpailuetu, että YIT Kodin ostajat voivat saada edullista asuntolainaa. Tällä hetkellä 40–50% myymistämme asunnoista on rahoitettu asuntolainalla.

Vastaamme Venäjällä myös rakentamiemme kiinteistöjen huoltotöistä. Tällä hetkellä huoltosopimuksiemme piiriin kuuluu yli 10000 asuntoa.




Iso parveke toimii kesäisin olohuoneen jatkeena. Uusitalon pariskunta nauttii uuden YIT Kodin näkymistä Kokkolassa.

Kaikilla markkina-alueillamme vahvuutenamme on oma asuntomyyntimme. Omalta myyntiverkostoltamme saamme ensiarvoisen tärkeää tietoa asiakkaidemme tarpeista ja siitä minkälaiset ratkaisut ja palvelut asiakkaita kiinnostavat. Palautteen perusteella muokkaamme tarjontaamme.

Kun vastaamme koko tuotantoketjusta aina maanhankinnasta viimeistelytöihin ja myyntiin, voimme vaikuttaa prosessin jokaisen osaan helposti ja nopeasti. Esimerkiksi tehdyistä vuosikorjauksista saamme parannusideoita, jotka voimme viedä osaksi kohteiden suunnittelua, ja siten kehittää rakentamisemme laatua jatkuvasti.

Uusia loma-asuntoja hyville paikoille

Esimerkki kehittämistämme asumisen palvelukonsepteista ovat Chalets & Villas -vapaa-ajanasunnot. Helmikuussa 2011 valmistuneiden Levin ja Vuokatin hankkeiden myötä rakentamiemme loma-asuntojen määrä ylitti Suomessa 500 asunnon rajan. Chalets & Villas -konseptimme etuihin kuuluu asuntojen keskeinen sijainti lomakeskusten yhteydessä sekä keskitetysti hoidettu vuokrauspalvelu, jonka välityksellä omistajat voivat vuokrata asuntonsa eteenpäin niinä aikoina, kun eivät käytä asuntoa itse. Vuokrausmahdollisuus tekee loma-asunnoista mielekkäitä sijoituskohteita myös yritysasiakkaille.

 Lisää asunnoistamme:
www.yitkoti.fi



Kehitämme jo tulevaisuuden toimitilaratkaisuja

Toimitilamme täyttävät sekä kestävän kehityksen että erilaisten asiakkaidemme ja kiinteistösijoittajien vaativat tarpeet nykyaikaisista ja ympäristöystävällisistä ratkaisuista. Tämän vuoksi menestyimme markkinoilla hyvin myös vuonna 2011.

Energiankulutus puoleen normien tasosta

Vuonna 2011 käynnistimme merkittäviä uusia toimitilahankkeita Suomen markkinoilla, jatkoimme käynnissä olevia hankkeita Venäjällä ja neuvottelimme uusista koh-teista Baltiassa ja Keski-Euroopassa. Kysyntä kohdistui

Toimitila-rakentaminen

Päämarkkina-alueet:

Suomi, Venäjä, Baltian maat, Slovakia ja Tšekki

Asiakaskunta: kiinteis-tösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat, toimitilojen käyttäjät, rakennuttajat ja rakennusliikkeet, julkisyhteisöt

Palvelut: toimitilat, kauppapaikat, logistiikka- ja tuotantotilat

Tarjoamme toimitiloihin myös taloteknisiä ratkaisuja sekä huolto- ja kunnossapitopalveluja.

moderneihin ja energiatehokkaihin toimistoihin. Kehitimme Suomessa energiatehokasta rakentamistamme siten, että jatkossa uusien rakennustemme energiankulutus on noin puolet Suomen energianormien asettamasta tasosta.

Käynnistimme kesällä Tampereen Ratinassa Ratinan-kaaren rakennustyöt. Kahteen toisiinsa yhdistyvään toimistorakennukseen valmistuu yhteensä 11 000 neliometriä toimistotilaa. A-energialuokan kiinteistöt täydentävät eteläisen Tampereen toimistotilatarjontaa valmistuessaan kesäkuussa 2013 ja tarjoavat käyttäjilleen mahdollisuuksia säästöihin ylläpitokuluissa. Parhaimman energiatehokkuuden saavutamme ottamalla kiinteistötöknisten palvelujen ammattilaisemme mukaan jo rakennuksen suunnitteluvaiheeseen.

Hyvinkään keskustan kehittämishanke eteni viimeisen vaiheeseensa vuoden 2011 aikana, ja kauppakeskus Hyvinkään Willa saavutti harjakorkeuden kesäkuussa.

Kauppakeskus on tarkoitus avata asiakkaille maaliskuussa 2012. Käyttäjien tarpeiden lisäksi olemme huomioineet energia- ja ympäristöasiat.

Syksyllä muurasimme peruskiven Espoossa Nuuksion kansallispuistossa sijaitsevaan Haltian luontokeskukseen. Haltia on erinomainen esimerkki energiatehokkaista ratkaisuistamme, sillä keskuksen ympäristöystävällisyyttä on edistetty valitsemalla rakennusmateriaaliksi puu ja energialähteiksi maalämpö ja aurinkoenergia.

Aloitimme vuoden aikana useita mielenkiintoisia pääkonttorihankkeita. Helsingissä DNA:n ja Fingridin pääkonttorit valmistuvat Käpylään ja UPM:n pääkonttori kaupungin keskustaan. Käynnistimme Forsmanin Teetalon toimitilahankkeen Vantaalla ja Instru optiikan varasto- ja toimistotilojen rakentamisen Espooseen.

Korjausrakentaminen pidentää kiinteistöjen käyttöikää

Uusien toimitilojen rakentamisen lisäksi korjaamme vanhoja kiinteistöjä ja kunnostamme ja kehitämme niitä uusiin käyttötarkoituksiin.

Maaliskuussa 2011 Helsingin Vallilaan valmistuivat uudistetut toimitilat Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín käyttöön. Perinteisen rakennusurakan lisäksi vastasimme kiinteistön konseptin kehittämisestä, suunnittelusta ja vuokrauksesta yhdessä kiinteistön omistavan Carlyle Groupin kanssa. Laaja-alainen kokemuksemme käyttäjien tarpeiden ja kiinteistön omistajien tavoitteiden yhdistämisestä teki meistä luonnollisen kumppanin projektiin.

Yhteistyötä asiakkaiden kanssa

Menestyäksemme meidän on oltava vahvasti kiinni ajassa ja seurattava tarkasti markkinoiden toiveita siitä, minkälaisille toimitiloille on kysyntää nyt ja tulevaisuudessa. Asiakkaidemme tarpeet kehittyvät, joten avoin dialogi sekä asiakaspalautteen jatkuva kerääminen on meille ensiarvoisen tärkeää.



Toimitiloillamme älyä neliöihin, iloa työhön ja vauhtia bisnekseen! Barbara, Michael ja Dominik tiimipalaverissa.

Lisää toimitiloistamme:
www.yit.fi/toimitilat



Vahvaa osaamista väylähankkeissa

Vuosi 2011 päättyi kiinnostavissa tunnelmissa, sillä viimeisellä vuosineljänneksellä voitimme kaksi isoa E18:aan liittyvää väylähanketilpailutusta. Panostimme osaltamme uusiutuvien energiamuotojen tuotantoon laajentamalla palvelujamme myös tuulivoimarakentamiseen. Toimiva infrastruktuuri on välttämätön yhteiskuntien kehittymiselle.

Infrarakentamisessa vuoden 2011 kohokohtamme oli erittäin haastavan Kehä I:n perusparannushankkeen luovuttaminen tilaajalle vuoden etuajassa. Espoon Leppävaarassa sijaitseva tieosuus on yksi Suomen vilkkaimmin liikennöidyistä. Hanke on hieno esimerkki laaja-alaisesta osaamisestamme, sillä se oli myös vuoden suurin kiinteistötekniikkatoimituksemme Suomessa. Työmaa keräsi kehuja ympäröiviltä asukkailta, sillä hyvän yhteistyön ja ennakoivan tiedottamisen avulla onnistuimme pienentämään huomattavasti työmaasta paikallisille asukkaille ja tienkäyttäjille aiheutuneita haittoja.

Voitimme kaksi E18-hanketta, mikä on merkittävä tunnustus osaamisestamme vaativissa väylähankkeissa. YIT:n, Destian, Meridiamin ja Ilmarisen omistama Valtatie 7 Oy valittiin toteuttamaan E18 Koskenkylä–Kotka-moottoritie. Hankkeesta vastaava Liikennevirasto tilasi Valtatie 7 Oy:ltä tien suunnittelun, rakentamisen, kunnossapidon ja rahoituksen sisältävän kokonaisuuden. Hankkeen valmistumisen jälkeen vuonna 2015 tieyhtiö vastaa myös tien kunnossapidosta vuoteen 2026 saakka. Olemme vahva osaaja tämänkaltaisissa elinkaarimallin hankkeissa.

Koskenkylä–Kotka -osuuden lisäksi Kesälahden Maansiirto Oy:n kanssa perustamamme työyhteisöliittymä Haminan kehä toteuttaa myös E18 Haminan ohikulkutien.

Syksyllä 2011 aloitimme valtatie 3 -moottoritien kattamisen Hämeenlinnan kohdalla. Hankkeeseen kuuluu maa-, tie-, tunneli- ja siltatöitä, jotka toteutetaan vaativassa

Infra-rakentaminen

Päämarkkina-alue: Suomi

Asiakaskunta: rakennuttajat ja rakennusliikkeet, julkisyhteisöt, teollisuus ja energiayhtiöt

Palvelut: liikenneväylät, kalliotilat, maa- ja pohjarakennus, laitos- ja teollisuusrakentaminen, vesirakentaminen, ympäristörakentaminen ja kunnossapito

Tarjoamme infrastruktuuriin myös erilaisia automaatio- ja LVIS-järjestelmiä.

Hyvänä esimerkkinä avoimesta vuorovaikutuksesta on Tilanero-konsepti, jota hahmotelimme yhteistyössä asiakkaidemme kanssa pohtien sitä, miltä tulevaisuuden uudet toimistotilat näyttävät. Rakentamisen ja tilankäytön lisäksi konsepti kattaa myös kiinteistötekniiset ja sisustukselliset ratkaisut. Hankkeen pilottina toimii yksi Helsingin Kalasatamassa sijaitsevista toimitilahankkeistamme.

Olemme kehittäneet myös ainutlaatuisen MotorCenter-konseptin autopalvelualan toimijoille. Keskeisille paikoille sijoittuvat MotorCenterit yhdistävät kaikki autoilijan tarvitsemat palvelut huollosta katsastukseen. MotorCentereissä toimivat yritykset tukevat toisiaan, ja syntyvistä synergioista hyötyvät sekä asiakkaat että yritykset. Ensimmäiset MotorCenterit on jo avattu ja uusia keskuksia on suunnitteilla ja rakenteilla niin pääkaupunkiseudulle kuin maamme kasvukeskuksiin.



Alan johtava kunnossapito- palveluiden tuottaja

ympäristössä Hämeenlinnan kaupunkiliikenteen ja moottoritien ohikulkuliikenteen solmukohtaan. Lisäksi vastaamme tunnelitekniikan ja telematiikan eli paikkatietojärjestelmien toimituksesta.

Olemme Länsimetron suurin urakoitsija

Olemme osallistuneet Länsimetron louhintaan vuodesta 2010 lähtien. Vuonna 2011 voitimme kolme uutta urakkaa ja metrotyömaidemme lukumäärä nousi viiteen. Tämä tekee meistä Länsimetron suurimman urakoitsijan, mikä kertoo vahvasta ammattitaidostamme vaativissa louhinta- ja tunnelitoissa.

Matinkylässä ajotunneliurakkamme voitti Länsimetron toista kertaa järjestämän Turvallisin metrotyömaa -kilpailun. Tarkastelujaksolla tammi-kesäkuussa 2011 työmaalla ei sattunut yhtään tapaturmaa tai onnettomuutta.

Laajensimme palvelutarjontaamme

Perustimme keväällä 2011 tuulivoimayksikön, jonka tavoitteena on tarjota palveluja tuulivoimapuistojen koko elinkaaren ajalle aina hankkeen kehitysvaiheesta sen ylläpitoon. Tarjontamme kattaa teiden ja lähialueen maanrakennustyöt sekä tuulivoimalan perusratkaisut ja sähköistykset. Voimalan valmistuttua pystymme huolehtimaan myös sen kunnossapidosta.

Osaamistamme on hyödynnetty jo muutamia vuosia Ruotsissa, ja vuonna 2011 allekirjoitimme Suomessa TuuliWatin kanssa sopimuksen 90 maatuulivoimalan perustusten suunnittelusta ja rakentamisesta. Jatkossa markkina-alueenamme on koko Itämeren alue.

 Lisää infrastruktuuriosaamisestamme:
www.yit.fi/infra

Olemme Suomen johtava teollisuuden palveluyritys ja tarjoamme palveluita teollisuuden investointeihin ja kunnossapitoon. Kehitimme vuoden aikana kunnossapitopalvelujamme, joiden avulla voidaan saavuttaa myös merkittäviä energiansäästöjä.

Investointiprojekteja Suomessa ja vientiin

Toimitamme teollisuudelle ratkaisuja, joilla autamme asiakkaitamme tehostamaan tuotantoaan, investoimaan tuottavasti ja säilyttämään investointiensä arvon.

Vuonna 2011 toteutimme suuren energiatehokkuushankkeen Outokummun Tornion tehtaalla, jossa korvasimme

tehtaan kylmävalssaamon 50 erillisen jäähdytyskompressorin järjestelmän uudella absorptiotekniikkaan perustuvalla jäähdytysjärjestelmällä. Sopimuksemme kattaa energiatehokkuusinvestoinnin toteuttamisen lisäksi laitoksen tulevan käytön ja kunnossapidon.

Rakennamme Lahden Energialle kierrätettyä jätettä polttoaineenaan käyttävää vastapainevoimalaitosta, joka edustaa aivan uudenlaista ympäristömyönteistä tekniikkaa. Voimalaitos valmistuu vuonna 2012. Osallistuimme myös Kuopion Energian kolmannen voimalaitoksen rakentamiseen Haapaniemellä. Laitos otettiin käyttöön tammikuussa 2012, ja siinä on mahdollista polttaa jopa 70 prosenttisesti biopolttoaineita.

Forssaan valmistuu Fingridille 2×150 megawatin varavoimalaitos kesällä 2012. Vastaamme varavoimalaitoksen rakennus- ja prosessisähköistyksestä. Urakkaan sisältyvät muun muassa suunnittelu, materiaali- ja laitteitoimitukset, asennukset ja eri järjestelmien käyttöönotto tarkastus sekä käyttöönotto. Yhteensä 110 miljoonaa euroa maksava kaasuturbiinilaitos varmistaa osaltaan, että sähköenergiaa on käytettävissä tilanteessa kuin tilanteessa.

Teollisuuden palvelut

Päämarkkina-alueet: pääasiassa Suomi ja Ruotsi sekä erilaiset vientiprojektit

Asiakskunta: kaikki teollisuuden alan toimijat

Palvelut: kunnossapitopalvelut ja investointipalvelut putkistoihin, säiliöihin ja sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiin

Kiinteistötekniset palvelumme tarjoavat teollisuudelle erilaisia LVIS-järjestelmiä.

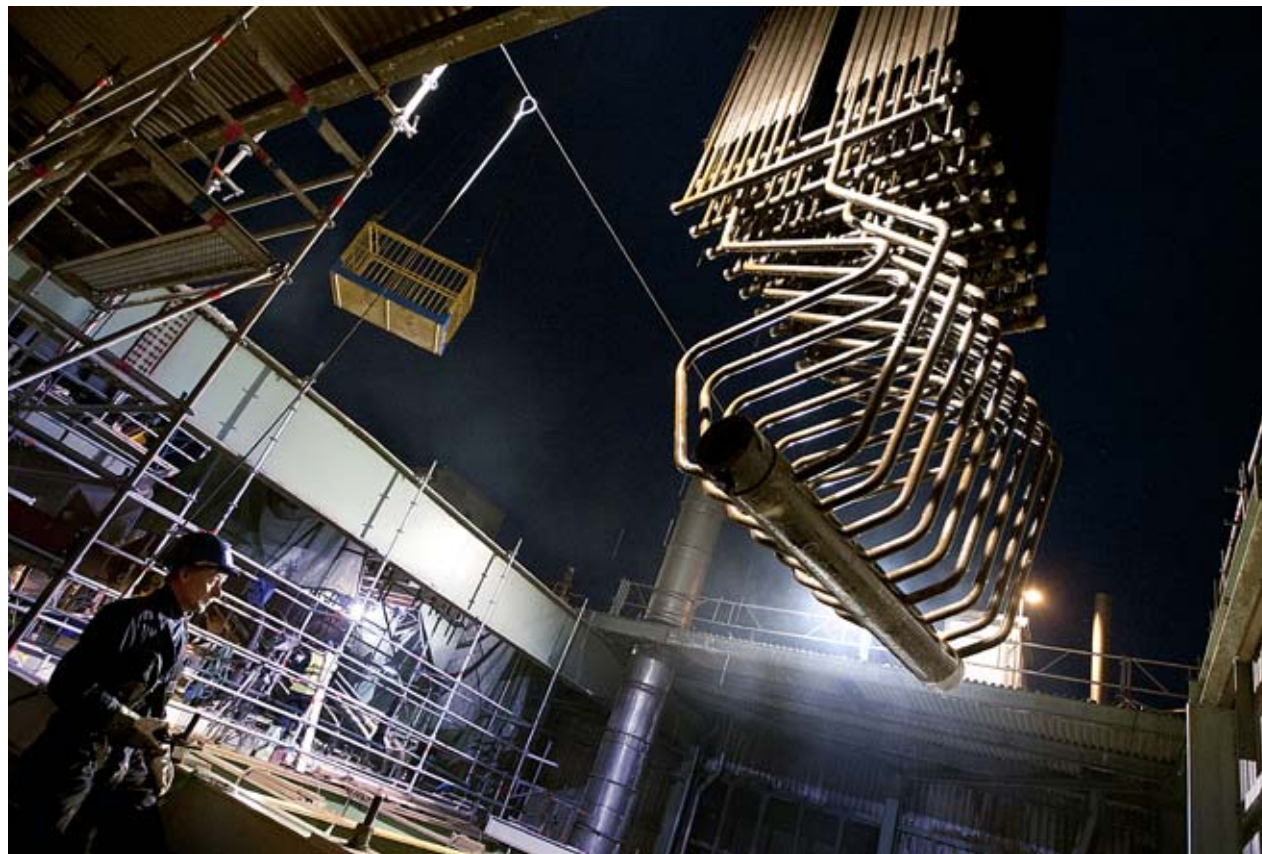
Suomen ulkopuolella teimme uuden avauksen Etelä-Amerikan markkinoille Andritzin laitevalmistajana. Toimitimme modulaariset sähkötilojen ilmankäsittelykoneet Stora Enson Uruguayn Punta Pereiraan rakennettavaan sellutehtaaseen. Vastasimme laitteiden suunnittelusta ja valmistuksesta. Andritz vastasi asennuksesta, joka on helppoa, nopeaa ja kustannustehokasta tehdä, kun moduulit ovat valmiina. Lisäksi toimitimme putkisto-esivalmisteita Andritzille ja Metso Powerille Brasiliaan rakennettaviin sellutehtaisiin. Jatkossa tavoitteena on hakea investointiprojekteja laajemmalla alueella, kuten Aasiasta ja Etelä-Amerikasta.

Kattavia kunnossapitosopimuksia

Kilpailuetumme on, että voimme tarjota asiakkaillemme useita erilaisia kunnossapidon palvelumalleja yksittäisten laitteiden huollosta aina kunnossapidon kumppanuussopimuksiin asti. Voimme vastata asiakkaan puolesta koko tuotantolaitoksen kunnossapidosta esimerkiksi iServFlex-palvelusopimuksen puitteissa. Tällöin paketoimme yhteen palvelusopimukseen monipuoliset kunnossapidon palvelut ennakoivista toimenpiteistä nopeaan vianselvitykseen.

Vuoden 2011 aikana solmimme kattavia kunnossapitosopimuksia mm. TVO:n, Borealisen ja Neste Oilin kanssa. TVO:n sopimus kattaa ydinvoimalaitosten käynninaikeisten ja vuosihuoltojen kunnossapitopalvelut. Keväällä 2011 osallistuimme TVO:n historian suurimpaan vuosihuoltoesiosokkiin yhteensä 450 ammattilaisen voimin.

Oy Botnia Mill Service Ab, joka on yhteisyrityksemme Metsä-Botnia Oy:n kanssa, otti yhteistyössä Andritz Oy:n kanssa käyttöön uuden toimintamallin sopiessaan Metsä-Botnian Joutsenon sellutehtaan prosessien kehittämisestä ja kokonaisvaltaisesta prosessikunnossapidosta. Sopimuksen avulla parannetaan sellutehtaan kustannustehokkuutta ja kilpailukykyä sekä varmistetaan sellun korkea laatu. Botnia Mill Servicen kautta olemme vastanneet jo usean vuoden ajan Metsä-Botnian



Paperi- ja sellutehdas Smurfit Kappa Kraftliner Piteå Ab:n soodakattilan modernisointi parantaa laitoksen käytettävyyttä ja tehokkuutta sekä lisää sähkötuotantoa.

kaikkien Suomen sellutehtaiden kokonaisvaltaisesta prosessikunnossapidosta.

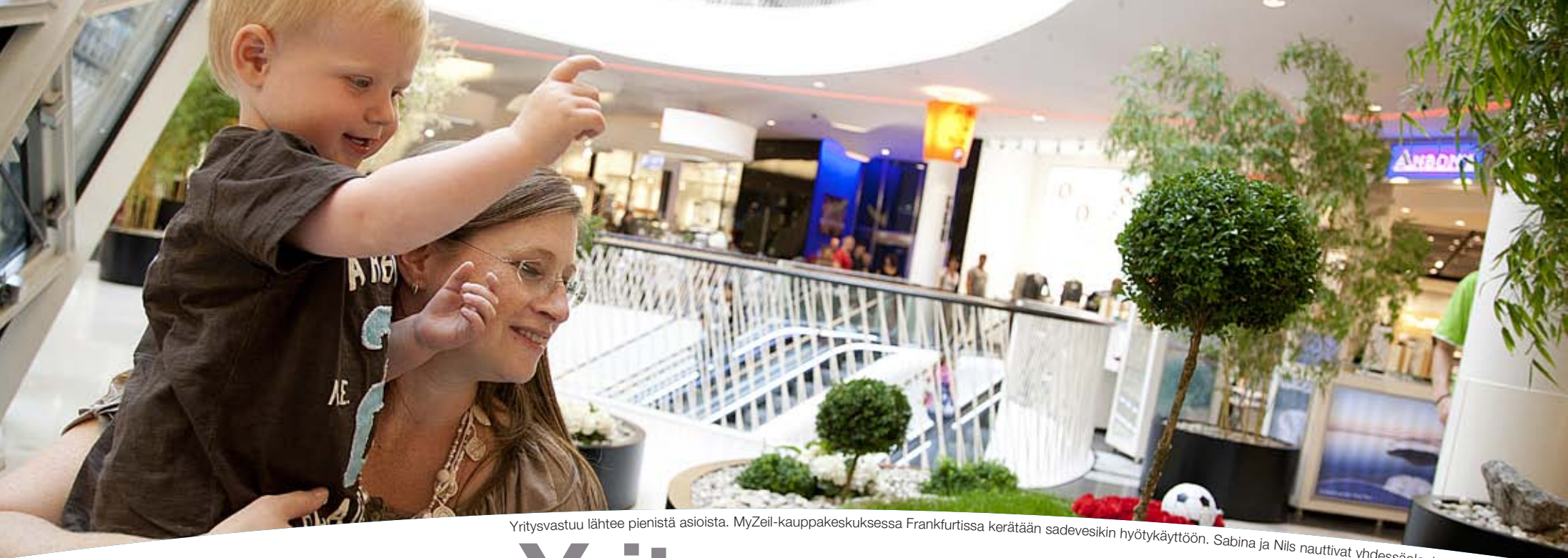
Markkinoiden monipuolisin palveluntarjoaja

Asiakkaamme hyötyvät tehokkuudesta, joka syntyy laitosten ja prosessien syvästä tuntemuksestamme. Toimintatavassamme keskeistä on pitkälle viety teollinen esivalmistus omissa tuotantolaitoksissamme. Kattava toimipisteverkostomme sijaitsee lähellä asiakkaitamme, joten vasteaikamme ovat lyhyet. Integroituamme erillisen energiatehokkuusyksikkömme osaksi muuta palvelutarjontaamme, pystymme palvelemaan asiakkaitamme paremmin myös

energia-asioissa. Oikeanlainen kunnossapito on merkittävä osa energiatehokkuuspalvelujamme.

Porvoon Kilpilahden teollisuuspuiston yhteydessä sijaitseva uudentyyppinen palvelukeskuksemme on osoittautunut erittäin toimivaksi. Täytämme Kilpilahdessa kaikki asiakkaidemme tarpeet teollisuuden palveluista kiinteistötekniikkiin ratkaisuihin. Suurimpia asiakkaitamme Kilpilahdessa ovat mm. Borealis Polymers ja Neste Oil.

 Lisää teollisuuden palveluistamme verkossa:
www.yit.fi/teollisuus



Yritysvastuu lähtee pienistä asioista. MyZeil-kauppakeskuksessa Frankfurtissa kerätään sadevesikin hyötykäyttöön. Sabina ja Nils nauttivat yhdessäolosta.

Yritys- vastuu

Menestyminen pitkällä aikavälillä edellyttää hyvää taloudellista tulosta ja ihmisten sekä ympäristön huomioimista. Meillä YIT:ssä vastuullisuus on merkittävä tekijä. Otamme sen huomioon kaikessa toiminnassamme.

Vastuullisuuden johtaminen

YIT:n vastuullisen yritystoiminnan johtamisesta, suunnittelusta ja kehittämisestä vastaa vastuullisen yritystoiminnan ohjausryhmä, johon kuuluu hankintajohtaja, henkilöstöjohtaja, kehitysjohtaja (energia-asiat), viestintäjohtaja, sijoittajasuhdejohtaja sekä yritysvastuuasiantuntija, joka koordinoi kokonaisuutta ja tekee käytännön työtä vastuullisuuden ja siitä viestimisen kehittämiseksi. Ohjausryhmä kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa ja raportoi YIT:n johtoryhmälle.

Koska tavoitteenamme on sisällyttää yritysvastuu kiinteäksi osaksi päivittäistä liiketoimintaa, vastuullisen yritystoiminnan ohjausryhmän lisäksi jokaisen toimialan ja yksikön johtaja vastaa omalta osaltaan yritysvastuun johtamisesta. Linjaorganisaatio vastaa myös käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta. Työtä helpottamaan yritysvastuulle on luotu yhteisiä toimintamalleja sekä

Kannamme vastuumme elinympäristömme huomisesta

Vastuullisuuden 10 tärkeintä asiaa

Vastuullisen yritystoiminnan päämääränä on toiminnan jatkuvuuden varmistaminen ja tulevaisuuden perusteiden vahvistaminen. Vastuun ottaminen toimintamme taloudellisista, sosiaalisista ja ympäristövaikutuksista on pitkäjänteisen menestymisen perusedellytys.

Olemme tiivistäneet vastuullisen toimintamme periaatteet seuraavasti:

- Käymme aktiivista vuoropuhelua sidosryhmiemme kanssa.
- Asiakkaidemme toiveet ohjaavat toimintaamme ja ovat kaikkien hankkeidemme lähtökohta.
- Liiketoimintamme kasvaa kannattavasti.
- Noudatamme hyviä hallintoperiaatteita ja riskimme ovat hallinnassa.

- Liiketoimintamme on läpinäkyvää ja eettisten periaatteiden mukaista.
- Panostamme henkilöstön pitkäjänteiseen kehittämiseen ja hyvinvointiin.
- Työturvallisuus on meille ensiarvoisen tärkeää ja panostamme jatkuvasti sen parantamiseen.
- Kiinnitämme huomiota energia- ja ympäristönäkökulmiin tuotteidemme ja palveluidemme kehityksessä.
- Toimintamme ja tuotteidemme laatuun voi luottaa.
- Huolehdimme vastuullisuudesta läpi arvoketjun.

määritelty kehitystavoitteita, joiden saavuttamista seurataan konkreettisilla mittareilla. Esimerkiksi työturvallisuuteen liittyviä tunnuslukuja on lisätty osaksi tulospalkkiomittaristoa.

Eettiset ohjeemme

Jokapäiväistä toimintaamme ohjaavat Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi, konsernin toimintaperiaatteet, eettiset ohjeet sekä yrityskulttuurimme pohjana olevat yhteiset arvot. Toimintamme on läpinäkyvää ja hyvän hallintotavan mukaista. Koemme, että lisäämme sidosryhmien luottamusta, tuemme reilua kilpailua sekä tasa-arvoa ja edistämme yrityksen kannattavaa kasvua noudattamalla eettisiä periaatteitamme.

Eettiset periaatteemme ohjaavat toimintaamme kaikissa toimintamaissamme läpi organisaation. Edellytämme, että jokainen YIT:läinen tuntee eettiset ohjeemme

ja noudattaa niitä jokapäiväisessä työssään. Emme hyväksy harmaata taloutta, korruptiota tai muuta laitonta toimintaa.

Eettinen ohjeistomme sisältää toimintaohjeemme muun muassa seuraavien asioiden suhteen:

- eturistiriidat
- salassapitovelvollisuus
- oikeuksien ja omaisuuden suoja
- sisäpiirikauppa
- lahjonta ja korruptio
- avustukset
- kilpailusäännöt
- edustaminen ja liikematkat
- tasa-arvoinen kohtelu
- avoimuus ja asiakirjat sekä
- osallistuminen sosiaaliseen mediaan.

Osakkeemme on vastuullinen sijoitus

Olemme mukana Helsingin pörssin OMX GES Sustainability Finland -kestävän kehityksen indeksissä. Indeksiin kuuluvat ne Helsingin pörssissä listatut yhtiöt, jotka täyttävät kansainväliset ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan vaatimukset. GES Investment Services, joka on Pohjois-Euroopan johtava tutkimuslaitos ja palveluntarjoaja vastuullisessa sijoittamisessa, vastaa kerran vuodessa tehtävästä arviointityöstä.

 Eettisen ohjeistomme keskeinen sisältö on esitelty laajemmin konsernimme verkkosivuilla www.yit.fi



Vastuu taloudellisesta tuloksesta on toimintamme peruseriaate

Hyvä kilpailukyky ja kannattavuus turvaavat liiketoimintamme vakauden ja jatkuvuuden. Taloudellisesti kannattavan liiketoiminnan pitkäjänteinen kehittäminen auttaa meitä huolehtimaan työntekijöistämme ja ympäristöstä sekä tuottamaan voittoa osakkeenomistajillemme.

Hyvän taloudellisen tuloksen tekeminen on tärkeä osa yrityskulttuuriamme. Meille on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää tehdä tulosta sopusoinnussa ympäröivän yhteiskunnan ja henkilöstömme tarpeiden kanssa. Palvelujemme laatu tai työntekijöidemme turvallisuus ei saa kärsiä hyvän tuloksen tai tehokkaan toiminnan takia.

Vuonna 2011 liikevaihtomme oli 4,4 miljardia euroa. Tuloksen takana olivat yli 26 000 työntekijäämme 14 maassa. Näiden lukujen valossa olemme iso työllistäjä ja tärkeä

osa paikallisyhteisöjä maissa, joissa toimimme. Lisäksi työllistämme huomattavan määrän erilaisia alihankkijoita ja urakoitsijoita. Toimittajaketjulleme liiketoimintamme vakaus ja jatkuvuus on ehdottoman tärkeää, sillä usean yrityksen liiketoiminnan tulos on riippuvainen meistä.

Toiminnassamme avainasemassa ovat asiakkaamme, joiden tarpeet ovat aina hankkeidemme suunnittelun ja kehittämisen lähtökohtana. Panostamme jatkuvasti asiakkaidemme parempaan palveluun ja oman liiketoimintamme kehittämiseen, minkä vuoksi teemme asiakas-tyytyväisyystutkimuksia kaikista palveluistamme.



Taloudellinen vastuu

Suorat taloudelliset vaikutukset 2011 (2010)

Asiakkaat

Liikevaihto 4 382,1 milj. e
(3 787,6)



Toimittajat

Aineet ja tarvikkeet 1 343,0 milj. e (1 055,1)
Ulko puoliset palvelut 1 107,7 milj. e (752,3)

Sijoittajat

Osingot 87,7 milj. e (81,3)
Korot ja rahoituskulut 24,8 milj. e (25,3)

Henkilöstö

Keskimäärin 26 254 henkilöä (24 317)
Palkat ja palkkiot 1 107,6 milj. e (980,4)
Eläkekulut 104,5 milj. e (95,0)

Julkinen sektori

Tuloverot 50,2 milj. e (54,2)



Keskiössä työturvallisuus ja henkilöstön jatkuva kehittäminen

Panostamme henkilöstömme työturvallisuuteen ja viihtyvyyteen. Tavoitteenamme on olla halutuin työnantaja alallamme. Oman henkilöstömme lisäksi sosiaalinen vastuamme kattaa myös muut sidosryhmämme, kuten alihankkijamme ja toimitusketjumme. Edellytämme, että jokainen kanssamme työskentelevä noudattaa eettistä ohjeistoa. Sosiaaliseen vastuuseemme kuuluu myös rakennustemme ja palvelujemme turvallisuus sekä laatu.

Sosiaalinen vastuu

Työllistämme 14 maassa

Konsernimme toimii tällä hetkellä 14 eri maassa. Noudattamme kussakin toimintamaassamme paikallista lainsäädäntöä sosiaaliturva- ja työsuhdeasioissa. Henkilöstöllämme on järjestäytymisvapaus ja oikeus ammattiyhdistystoimintaan. Vuoden 2011 lopussa palveluksessamme oli 25 996 henkilöä. Henkilös-

tömäärämme pysyi edellisen vuoden tasolla. Teimme vuoden aikana useita pieniä yrityskauppoja Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa, mutta niillä ei ollut merkittävää vaikutusta henkilöstömääräämme. Talouden epävarmuudet heijastuivat henkilöstömääräämme Pohjois-Euroopan kiinteistöteknisissä palveluissa, joissa jouduimme uudelleenjärjestämään liiketoimintaamme kaikissa toimintamaissa ja päättämään 800 työsuhdetta.

Vaalimme vahvaa yrityskulttuuria

Tärkeä osa henkilöstöpolitiikkaamme on ylläpitää ja vahvistaa YIT:n kulttuuria. Yhtenäinen kulttuuri vahvistaa työntekijöiden kuuluvuutta organisaatioomme ja yhtenäistää toimintatapojamme siten, että saavutamme parhaat mahdolliset tulokset.

Kulttuurimme koostuu tulosjohtamisen elementistä, palvelun arvostamisesta, yhteistyöstä ja jatkuvan

kehittämisen periaatteesta. Se näkyy arkipäivän toiminnassa, jota ohjaavat konsernin vahvat arvot.

Tulosjohtamisesta ja yhtenäisestä kulttuurista huolimatta arvostamme vapautta. Jokainen voi itse vaikuttaa siihen, miten hän omaan tulostavoitteeseensa pääsee toimintatapojemme ja eettisten ohjeidemme puitteissa.

Tuloksemme takana on osaava ja motivoitunut henkilöstö

Panostamme vahvasti henkilöstömme motivaation ylläpitämiseen ja osaamisen kehittämiseen. Tarjoamme työntekijöillemme monipuolisia työtehtäviä usealta eri toimialalta ja mahdollisuuden osallistua haastaviinkin projekteihin. Kannustamme henkilöstöämme työssäoppimiseen ja työkiertoon. Vuosittain 200–300 henkilöä vaihtavat tehtäviä YIT:n sisällä.

Tällä tavoin edesautamme heitä rakentamaan pitkäkestoista ja mielenkiintoista uraa YIT:ssä.

Työssäoppimisen lisäksi tarjoamme henkilöstöllemme valmennusta esimerkiksi tulosjohtamisessa, esimiestyössä ja kansainvälisissä asioissa. Kaksi kertaa vuodessa konsernin keskeisissä rooleissa olevat henkilöt kokoontuvat sisäiseen seminaariin käsittelemään yhteisiä strategisia kehitysalueitamme ja vaihtamaan kokemuksia yli toimiala- ja maaraajojen.

Tuemme organisaatioomme esimiesten kasvua paitsi paikallisissa koulutuksissa myös konsernin laajuisissa



YIT Manager-ohjelmassa. Erilaisiin paikallisiin esimieskoulutuksiin osallistuu vuosittain noin 250 henkilöä. Esimerkiksi Venäjällä jatkoimme vuonna 2011 YIT Director-valmennusta. Vastaavanlainen valmennusryhmä oli myös Itä-Euroopassa.

Vuoden 2012 henkilöstöpolitiikan painopistealueita ovat tulevien kykyjen tunnistaminen ja osaamisen johtaminen.

Panostamme nuoriin

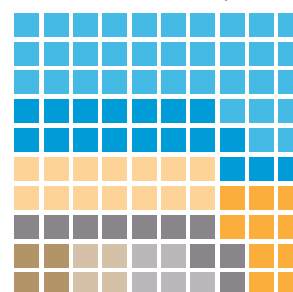
Työllistämme vuosittain toimintamaissamme kesätyöntekijöitä ja eri koulutusasteiden ja -alojen harjoittelijoita kasvattaaksemme tulevien sukupolvien YIT:läisiä ja kehittääksemme alan yleistä osaamista. Esimerkiksi Saksassa tarjoamme vuosittain paikan noin 50–60 harjoittelijalle ohjattuun kolmivuotiseen harjoitteluun. Suomessa meillä oli kesällä 2011 lähes 850 harjoittelijaa. Heidän antamansa palautteen perusteella meidät palkittiin maan vastuullisimpana kesätyöpaikkana yhdessä Vaisalan ja Särkänniemen kanssa Suomen lasten ja nuorten säätiön sekä Alma Median järjestämässä kilpailussa.

Uusien työntekijöidemme, myös harjoittelijoiden, hyvä perehdyttäminen on ensiarvoisen tärkeää. Uusia YIT:läisiä perehdytetään koulutuksilla, joissa käsitellään muun muassa projektin johtamista, asiakaspalvelua sekä YIT:n toimintatapoja ja työkaluja.

Työskentelemme vieläkin paremman työturvallisuuden eteen

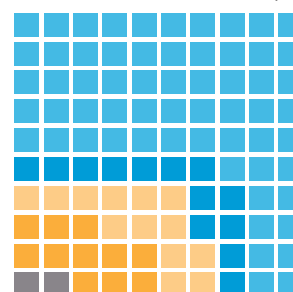
Työturvallisuus on toimintamme ydin. Tavoitteenamme on tapaturmaton työyhteisö ja panostamme vahvasti siihen, että tulevaisuudessa kaikki tapaturmat voidaan välttää. Työturvallisuus on ollut konsernin johtoryhmän keskeisenä teemana vuodesta 2007 lähtien. Lisäksi työturvallisuutta käsitellään säännöllisesti toimialojen johtoryhmissä ja yhtiön hallituksen kokouksissa. Vahva panostus turvallisuusasioihin on tuottanut tulosta. Konsernimme

Henkilöstö maittain, %



35 %	Suomi
18 %	Ruotsi
14 %	Norja
10 %	Saksa
10 %	Venäjä
5 %	Tanska
4 %	Baltian maat
4 %	Muut maat

Henkilöstö toimialoittain, %



61 %	Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
13 %	Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
13 %	Suomen rakentamispalvelut
11 %	Kansainväliset rakentamispalvelut
2 %	Konsernipalvelut

vuoden 2011 tapaturmataajuus (työtaturmien määrä miljoonaa työtuntia kohden) laski neljääntoista, kun se vuonna 2010 oli 19.

Työturvallisuuden ylläpitäminen ja edistäminen on osa jokaisen YIT:läisen päivittäistä työtä. Toimintatavoitteenamme kuuluu muun muassa se, että jokaisella YIT:n työmaalla ja asiakaskohteessa työskentelevällä on omat henkilökohtaiset suojaimekuten suojalasit, kypärä ja turvakengät. Oman toimintamme lisäksi kiinnitämme huomiota koko alan työturvallisuuteen ja olemme toimineet aktiivisesti esimerkiksi Rakennusteollisuudessa edistämässä suojainpakkoa koko alalle. Omien läheltä piti-tilanteiden ja työtaturmatilastojen lisäksi seuraamme säännöllisesti myös työmaillamme työskentelevien urakoitsijoiden tilastoja.

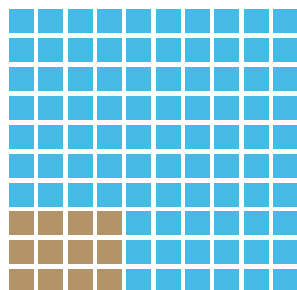
Pyrimme jatkuvasti ehkäisemään tapaturmia lisäämällä henkilöstömme tietoisuutta yhtenäisillä ohjeilla, koulutuksilla ja viestinnällä sekä tutkimalla huolellisesti jokaisen sattuneen tapaturman. Vuonna 2011 konsernin liiketoiminnasta 58 prosenttia oli OHSAS 18001 -sertifioitua. Tämä työterveys ja -turvallisuussertifikaatti auttaa meitä osaltaan kehittämään työturvallisuusasioitamme.

Haluamme työntekijöidemme voivan hyvin ja viihtyvän työssään

Kiinnitämme konsernissamme entistä enemmän huomiota siihen, että turvallisen työyhteisön lisäksi henkilöstömme jaksaa ja viihtyy työssään. Tutkimme henkilöstömme työtyytyväisyyttä vuosittain tehtävällä henkilöstötutkimuksella. Vuonna 2011 tutkimusta ei toteutettu, vaan keskityimme useamman vuoden käytössä olleen kysymysaineiston nykyaikaistamiseen. Entistä parempi YIT Voice -henkilöstötutkimus toteutettiin ensimmäisen kerran keväällä 2012.

Koulutamme esimiestehtävissä toimivia YIT:läisiä tunnistamaan työhyvinvointiin liittyviä kysymyksiä ja ottamaan nämä huomioon omassa johtamistyössään.

Sukupuolijakauma, %



88 % Miehet

12 % Naiset

Olemme kehittäneet raportointi- ja seurantajärjestelmiämme, jotta voimme ymmärtää paremmin poissaolojen syitä. Tämän lisäksi teemme yhteistyötä mm. terveydenhoitoalan ammattilaisten ja vakuutusyhtiöiden kanssa. Ruotsissa olemme onnistuneet kääntämään sairauspoissaolot merkittävään laskuun. Myös Norjassa järjestimme kampanjan vähentääksemme sairauspoissaoloja. Olemme myös saavuttaneet hyviä tuloksia uudelleenkouluttamalla henkilöitä, joiden työkyky on rajoittunut, sekä järjestelmällä heidän töitään toisella tavalla.

Vahvistamme henkilöstömme viihtyvyyttä myös erilaisin henkilöstöeduin, jotka on suhteutettu kunkin toimintamaamme työkuultuuriin ja lainsäädäntöön. Esimerkiksi Suomessa henkilöstömme voi vuokrata rakentamiamme YIT Chalets -lomakohteita edulliseen henkilöstöhintaan.

Kehitämme laaduntarkkailujärjestelmiämme

Laadukkaiden tuotteiden ja palveluiden tuottaminen on meille avainasia ja noudatamme aina tiukimpia laatukriteerejä. Vuonna 2011 ISO 9001 -laatusertifikaatti kattoi 92 % konsernimme liikevaihdosta (2010: 84 %). Sertifikaatin avulla olemme määrittäneet laaduntarkkailuprosessejamme.

Asiakastyytyväisyyden seuraaminen ja johtaminen ovat osa jokapäiväistä johtamisjärjestelmäämme. Keräämme asiakkailtamme palautetta työstämme, kun sopimamme projektit on saatu päätökseen. Jatkuviissa kunnossapito- ja huoltosopimuksissa olemme keränneet palautetta kerran vuodessa. Uudistamme palautemallia

siten, että asiakaspalautetta kerätään neljännesvuosittain, ja se käsitellään johtoryhmätasolla.

Rakentamisen laatu herättää säännöllisesti keskustelua toimintaympäristössämme ja

Henkilöstö vuoden lopussa

2007	24 073
2008	25 784
2009	23 480
2010	25 832
2011	25 996



Laadukkaampaa asumista yhteistyöllä

Haluamme rakentaa entistä laadukkaampia elinympäristöjä. Saavuttaaksemme tavoitteemme käymme rakentavia keskusteluja elinympäristön käyttäjien, oman alueensa asiantuntijoiden, kanssa. Esimerkiksi Suomessa tutkimme syksyllä perustamassamme verkko-yhteisössä potentiaalisten asukkaiden mielipiteitä Espoon Tapiolaan suunnitella olevien tornitalojen taloyhtiö-, lähialue- ja asuntosuunnittelusta. Jousenpuiston talojen on määrä valmistua vuonna 2017.

Kvalitatiiviseen tutkimukseen osallistui satakunta ihmistä, jotka poimittiin asiakasrekisteristämme. Vapaaehtoiset lähtivät suurella innolla mukaan hankkeeseen, joka antaa kerrostaloasujille mahdollisuuden suunnitella unelmiensa asuntoja.

Tutkimustuloksia hyödynnetään etenkin asunto- ja huonejakauman sekä asuntojen tyylin, varustelun ja koon suunnittelussa. Samalla tutkimukseen osallistujat pääsivät pohtimaan myös alueelle tarvittavia lähipalveluja – eli tarvetta mahdollisille kivijalkaliiketoille – sekä minkälaisia liikenneyhteyksiä he arvostavat.

sidosryhmiemme keskuudessa. Osallistumme aktiivisesti rakennusalaan koskevaan laatu keskusteluun ja Suomessa teemme yhteistyötä Rakennusteollisuuden kanssa muodostaaksemme alalle yhtenäisen laatumittariston.

Kannamme vastuumme myös aiheuttamistamme vahingoista. Kun syksyllä 2011 Pietariin rakentamiemme asuntojen sisäilmasta löytyi normit ylittäviä ammoniakkipitoisuuksia, aloitimme selvitystyöt ammoniakkin alkuperän varmistamiseksi paikallisten ja suomalaisten asiantuntijoiden avustuksella. Tutkimme edelleen vaihtoehtoja haittojen poistamiseksi ja neuvottelemme betonitoimitajien ja asukkaiden kanssa mahdollisista korvauksista Venäjän lainsäädännön mukaisesti.

Vastuullisempaa ja kilpailukykyisempää hankintaketjun hallintaa

Vuonna 2011 laadimme konsernin laajuisen hankintastrategian, johon sisältyvät oleellisena osana vastuulliset ja eettiset näkökulmat sekä alihankkijoidemme toiminnan auditoinnit. Strategia viedään osaksi koko konsernin jokapäiväistä toimintaa lähivuosina. Yhtenäisten käytäntöjen avulla meidän on helpompi kilpailuttaa kumppaneitamme, seurata mahdollisia vastuullisuusriskejä ja käydä järjestelmällistä keskustelua toimitusketjumme kanssa siitä, minäkalaisia toimintatapoja hankintaketjultamme odotamme.

Emme hyväksy harmaata taloutta

Meillä on ehdoton nollatoleranssi harmaata taloutta kohtaan. Koska harmaa talous on usein kytköksissä järjestytyneeseen rikollisuuteen, teemme tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Helmikuussa 2011 järjestimme Suomessa harmaata taloutta koskevan seminaarin, johon kutsuimme mukaan viranomaiset ja etujärjestöt. Tilaisuudessa kävimme avointa keskustelua aihepiiriin kuuluvista ongelmista ja haasteista, joita yksityinen yritys kohtaa.

Tämän lisäksi järjestimme Suomen rakentamispalveluissa aiheesta sisäisiä koulutuksia yhteistyössä

Keskusrikospoliisin kanssa. Koulutuksissa keskityttiin ulkomaisen työvoiman hallintaan sekä tunnistamaan harmaan talouden tuntomerkkejä todellisten tapausesimerkkien avulla. Samalla sovittiin yhteisistä pelisäännöistä sen suhteen, miten mahdollisiin epäilyihin laittomasta toiminnasta reagoidaan. Vuoden 2011 aikana näihin koulutuksiin osallistui yhteensä 380 työntekijäämme.

Käymme avointa dialogia sidosryhmiemme kanssa

Sidosryhmämme ovat meille tärkeitä. Käymme eri ryhmien kanssa jatkuvasti keskusteluita parantaaksemme palveluamme ja lisätäksemme sidosryhmien ymmärrystä yrityksemme toiminnasta. Vuoden 2011 aikana kävimme läpi vastuullisen sijoittamisen näkökulmia suomalaisten institutionaalisten sijoittajien kanssa. Heitä kiinnosti erityisesti, miten vastuullisuutemme vaikuttaa toimintamme riskeihin ja tulevaisuuden mahdollisuuksiin sekä miten viestimme vastuullisesta toiminnastamme.

Kesällä 2011 määrittelimme sisäisesti yrityksemme toiminnan olennaisimmat vaikutukset ympäröivässä yhteiskunnassa. Työn tulosten perusteella suuntasimme yritys vastuun kehittämisalueitamme. Kehitysalueemme on lueteltu sivulla 9.



YIT Opinnot avaavat ovet rakennusalalle

Tärkeä osa sosiaalista vastuutamme on nuorten työllistäminen, joten teemme yhteistyötä alan oppilaitosten kanssa. Tuorein esimerkki tästä on YIT Opinnot -yhteistyön käynnistäminen Tampereen ja Hämeen ammattikorkeakoulujen kanssa. Syksystä 2011 lähtien ammattikorkeakoulut ovat tarjonneet rakennusinsinööri- ja rakennusmestariopiskelijoille mahdollisuuden viiden opintopisteen laajuiseen YIT Opinnot -opintokokonaisuuteen osana tutkintoa. Kokonaisuus ajoittuu pääsääntöisesti kolmanteen opiskeluvuoteen ja koostuu niin lähi- ja etäopetuksesta kuin työmaaharjoittelustakin.

Haluamme olla mukana kehittämässä rakennusalan koulutusta ja edesauttaa tulevaisuuden osaajien kasvattamista alallemme. Käytännön näkemystä ja työmaakokemusta antavat YIT Opinnot täydentävät hyvin YIT Polku -harjoitteluohjelmaamme, joka myös on suunnattu rakennusalan opiskelijoille.

Tavoitteena on laajentaa yhteistyötä YIT Opintojen osalta tulevaisuudessa myös muihin rakennusalan ammattikorkeakouluihin.

Useita asumisen laatupalkintoja Venäjällä

Voitimme vuonna 2011 useita asumisen laatupalkintoja Venäjällä. Siellä laatukilpailut ovat suosittu tapa kannustaa alaa kohti parempaa rakentamisen laatua.

Moskovassa Prozorovskoye–Golitsino-asuinalueemme voitti kansallisessa RREF AWARDS-2011 -kilpailussa Uusi konsepti -kategorian. Kun voittajat valitaan yleisöäänestyksessä, toimii RREF-merkki osoituksena kuluttajien luottamuksesta ja työn korkeasta laadusta sekä rakentamisen että vihertöiden ja infrastruktuurin osalta.

Pietarissa järjestetyssä Rakentamisen laatujohtaja 2011 -kilpailussa voitimme Paras asuntorakennuskohde -sarjan. Kilpailun takana on Pietarin hallitus, ja sen tarkoitus on edistää korkealaatuista rakentamista ja esitellä suurelle yleisölle Luoteis-Venäjän parhaat rakennuskohteet. Rakenteilla oleva Trinity-asuintalokokonaisuutemme menestyi kilpailun kaikissa vaiheissa ja valittiin lopulta Luoteis-Venäjän suomalaisiksi mallihankkeeksi.

Pietarin Vyborgskajan kaupunginosassa sijaitseva Toreza 44 -asuintalokokonaisuus palkittiin PROEstate-foorumissa kerrostalojen luokassa Paras Venäjällä vuonna 2011 toteutettu rakennusprojekti -diplomilla. Kohde valittiin myös niiden yhdeksän parhaan projektin joukkoon, jotka esitellään keväällä 2012 FIABCI* Prix d'excellence -kilpailussa.

* *The International Real Estate Federation*



Tavoitteenamme energiatehokkaampi ja ympäristöystävällisempi elinympäristö

Kannamme ympäristövastuamme parhaiten siten, että autamme asiakkaitamme pienentämään hiilijalanjälkeään energiatehokkuutta parantavilla ratkaisuillamme. Kiinnitämme energia- ja materiaalitehokkuuteen huomiota myös omassa toiminnassamme.

Pienennämme ympäristöjalanjälkeämme

Toiminnallamme on monia vaikutuksia ympäristöön. Suurimmaksi osaksi ympäristöjalanjälkemme muodostuu energian, raaka-aineiden ja materiaalien käytöstä uudis- ja

Ympäristö- vastuu

korjausrakentamisessa sekä tavaroiden ja henkilöiden kuljetuksista palveluja tuottaessa. Ympäristöjalanjälkeemme vaikuttavat myös työmailla syntyvät jätteet ja niiden käsittely.

Hyödynnämme niin tarvikekuljetuksissa kuin henkilöstömme liikkeessä logistisia ratkaisuja, jotka auttavat pienentämään kasvihuonepäästöjä ja sitä kautta hiilijalanjälkeämme. Kiinnitämme huomiota ajoreittien optimointiin ja taloudelliseen ajotapaan. Kannustamme henkilöstöämme ympäristön huomioimiseen myös työsuhdeautojen valinnassa. Esimerkiksi Suomessa henkilöstömme ajaa dieselautoilla ja autokantamme on keskivertoa suomalaisista yritystä ympäristöystävällisempää. Norjassa olemme mukana sähköautokokeilussa, jossa osa huoltomiehistämme käyttää työajoneuvonaan sähköautoja.

Käsitlemme jäähdytysaineita, peittaushappoja, lämmönsiirtonesteitä, öljyjä, liuottimia ja asbestia



Energiankulutuksella on merkitystä kiinteistön ylläpidossa. Kohdepäällikkömme Mario-Gerold kertoo asiakkaalle energiaratkaisuiستamme.



kiinteistötekniisissä ja teollisuuden palveluissa. Tehtävämme on varmistaa, että ongelmajätteet käsitellään asianmukaisesti. Varmistamme myös muiden jätteiden asianmukaiseen keräämisen ja kierrättämisen. Talviaikaan kiinnitämme huomiota huoltosopimustemme piiriin kuuluvien teiden suolauksen määrään suojellaksemme pohjavesien laatua.

Laatu- ja turvallisuustyöhömmä sekä riskienhallintamme kuuluu ympäristövahinkojen ennaltaehkäisy. Ennen uuden hankkeen aloittamista selvitämme hankkeen henkilöturvallisuuteen, kemiallisten aineiden käyttöön ja työhyvinvointiin liittyvät riskit. Koulutamme sekä omaa henkilöstöämme että alihankkijoitamme näissä asioissa ja valvomme myös tuotantoketjuamme. Ympäristöasioiden hallinta, työturvallisuus, järjestelmällisyys ja materiaalihokkuus liittyvät kiinteästi toisiinsa.

Vuoden 2011 liikevaihdostamme 47 prosenttia (2010: 42%) oli ISO 14001 -sertifioitua. Sertifiointin avulla kehitämme ympäristöasioiden hallintaa ja ympäristönsuojelutoimien tuloksellisuutta.

Pyrimme vaikuttamaan ympäristömmä hyvinvointiin myös arjen pienillä teoilla. Maaliskuussa 2011 osallistuimme ensimmäistä kertaa WWF:n järjestämään Earth Hour -tapahtumaan ja sammutimme YIT:n Jyväskylän, Kuopion, Lahden, Oulun ja Turun toimipisteissä valot tunniksi. Koko konsernissamme on siirretty hyödyntämään videoneuvottelutekniikkaa, jonka avulla voimme vähentää matkustamista ja pienentää hiilidioksidipäästöjämme.

Keskimäärin videoneuvotteluja vuodessa

2009 3 322 (vain huhti–joulukuu)

2010 6 651

2011

7 657

Kohti kestävää kehitystä

Viime vuosina olemme panostaneet energiatehokkaiden uudisrakennuksiin ja jo olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseen mm. talotekniikkaa hyödyntäen. Kehittäessämme matalaenergiarakentamisen konseptiämme tavoitteenamme on ollut kulkea EU:n standardien ja säädösten vaatimusten edellä.

Keväällä 2011 organisoimme konsernin tuotteiden ja palveluiden kehitystoimintaa uudella tavalla ja laadimme laajemman ympäristöstrategian, jonka kolme kehitysosa-alueita ovat rakentaminen, kiinteistötekniikka sekä tulevat energiaratkaisut. Vaikka energiatehokkuus säilyy konsernin tärkeimpänä kehitysalueena, kiinnitämme jatkossa entistä voimakkaammin huomiota myös parempaan raaka-aine- ja materiaalihokkuuteen niin oman toimintamme kuin tarjoamiemme tuotteiden ja palvelujenkin kohdalla.

Visionamme on mahdollistaa entistä viihtyisämpiä ja laadukkaampia kestävä kehityksen periaatteita noudattavia elinympäristöjä, joissa rakennuskanta ja infrastruktuuri tukevat toisiaan. Rakennustuotannossa panostamme kestävä kehityksen mukaisiin asunto- ja toimitilaratkaisuihin. Kiinteistötekniisissä palveluissa kehitämme jatkuvasti energiatehokkaampia ja ympäristöystävällisempiä teknologioita. Lisäksi etsimme aktiivisesti ratkaisuja uusiutuviin energialähteisiin perustuvien hajautettujen energiatuotantoratkaisujen toteutukseen.

Kodikkuutta ympäristöä kunnioittaen

Kaikki uudet YIT Kodit on rakennettu paikallista määräästasoa vähemmän energiaa kuluttaviksi. Kun rakennusvaiheessa panostetaan energiatehokkuuteen, voidaan pitkällä aikavälillä saavuttaa huomattavia säästöjä energiakustannuksissa. Asuntoihin kuuluvat kiinteistötekniikan ratkaisut kannustavat asukkaita seuraamaan oman taloutensa energiankulutusta ja vaikuttamaan siihen. Asuntoihin voidaan liittää edullinen ja

ympäristöystävällinen lämmitysmuoto, kuten kaukolämpö tai maalämpö.

Meille YIT:ssä on tärkeää, että ympäristöystävällisyyttä ei saavuteta laadukkaana ja viihtyisän elinympäristön kustannuksella, vaan näiden on tuettava toinen toistaan. Tämän takia jatkamme panostamista kokonaisten elinympäristöjen suunnitteluun, jolloin saavutamme parhaat hyödyt niin asukkaan kuin ympäristönkin näkökulmasta. Tutkimme energiatehokkuustoimenpiteiden, sisäilman laadun ja lämpötilan vaikutuksia asumisen laatuun. Asukkaille energiatehokkuuden pitää tarkoittaa säästöjen lisäksi myös suurempaa asumismukavuutta: vedottomuutta, tasaista sisälämpötilaa ja raikasta ilmaa.

Kokonaisten alueen infrastruktuurin ympäristöystävällisyyttä voimme parantaa esimerkiksi optimoimalla tievalaistuksen toiminnan.

Energiatehokkaat toimitilat tuovat kustannussäästöjä

Toimitilarakentamisessa olemme kehittäneet toimintamme siten, että voimme toteuttaa mahdollisimman energiatehokkaita toimisto-, liike- ja logistiikkarakennuksia kustannustehokkaasti. Jatkossa uusien rakennusten E-luvulla ilmaistava kokonaisenergiankulutus on Suomessa noin puolet heinäkuussa 2012 voimaan tulevien energianormien asettamasta maksimitasosta.

Kokonaisenergiankulutuksen pieneneminen saavutetaan paremmalla ilmatiiveydellä, tehokkaamalla lämmön talteenotolla ja energiaa säästävällä led-valaistuksella.

Voimme vaikuttaa jo olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuteen kiinteistötekniikan avulla. Hyödyntämällä kiinteistöautomaatiota ja valitsemalla oikeat tekniset ratkaisut on mahdollista vähentää olemassa olevien kiinteistöjen energiankulutusta jopa 10–20 prosenttia.

Päivitämme kiinteistöjen teknologiaratkaisuja, kun markkinoille tulee entistä ympäristöystävällisempiä

vaihtoehtoja. Vastaamme myös kiinteistötekniikan ennaltaehkävistä huolloista, jolla varmistamme, että laitteistot toimivat optimaalisesti kaikissa tilanteissa.

Enemmän uusiutuvaa energiaa

Viime vuosina olemme toteuttaneet jopa 30 prosenttia suomalaisen teollisuuden energiatehokkuuteen tähtäävistä investoinneista. Olemme parantaneet energiatehokkuutta esimerkiksi laitevalinnoilla, prosessin ajotavoilla, modernisoinneilla ja kunnossapidolla sekä hyödyntämällä tuotannossa syntyvää sekundaarilämpöä. Energiansäästöjen lisäksi olemme auttaneet teollisuutta vähentämään kasvihuonepäästöjään.

YIT:n sähkön, bensiinin, dieselin ja kevyen polttoöljyn käyttö 2011

	GWh
Sähkön kokonaisenergiankulutus Suomessa	50,8
Sähkön kokonaisenergiankulutus konsernissa (sis. Suomi)	105,9

	litraa	GWh
Bensiini Suomessa	114 146	1,0
Diesel Suomessa	3 300 906	33,0
Kevyt polttoöljy Suomessa	2 740 433	27,4

Bensiini konsernissa (sis. Suomi)	285 364	2,6
Diesel konsernissa (sis. Suomi)	12 419 704	124,2
Kevyt polttoöljy konsernissa (sis. Suomi)	6 175 586	61,8

Konserni	tonnia
CO ₂ -päästöt, sähkönkulutus	21 175
CO ₂ -päästöt, bensiini	670
CO ₂ -päästöt, diesel	33 036
CO ₂ -päästöt, kevyt polttoöljy	16 489
CO ₂ -päästöt, yhteensä	71 370

Panostamme myös vaihtoehtoisten energiantuotantomuotojen kehittämiseen. Meillä on osaamista sekä maatuulivoima- että merituulivoimapuistojen rakentamisessa ja odotamme tämän osaamisen kysynnän kasvavan tulevaisuudessa, kun EU-maat lisäävät uusiutuvan energian osuutta. Konsernimme tuulivoimaratkaisuja on jo hyödynnetty Ruotsissa etenkin tarvittavan infrastruktuurin rakentamisen osalta. Vuonna 2011 allekirjoitimme Suomessa puitesopimuksen TuuliWatin kanssa 90 maatuulivoimalan perustusten suunnittelusta ja rakentamisesta.

Suomen kulutuslukemat perustuvat todelliseen kulutukseen. Konserniluvut ovat arvioita, jotka on muodostettu Suomen todellisten kulutuslukemien perusteella ottaen huomioon rakentamisen ja kiinteistötekniikan palvelujen erilaiset piirteet sähkön ja polttoaineiden kulutuksessa.

Sähkönkulutus muodostuu käyttämämme kiinteistöjen ja työmaiden kulutuksesta. Bensiini kuluu työsuhteiden polttoaineena. Dieselin kulutus kattaa työsuhteiden, yhtiön huoltoautot ja muut ajoneuvot. Kevyen polttoöljyn kulutus muodostuu kiinteistöjen lämmitysohjelmista ja moottoriryökoneiden polttoöljyistä.

CO₂-päästöjä laskettaessa on käytetty seuraavia päästökertoimia (lähde: Motiva): sähkö, ostettu 200g CO₂/kWh; bensiini 261g CO₂/kWh; diesel 266g CO₂/kWh; kevyt polttoöljy 267g CO₂/kWh.

Tutkimus- ja kehitystoimintamme keskittyy ympäristöystävällisyyteen

Tarjotaksemme entistä ympäristöystävällisempiä ratkaisuja laadukkaaseen elinympäristöön teemme tutkimus- ja kehitystyötä jokaisessa toimintamaassamme. Saksan Aachenissa sijaitsevassa omassa tutkimus- ja tuotekehityskeskuksestämme kehitämme uusia ratkaisuja energiatehokkuuden kasvattamiseksi esimerkiksi toimisto-, monitoimihalli-, sairaala- ja laboratoriokäyttöön.

Osallistumme Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Saksassa ja Venäjällä aktiivisesti kansainvälisen Green Building Council -verkoston paikallisten jaostojen toimintaan. Verkosto edistää rakennettuun ympäristöön liittyviä kestävän kehityksen käytäntöjä sekä kiinteistöjen ympäristöluokituksia. Vaikuttamalla järjestössä edistämme parempaa rakentamista. Seuraamalla läheltä ympäristöluokitusten kehitystä edesautamme sitä, että rakentamiimme kiinteistöihin on mahdollista hakea ympäristösertifikaatteja asiakkaiden niin toivoessa.



Olomuotoa muuttavat materiaalit auttavat energiankulutuksen vähentämisessä

Nykykaisten toimistorakennusten julkisivu on usein tehty pääasiassa lasista. Vaikka tämä mahdollistaakin monenlaiset arkkitehtoniset ratkaisut, siitä seuraa myös erittäin suuri auringon lämpökuorma rakennuksen sisälle. Tutkimus- ja kehitysosastomme Saksan Aachenissa on kehittänyt ratkaisun tähän ongelmaan: olomuotoa muuttavat materiaalit (PCM, phase change materials), jotka voivat vähentää jäädyttimien tarvetta rakennuksessa merkittävästi.

PCM-materiaalit on valmistettu joko parafiinista tai suolahydraatista. Ne muuttuvat kiinteästä nestemäiseksi 22–24 °C:n lämpötilassa käyttämällä ympäristön lämpöä

sulamisprosessissa. Näin ollen ne pystyvät vähentämään rakennuksen sisälämpötilan nousua tai jäädyttämään ulkoa tulevaa ilmaa ennen kuin se johdetaan huoneeseen. PCM uusiutuu yöllä, kun ulkolämpötila laskee.

PCM-tuotteiden avulla voidaan vähentää merkittävästi energiankulutusta ja rakennuksen jäädyttämiskustannuksia ja suojella ympäristöä. Lisäksi niiden avulla rakennuksen omistaja tai käyttäjä pystyy täyttämään rakennusten energiankulutukselle asetetut vaatimukset tulevaisuudessa ja luokittelemaan rakennuksen ”vihreäksi”.

Hallitus

31.12.2011



-  Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
-  Tarkastusvaliokunnan jäsen
-  Työvaliokunnan jäsen

1 Henrik Ehrnrooth

Hallituksen puheenjohtaja

s. 1954, maa- ja metsätaloustieteiden kandidaatti, diplomiekonomi, Pöyry Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen puheenjohtaja 2009–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja 2009–
Työvaliokunnan puheenjohtaja 2011–
Hallituksessa 2009–

Henrik Ehrnrooth omistaa välillisesti yhdessä veljiensä Georg Ehrnroothin ja Carl-Gustaf Ehrnroothin kanssa määräysvallan Structor S.A:ssa, joka on YIT:n suurin osakkeenomistaja.

Keskeinen työkokemus: Pöyry Oyj, pääjohtaja 1995–1997; Pöyry Oyj, toimitusjohtaja 1986–1995; Pöyry Oyj, vastuussa useista tutkimus- ja kehitysprojekteista 1981–1985; Pöyry Oyj, ekonomisti 1979–1981

Luottamustehtävät: Pöyry Oyj, hallituksen puheenjohtaja 2003–; Otava-Kuvalehdet Oy, hallituksen jäsen 1988–

Osakeomistus: 15 430 000

2 Reino Hanhinen

Varapuheenjohtaja

s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos

Hallituksen varapuheenjohtaja 2010–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Työvaliokunnan jäsen 2011–
Hallituksen puheenjohtaja 1989–2000 ja 2006–2008
Hallituksessa 1988–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: YIT-Yhtymä Oyj, konsernijohtaja 2000–2005, toimitusjohtaja 1987–2005; Perusyhtymä Oy, toimitusjohtaja 1986–1987; YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, toimitusjohtaja 1985–1986; Oy PPTH-Norden Ab, toimitusjohtaja 1976–1985; YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, jaostopäällikkö 1974–1976, työpäällikkö 1968–1974

Luottamustehtävät: Rautaruukki Oyj, hallituksen puheenjohtaja 2009–; Kone Oyj, hallituksen jäsen 2005–

Osakeomistus: 130 800

3 Kim Gran

s. 1954, diplomiekonomi, vuorineuvos, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja

Hallituksessa 2008–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: Nokian Renkaat Oyj, toimitusjohtaja 2000–, varatoimitusjohtaja 1995–2000; Pechiney Cebal (UK), toimitusjohtaja 1992–1995; Cebal-Printal (UK), tehtaanojohtaja 1988–1995; Printal Oy-Huhtamäki, markkinointijohtaja 1987–1988

Luottamustehtävät: Kemianteollisuus ry, hallituksen varapuheenjohtaja 2007–; Konecranes Oyj, hallituksen jäsen 2007–; Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen 2006–; Suomalais-Venäläinen kauppakamari (SVKK), hallituksen jäsen 2006–; Nokian Renkaat Oyj, hallituksen jäsen 2002–; Kumiteollisuus ry, hallituksen puheenjohtaja 2001–

Osakeomistus: 7 700

4 Eino Halonen

s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos

Tarkastusvaliokunnan jäsen 2010–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Hallituksen varapuheenjohtaja 2003–2009
Hallituksessa 2000–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi, toimitusjohtaja 2000–2007; Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola, toimitusjohtaja 1998–1999; Merita Nordbanken, varatoimitusjohtaja, aluepankinjohtaja 1998; Merita Pankki Oy, johtaja, johtokunnan jäsen 1996–1997; Kansallis-Osake-Pankki 1971–1995

Luottamustehtävät: Metsäliitto Osuuskunta, hallituksen jäsen 2006–; Cramo Oyj, hallituksen jäsen 2003–

Osakeomistus: 27 690

5 Antti Herlin

s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Hallituksessa 2004–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: KONE Oyj, konsernin pääjohtaja 1996–2006

Luottamustehtävät: Sanoma Oyj, hallituksen jäsen 2010–; Solidium, hallituksen jäsen 2008–; KONE Oyj, hallituksen puheenjohtaja 2003–; Teknologiateollisuus ry, hallituksen jäsen 1996–; Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja 2004–

Osakeomistus: 948 980

6 Satu Huber

s. 1958, kauppatieteiden maisteri, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan toimitusjohtaja

Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–
Hallituksessa 2009–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola, toimitusjohtaja 2008–; Finassialan Keskusliitto, toimitusjohtaja 2006–2008; Valtiokonttori, toimialajohtaja 1997–2006; Merita Investment Banking, ryhmänjohtaja, First Vice President, Investment Banking 1995–1997; Suomen Yhdyspankki Oy/Merita Pankki, Vice President 1986–1995; Citibank NA London, Executive Trainee; Citibank Oy, Helsinki Account Officer 1982–1986

Luottamustehtävät: Finnair Oyj, hallituksen jäsen 2006–; Suomen Kulttuurirahasto, hallintoneuvoston jäsen 2009–; Työeläkevaikuttajat TELA, hallituksen jäsen 2008–; Huoltovarmuusneuvosto, jäsen 2008–

Osakeomistus: 3 600

7 Michael Rosenlew

s. 1959, kauppatieteiden maisteri, Mikaros AB:n toimitusjohtaja


Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 2011–
Työvaliokunnan jäsen 2011–
Hallituksessa 2011–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: Mikaros AB, toimitusjohtaja 2011–; IK Investment Partners, Managing Partner (IK) ja IK Investment Partners AB:n toimitusjohtaja 2008–2010, Managing Partner 2004–2008, johtaja 2001–2004, apulaisjohtaja 1996–2001, Associate 1993–1996; Lundinvest Oy, toimitusjohtaja 1991–1992, talousjohtaja (CFO) 1990–1991; Amer Oy, Business Controller 1988–1990; Y-Rahoitus Oy, talousjohtaja 1986–1988

Luottamustehtävät: Hallitusjäsenyydet: Mediaverkko Oy, TimeSystem Holding AG, Karolinska Development AB

Osakeomistus: 0

 Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset. Ajantasaiset omistustiedot: www.yit.fi.

Johtoryhmä 31.12.2011



1 Juhani Pitkäkoski

Puheenjohtaja

YIT Oyj:n toimitusjohtaja

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1988

Keskeinen työkokemus: YIT Oyj, toimitusjohtaja 2008–; Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja 2009; Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja 2003–2008; YIT Installaatiot Oy, toimitusjohtaja 2002–2003; YIT Teollisuus Oy, varatoimitusjohtaja 2000–2002; YIT Service Oy, toimitusjohtaja 1998–2000; YIT-Yhtymä Oy, yksikönjohtaja 1997–1998; YIT Huber Teollisuus Ab, toimitusjohtaja 1994–1996; Oy Huber Ab, tehdaspalveluyksikön johtaja 1991–1994; Oy Huber Ab, lakimies 1988–1991; Suomen Sähköurakoitsijaliitto, lakimies 1986–1988

Luottamustehtävät: Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen 2009–

Osakeomistus: 32 700

2 Kari Kauniskangas

Varapuheenjohtaja

YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja

s. 1974, diplomi-insinööri, kauppatieteiden kandidaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

Keskeinen työkokemus: YIT Oyj, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen 2008–; Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja 2008–; YIT Rakennus Oy, toimitusjohtaja 2009–; Toimitilat, liiketoimintaryhmän johtaja 2005–2007, Talonrakennus Oulu, aluejohtaja 2001–2005; Sonera Living Oy, tuoteryhmäpäällikkö 2000–2001; YIT-Yhtymä Oyj, Uudenmaan asuntotuotanto, laatu- ja kehitysvastaava 1998–2000; YIT-Yhtymä Oyj, Uudenmaan asuntotuotanto, työmaainsinööri 1997–1998

Luottamustehtävät: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen 2009–

Osakeomistus: 5 020

3 Tero Kiviniemi

Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja

s. 1971, diplomi-insinööri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa vuodesta 1996

Keskeinen työkokemus: Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja 2009–; YIT Rakennus Oy, Infrapalvelut, liiketoimintaryhmän johtaja 2008–2009, Rakennustekniset ja alueelliset infrapalvelut, yksikön johtaja 2005–2008, Rakennustekniset työt, rakennuspäällikkö 2002–2005, Sillanrakennus, työpäällikkö 1999–2002, Sillanrakennus, projekti-insinööri 1998–1999, Asuntotuotanto Uusimaa, projekti-insinööri 1996–1998; Insinööriyö Hentinen Oy

1992–1996; Hai Phong Construction Company No 16, Vietnam 1995; Haka Oy 1993; Skanska Väst AB, Ruotsi 1988–1990

Luottamustehtävät: Talonrakennusteollisuus Ry, hallituksen puheenjohtaja 2011–; Infra Ry, hallituksen varapuheenjohtaja 2011–; Rakennuspooli, puheenjohtaja 2010–; Elinkeinoelämän keskusliitto, edustajiston jäsen 2010–; Rakennusteollisuus Ry, hallituksen jäsen 2009–

Osakeomistus: 4 032

4 Timo Lehtinen

YIT Oyj:n talousjohtaja

s. 1964, kauppatieteiden maisteri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa vuodesta 2006

Keskeinen työkokemus: YIT Oyj, talousjohtaja 2009–; YIT Rakennus Oy, talous- ja rahoitusjohtaja vastuualueena sekä Suomen rakentamispalvelut että Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen taloushallinto 2006–2009; Affecto Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja (CFO) 2006; Saunalahti Group Oyj, talousjohtaja (CFO) 2003–2006; Auria Oy, hallintojohtaja, varatoimitusjohtaja 2001–2003; West Capital Oy, toimitusjohtaja 1999–2003; Aker Finnyards Oy, taluspäällikkö 1996–1999, rahoituspäällikkö 1995–1996, kassapäällikkö 1994–1995; Suomen Säästöpankki-SSP Oy, sijoituspäällikkö 1992–1993, dealer 1990–1992

Luottamustehtävät: Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen 2010–

Osakeomistus: 3 350

5 Matti Malmberg

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja

s. 1960, diplomi-insinööri

Konsernin palveluksessa vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus: Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja 2011–; YIT Kiinteistöteknikka Oy, toimitusjohtaja 2006–2011, johtaja 2004–2005; ABB Oy, toimialapäällikkö, kiinteistöpalvelut 1997–2003, tulosityksikön päällikkö 1996–1997, tuotantopäällikkö 1990–1996, tulosityksikön päällikkö 1985–1990

Luottamustehtävät: Sähkötekniset työnantajat STTA ry, hallituksen jäsen 2010–; LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, hallituksen jäsen 2006–; Talotekniikkaliitto, hallituksen jäsen 2006–

Osakeomistus: 1 325

6 Pii Raulo

YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja

s. 1967, kauppatieteiden maisteri

Konsernin palveluksessa vuodesta 2004

Keskeinen työkokemus: YIT Oyj, henkilöstöjohtaja, 2011–; YIT Rakennus Oy, henkilöstöjohtaja 2008–2011, henkilöstöpäällikkö 2004–2007; McKinsey & Company, hallintopäällikkö 1997–2004; Accenture Oy (Andersen Consulting), henkilöstöasiantuntija 1994–1997; Tietoperintä Oy, henkilöstökoordinaattori 1993–1994

Osakeomistus: 1 386

7 Karl-Walter Schuster

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja

s. 1950, diplomi-insinööri

Yhtiön palveluksessa vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus: Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja 2011–, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala, Keski-Euroopan toimintojen johtaja 2008–2011; MCE AG, Itävalta, Kiinteistöteknisistä palveluista vastaava johtaja ja hallituksen jäsen 2004–2008; Groupe Facbricom, Belgia/SUEZ, Tractebel Energy Services Central Europe, vastuussa Axima- ja Elyo-yhtiöistä keskeisessä Itä-Euroopassa 2001–2003; Sulzer AG, Sveitsi, Regional Manager, Sulzer Infra Germanyn toimitusjohtaja, Sveitsin yhtiön hallituksen jäsen 1991–2001; LTG Lufttechnische GmbH, Germany, Project Manager, Branch Office Manager 1974–1991

Luottamustehtävät: FGK Fachverband Gebäude-Klima (kiinteistöjen ilmastoinnin ja ilmanvaihdon järjestö), hallituksen jäsen 2011–; BHKS (kiinteistötekniikan alan järjestö), hallituksen jäsen 2004–

Osakeomistus: 0

8 Sakari Toikkanen

YIT Oyj:n liiketoiminnan kehitysjohtaja

Johtoryhmän sihteeri

s. 1967, tekniikan lisensiaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

Keskeinen työkokemus: YIT Oyj, liiketoiminnan kehitysjohtaja 2008–; varatoimitusjohtaja 2006–2008; YIT Building Systems Oy, varatoimitusjohtaja 2003–2005; YIT-Yhtymä Oyj, yritys-suunnittelujohtaja 2001–2003; YIT Rakennus Oy, kehitysjohtaja 1999–2000, laatupäällikkö 1997–1998; TKK, tutkija 1993–1996

Luottamustehtävät: Rym Oy, hallituksen jäsen 2009–

Osakeomistus: 14 482



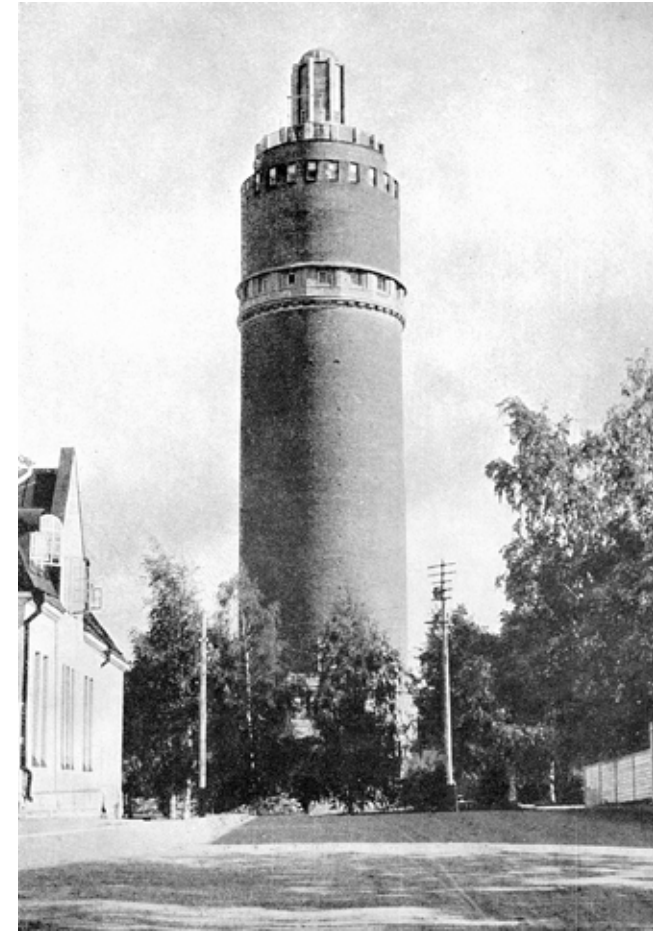
Sadan vuoden kokemuksella

Lue lisää YIT:n historiasta juhluvuoden sivustoltamme: www.yit.fi/yit100

YIT 100

Palvelut

YIT:n 100-vuotinen tarina alkoi vuonna 1912, jolloin ruotsalainen Ab Allmänna Ingeniörsbyrån perusti Helsingin sivutoimipisteen. Osaaminen ja nopea toiminta toivat YIT:lle hyvän maineen kaupunkien keskuudessa, ja yritys kasvoi 1930-luvulla Suomen johtavaksi vesihuoltolaitosten rakentajaksi.



Kansainvälisyys



YIT oli rakennusviennin edelläkävijä Suomessa. Ensimmäinen projekti toteutettiin Irakissa vuosina 1958–1960. Tämän jälkeen rakennettiin muuallakin Lähi-idässä ja Afrikassa. Tärkeitä kohteita olivat Irakin ohella Saudi-Arabia, Libya, Nigeria, Abu Dhabi ja Jemen. Kehitysyhteistyötä harjoitettiin Itä-Afrikassa ja Vietnamissa.

Innovaatio

1930-luvulla YIT ratkaisi metsäteollisuuden käyttöveden hankintaan liittyneet ongelmat puuputkitekniikalla. Putkien välityksellä vettä saatiin riittäviä määriä jopa kilometrien päässä sijaitsevista vesistöistä. Putkien ohella YIT toteutti usein tehtaan koko vesihuoltojärjestelmän prosessiveden puhdistuksesta jätevesien käsittelyyn. Puuputkia asennettiin tehtaihin vuosikymmenien ajan.



YIT menestyi 1960-luvulta alkaen erinomaisesti teollisuusrakentajana. Menestyksen taustalla oli uusi toimintatapa, kokonaisvastuu- eli "avaimet käteen" -rakentaminen. Seuraavalla vuosikymmenellä toimintatapaa sovellettiin vesihuoltolaitosten urakointiin Lähi-idässä ja Neuvostoliitossa. Kun vientiprojektien painopiste siirtyi 1980-luvulla teollisuusrakentamiseen, kokonaisvastuuhankkeet sisälsivät suunnittelun ja kiinteistöjen toteutuksen ohella vaativia materiaali- ja laitteistotoimituksia.

1980-luvun puolivälissä YIT oli Suomen suurin rakennusliike. Sen toiminnan piiriin kuuluivat kaikki rakentamisen osa-alueet infrarakentamisesta asuntotuotantoon.



Kasvustrategiaa ryhdyttiin toteuttamaan 1990-luvun puolivälissä. Strategiaan kuului rakennushankkeiden kaikki vaiheet käsittävien elinkaari palvelujen tarjoaminen asiakkaille. Vuonna 1995 tehdyllä yritysostolla YIT nousi kunnossapidon ykköseksi ja tärkeäksi kiinteistötekniikan yritykseksi Suomessa. Vuodesta 2010 kiinteistötekniikka on ollut YIT:n suurin toimiala.



Toiminta Venäjällä alkoi vuonna 1961. Ensimmäinen urakka oli maantien rakentaminen Murmanskin länsipuolelle lähelle Suomen rajaa. Urakointi jatkui monipuolisena Neuvostoliiton kauden loppuun ja 1990-luvun Venäjällä. Painopisteeksi valittiin 2000-luvulla asuntorakentaminen, ja tytäryrityksiä perustettiin Venäjän suurimpiin kaupunkeihin.



2000-luvulla tehdyt yritysostot muuttivat YIT:n kansainväliseksi yritykseksi. Toiminnan piiriin tuli vuosikymmenessä kymmenen uutta maata. Suurimmalla yrityskaupallaan YIT laajentui vuonna 2003 kiinteistötekniikan palvelujen toimialalle Pohjoismaihin. Vuosikymmenen lopulla toiminta ulotettiin Keski-Eurooppaan.



Tänä päivänä vaativia kiinteistötekniikan erikoisratkaisuja kehitetään Saksan Aachenissa sijaitsevassa tutkimus- ja tuotekehityskeskuksessa. Tekniikkaa tuotetaan äärioloihin, kuten laboratorioihin ja ydinvoimaloille. Energiatehokkuuteen panostetaan erityisesti ilmanvaihtotekniikan avulla.



Toimialat vuonna 2011

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Palvelut ja ratkaisut

- Talotekniset ratkaisut
- Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset
- Energiansäästöpalvelut
- Projektitoimitukset ja kunnossapitopalvelut teollisuudelle (pääosin Suomessa ja Ruotsissa)

- Talotekniset ratkaisut
- Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset
- Energiansäästöpalvelut

Toiminta-alue

Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska, Venäjä, Viro, Latvia, Liettua

Saksa, Itävalta, Puola, Tšekki, Romania

Asiakkaat

- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Julkisyhteisöt
- Teollisuuden yritykset

- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Julkisyhteisöt
- Teollisuuden yritykset

Strategiset tavoitteet

- Kannattavuuden parantaminen
- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattaminen
- Energiansäästöpalvelujen kehittäminen
- Paikallisen markkina-aseman vahvistaminen

- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattaminen
- Energiansäästöpalvelujen kehittäminen
- Paikallisen markkina-aseman vahvistaminen ja laajentuminen uusiin maihin yritystoimintaan

Avainluvut

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2097,6	1 803,6	16 %
Liikevoitto, milj. e	78,8	88,7	-11 %
Liikevoittoprosentti, %	3,8	4,9	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	23,8	35,9	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	372,9	289,2	29 %
Tilaukanta, milj. e	913,1	757,4	21 %
Henkilöstö	15900	15844	0 %

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	779,3	550,2	42 %
Liikevoitto, milj. e	33,3	16,4	103 %
Liikevoittoprosentti, %	4,3	3,0	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	53,8	46,4	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	72,0	51,6	42 %
Tilaukanta, milj. e	449,5	507,0	-11 %
Henkilöstö	3506	3767	-7 %

Suomen rakentamispalvelut



- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen
- Infrarakentaminen

Suomi

- Kotitaloudet ja taloyhtiöt
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät
- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Julkisyhteisöt

- Edelläkävijäyys asuntorakentamisessa: painopiste omaperustaisessa, suoraan kuluttajille rakennettavassa tuotannossa
- Markkinaosuuden kasvattaminen toimitila- ja inframarkkinoilla

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 226,9	1 102,0	11 %
Liikevoitto, milj. e	111,6	108,1	3 %
Liikevoittoprosentti, %	9,1	9,8	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	24,0	28,1	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	558,4	419,3	33 %
Tilaukanta, milj. e	1 493,6	1 173,2	27 %
Henkilöstö	3 429	3 209	7 %

Kansainväliset rakentamispalvelut



- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen

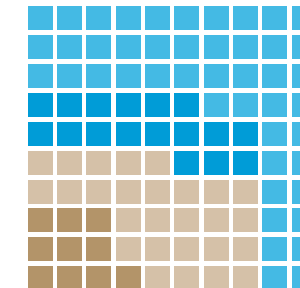
Venäjä, Viro, Latvia, Liettua, Tšekki, Slovakia

- Kotitaloudet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät
- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Julkisyhteisöt

- Venäjä: omaperustaisen asuntotuotannon lisääminen nykyisissä toimintakaupungeissa
- Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa: laajentuminen uusiin maihin ja toimintakaupunkeihin
- Matalaenergiarakentamisen tuominen markkinoille

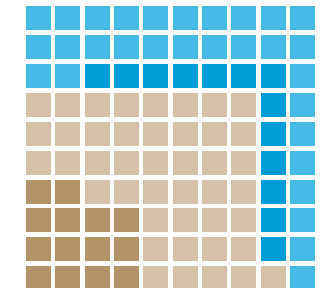
	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	489,2	470,6	4 %
Liikevoitto, milj. e	37,2	34,7	7 %
Liikevoittoprosentti, %	7,6	7,4	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	6,5	5,3	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	602,2	661,0	-9 %
Tilaukanta, milj. e	962,5	870,8	11 %
Henkilöstö	2 753	2 656	4 %

Liikevaihto
(4 382 milj. e), %



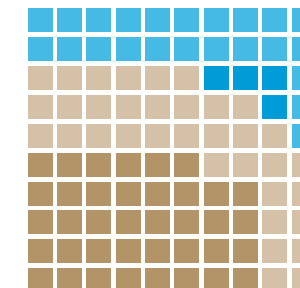
- 46 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 17 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 27 % Suomen rakentamispalvelut
- 10 % Kansainväliset rakentamispalvelut

Liikevoitto (200 milj. e), %



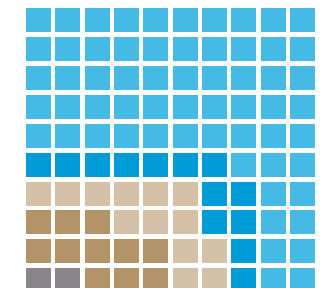
- 30 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 13 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 43 % Suomen rakentamispalvelut
- 14 % Kansainväliset rakentamispalvelut

Sijoitettu pääoma
(1 856 milj. e), %



- 23 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 4 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 35 % Suomen rakentamispalvelut
- 38 % Kansainväliset rakentamispalvelut

Henkilöstö (25 996), %



- 61 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 13 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 13 % Suomen rakentamispalvelut
- 11 % Kansainväliset rakentamispalvelut
- 2 % Konsernipalvelut

Yhteystiedot

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)
00621 Helsinki
Puh. 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi

Palvelumme asiakkaille, työnhakijoille sekä medialle löytyvät verkkosivustoiltamme:

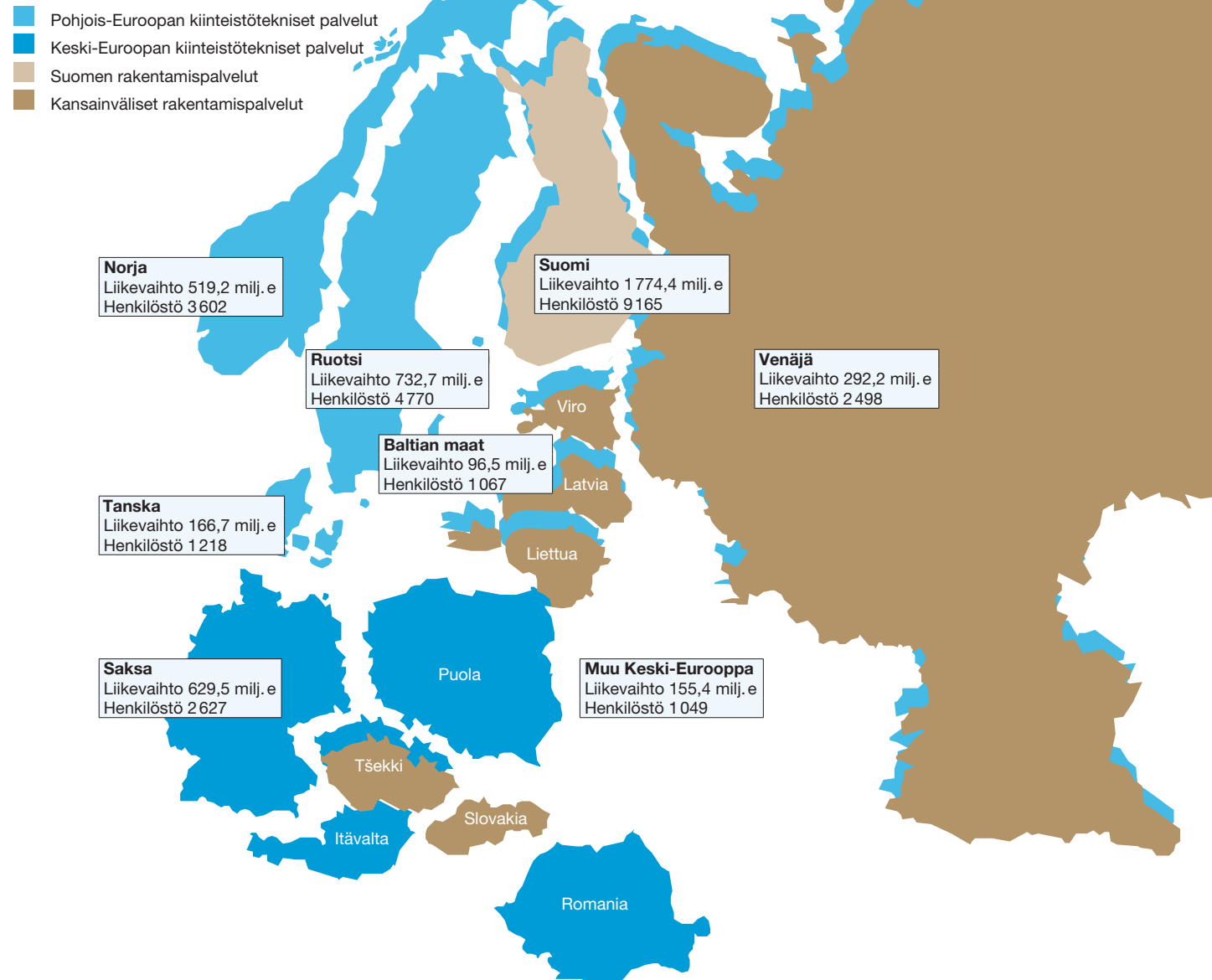
Konserni: www.yitgroup.com
Suomi: www.yit.fi
Ruotsi: www.yit.se
Norja: www.yit.no
Tanska: www.yit.dk
Venäjä: www.yit.ru
Viro: www.yit.ee
Latvia: www.yit.lv
Liettua: www.yit.lt
Saksa: www.yit.de
Itävalta: www.yit.at
Puola: www.yit.pl
Tšekki: www.yit.cz
Slovakia: www.yit.sk

Sijoittajasuhteet

www.yit.fi/sijoittajat
InvestorRelations@yit.fi
Faksi 020 433 2505

Taloudellinen informaatio vuonna 2012

Tilinpäätöstiedote vuodelta 2011	2.2.2012 klo 8.00
Vuosikertomus vuodelta 2011 sisältäen tilinpäätöksen	viikko 8
Osavuositarkastus 1.1.–31.3.	27.4.2012 klo 8.00
Osavuositarkastus 1.1.–30.6.	26.7.2012 klo 8.00
Osavuositarkastus 1.1.–30.9.	30.10.2012 klo 8.00





Sisältö ja konsepti: YIT ja Kreab Gavin Anderson

Graafinen suunnittelu ja taitto: Kreab Gavin Anderson

Kuvat: YIT, Joni Nuutinen (johdon kuvat), Liikennevirasto (E18, s. 4), Hannu Huovila (TVO, s. 5)

Paino: Libris 2012



**Together
we can
do it.**

YIT Oyj
PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
www.yit.fi