



# Hyvä kehitys rakentamispalveluissa – yli neljän miljardin euron tilauskanta antaa näkyvyyttä

Osavuosisikatsaus 1–6/2012

Toimitusjohtaja Juhani Pitkäkoski | 26.7.2012



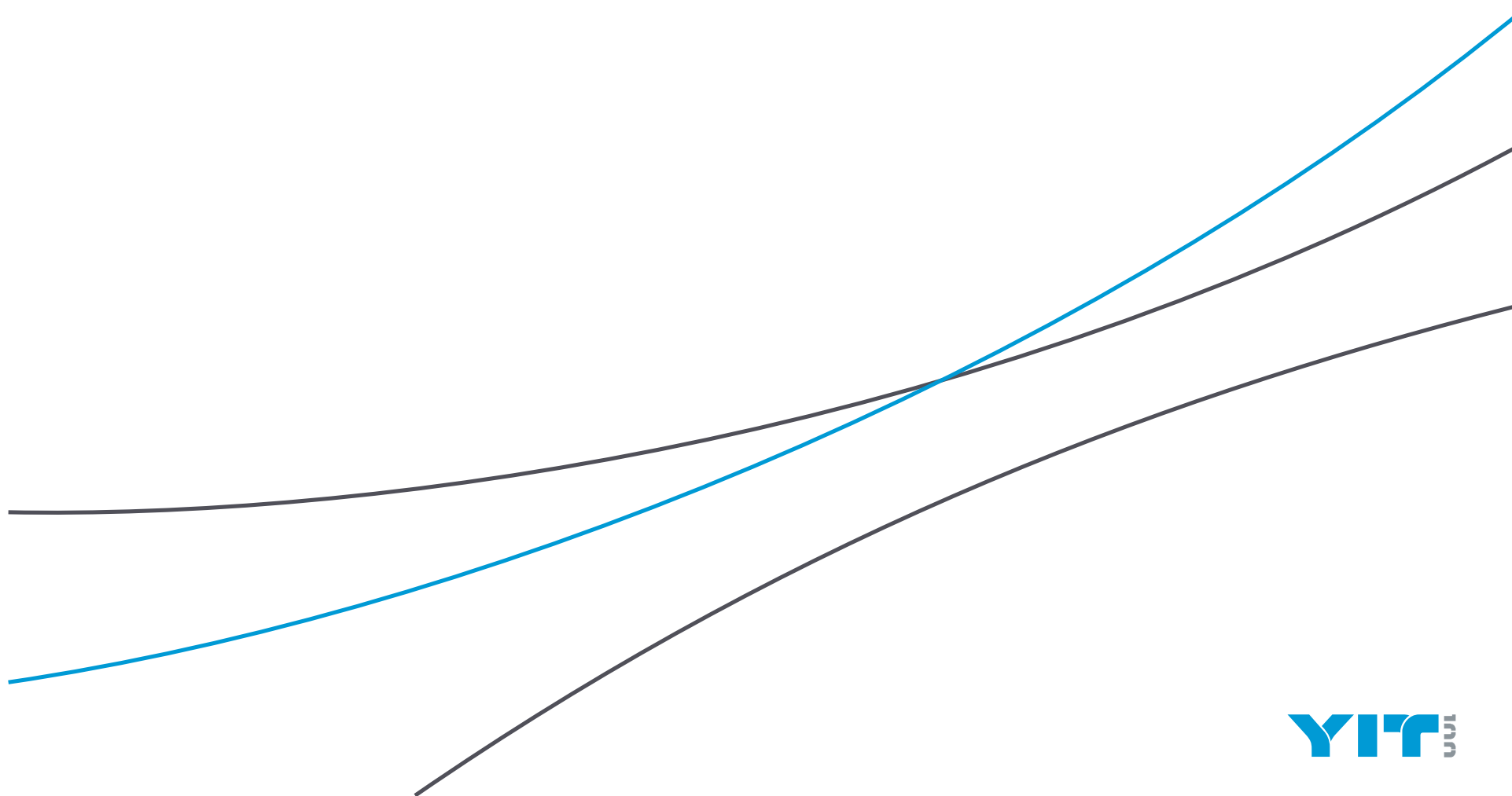
Merenkulkijanranta  
Helsinki

# Sisällys

- Konsernin kehitys
- Katsaus liiketoimintaan toimialoittain
- Rahoitusasema ja avainluvut
- Näkymät
- Liitteet



# Konsernin kehitys



# Toisen vuosineljänneksen kohokohtia

## Kannattavuus ja myynti

### Hyvä kehitys rakentamispalveluissa

- Asuntomyynti jatkui hyvänä, Suomessa parannusta ensimmäisestä neljänneksestä
  - Matalat korot tukevat tavallisesti asuntomyyntiä
- Aloitukset kysyntää vastaavalla hyvällä tasolla
- Liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat vastasyklisessä infraliiketoiminnassa
- Kiinteistötekniisten palveluiden kannattavuus ei ollut tyydyttävällä tasolla
  - Kannattavuuden parantamisohjelma käynnissä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
  - Teollisuuden palveluiden operatiivinen kannattavuus parani
  - Toiminnan uudelleenjärjestely Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa

## Tilaukanta

### Vahva tilaukanta (4 045 milj. e, osatuloutus)

- Tilaukannan kasvu jatkui, terve katetaso
- Monipuolinen asuntojen myyntivaranto: yli 8 000 asuntoa myynnissä kesäkuun lopussa

## Näkymät vuodelle 2012

### YIT on asemoitunut hyvin

- YIT arvioi, että vuoden 2012 liikevaihto säilyy edellisvuoden tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna\*
- Liikevoiton kasvua tukee kannattavuuden paraneminen vuoden 2012 toisella vuosipuoliskolla Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
- YIT on valmistautunut hyvin myös huonompiin aikoihin ja hyödyntää mahdollisuudet myös heikommassa markkinatilanteessa
- Epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä on edelleen suuri, ja se voi vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan

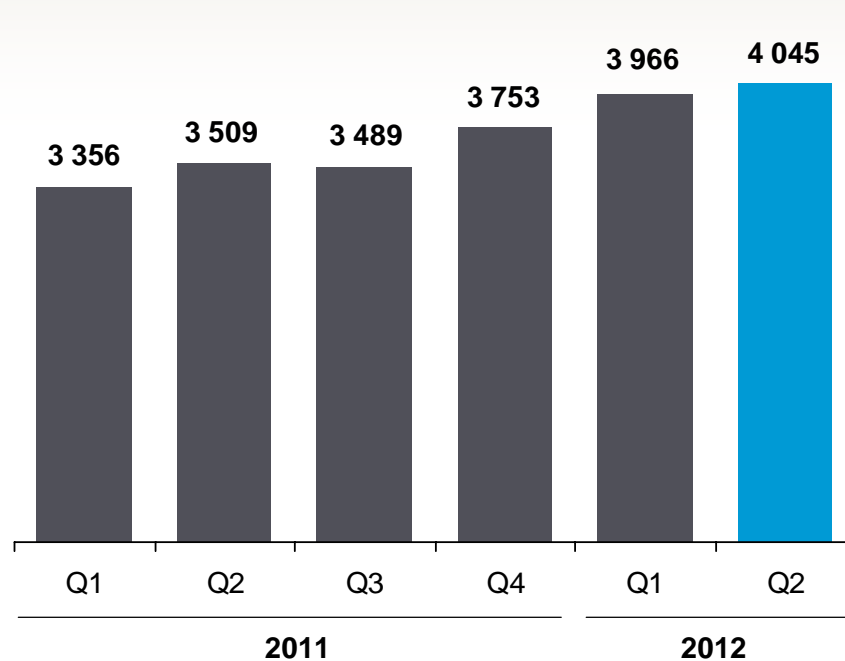




# Tilaukannan kasvu jatkui

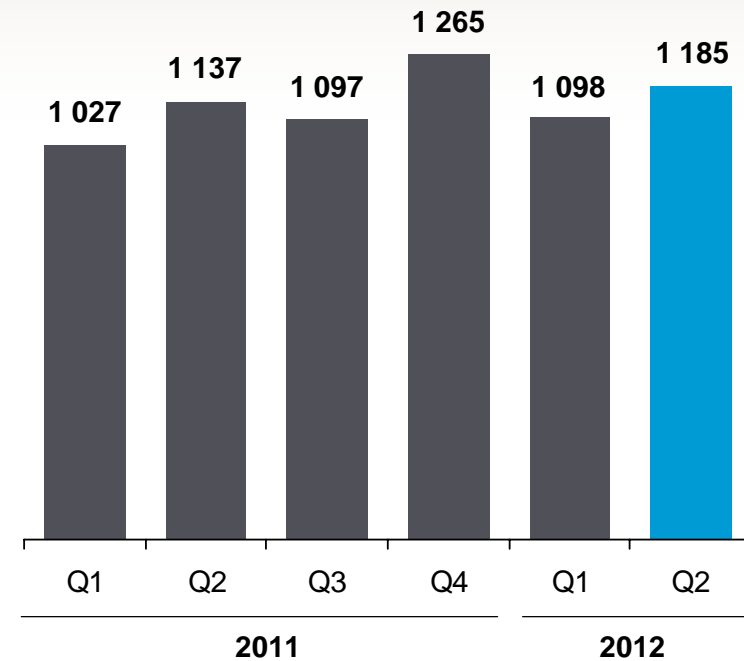
## Tilaukanta (milj. e)

*Muutos Q2/11–Q2/12: 15 %*



## Liikevaihto (milj. e)

*Muutos Q2/11–Q2/12: 4 %*

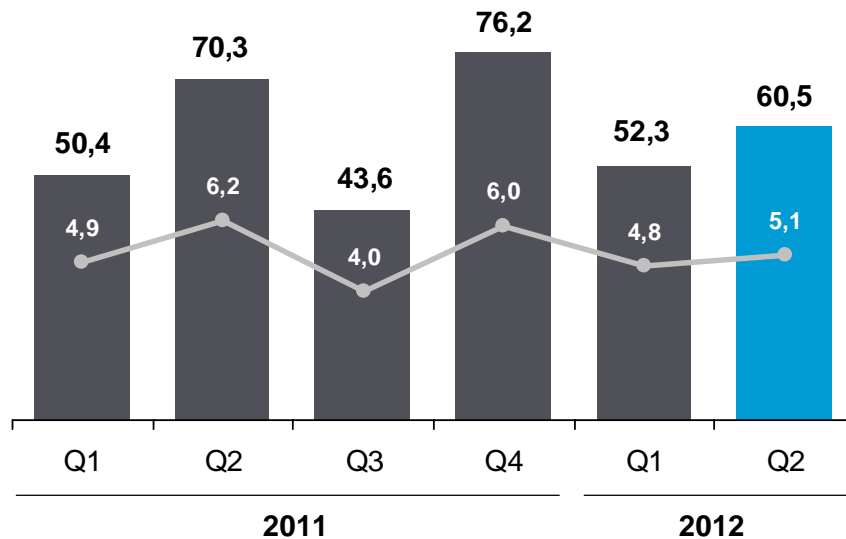


Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia  
(osatuloutus)

# Kannattavuus parani Q1/12 verrattuna

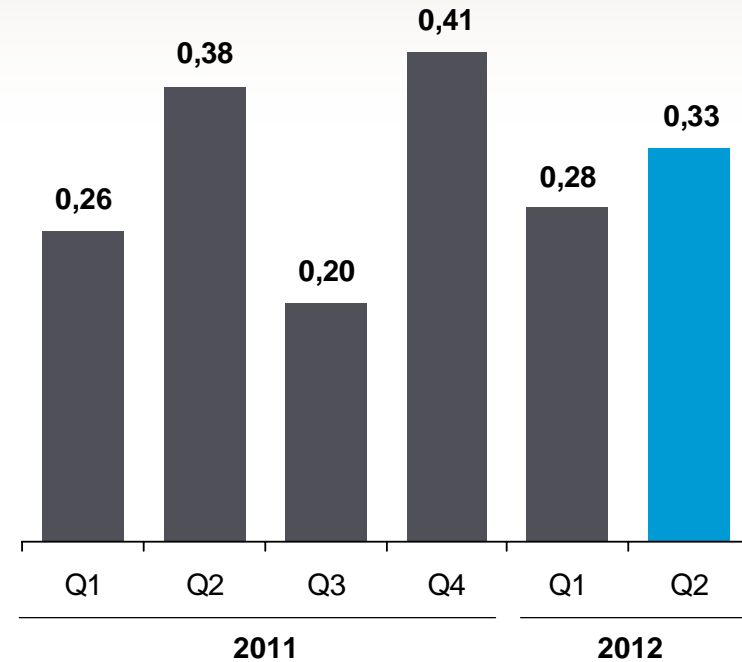
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: -14 %



## Osakekohtainen tulos (e)

Muutos Q2/11–Q2/12: -13 %



■ Liikevoitto

—● % liikevaihdosta

Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

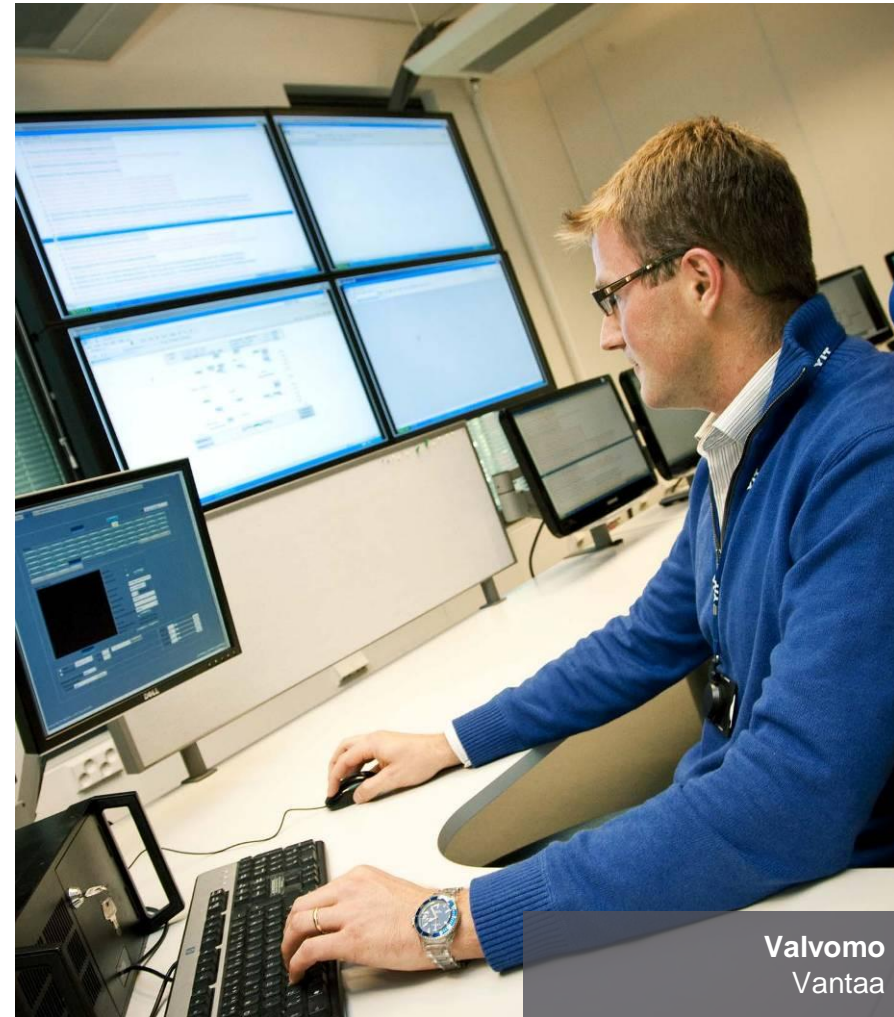
Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoitto sisälsi 5,0 milj. euron myyntivoiton Unkarin liiketoimintojen myynnistä. Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoa heikensi yksittäiseen asiakasprojektiin liittyvä 3,0 milj. euron varaus. Kansainvälisten rakentamispalveluiden vuoden 2011 kolmannen neljänneksen liikevoittoa alensi Pietariin rakennettujen asuntojen ammoniakkiongelmaan liittyvä 10 milj. euron kuluvaraus. Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoa alensi yksittäisen asiakasprojektin loppuselvitykseen liittyvä 2,8 milj. euron erä.

# Avainlukuja

milj. e	4–6/12	4–6/11	<i>Muutos</i>	1–6/12	1–6/11	<i>Muutos</i>
Liikevaihto	1 185	1 137	↑	2 283	2 164	↑
Liikevoitto	60,5	70,3	↓	112,9	120,7	↓
% liikevaihdosta	5,1	6,2	↓	4,9	5,6	↓
Tilaukanta	4 045	3 509	↑	4 045	3 509	↑
Tulos ennen veroja	54,5	65,5	↓	101,6	111,4	↓
Katsauskauden tulos	41,7	47,6	↓	76,3	80,3	↓
Osakekohtainen tulos, e	0,33	0,38	↓	0,61	0,64	↓
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	42,6	-0,2	↑	33,6	15,9	↑
Kassavarat kauden lopussa	169,5	234,1	↓	169,5	234,1	↓
Henkilöstö kauden lopussa	26 255	26 807	↓	26 255	26 807	↓

# Omien CO<sub>2</sub>-päästöjemme vähentäminen

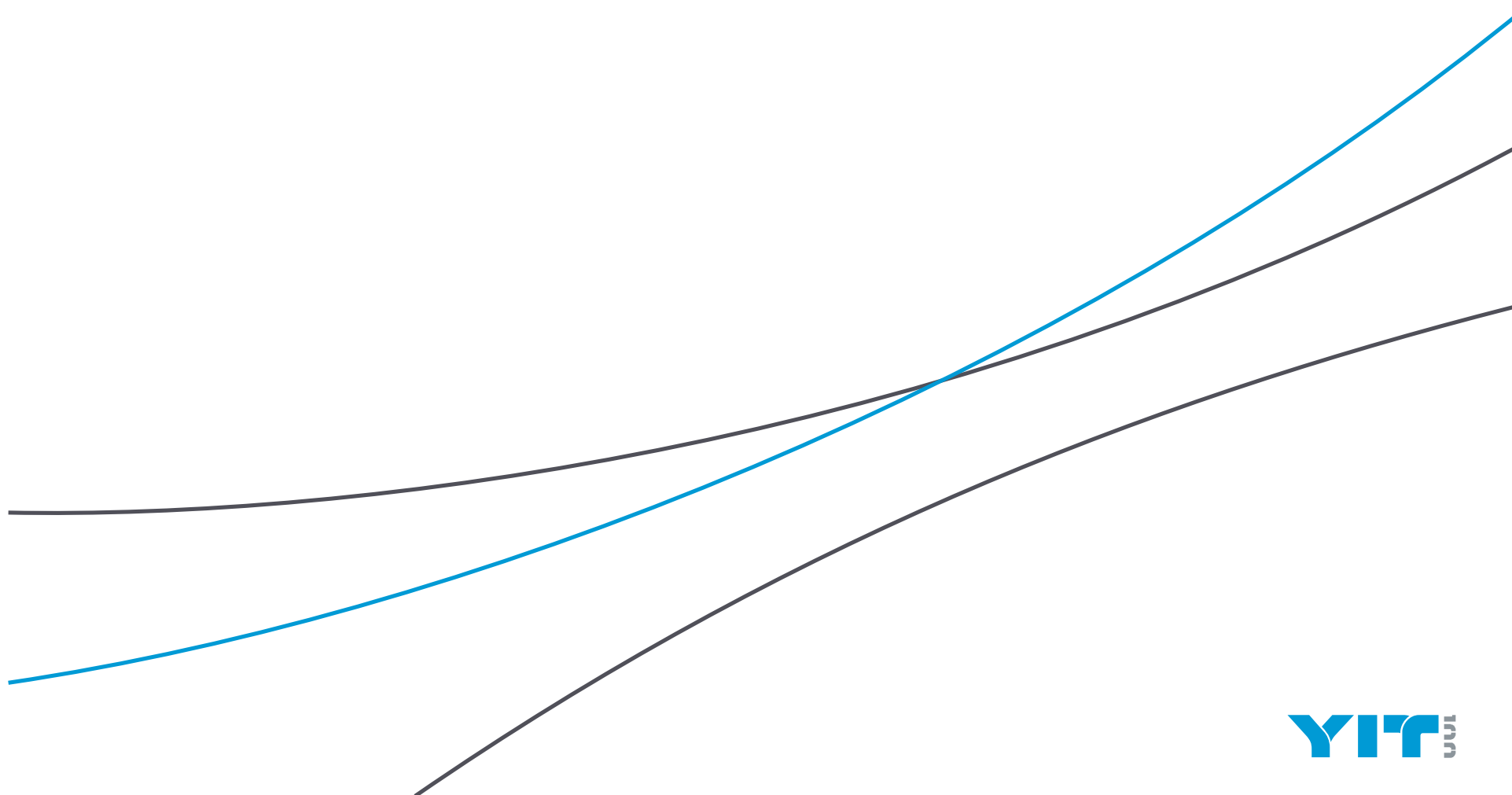
- Osana tasapainoisen, kannattavan kasvun strategiaa YIT pyrkii vähentämään omia hiilidioksidipäästöjään (CO<sub>2</sub>) merkittävästi
  - YIT:n omien energian ja materiaalien tehokkaaseen käyttöön liittyvien palveluiden ja ratkaisujen hyödyntäminen
  - Toiminnan tehostaminen
  - Uusiutuvien energianlähteiden käytön lisääminen
  - Innovatiivisten, CO<sub>2</sub>-tehokkaiden työmenetelmien luominen
- YIT lisää raportointia
  - Carbon Disclosure Project -kyselyyn 2011 on vastattu



Valvomo  
Vantaa



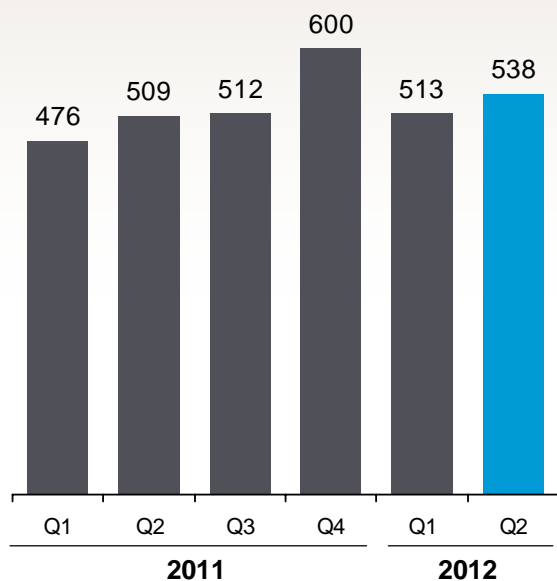
# Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



# Parannusta tarvitaan projektiliiketoiminnassa

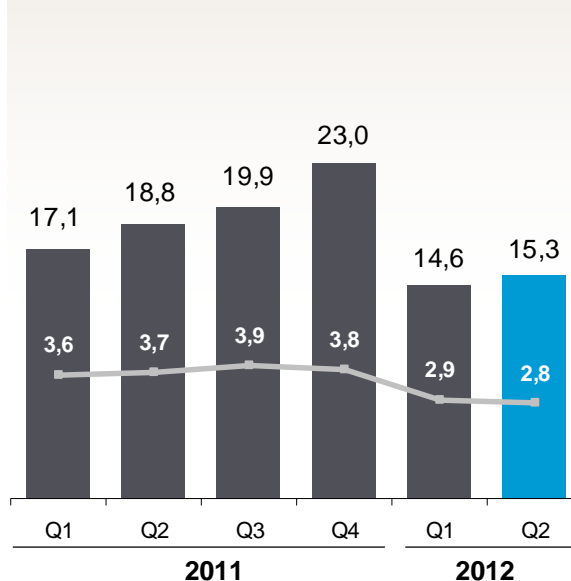
## Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: 6 %



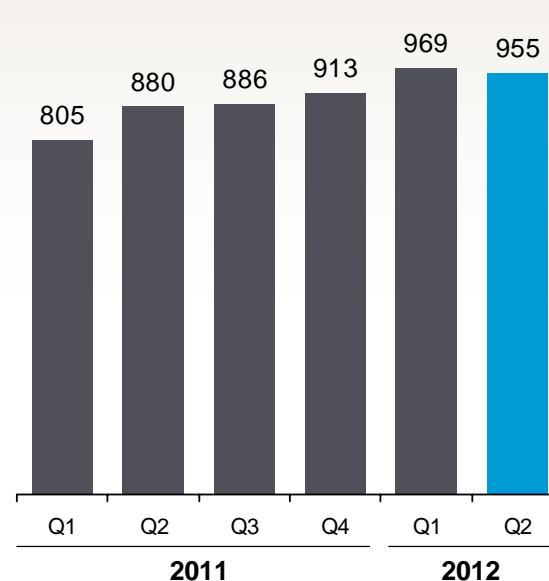
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: -19 %



## Tilaukanta (milj.e)

Muutos Q2/11–Q2/12: 9 %



■ Liikevoitto      —●— % liikevaihdosta

Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

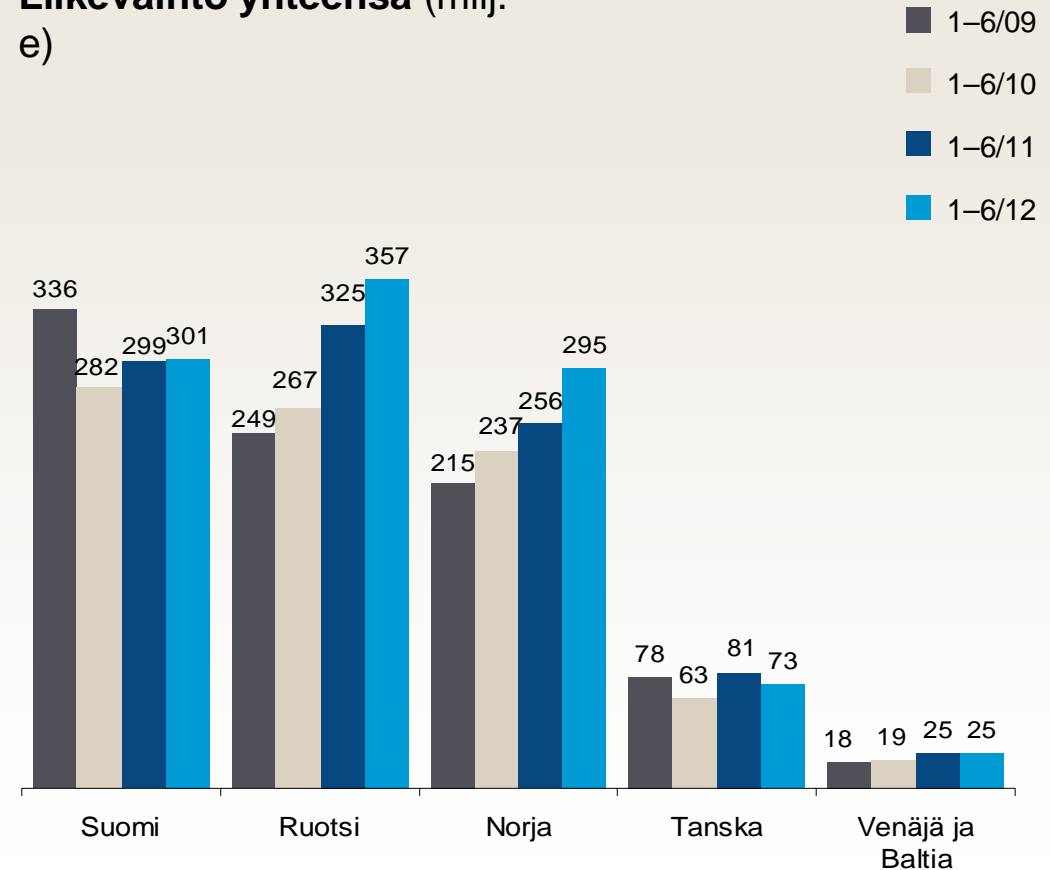
Vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoa laski yksittäiseen asiakasprojektiin liittyvä 3,0 miljoonan euron varaus. Vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman varausta olisi ollut 4,3 %.

Yksittäisen asiakasprojektin loppuselvitys alensi vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoa 2,8 milj. euroa. Vuoden 2012 toisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman selvitystä olisi ollut 3,4 %.

# Liikevaihdon kehitys maittain



Liikevaihto yhteensä (milj. e)

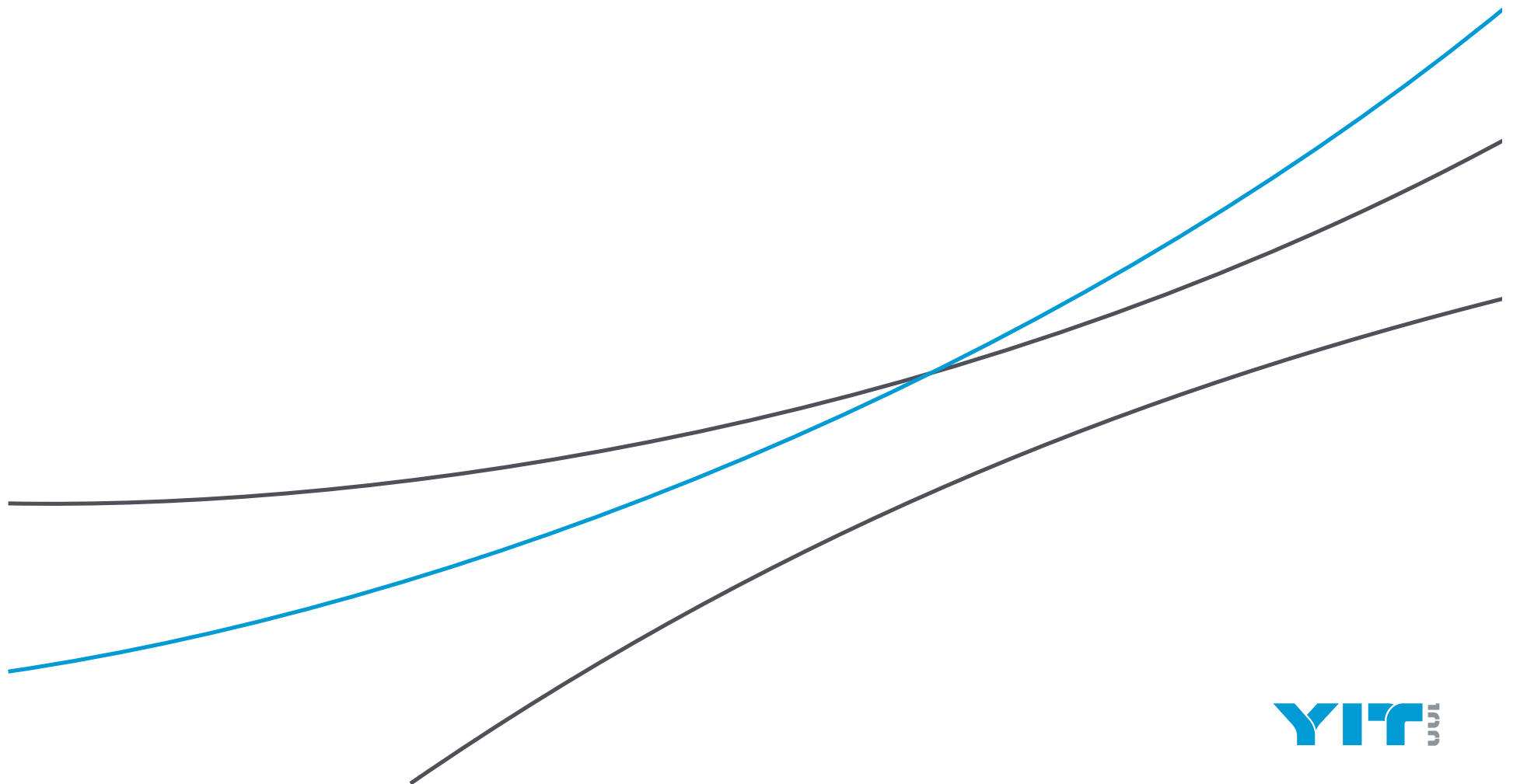


# Kannattavuuden parannusohjelman toteutus jatkuu



- Organisaatorakenteen sopeuttaminen on käynnissä kaikissa maissa
- Matalampi organisaatorakenne, alueorganisaatioiden tehostaminen
- Selektiivisempi projektivalinta
- Hankintojen tehostaminen
- Tavoitteena 40 milj. euron säästöt vuodesta 2013 alkaen, jolloin ohjelma on täysin toteutettu

# Keski-Euroopan kiinteistötekhniset palvelut

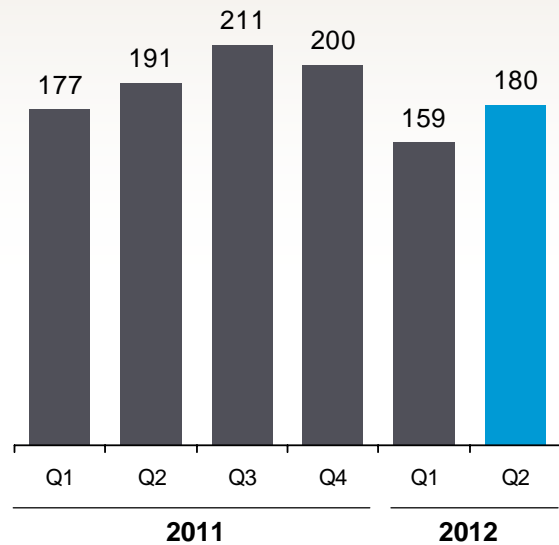




# Uudelleenjärjestely Keski-Euroopassa

## Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: -6 %



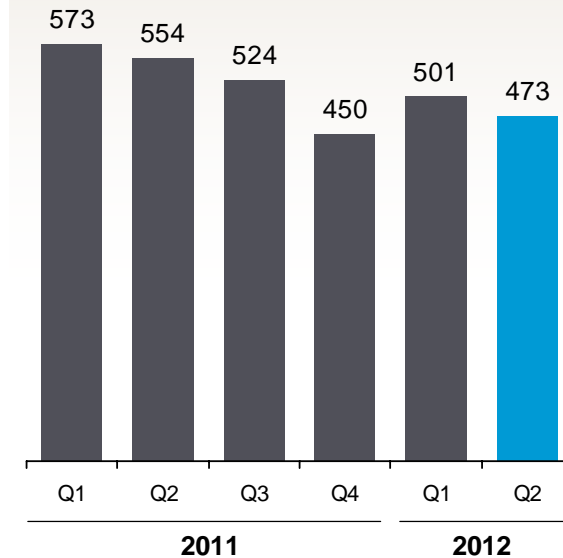
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: -45 %



## Tilaukanta (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: -15 %



■ Liikevoitto      ● % liikevaihdosta

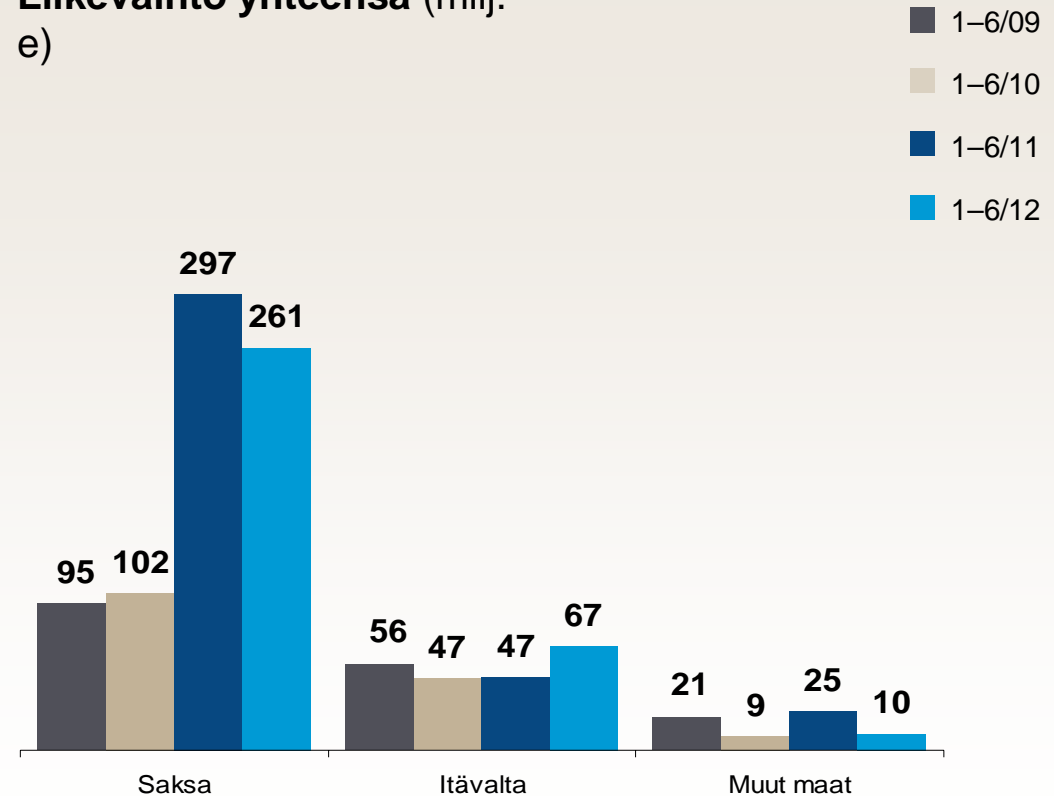
Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

Keski-Euroopan kiinteistötekniikan palvelujen vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoitto sisältää 5,0 milj. euron myyntivoiton Unkarin liiketoimintojen myynnistä. Vuoden 2011 toisen neljänneksen liikevoittoprosentti ilman myyntivoittoa olisi ollut 3,7 %.

# Saksa selvästi tärkein maa Keski-Euroopassa

- Kysyntä pysyi vakaana Saksan ja Itävallan markkinoilla
  - Suurten projektien markkina hidastui kuitenkin hieman Saksassa
- Muiden maiden heikko kannattavuus heikensi toimialan kannattavuutta
- Uudelleenjärjestelyjä käynnissä:
  - Projektiliiketoiminnan osuuden pienentäminen Puolassa
  - Yksiköiden sulkeminen Saksassa
- Tavoitteena liikevoittoprosentin kasvattaminen vuosittain yhdellä prosenttiyksiköllä sekä markkina-aseman vahvistaminen organisen kasvun ja yritysostojen kautta

**Liikevaihto yhteensä (milj. e)**



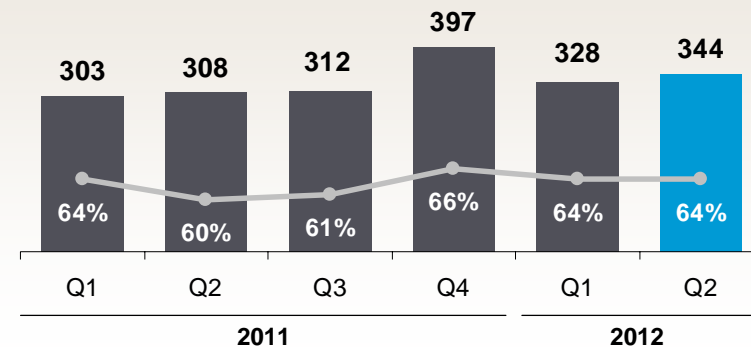
Muihin maihin kuuluvat Puola, Tšekin tasavalta ja Unkari  
Unkarin toiminnot myytiin kesäkuussa 2011

# Hyvät mahdollisuudet huollon ja kunnossapidon kasvattamiseen Keski-Euroopassa

## Huollon ja kunnossapidon liikevaihto Pohjois-Euroopassa

673 milj. e 1–6/12

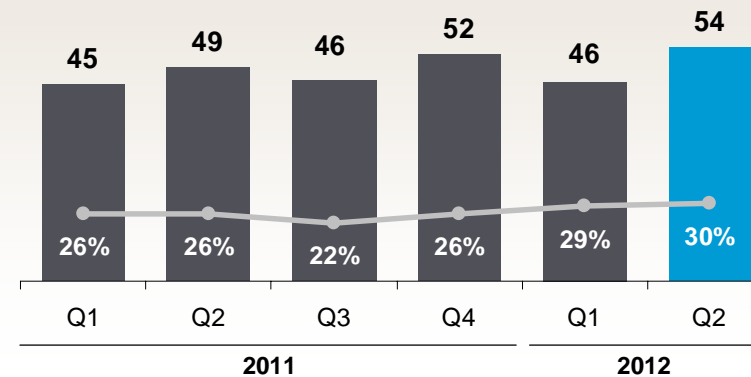
Muutos 1–6/11 verrattuna: 10 %



## Huollon ja kunnossapidon liikevaihto Keski-Euroopassa

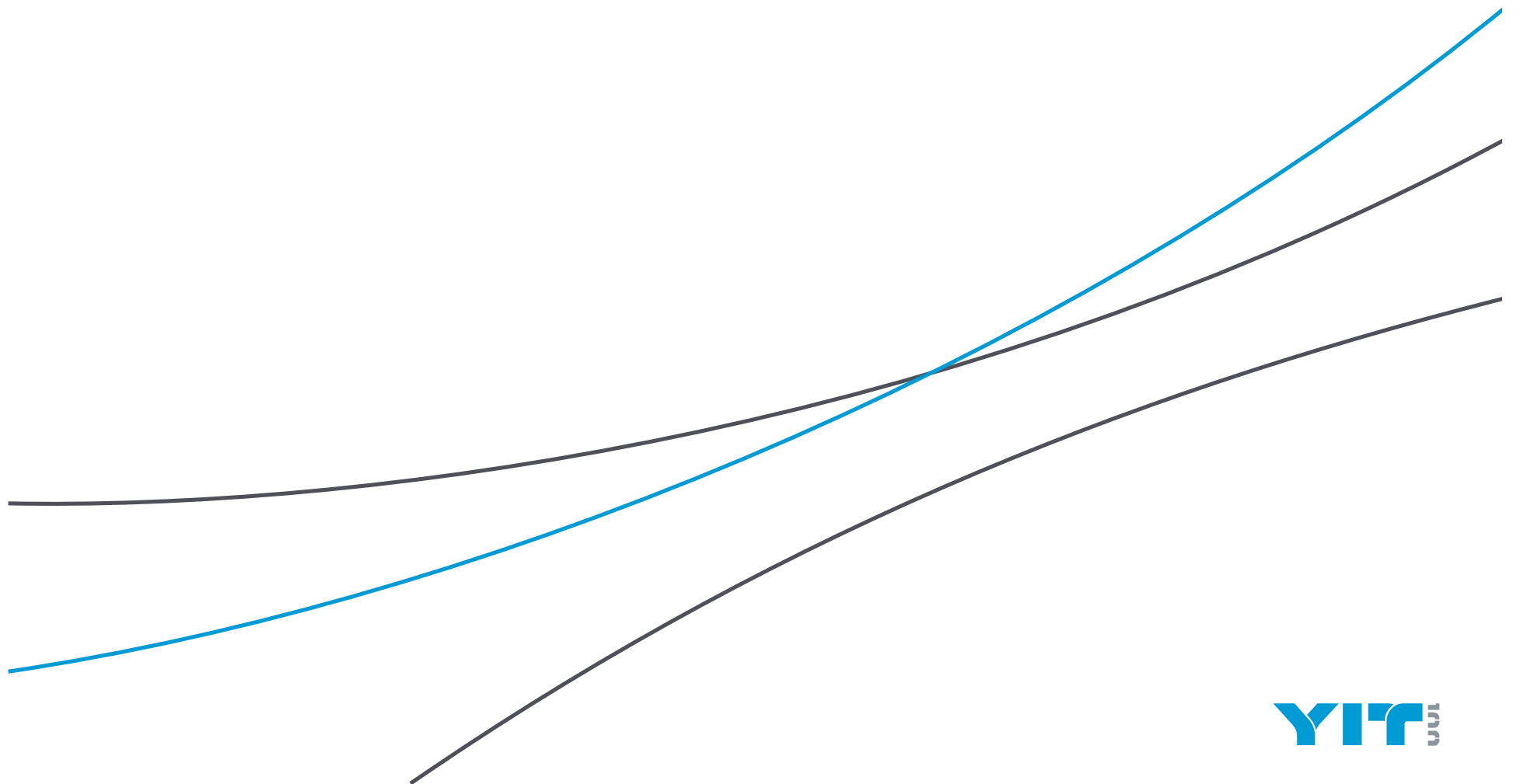
99 milj. e 1–6/12

Muutos 1–6/11 verrattuna: 5 %



- Huollon ja kunnossapidon liikevaihto
- % toimialan liikevaihdosta

# Suomen rakentamispalvelut



# Hyvä tulos kaikilla liiketoiminta-alueilla

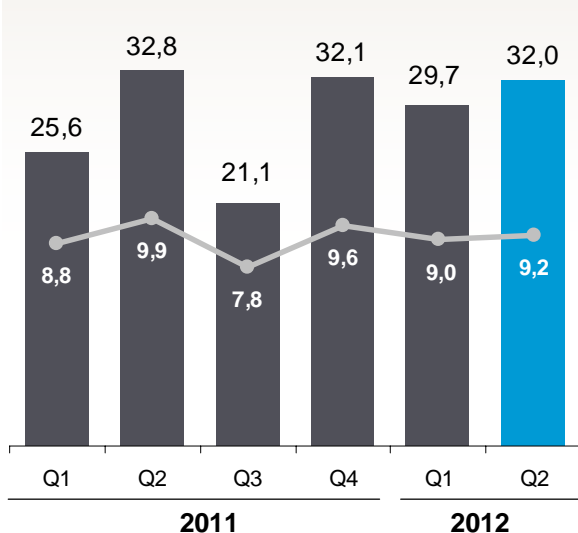
## Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: 5 %



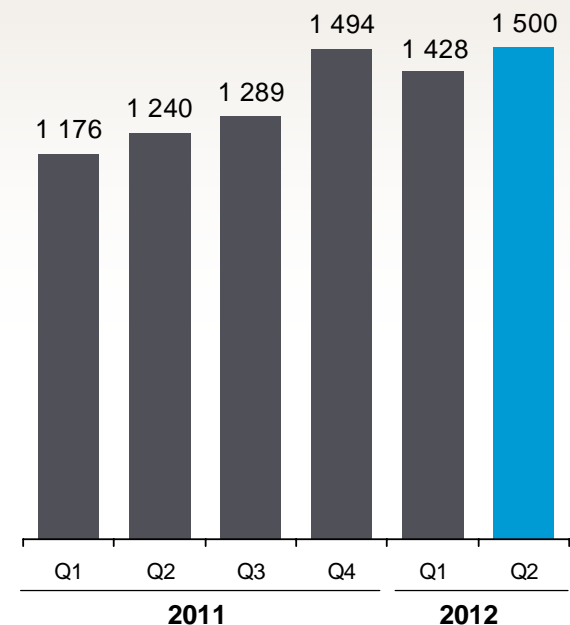
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: -3 %



## Tilaukanta (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: 21 %



■ Liikevoitto      —●— % liikevaihdosta

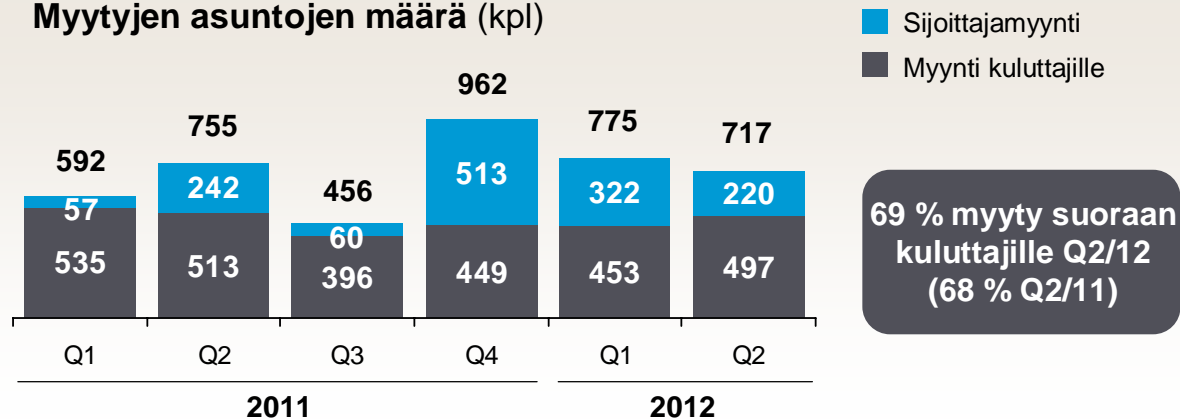
Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

Vuoden 2012 toisen neljänneksen toimialan liikevoittoon sisältyy -1,6 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (Q2/11: -1,6 milj. e). Toisen neljänneksen liikevoittoprosentti olisi ilman näitä kuluja 9,7 % (Q2/11: 10,4 %).

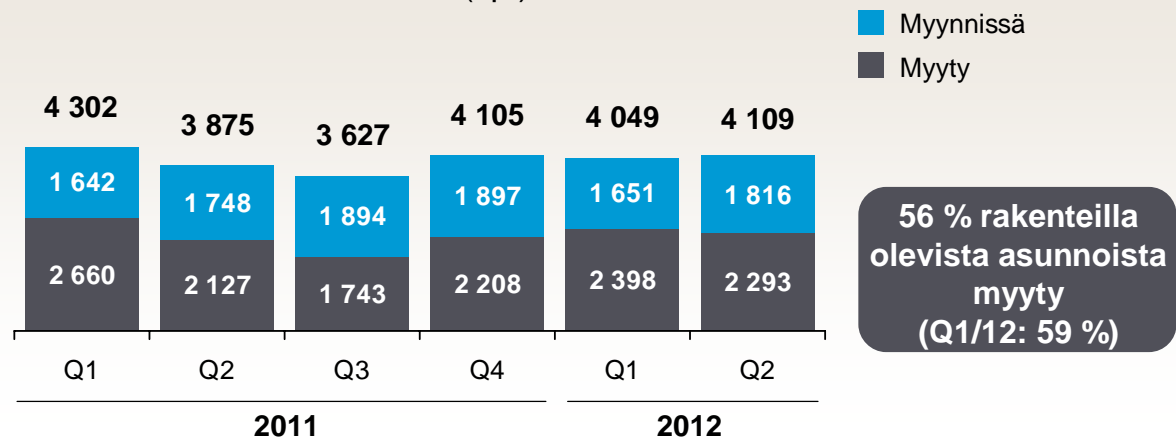


# Kuluttajamyynnin hyvä kehitys jatkui

**Myytyjen asuntojen määrä (kpl)**



**Rakenteilla olevat asunnot (kpl)**



Kauden lopussa

- Asuntorakentamisen painopiste omaperusteisessa tuotannossa
- Myynti heinäkuussa on jatkunut normaalilla tasolla
- Hinnat vakaalla tasolla vuoden 2012 toisella vuosineljänneksellä
- Tasapainoinen myyntivaranto: 75 % myynnissä olevista asunnoista keskihintaisia asuntoja (hinta enintään 300 000 euroa)
- Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä suhteellisen pieni (429) kesäkuun 2012 lopussa
- Omaperusteisten hankkeiden loppuunsaattamiskustannukset 301 milj. euroa

# Aloitukset suunnitellusti hyvällä tasolla

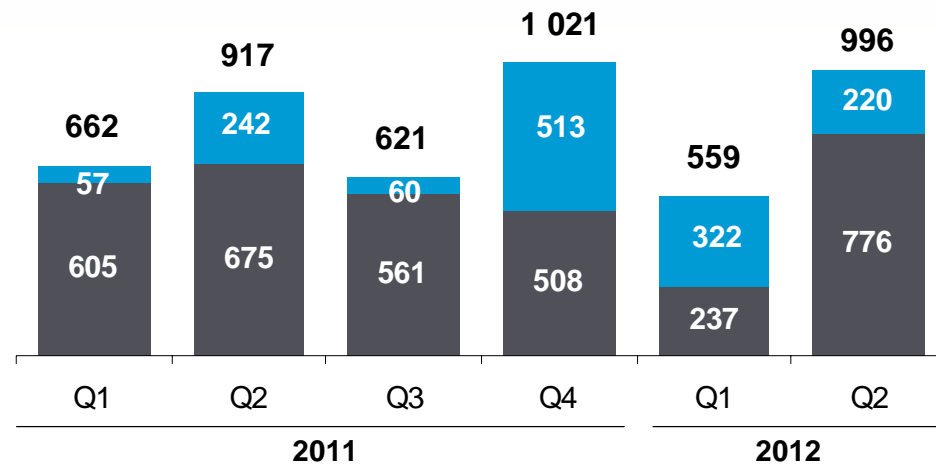


YIT Koti  
Kokkola

## Asuntoaloitukset Suomessa

- Aloitukset sijoittajille (kpl)
- Aloitukset suoraan kuluttajille (kpl)

2011: Yhteensä 3 221      2012: Yhteensä 1 555



# Hyvä kehitys jatkui toimitila- ja infrarakentamisessa



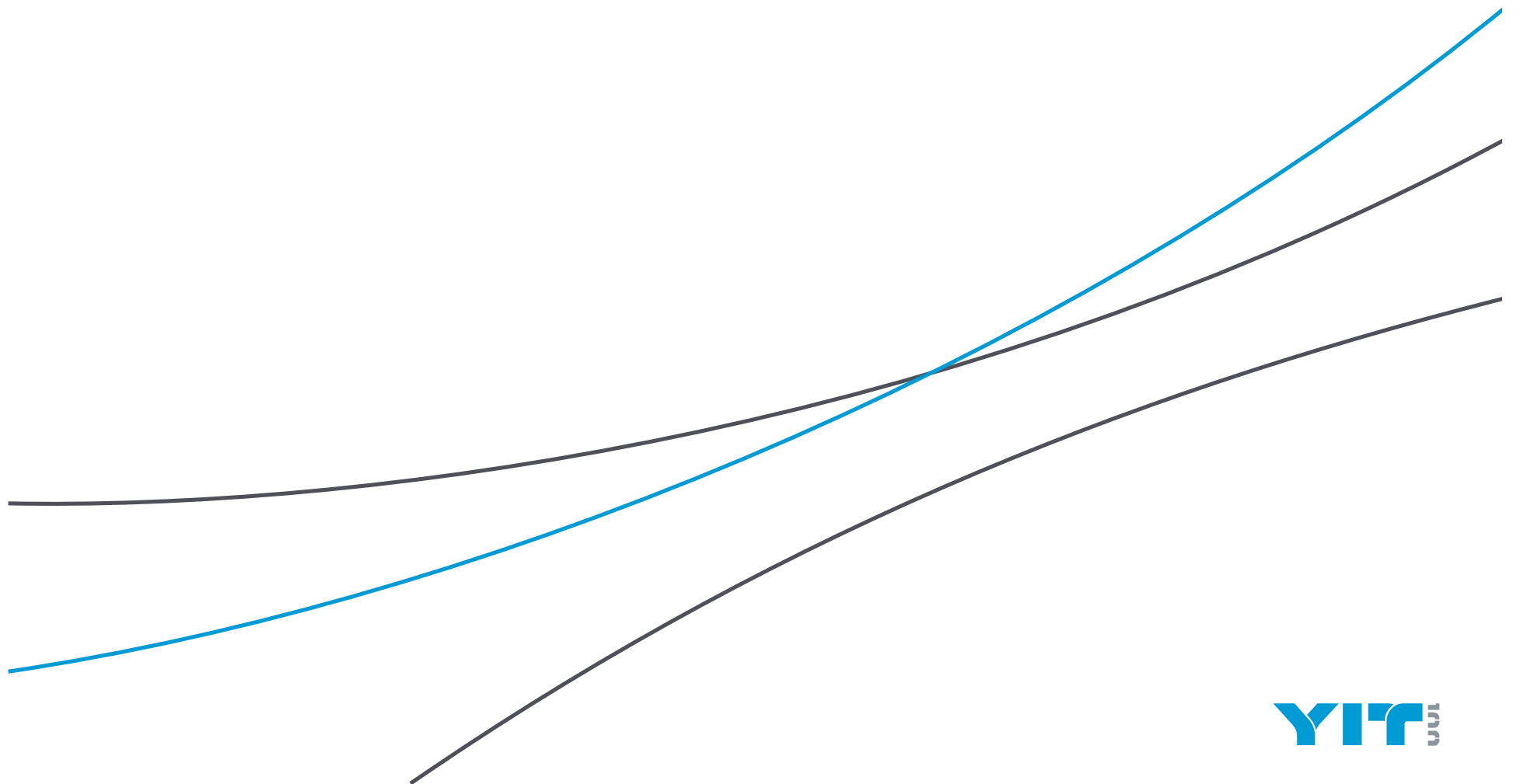
## Parantunut asema infrarakentamisessa

- Vahva tilauskanta infrarakentamisessa
  - Urakointia eli ei myyntiriskiä
- YIT voitti useita urakoita toisella neljänneksellä
  - Alueellisia teiden kunnossapitosopimuksia Liikennevirastolle
    - Sopimusten arvo n. 91 milj. euroa, astuvat voimaan lokakuussa
  - Vantaan Ruskeasannan rautatieaseman sisustusurakka
    - Osa Kehärata-projektia
    - Urakan arvo n. 28 milj. e

## Rajallinen myyntiriski toimitiloissa

- Tilauskanta hyvällä tasolla
- Vuokrat ja sijoittajien tuottovaatimukset pysyivät muuttumattomina toisella vuosineljänneksellä
- Toimisto- ja liikerakennus Ratinankaari Tampereella myytiin toisella vuosineljänneksellä
- Toimistorakennus Avia Line 3:n rakentaminen päätetty aloittaa Vantaalla

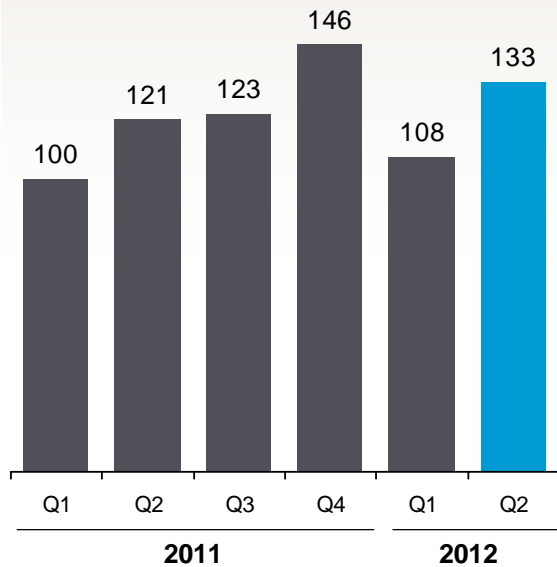
# Kansainväliset rakentamispalvelut



# Lupaavaa kehitystä

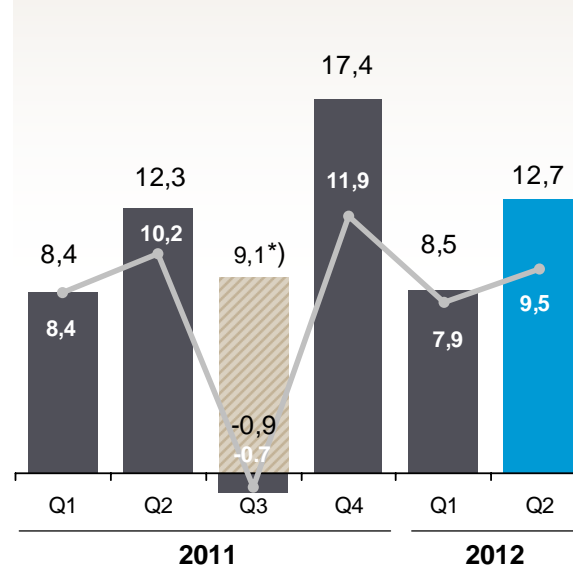
## Liikevaihto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: 11 %



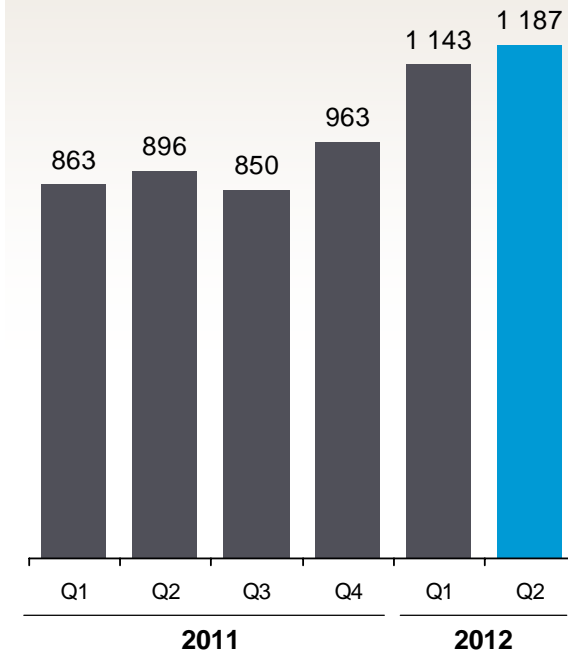
## Liikevoitto (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: 3 %



## Tilaukanta (milj. e)

Muutos Q2/11–Q2/12: 32 %



■ Liikevoitto      —● % liikevaihdosta

Kaikki luvut toimialaraportoinnin mukaisia (osatuloutus)

\*) Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä tehtiin Pietariin rakennettujen asuntojen ammoniakkiongelmaan liittyvä 10 milj. euron kuluvaraus. Ilman varausta liikevoitto olisi ollut 9,1 milj. euroa ja liikevoittoprosentti olisi ollut 7,4 %.

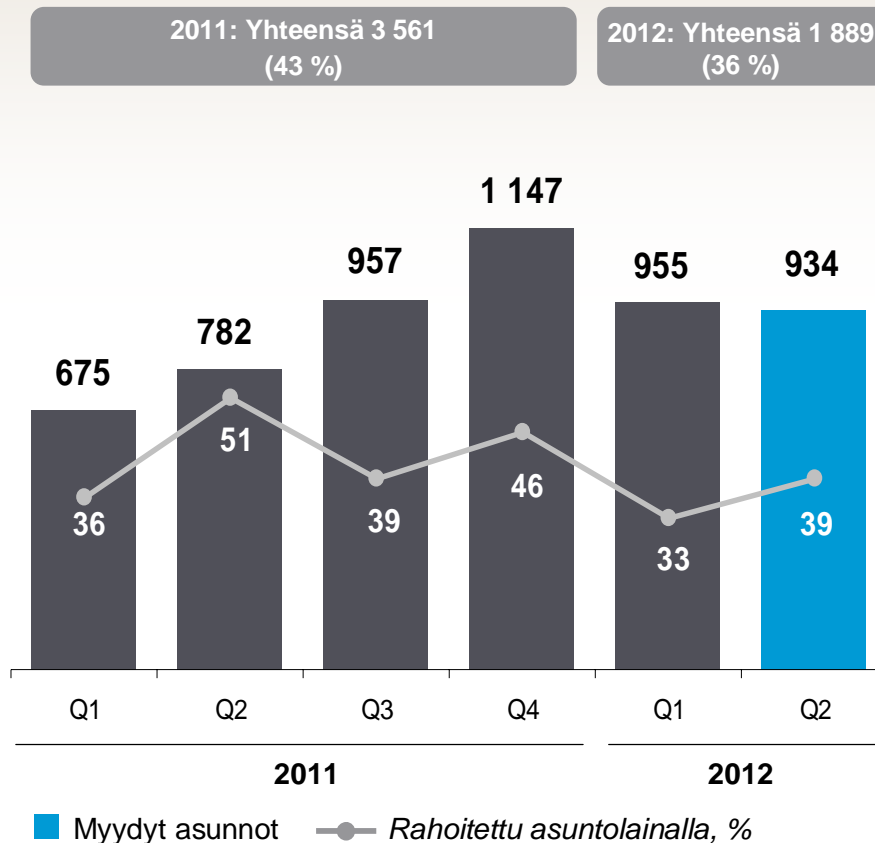
Vuoden 2012 toisen neljänneksen toimialan liikevoittoon sisältyy -1,4 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (Q2/11: -0,8 milj. e). Toisen neljänneksen liikevoittoprosentti olisi ilman näitä kuluja 10,6 % (Q2/11: 10,9 %).



# Asuntomyynti Venäjällä hyvällä tasolla

## Venäjällä myydyt asunnot

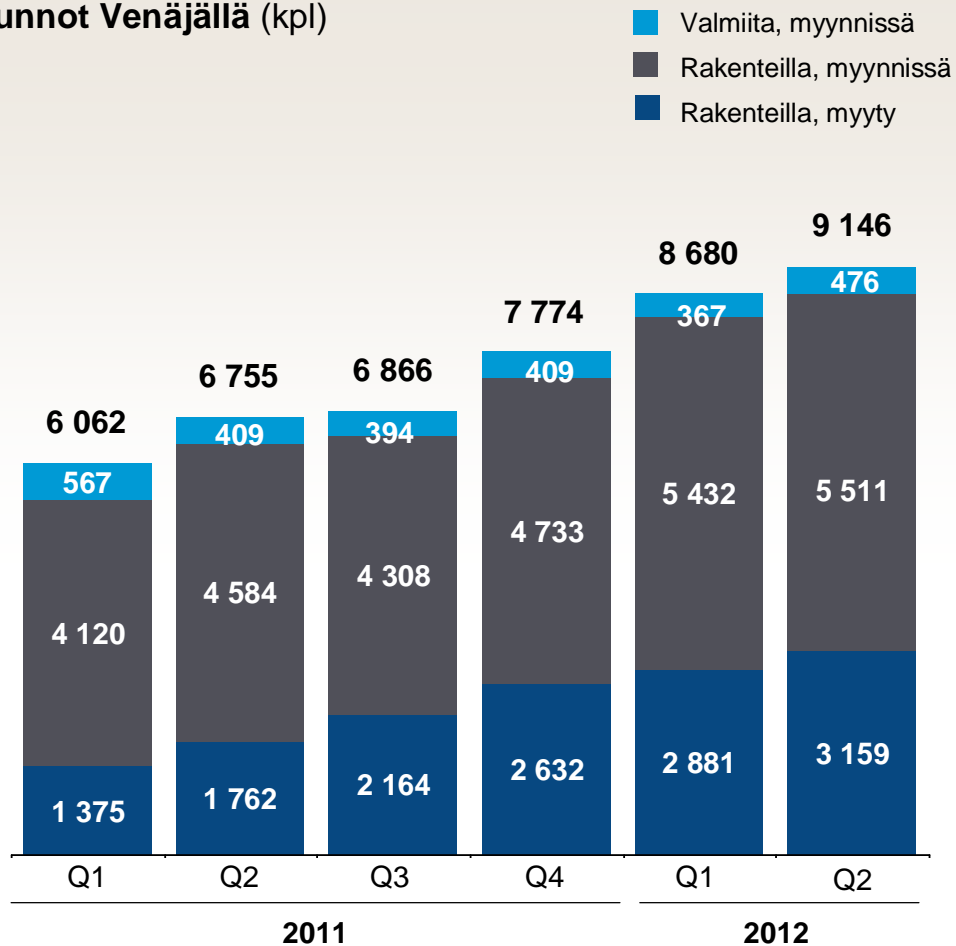
(lukumäärä, %)



- Myynti jatkui normaalilla tasolla heinäkuussa
- YIT jatkoi lievää hintojen nostoa kaikissa toimintakaupungeissaan
- Myyntiä tuki laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa
  - Asuntolainoja on hyvin tarjolla YIT:n asiakkaille, sillä 39 prosenttia myydyistä asunnoista rahoitettiin asuntolainalla toisella vuosineljänneksellä
  - Asuntolainojen korot edelleen kohtuullisella tasolla paikalliseen korkotasoon nähden

# Hyvä potentiaali hallitussa myyntivarannossa

Asunnot Venäjällä (kpl)

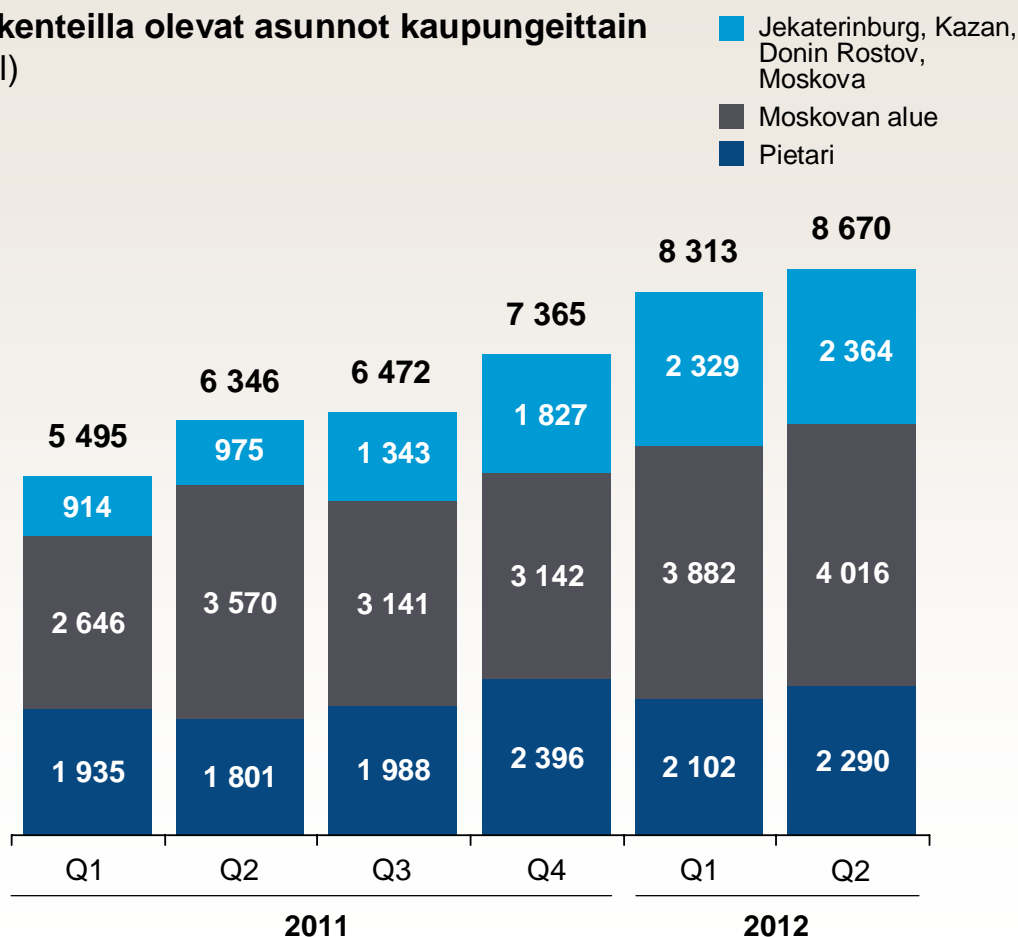


Kauden lopussa

- Myyntivaranto Venäjällä kasvoi vuodesta 2011
  - 5 987 asuntoa myynnissä kesäkuun lopussa (6/11: 4 993)
  - 36 prosenttia rakenteilla olevista asunnoista oli myyty (6/11: 26 %)
- Vuoden 2012 toisella neljänneksellä valmistui 765 asuntoa (Q2/11: 238)

# Venäjän asuntotuotanto maantieteellisesti tasapainossa

Rakenteilla olevat asunnot kaupungeittain (kpl)

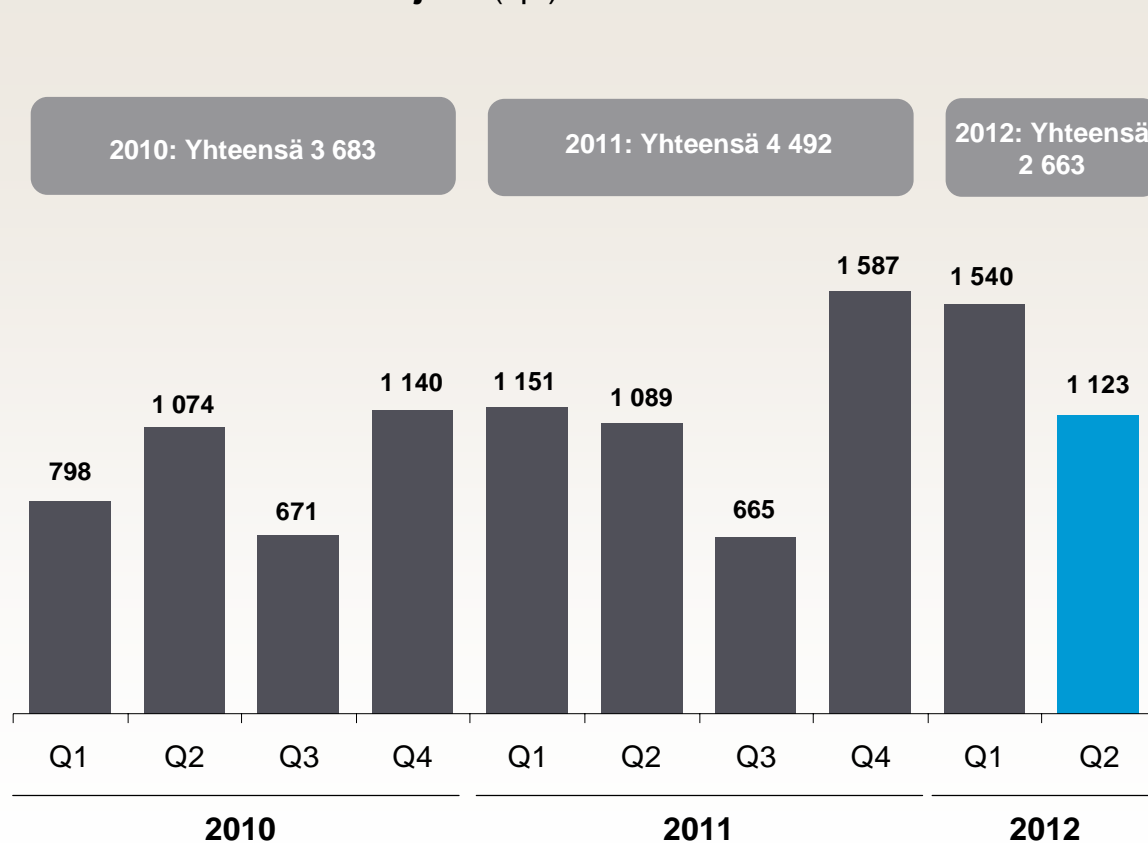


Kauden lopussa

- Rakenteilla olevien asuntojen määrä on kasvanut erityisesti Moskovan alueella ja Pietarissa
- Kansainvälisten rakentamispalveluiden loppuunsaattamiskustannukset 462 milj. euroa

# Kysyntä tukee hyvänä säilynyttä aloitusten määrää

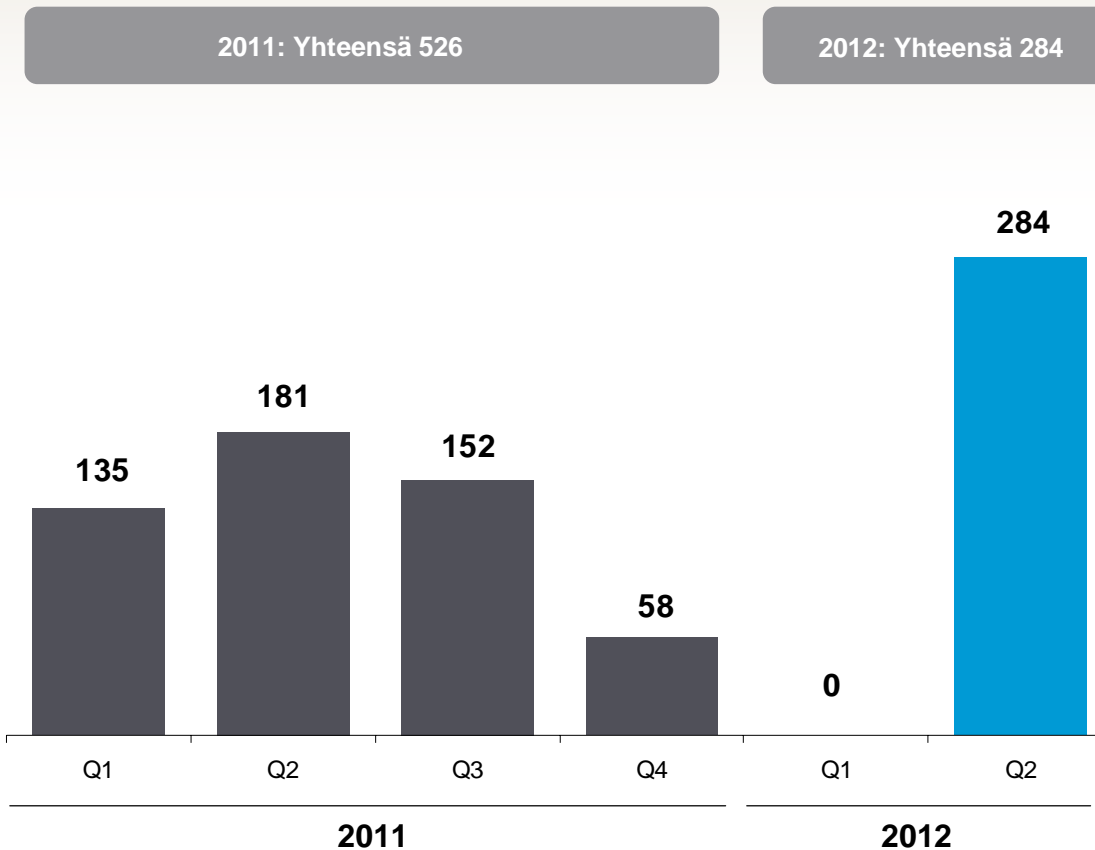
## Asuntoaloitukset Venäjällä (kpl)



- Asuntoaloituksia tehtiin vuoden toisella neljänneksellä Pietarissa, Moskovan alueella, Donin Rostovissa ja Jekaterinburgissa
- Tonttihankintoja tehtiin Pietarissa ja Moskovan alueella
- Monipuolinen tonttivalikoima: hyvä maantieteellinen sijainti, asuntoja valikoiduille asiakasryhmille

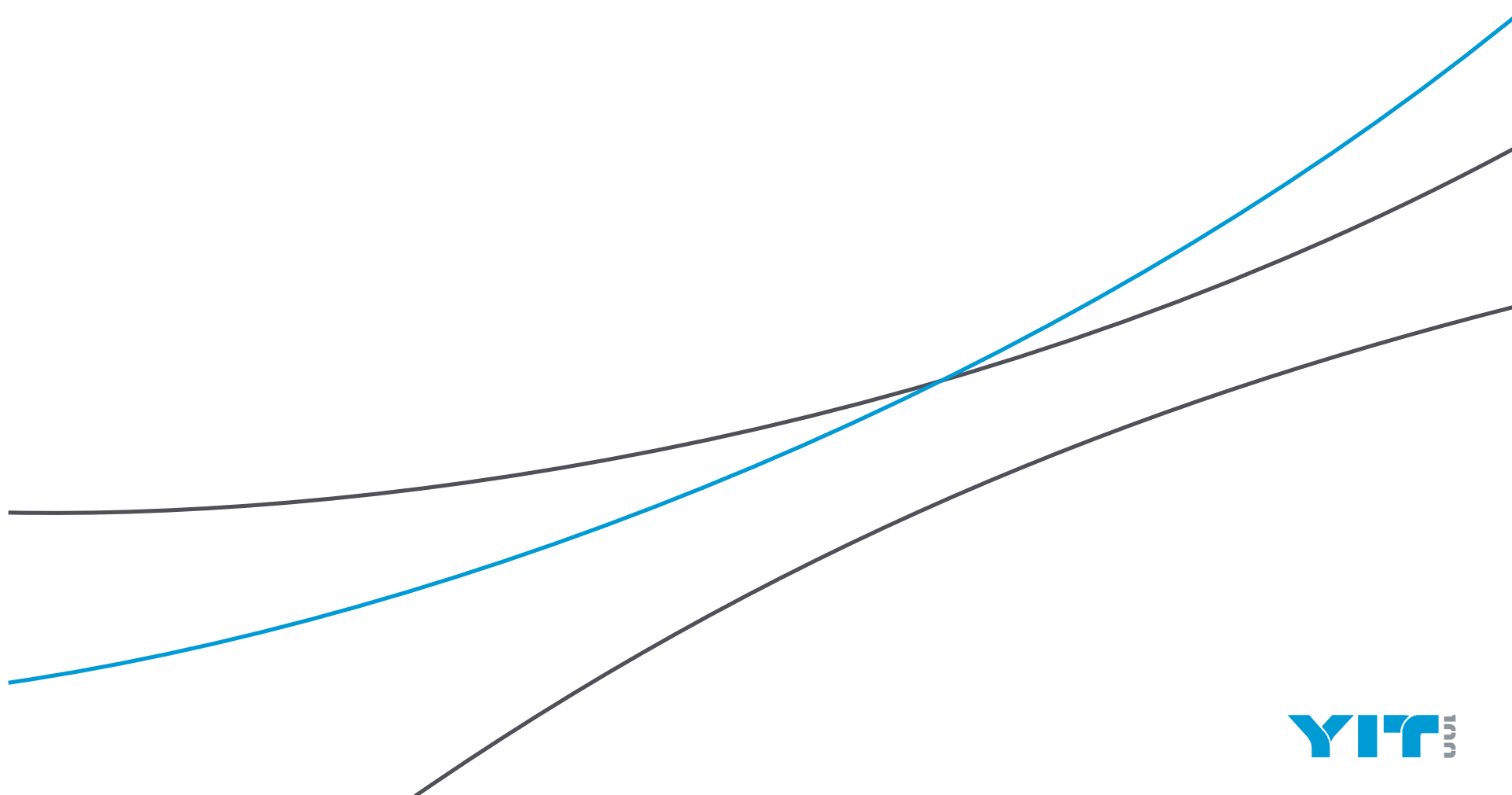
# Asuntoaloitukset kasvussa Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa

## Asuntoaloitukset Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa (kpl)



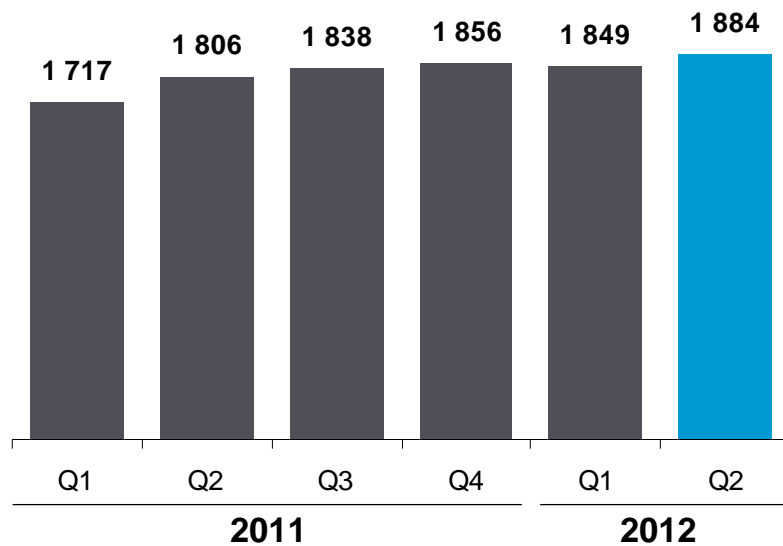
- YIT myi vuoden toisella neljänneksellä 92 asuntoa (Q2/11: 99)
- YIT on vahvistanut markkina-asemaansa alueella
- Asuntoaloituksia erityisesti Tšekissä
- Asuntojen hinnat vakaita
- Kannattavuus selvästi alle toimialan keskiarvon
- Suhteellisen pienet volyymit ja urakoinnin suuri osuus erityisesti Baltiassa heikensivät edelleen toimialan kannattavuutta toisella neljänneksellä

# Rahoitusasema ja avainluvut



# Mahdollisuuksia liikevoiton ja pääoman käytön tehokkuuden parantamiseen

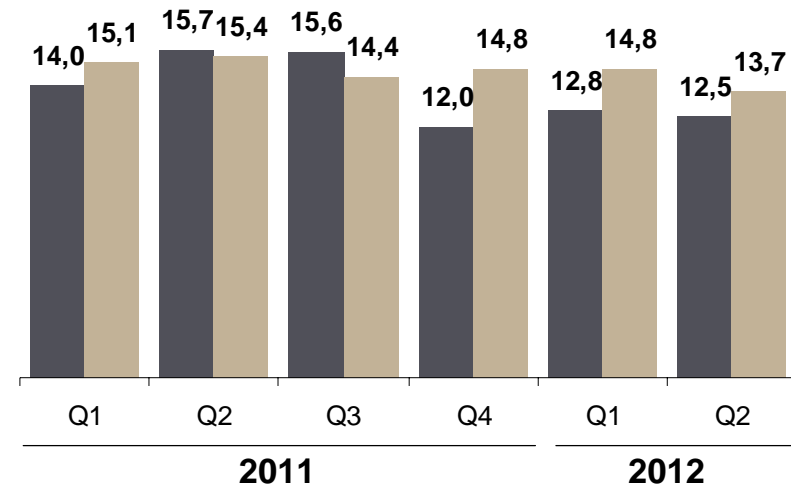
**Sijoitettu pääoma**  
milj. e



Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15)

**Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)**  
viim.12 kk

Strateginen tavoite:  
Sijoitetun pääoman tuotto 20 %



■ Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15) ■ Toimialaraportoinnin mukaan (osatuloutus)

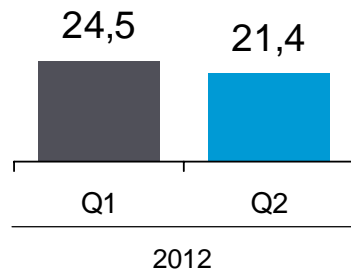


# Tavoitteena 20 prosentin sijoitetun pääoman tuotto kaikilla toimialoilla

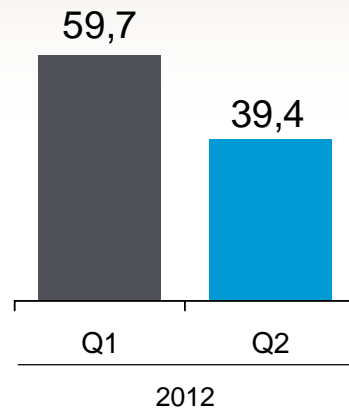


## Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut

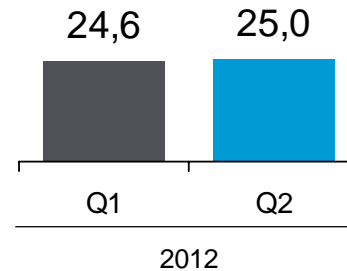
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)  
viim. 12 kk



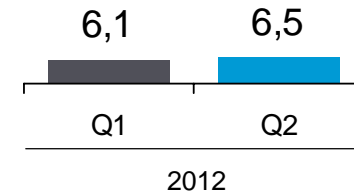
## Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut



## Suomen rakentamispalvelut

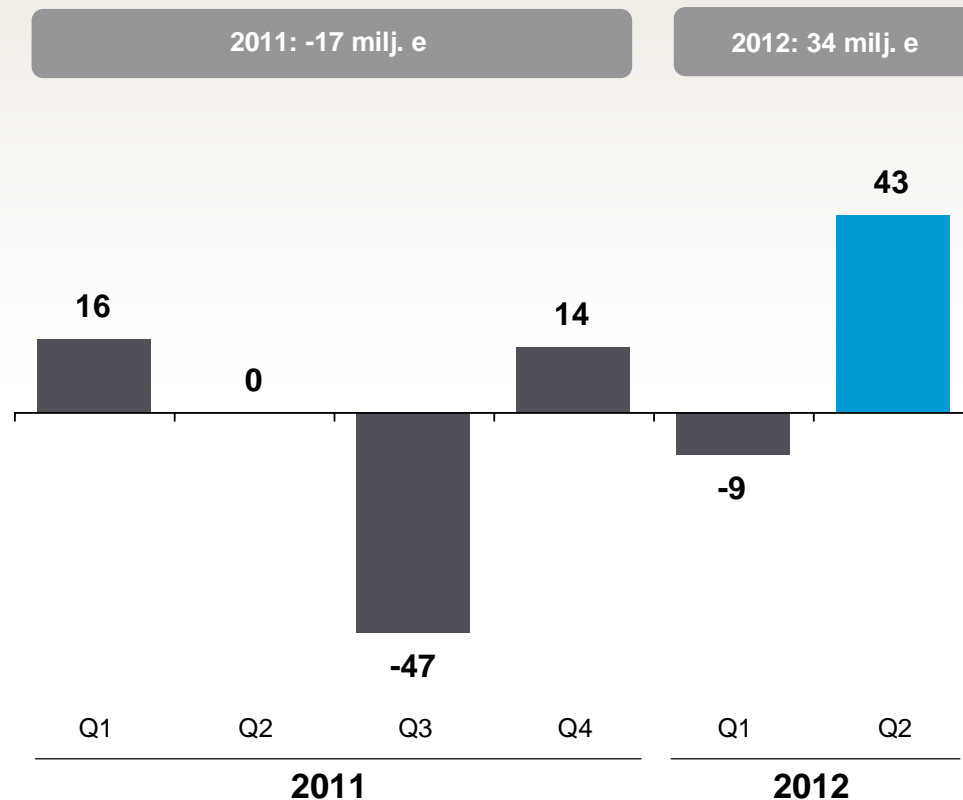


## Kansainväliset rakentamispalvelut



# Kassavirta positiivinen toisella vuosineljänneksellä

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen (milj. e)

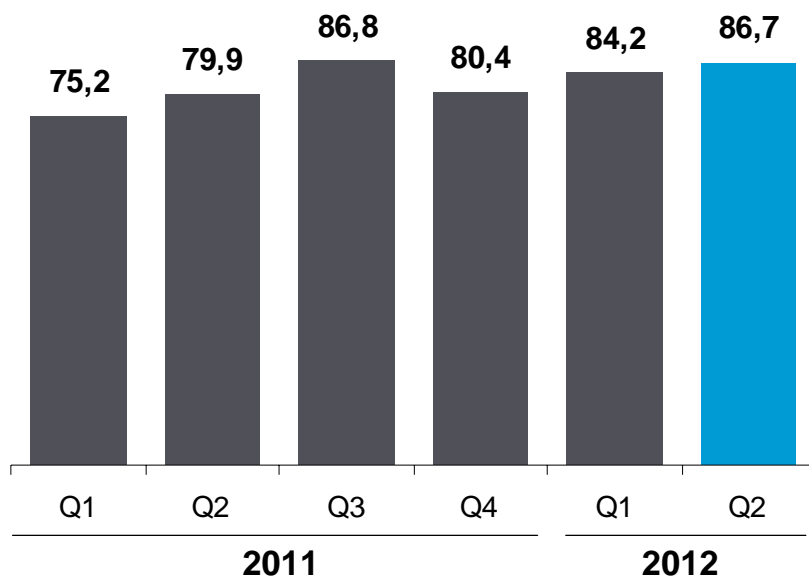


- Hyvä kassavirta Suomen rakentamispalveluissa
- Käyttöpääoman kasvu Kansainvälisissä rakentamispalveluissa suuremman tuotantovolyymin seurauksena
- Tontti-investointien jatkaminen

Kaikki luvut perustuvat konserniraportointiin (IFRIC 15)

# Omavaraisuusaste parani hieman

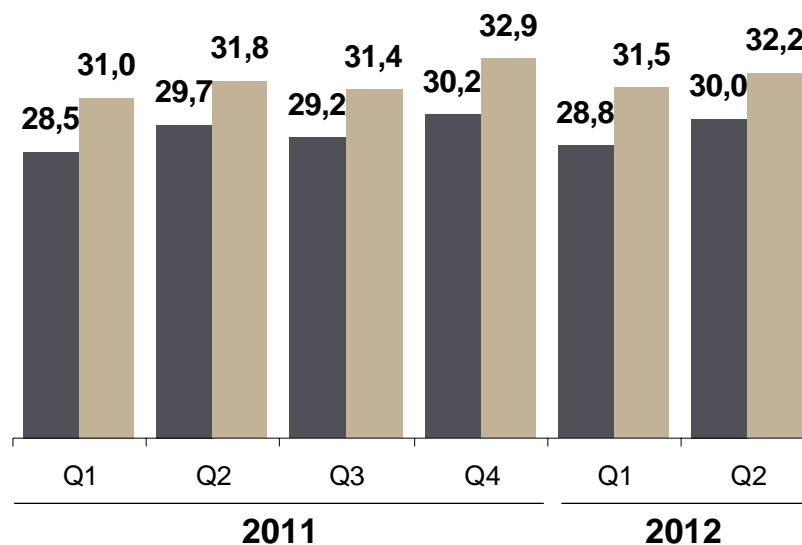
## Velkaantumisaste prosenttia



Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15)

## Omavaraisuusaste prosenttia

Strateginen tavoite:  
Omavaraisuusaste 35 %

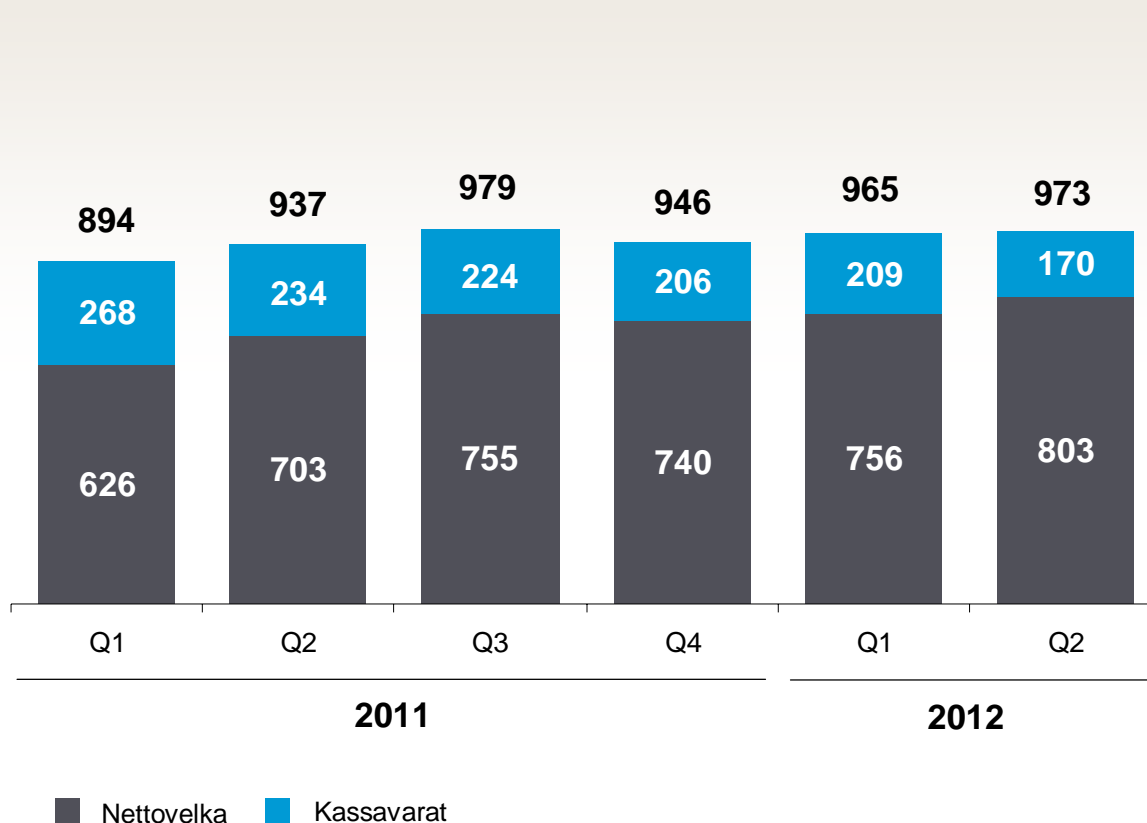


■ Konserniraportoinnin mukaan (IFRIC 15) ■ Toimialaraportoinnin mukaan (osatulutus)

# Hyvä rahoitusasema

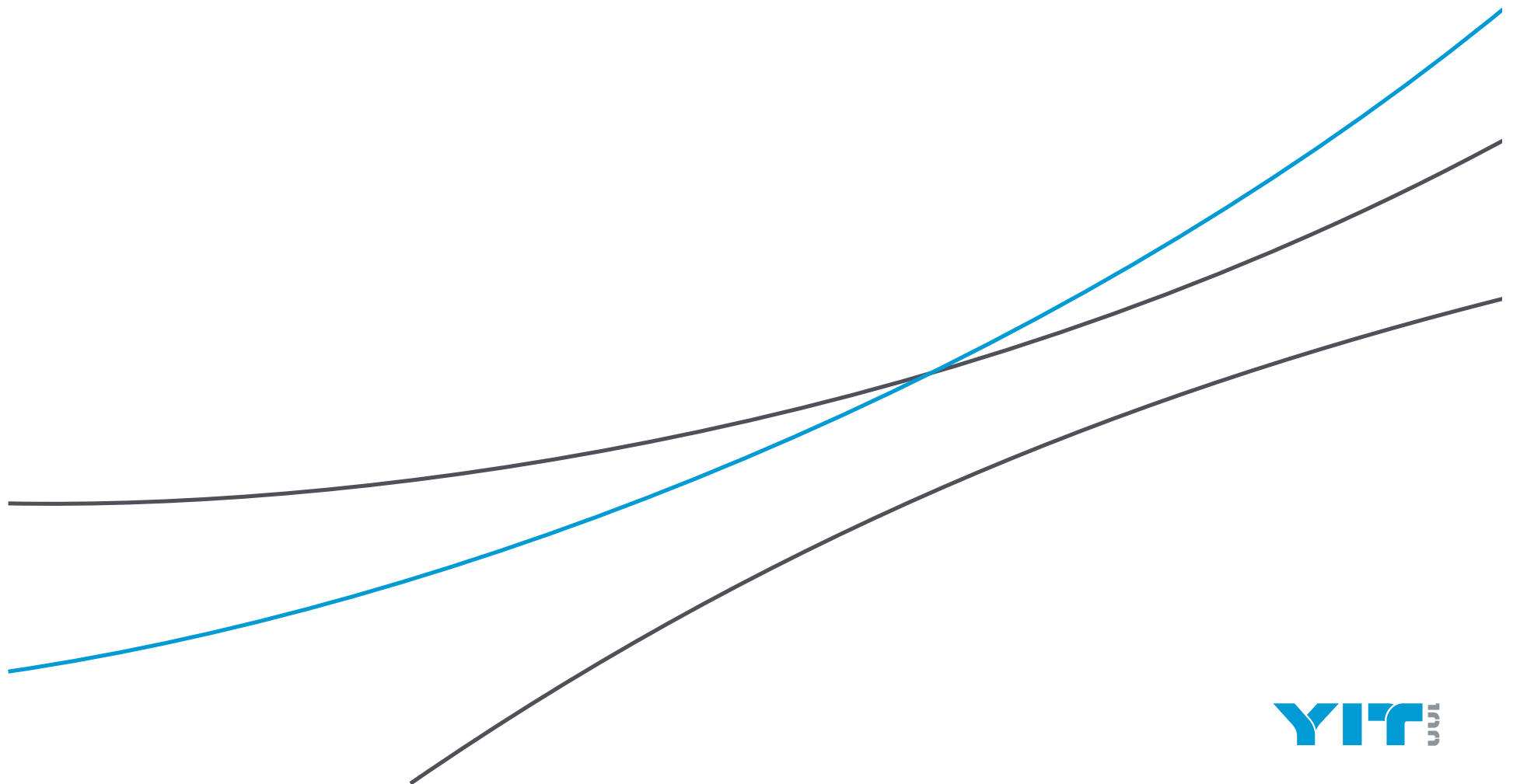
## Monipuoliset rahoituslähteet, tasapainoinen maturiteettijakauma

Korollinen velka (milj. e)



- Rakentamisen loppuunsaattamiskustannukset kesäkuun 2012 lopussa yhteensä 763 milj. euroa (6/11: 614 milj. e)
- Lainojen keskiporkko kesäkuun 2012 lopussa 3,1 % (3/12: 3,2 %)
- Vuoden 2012 toisen puoliskon aikana pitkäaikaista lainaa erääntyy 23 milj. euroa
- Käyttämättömiä limiittisopimuksia yhteensä 357 milj. euroa
  - Ei kovenantteja
- Osinkoa maksettiin 88 milj. euroa huhtikuussa

# Näkymät





# Markkinanäkymät 2012

## Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut

### Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden odotetaan kasvavan hieman

- Hyviä mahdollisuuksia huollossa ja kunnossapidossa kaikissa maissa
- Kiinteistötekniikan uusinvestointien odotetaan kasvavan kohtuullisesti Ruotsissa ja Norjassa
- Julkisen sektorin investoinnit uusiin rakennuksiin vähenevät, kun hallitukset pyrkivät tasapainottamaan budjettejaan
- Energian kallistuminen ja tiukkeneva lainsäädäntö lisäävät energiaa säästävien ratkaisujen kysyntää
- Teollisuuden investointien odotetaan kasvavan hieman Suomessa (Elinkeinoelämän keskusliitto)



**Nordkalk**  
Köping, Ruotsi



# Markkinanäkymät 2012

## Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



m.pire  
München, Saksa

### Kiinteistötekniisten palvelujen markkinoiden ennustetaan pysyvän vakaina Keski-Euroopassa

- Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden sekä projektimarkkinoiden odotetaan kasvavan kohtalaisesti
- Uusinvestointien kysynnän odotetaan pysyvän vakaana

### Energiatehokkuus- ja energianhallintapalveluiden odotetaan kasvavan

- Kallis energia ja kiristytvä ympäristölainsäädäntö tukevat kysyntää erityisesti Saksassa ja Itävallassa



# Markkinanäkymät 2012

## Suomen rakentamispalvelut



Merenkulkijanranta  
Helsinki

### Asuntorakentaminen

- Suomessa arvioidaan aloitettavan 28 000 asuntoa vuonna 2012 (Rakennusteollisuus RT, huhtikuu 2012), kun arvioitu pitkän tähtäimen tarve on 24 000–29 000 asuntoa vuosittain (VTT, tammikuu 2012)
- Muuttoliike, demografiset tekijät ja matala korkotaso tukevat asuntojen kysyntää
- Asuntojen hintojen odotetaan pysyvän vakaina
- Rakennuskustannusten maltillinen nousu pääasiassa energiamääräysten muutosten vuoksi

### Toimitilarakentaminen

- Toimitilarakentamisen odotetaan vähenevän 8–9 % (VTT)
- Toimistotilojen vajaakäyttöaste on korkea, mutta kysyntä painottuu nykyaikaisiin ja energiatehokkaisiin tiloihin

### Infrarakentaminen

- Infrarakentamisen ennustetaan pysyvän vakaana (VTT, tammikuu 2012)
- Rata- ja metrorakentaminen kasvaa ja kalliorakentamisen markkinatilanne pysyy suotuisana

# Markkinanäkymät 2012

## Kansainväliset rakentamispalvelut



Oriental  
Pietari, Venäjä

### Venäjä

- Pitkällä aikavälillä suuri tarve asunnoille
- Asuntorakentamisen arvioidaan kasvavan
- Asuntojen hintojen odotetaan nousevan vuonna 2012
- Asuntolainamarkkinoiden kehitys tukee kysyntää, vaikka korkotasossa on näkyvissä lievää nousua
- Öljyn hinnan lasku saattaa heikentää Venäjän taloutta

### Baltian maat, Tšekki ja Slovakia

- Tarve parantaa asuinolosuhteita pitkällä tähtäimellä
- Asuntorakentamisen volyymit kasvussa matalalta tasolta Baltian maissa
- Asuntoaloitusten määrän odotetaan kasvavan Baltian maissa ja pysyvän vakaina Tšekissä
- Slovakiassa aloitusten määrä pysyy pienenä



# Tulosohjeistus 2012

Attention to D

YIT arvioi, että liikevaihto pysyy edellisvuoden tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuonna 2012

Epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä on edelleen suuri, ja se voi vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan

Ohjeistusta, joka perustuu toimialaraportointiin (POC = osatuloutus), ei ole päivitetty 2.2.2012 jälkeen

Tekninen yliopisto  
München, Saksa

# Prioriteetit vuonna 2012



YIT-toimisto  
München, Saksa

- 1 Kannattavuuspotentiaali**
  - Kannattavuuden parantamishjelman toteuttaminen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa
  - Keski-Euroopan toimintojen uudelleenjärjestely
- 2 Mahdollisuuksien hyödyntäminen kaikissa markkinatilanteissa**
  - Kyky ja hyvä aiempi menestys asuntoaloitusten lisäämisessä
  - Tontit ja yrityskaupat
- 3 Riskienhallinta**
  - Myyntivarannon ja siihen liittyvien riskien hallinta
  - Kassavirran varmistaminen
  - Hyvä likviditeettiasema: lisäreservit varmistettu



# Lisätietoja



## **Timo Lehtinen**

Talousjohtaja (CFO)

Puhelin: 020 433 2258

GSM 045 670 0626

timo.lehtinen@yit.fi

## **Hanna-Maria Heikkinen**

Sijoittajasuhdejohtaja

Puhelin: 020 43 32 635

GSM 040 826 2172

hanna-maria.heikkinen@yit.fi

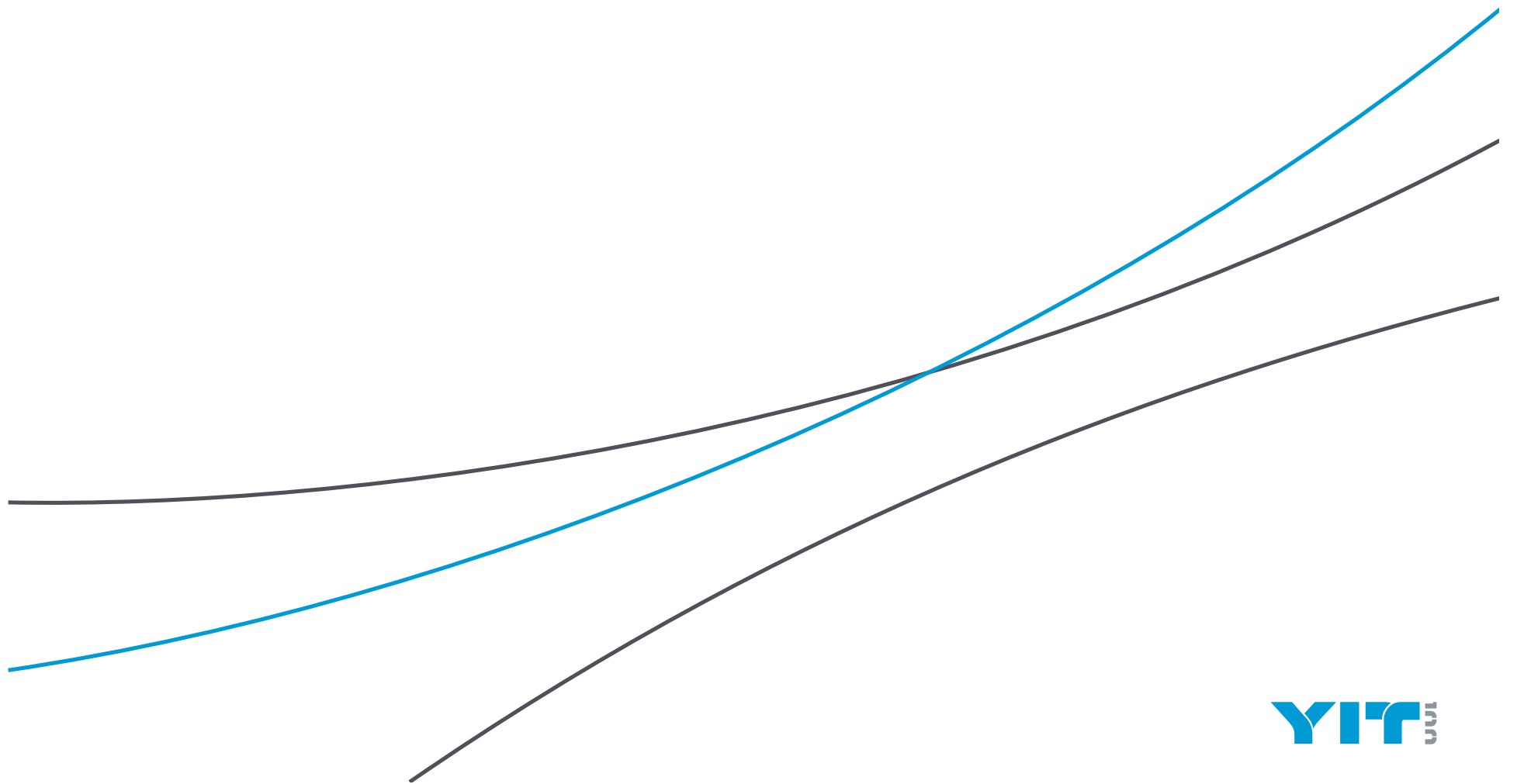
# Liitteet

## Liitteet

- Rahoitusasema
- Osakeomistus
- Talousindikaattorit
- Asuntorakentamisen indikaattorit: Suomi, Venäjä ja Itä-Eurooppa
- Toimitilojen indikaattorit: Suomi ja Venäjä
- Infrarakentaminen Suomessa ja rakennuskustannukset Suomessa ja Venäjällä
- Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden indikaattorit
- Teollisuuden indikaattorit Suomessa
- Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden indikaattorit



# Rahoitusasema



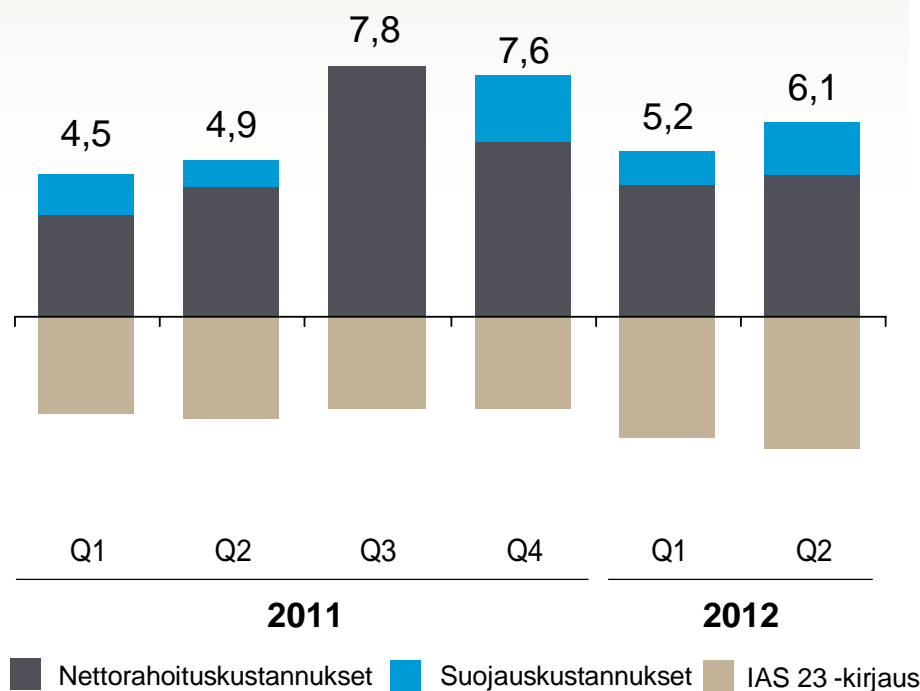


# Nettorahoituskustannukset kasvoivat hieman

## Nettorahoituskustannukset, milj. e

2011: 24,8 milj. e

2012: 11,3 milj. e



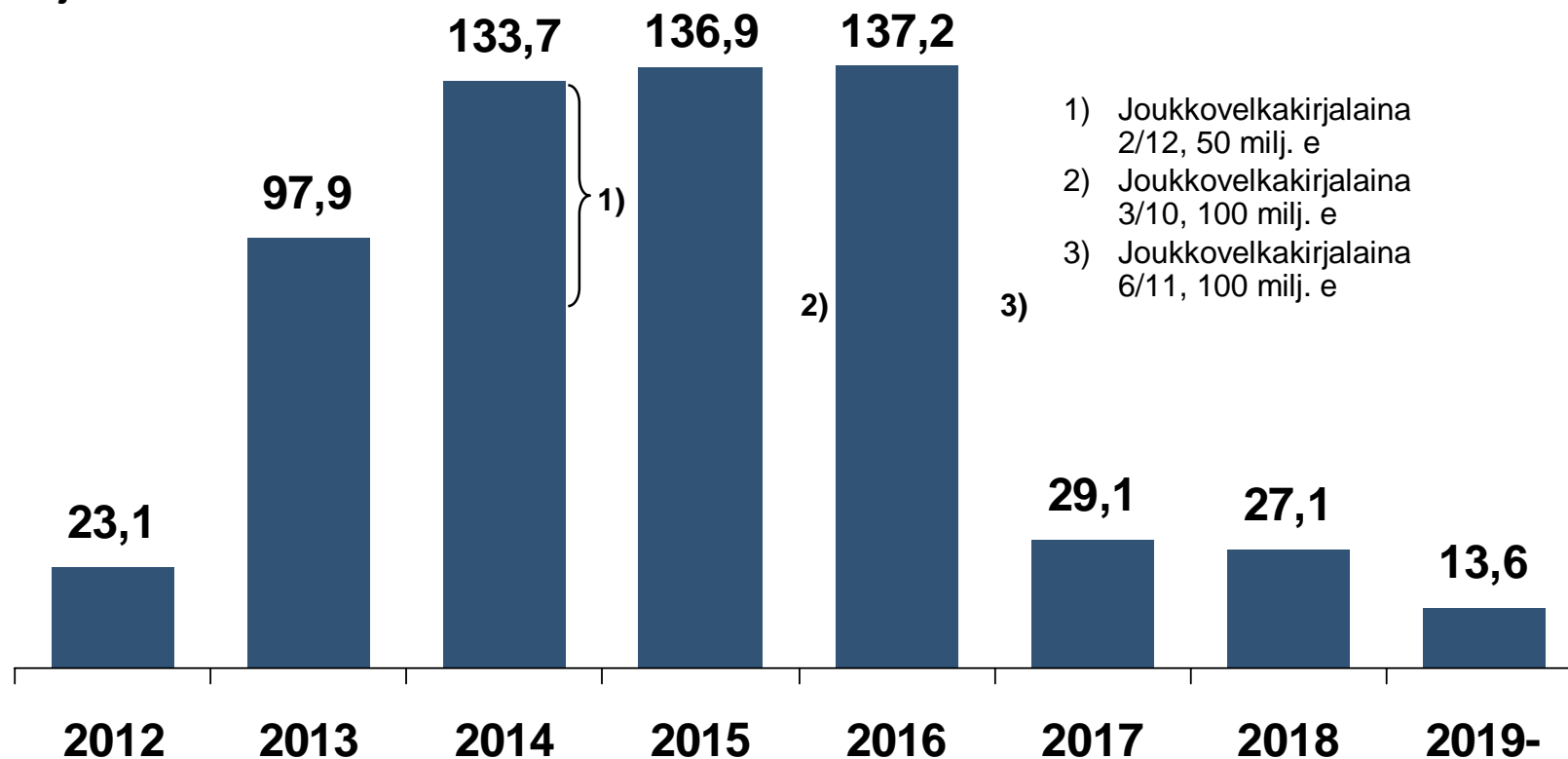
## Nettorahoituskustannuksiin vaikuttaneet keskeiset tekijät

- Brutto- ja nettovelan kasvu
- Suojatun ruplaposition kasvu
- Ruplan suojauskustannusten kasvu toisella vuosineljänneksellä
- Kasvanut IAS 23 -kirjaus

# Hallittu maturiteettijakauma

## Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma 6/12

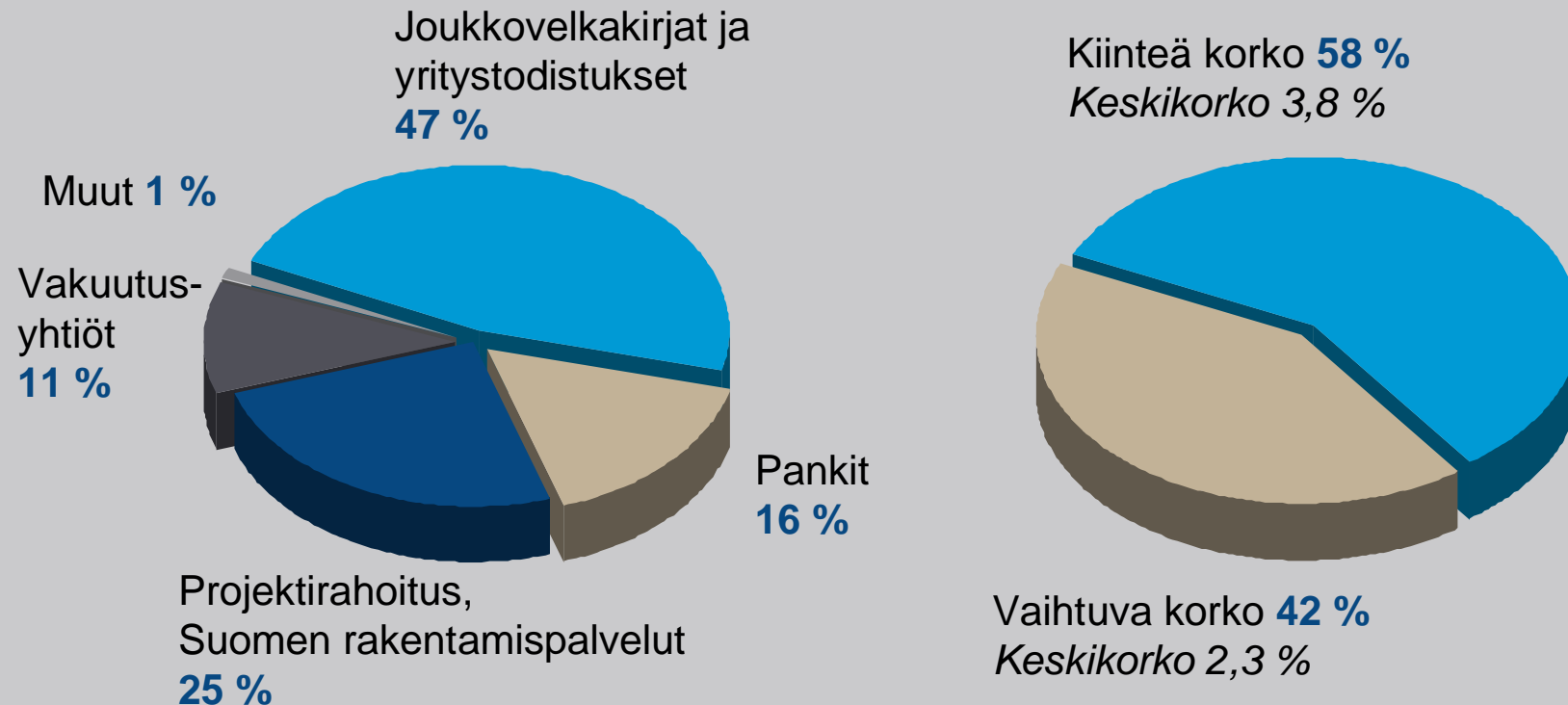
milj. e



# Tasapainoinen velkasalkku

**Velkasalkku 6/12, yhteensä 973 milj. euroa (3/12: 965 milj.)**

*Keskikorko 3,1 % (3/12: 3,2 %)*

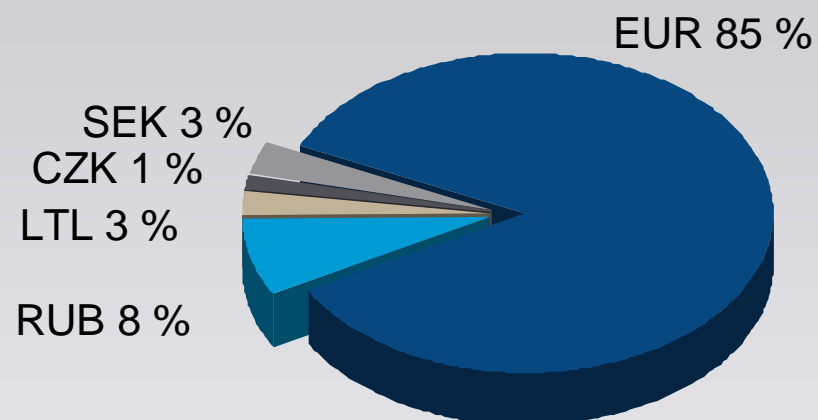


# Hallittu velkasalkun valuuttariski

## Valuuttariskien hallinnan periaatteet

- Tuloslaskelmaan vaikuttavien erien valuuttamuutosten vaikutukset on suojattu
- Taseen nettoinvestointeja ei ole suojattu
- Emoyhtiön ottamat lainat pääsääntöisesti euromääräisiä
  - Tytäryhtiöiden valuuttamääräiset lainat ovat täysin suojattuja
- Termiinimarkkinoiden odottamattomien häiriöiden vuoksi kunkin valuutan suojaus voi olla 50–100 %

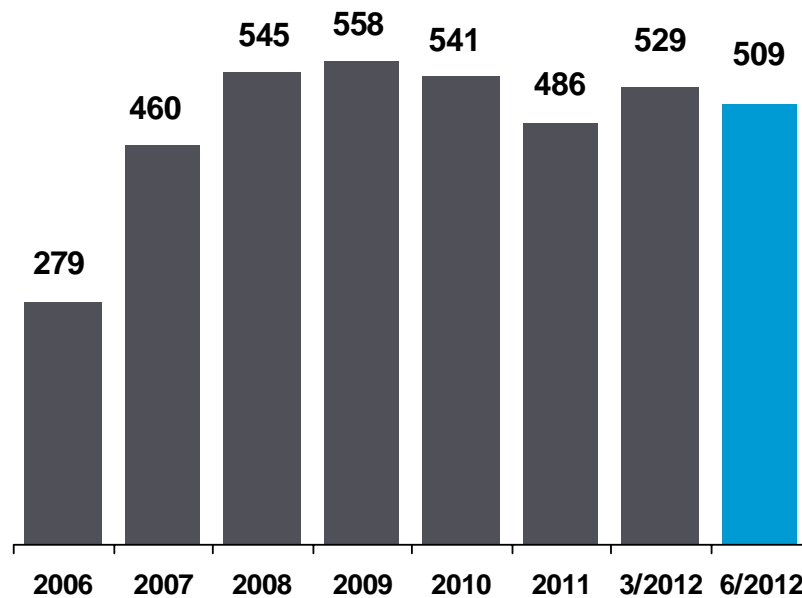
## Velkasalkku ja termiinisopimukset 6/12



# Venäjälle sijoitettu pääoma

## Venäjälle sijoitettu pääoma 2006–6/2012

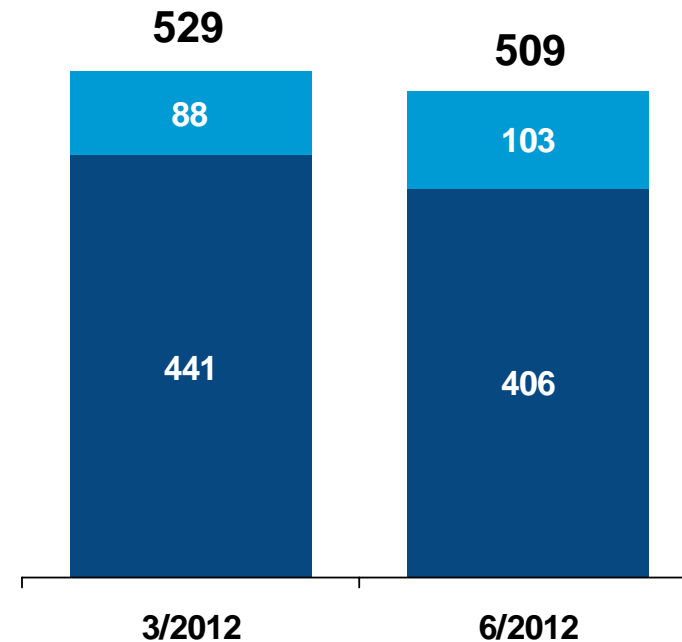
milj. e



2006–2008: osatuloutuksen mukaan, 2009–2012: IFRIC 15:n mukaan

## Venäjälle sijoitettu pääoma

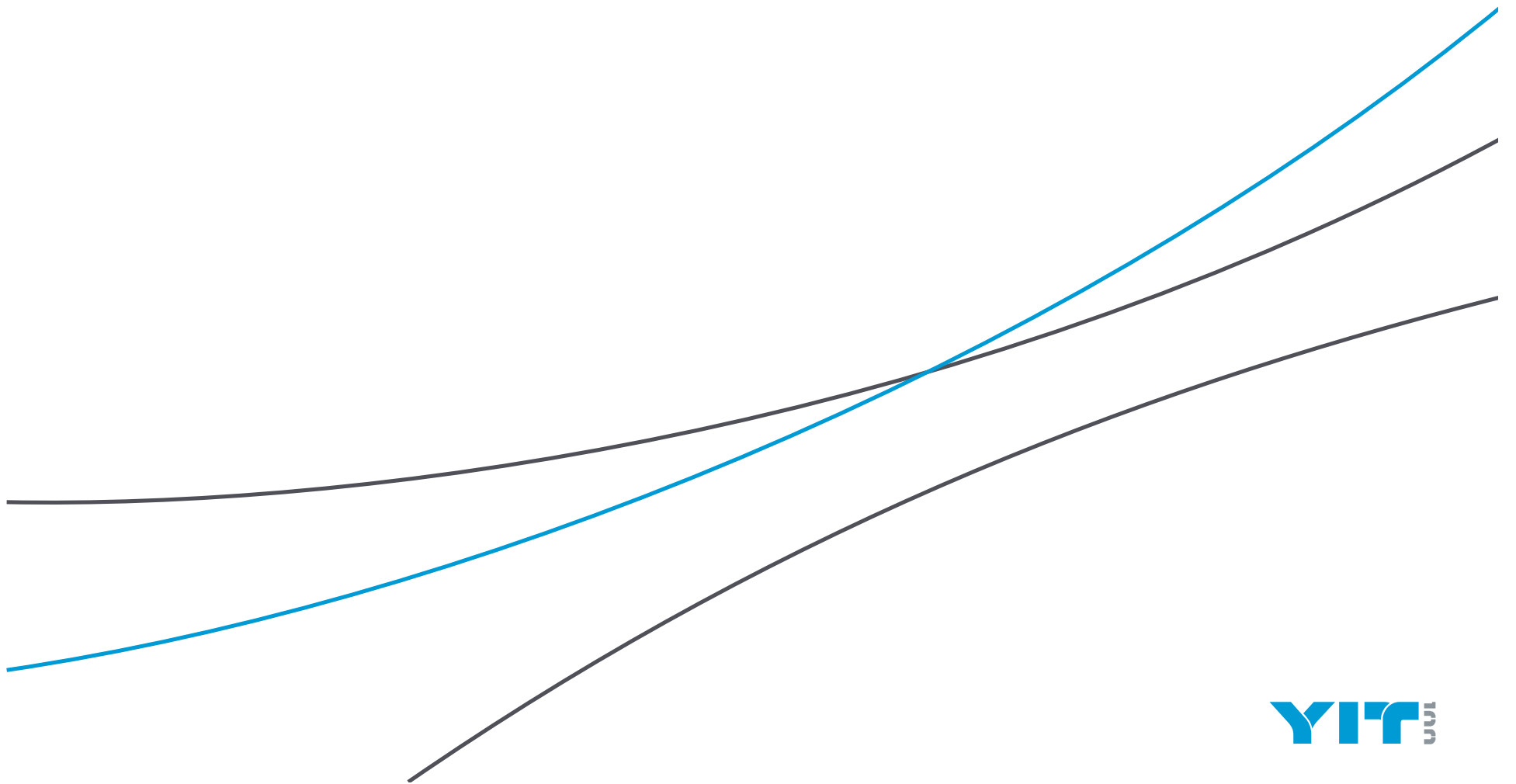
milj. e



■ Oma pääoma ja oman pääoman ehtoiset nettoinvestoinnit  
■ Vieras pääoma

IFRIC 15:n mukaan

# Osakeomistus



# Suurimmat osakkeenomistajat

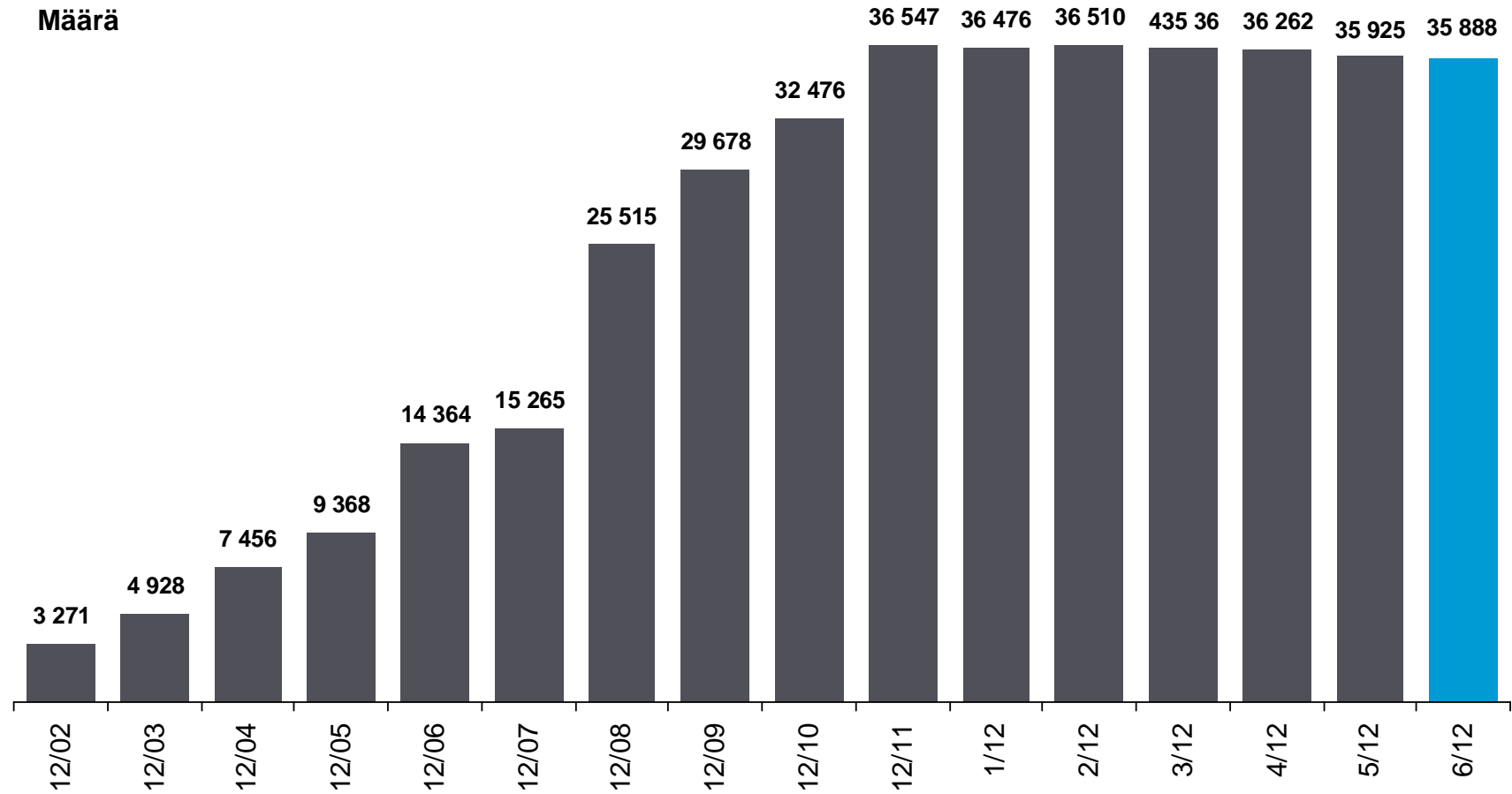
## 30.6.2012

Osakkeenomistaja	Osakkeet	%
1. Structor S,A,	15 430 000	12,13
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma	10 000 000	7,86
3. Mandatum Henkivakuutusyhtiö	6 108 449	4,80
4. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5 204 936	4,09
5. Nordea-rahastot	2 230 898	1,75
6. Svenska Litteratursällskapet i Finland r.f.	1 880 400	1,48
7. YIT Oyj	1 834 110	1,44
8. Odin-rahastot	1 803 611	1,42
9. OP-rahastot	1 735 000	1,36
10. Danske Invest -rahastot	1 697 181	1,33
Kymmenen suurinta yhteensä	47 924 585	37,67
Hallintarekisteröidyt	21 611 534	16,99
Muut osakkeenomistajat	57 687 303	45,34
Yhteensä	127 223 422	100,00



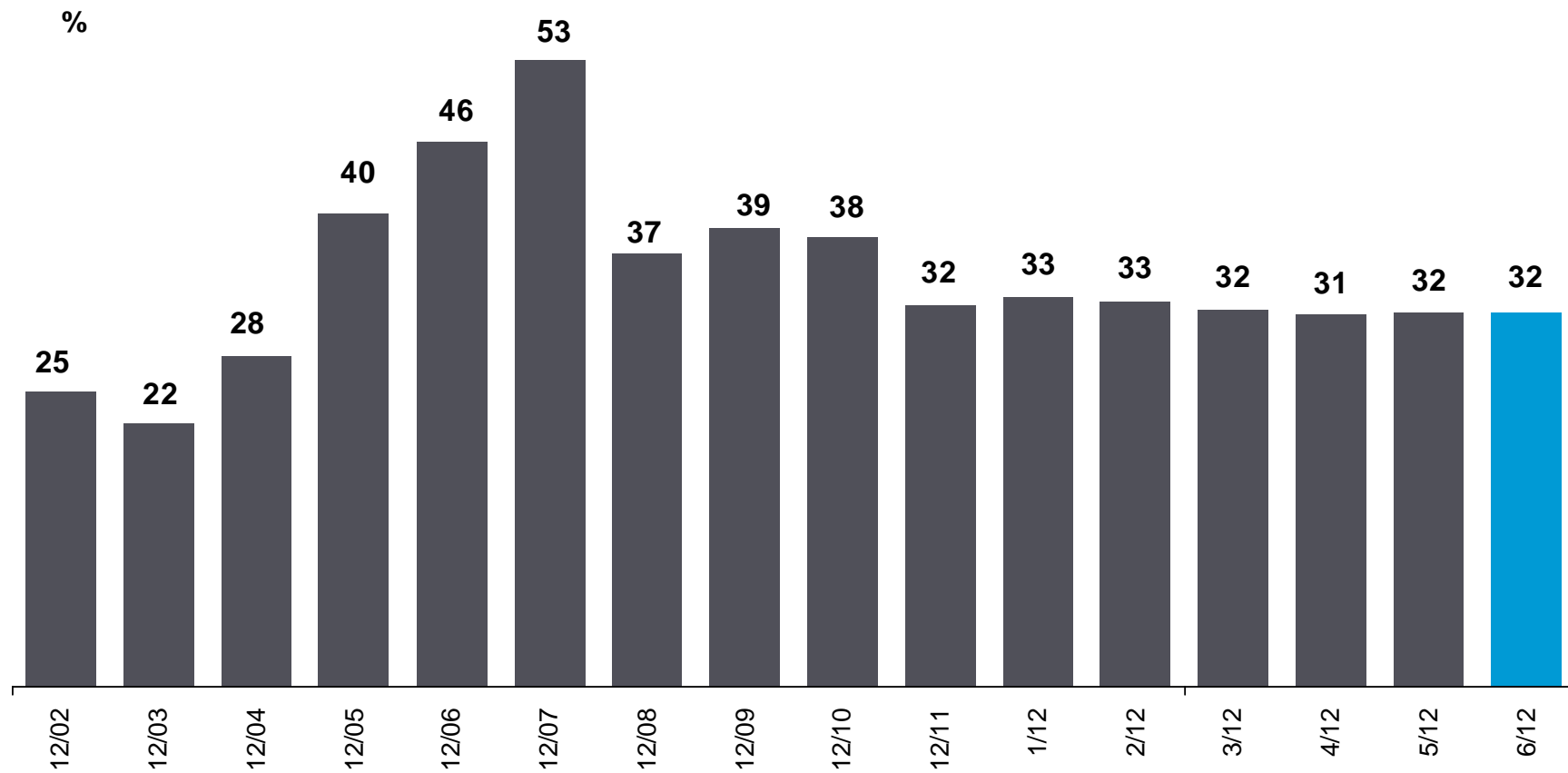
# Lähes 36 000 osakkeenomistajaa 30.6.2012

Määrä

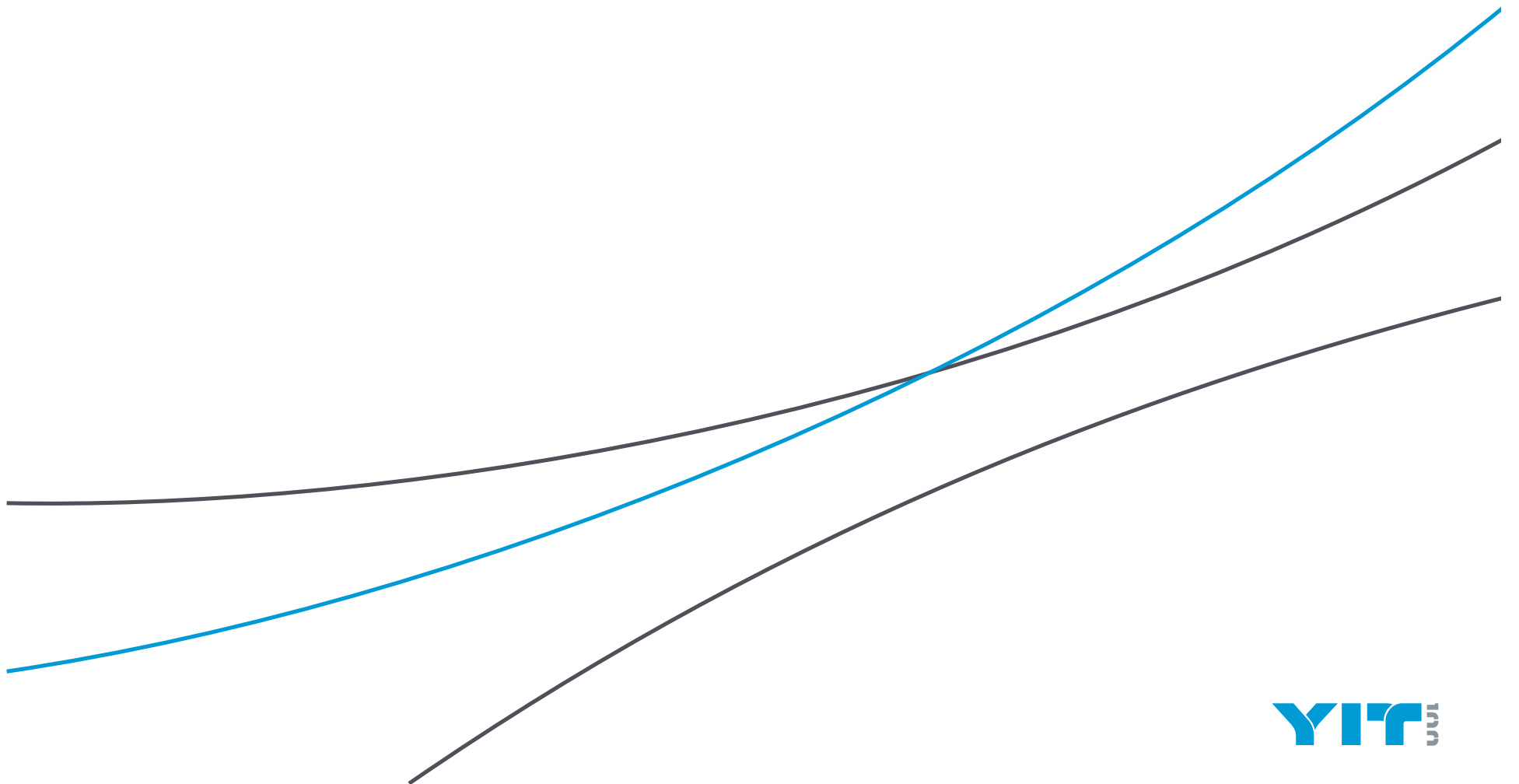


# Ulkomaalaisomistuksen osuus noin 32 prosenttia

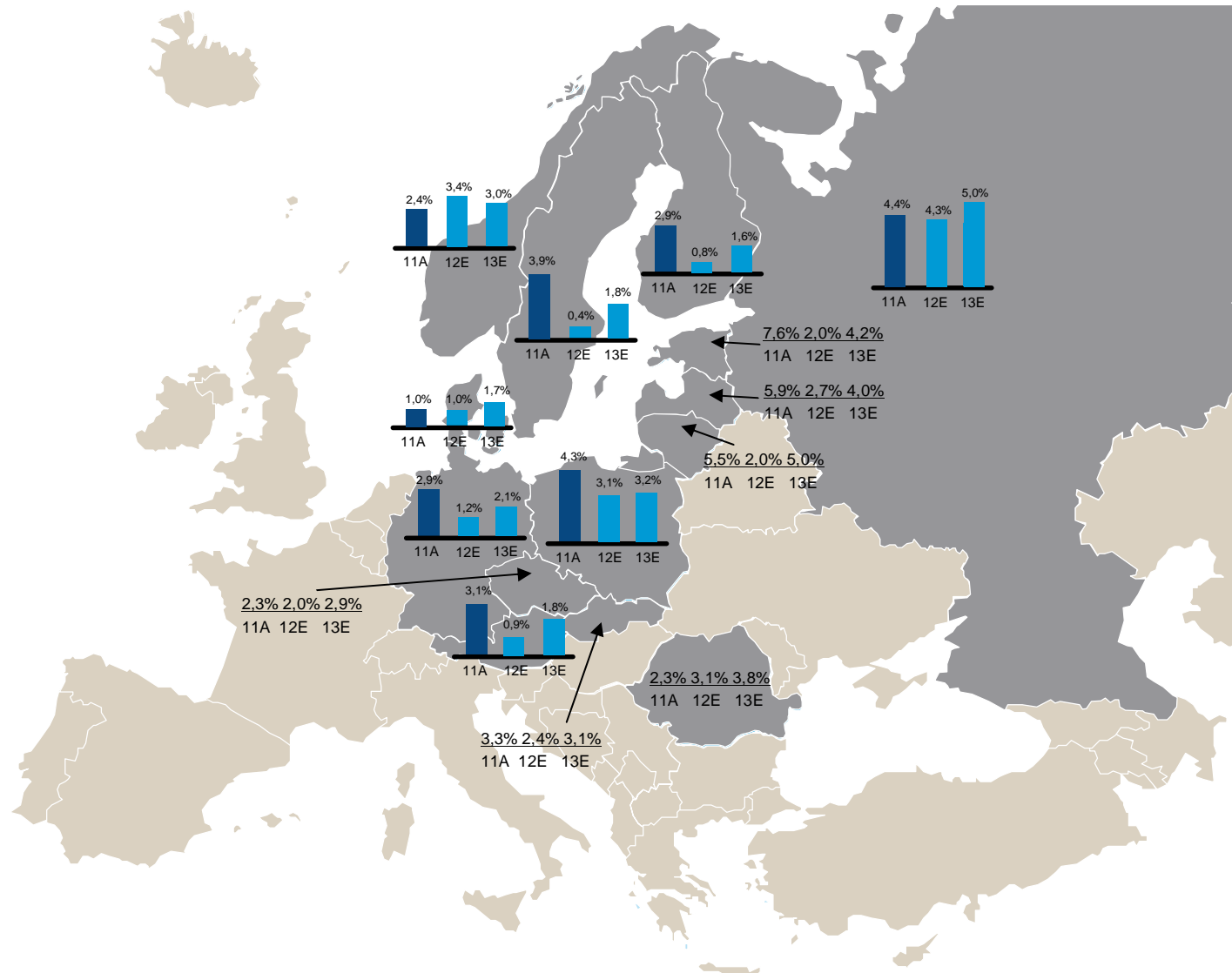
Ulkomaalaisomistus, osuus osakepääomasta 30.6.2012



# Yleiset talousindikaattorit

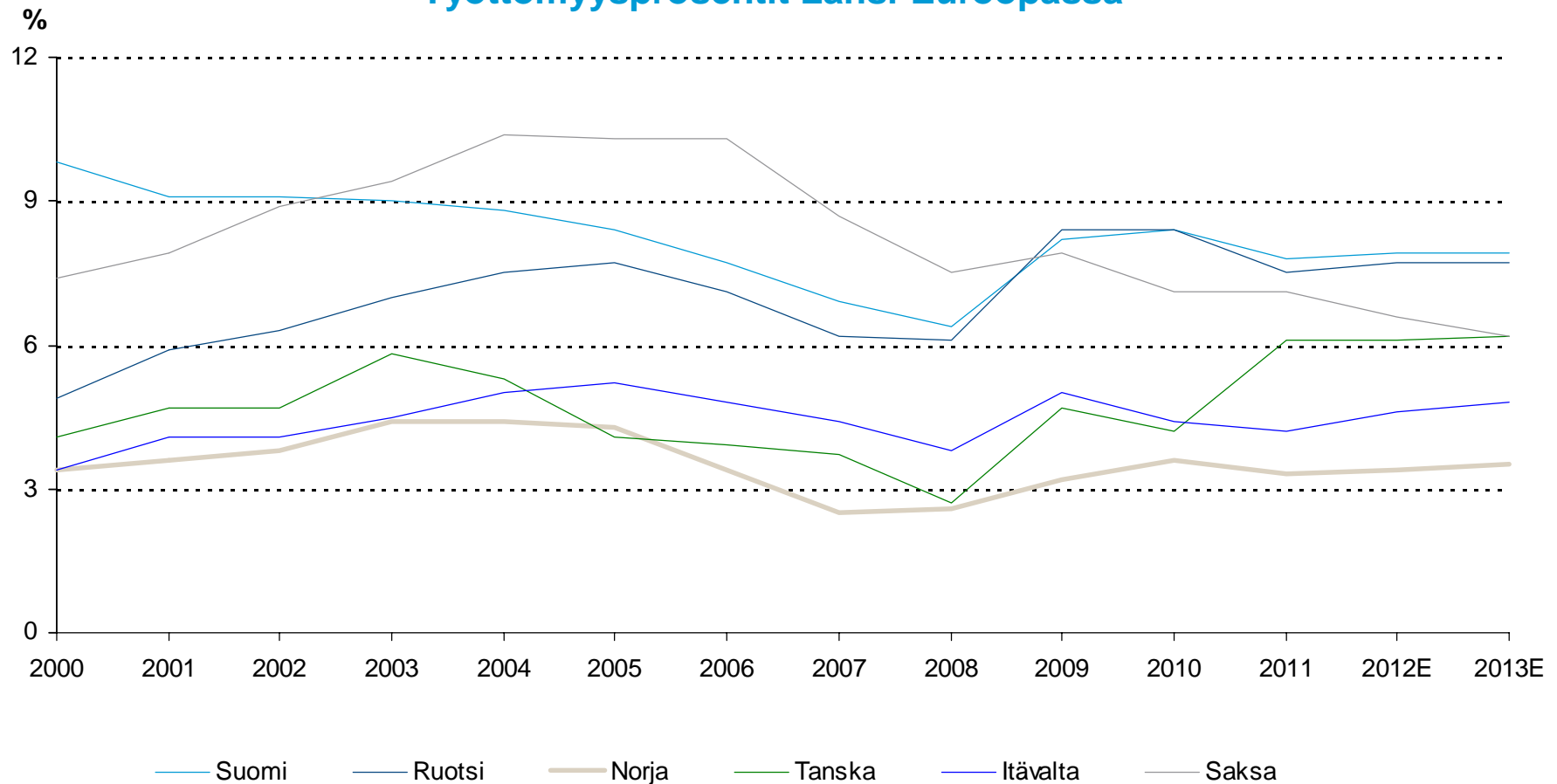


# BKT:n kasvuennusteet YIT:n toimintamaissa



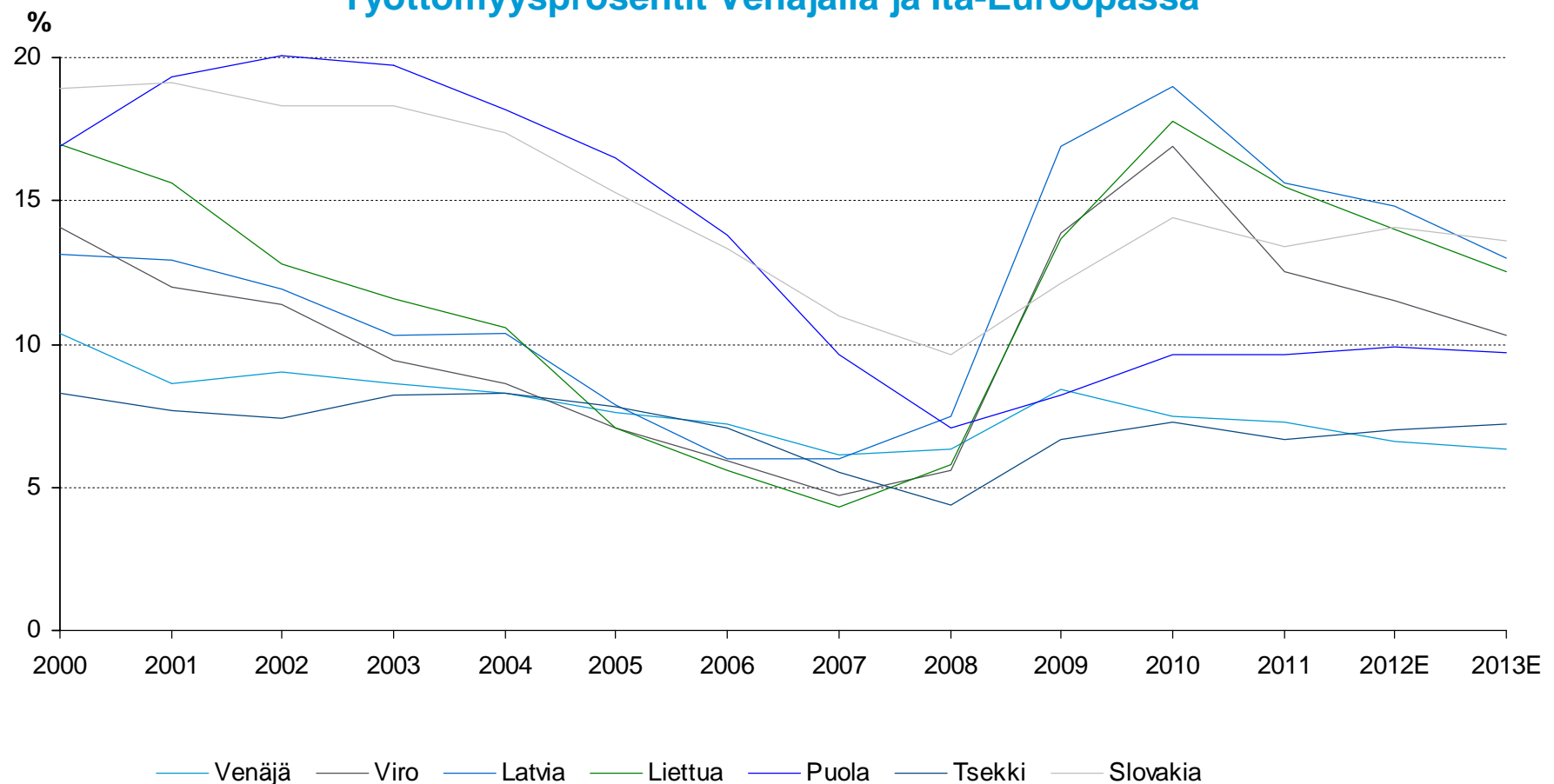
# Työttömyyden arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa

## Työttömyysprosentit Länsi-Euroopassa



# Työttömyyden arvioidaan laskevan hieman Venäjällä ja Baltiassa

## Työttömyysprosentit Venäjällä ja Itä-Euroopassa



# Asuntorakentamisen indikaattorit

Suomi

Venäjä

Itä-Eurooppa

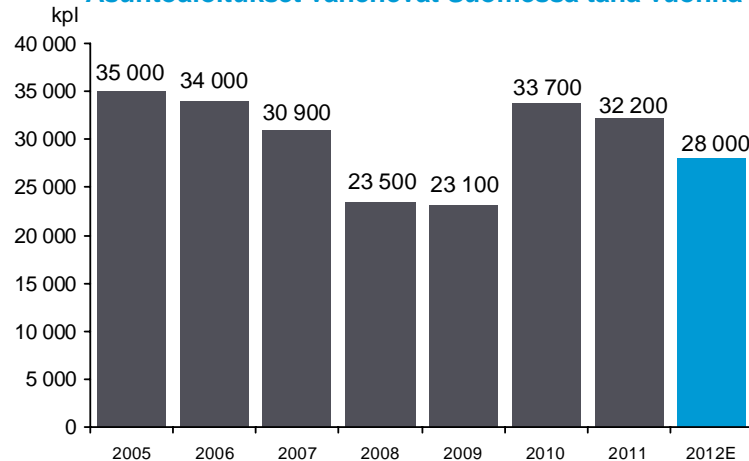




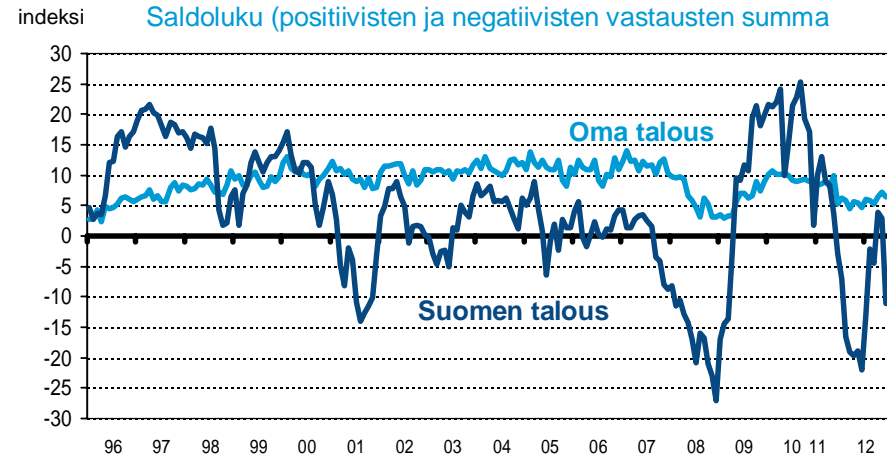
# Suomi

## Alhaiset korot ja vahvistunut kuluttajaluottamus tukevat asuntojen kysyntää

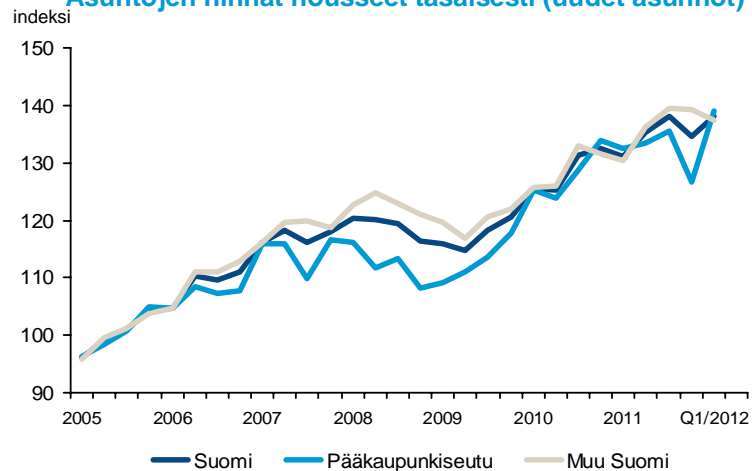
Asuntoaloitukset vähenevät Suomessa tänä vuonna



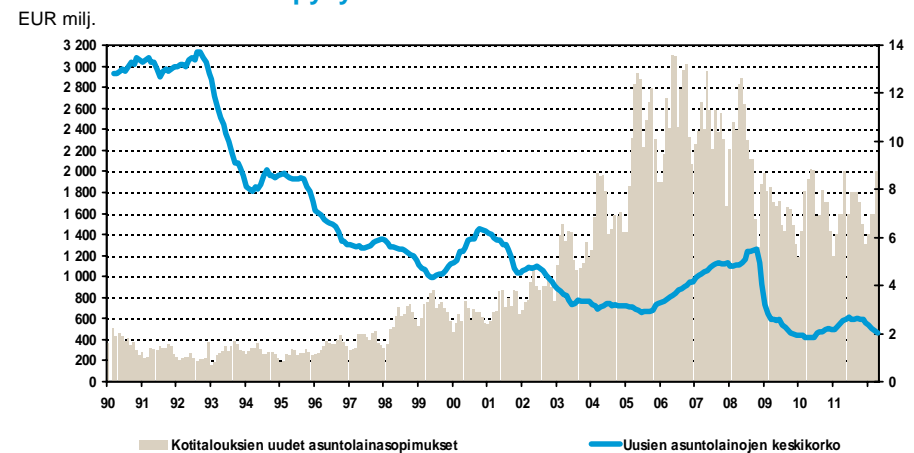
Näkemykset taloudellisesta tilanteesta vuoden kuluttua  
Saldoluku (positiivisten ja negatiivisten vastausten summa)



Asuntojen hinnat nousseet tasaisesti (uudet asunnot)



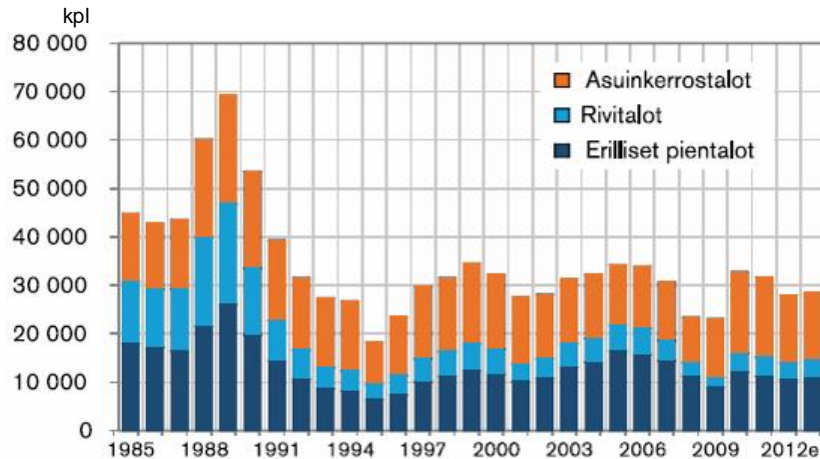
Korot pysyvät alhaisella tasolla vuonna 2012



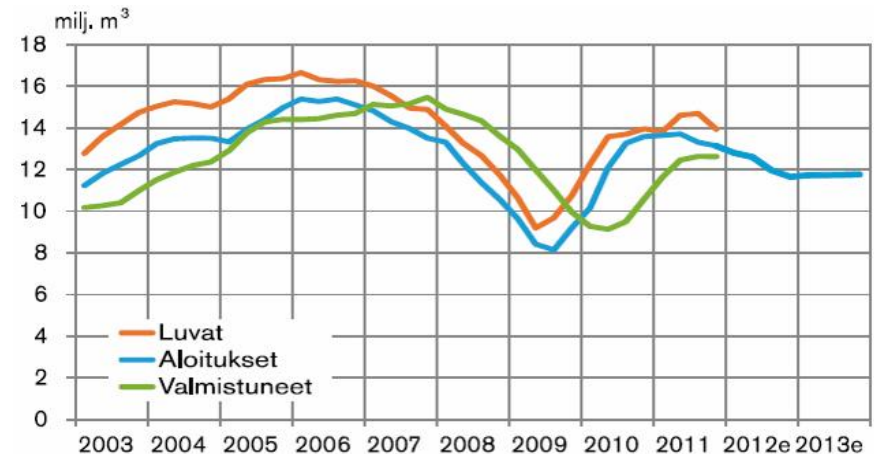
# Suomi

## Asuntorakentamisen indikaattorit ovat pysyneet vakaina

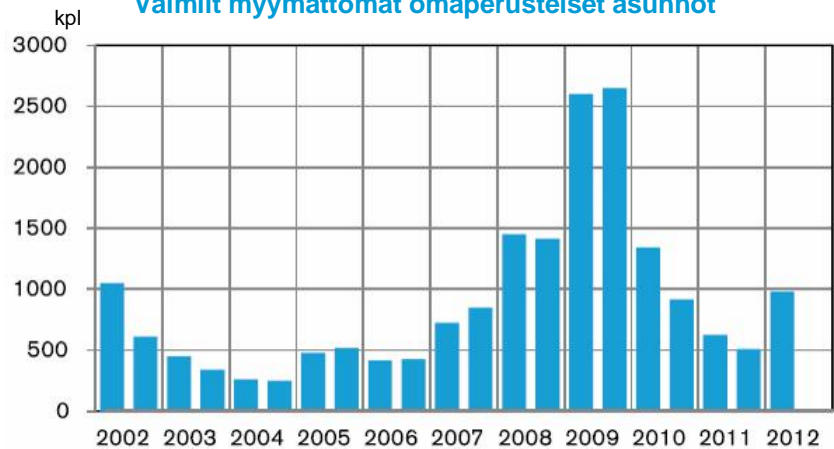
Asuntoaloitukset talotyypeittäin



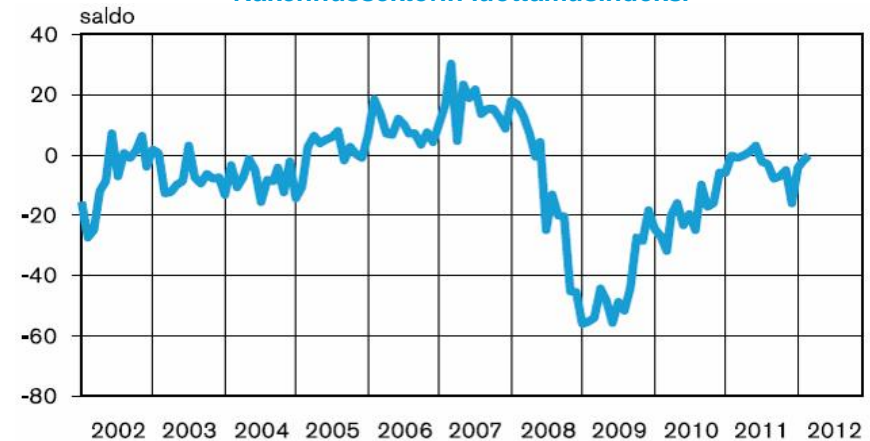
Asuntorakentamisen luvat, aloitukset ja valmistuneet



Valmiit myymättömät omaperusteiset asunnot



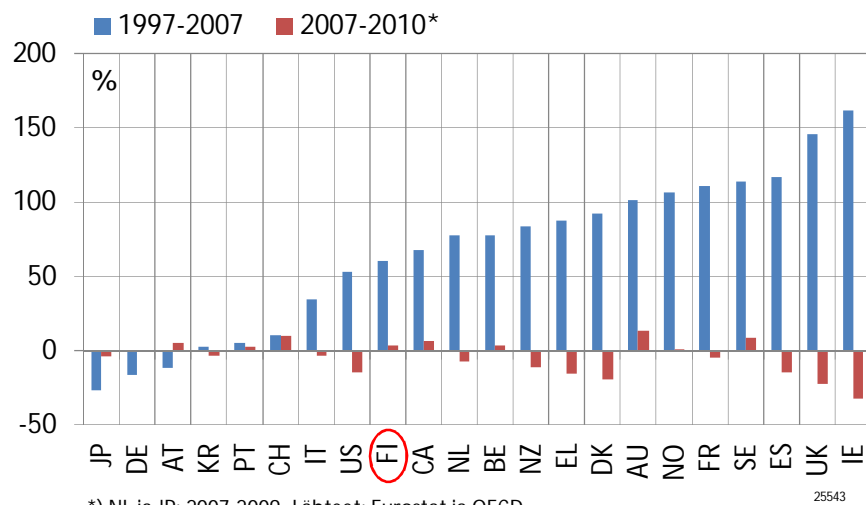
Rakennussektorin luottamusindeksi



# Suomi

## Kotitalouksien velka suhteellisesti alhainen

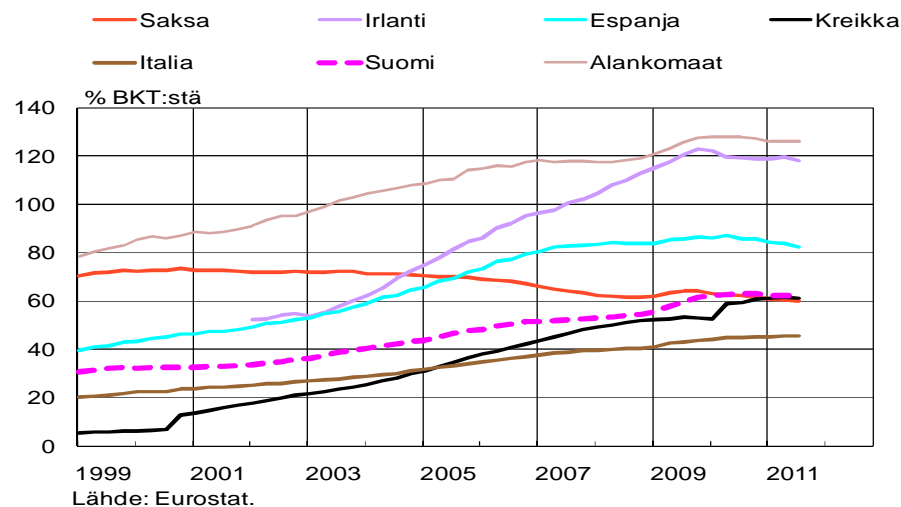
### Asuntojen hinnat eri maissa



\*) NL ja JP: 2007-2009. Lähteet: Eurostat ja OECD.

25543

### Kotitalouksen velkaatuminen suhteessa BKT:hen (%)

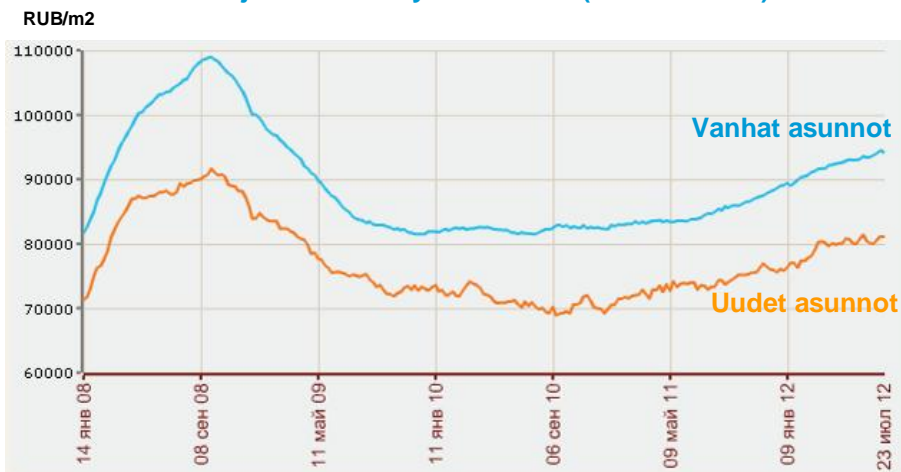


Lähde: Eurostat.

# Venäjä

## Asuntomarkkinoiden arvioidaan pysyvän hyvinä 2012

Asuntojen hintakehitys Pietarissa (1/2008-7/2012)



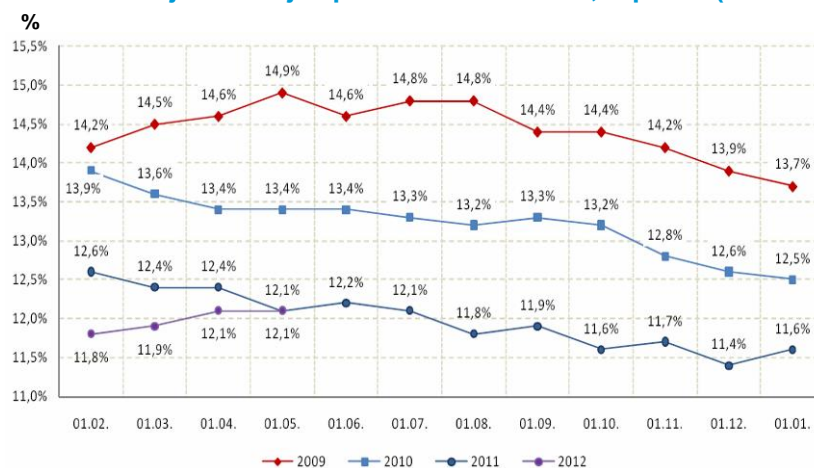
Öljyn hinnan kehitys: Urals-öljy (1/2008-7/2012)



Asuntojen hintakehitys Moskovan Oblastissa (1/2012-7/2012)



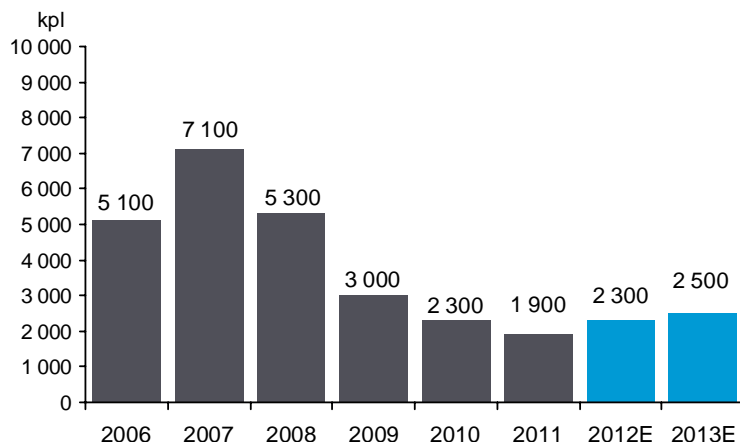
Asuntolainojen korkojen painotettu keskiarvo, ruplissa (2009-2012)



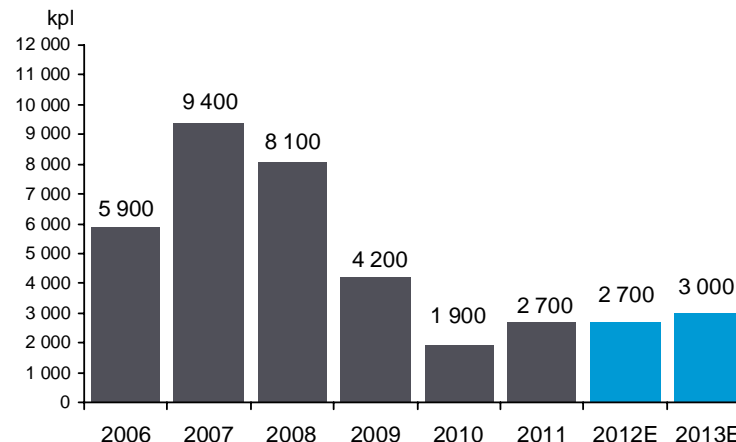
# Baltian maat

## Markkinat elpyvät alhaisilta tasoilta vuonna 2012

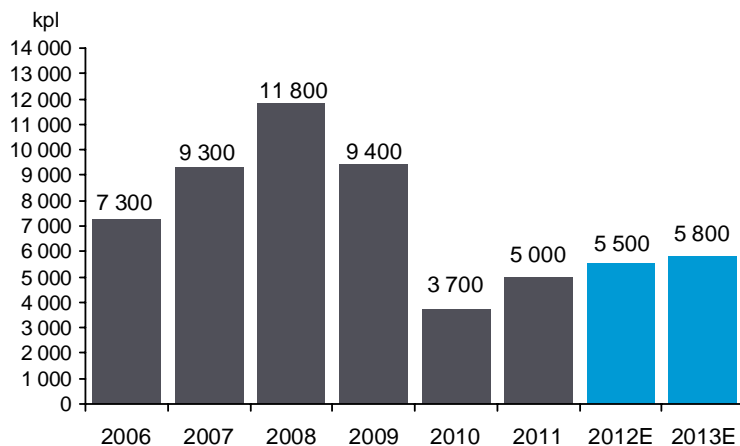
Valmistuneet asunnot Virossa



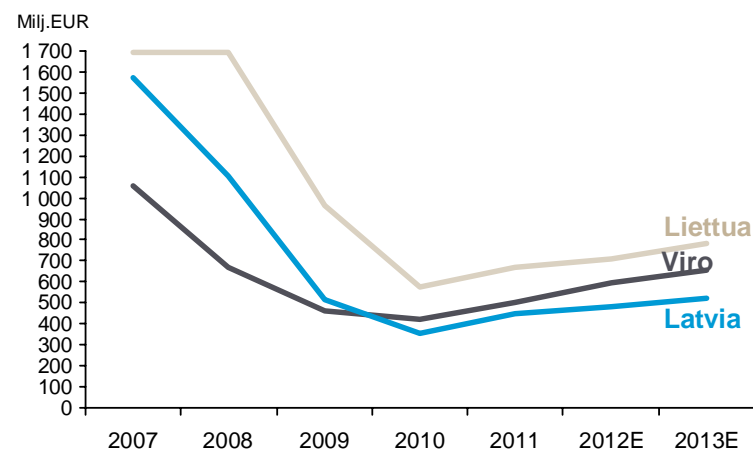
Valmistuneet asunnot Latviassa



Valmistuneet asunnot Liettussa



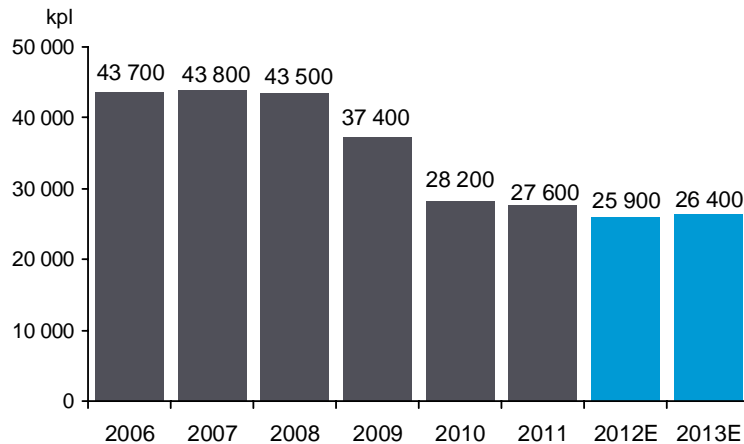
Asuntorakentamisen volyymi Baltiassa



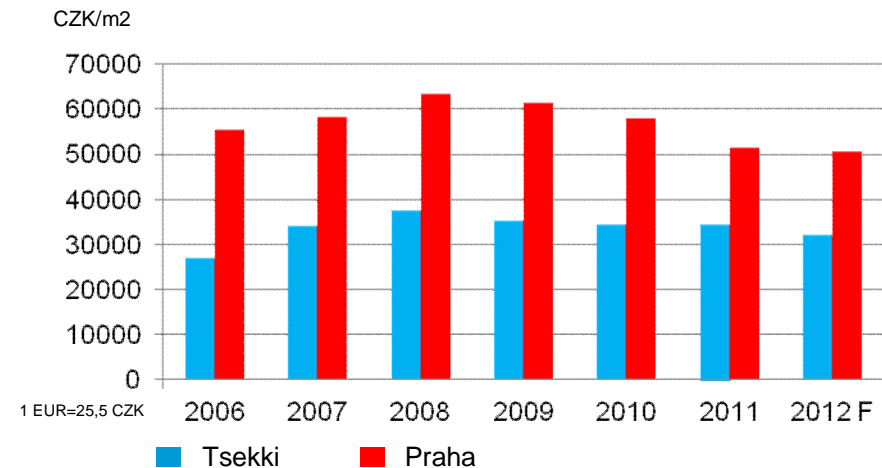
# Tsekki ja Slovakia

## Asuntoaloitukset edellisvuoden tasolla Tsekissä; myymättömien kanta hidastaa aloituksia Slovakiassa

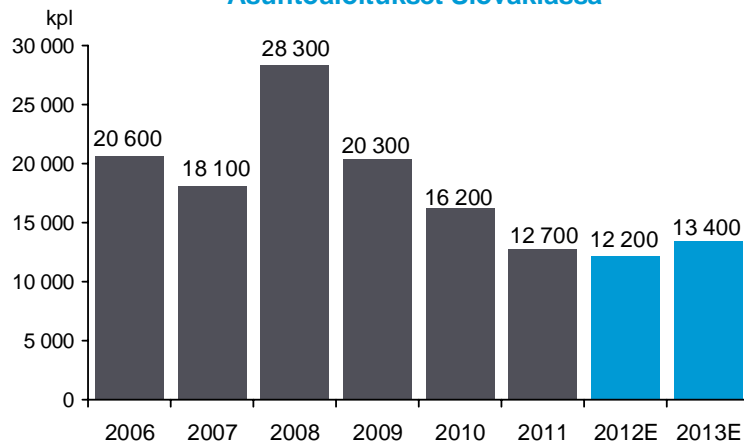
Asuntoaloitukset Tsekissä



Asuntojen hinnat Tsekissä ja Prahassa



Asuntoaloitukset Slovakiassa



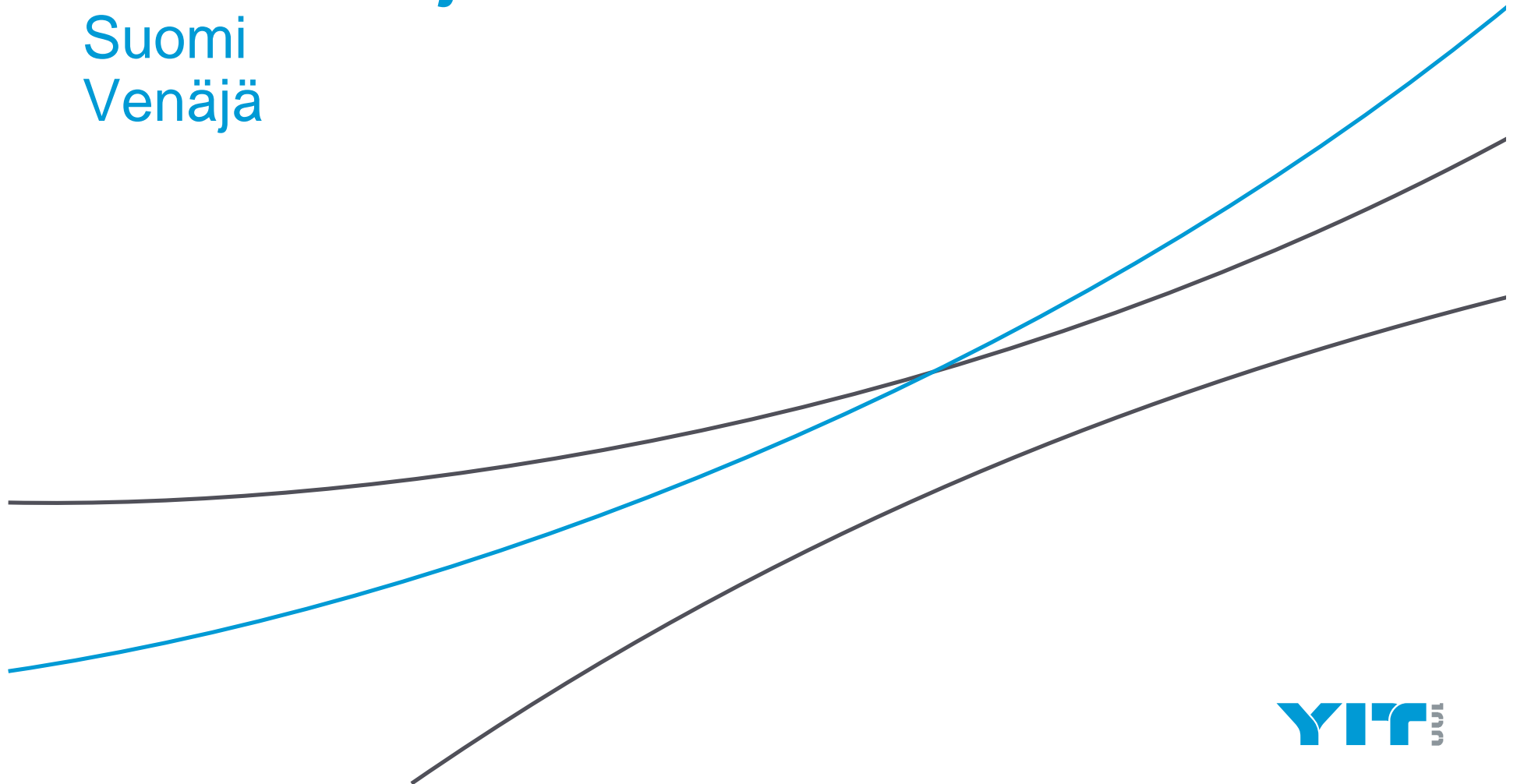
Asuntojen hinnat Slovakiassa ja Bratislavassa





# Toimitilojen indikaattorit

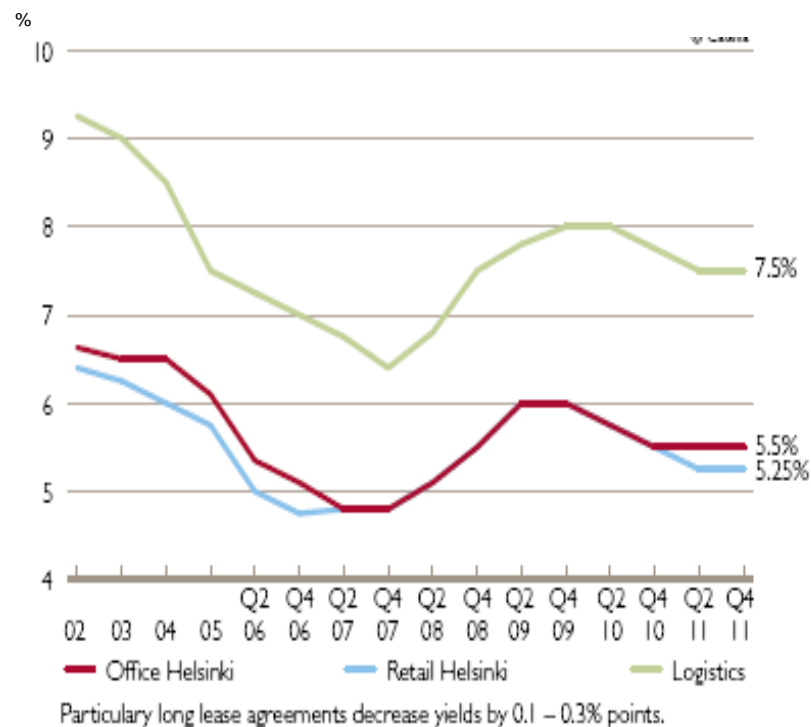
Suomi  
Venäjä



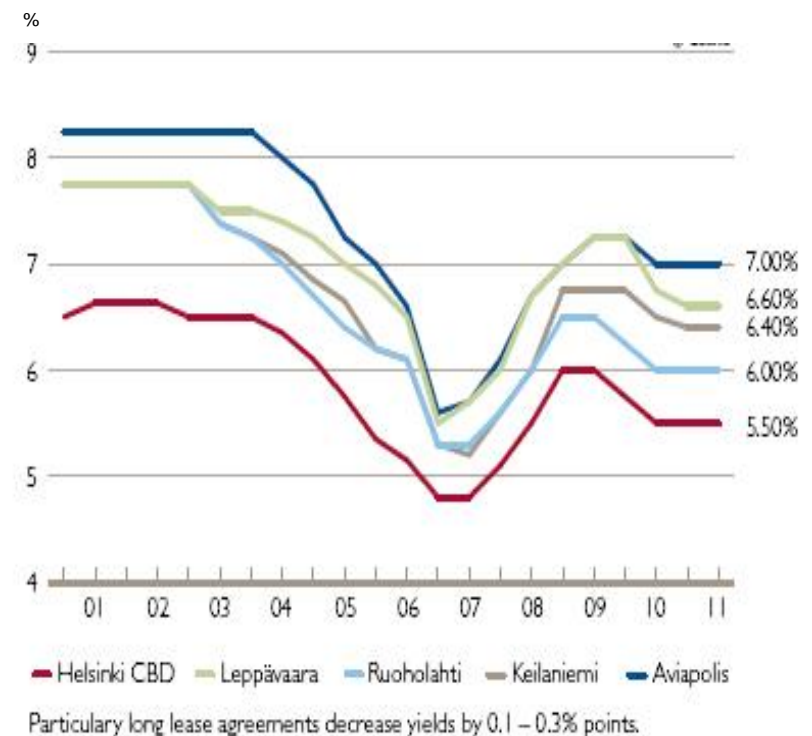
# Suomi

## Toimitilojen tuottotaso laskenut hieman

### Tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



### Toimistojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla

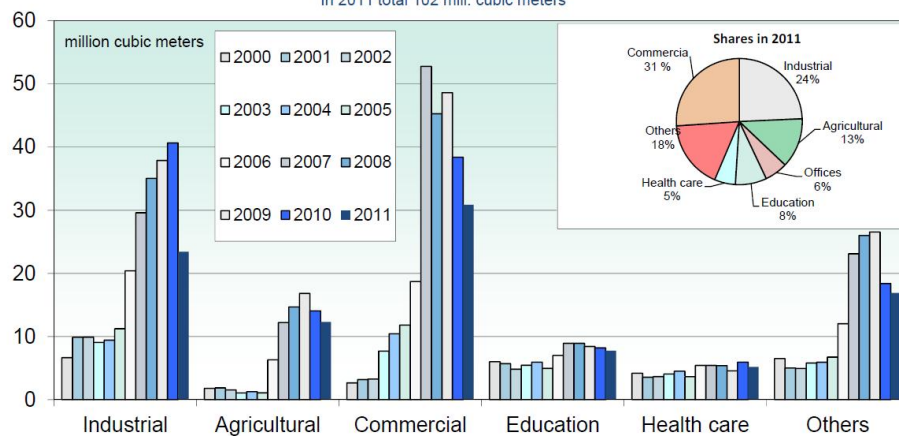


# Venäjä

## Kasvumahdollisuuksia toimitilamarkkinoilla

### Valmistuneet toimitilat Venäjällä

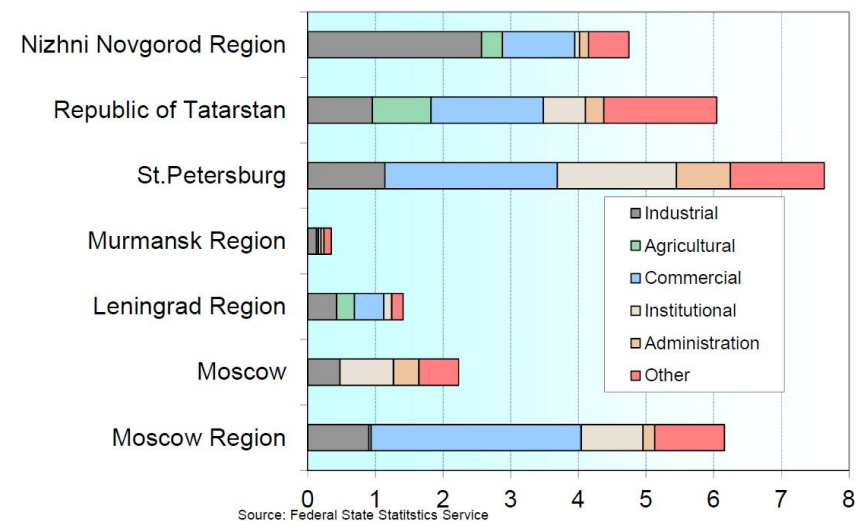
In 2011 total 10.2 mill. cubic meters



Source: Federal State Statistics Service

### Toimitilarakentaminen Venäjällä 2011

million m<sup>3</sup>



# Infrarakentaminen

Suomi

# Rakennuskustannukset

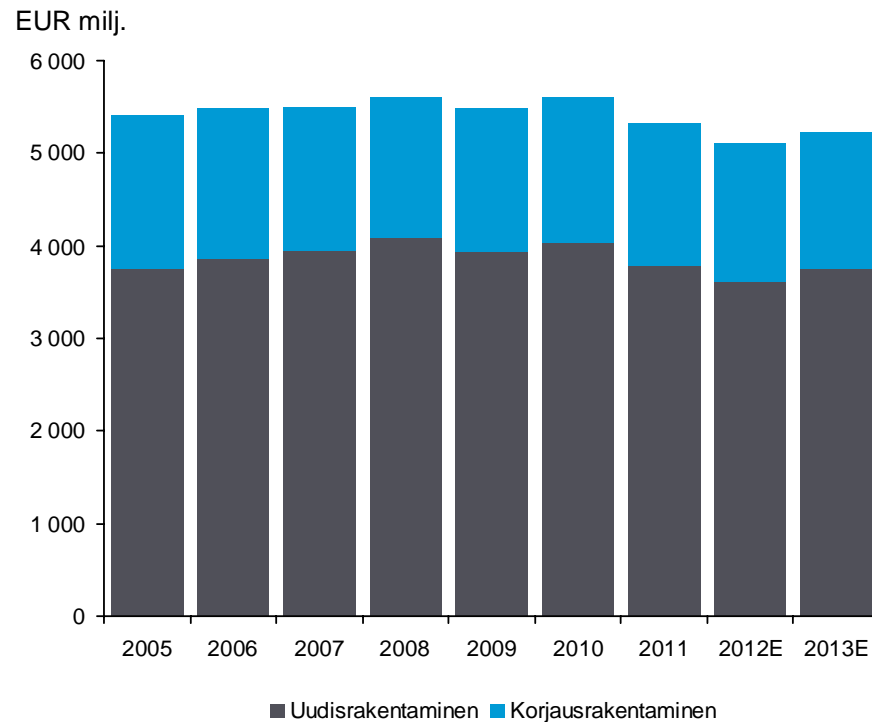
Suomi  
Venäjä



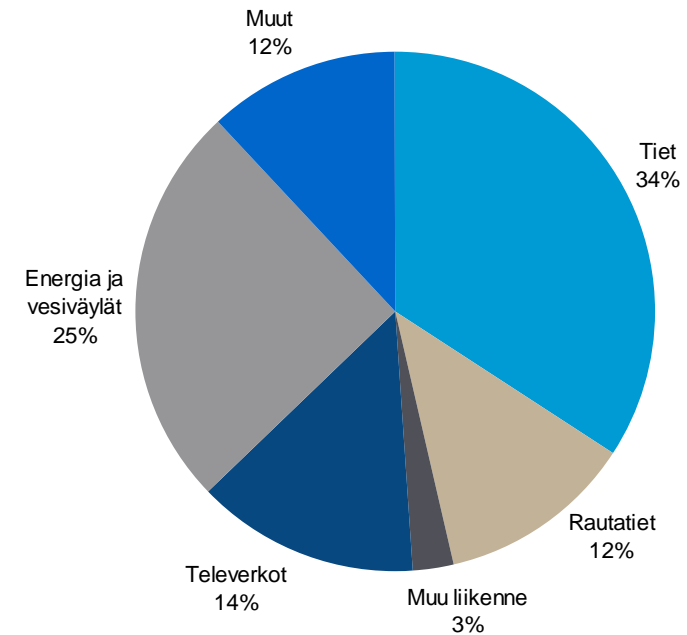
# Infrarakentaminen

## Rakentamisen arvioidaan pysyvän vakaana

Infrarakentaminen Suomessa



Infrarakentamisen sektorit 2011

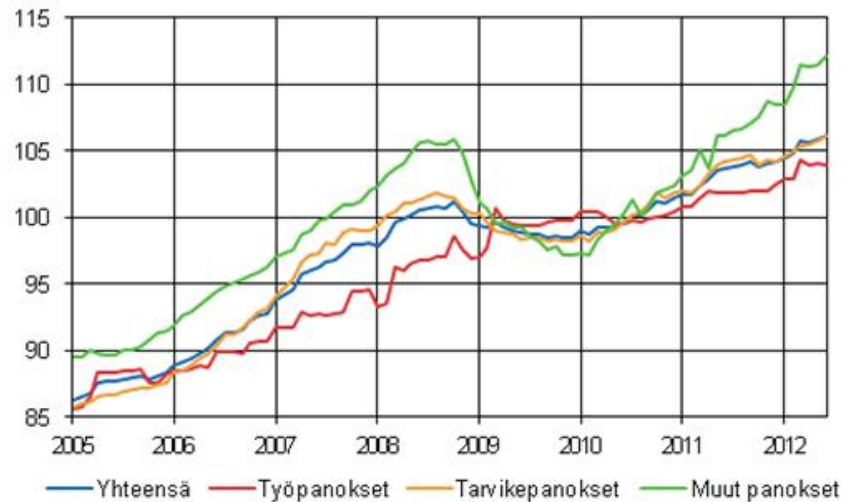


# Suomi

## Rakennuskustannukset nousseet inflaation tahdissa

### Rakennuskustannukset, indeksi 2005-2012

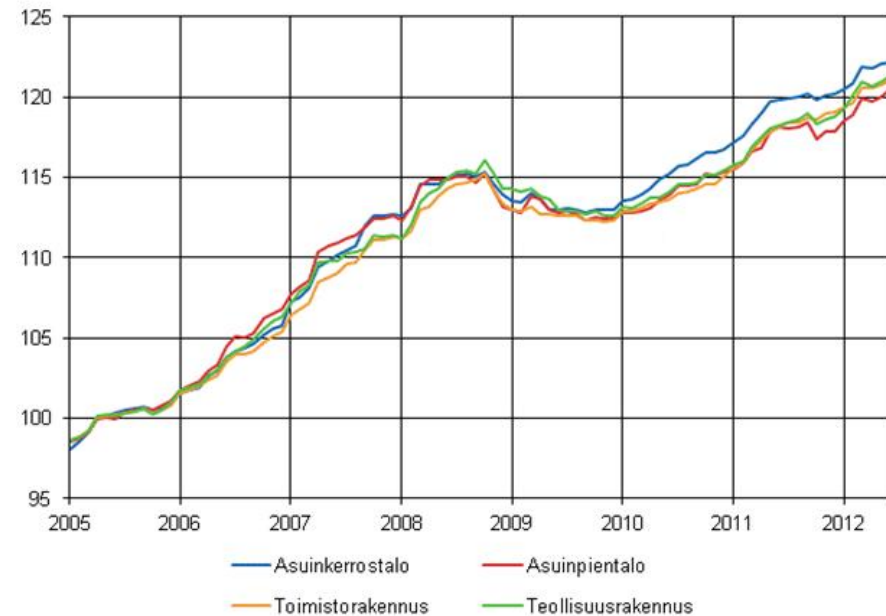
Rakennuskustannusindeksi 2010=100



- Rakennuskustannukset olivat 2,3% suuremmat kesäkuussa 2012 verrattuna kesäkuuhun 2011.
- Työvoimakustannukset nousivat 2,0% ja materiaalien hinnat 1,8% verrattuna vuoden takaiseen. Muut kustannukset nousivat 5,6% verrattuna viime vuoteen.
- Toukokuusta kesäkuuhun rakennuskustannusten kokonaisindeksi nousi 0,2%.

### Rakennuskustannukset talotyypeittäin 2005-2012

Indeksi: 2005 = 100

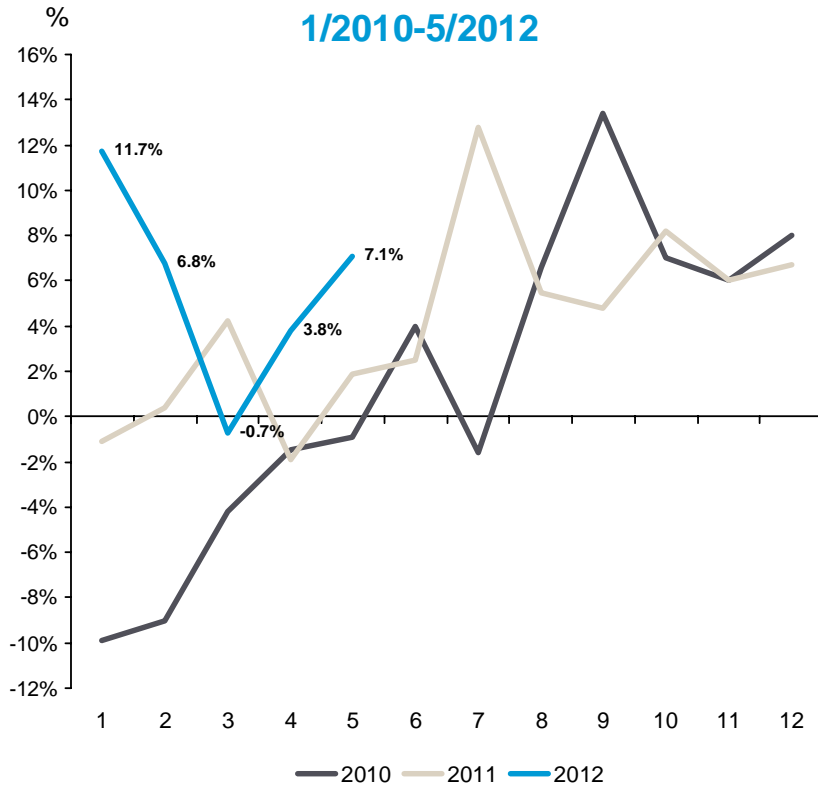




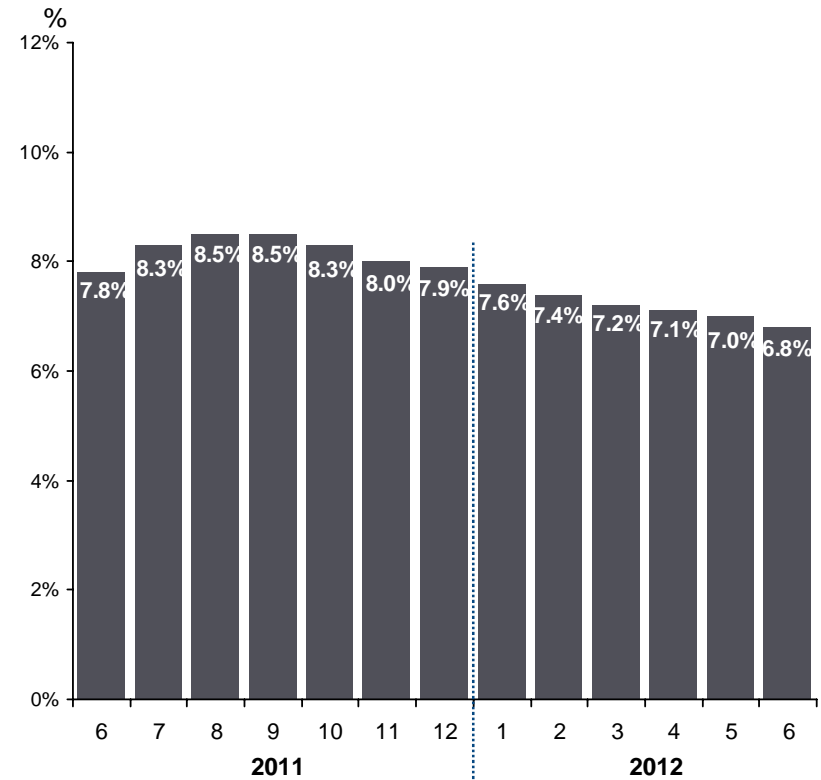
# Venäjä

## Rakentamisen määrä ja rakennuskustannukset

Rakentamisen määrä Venäjällä,  
muutos verrattuna edellisvuoteen  
1/2010-5/2012

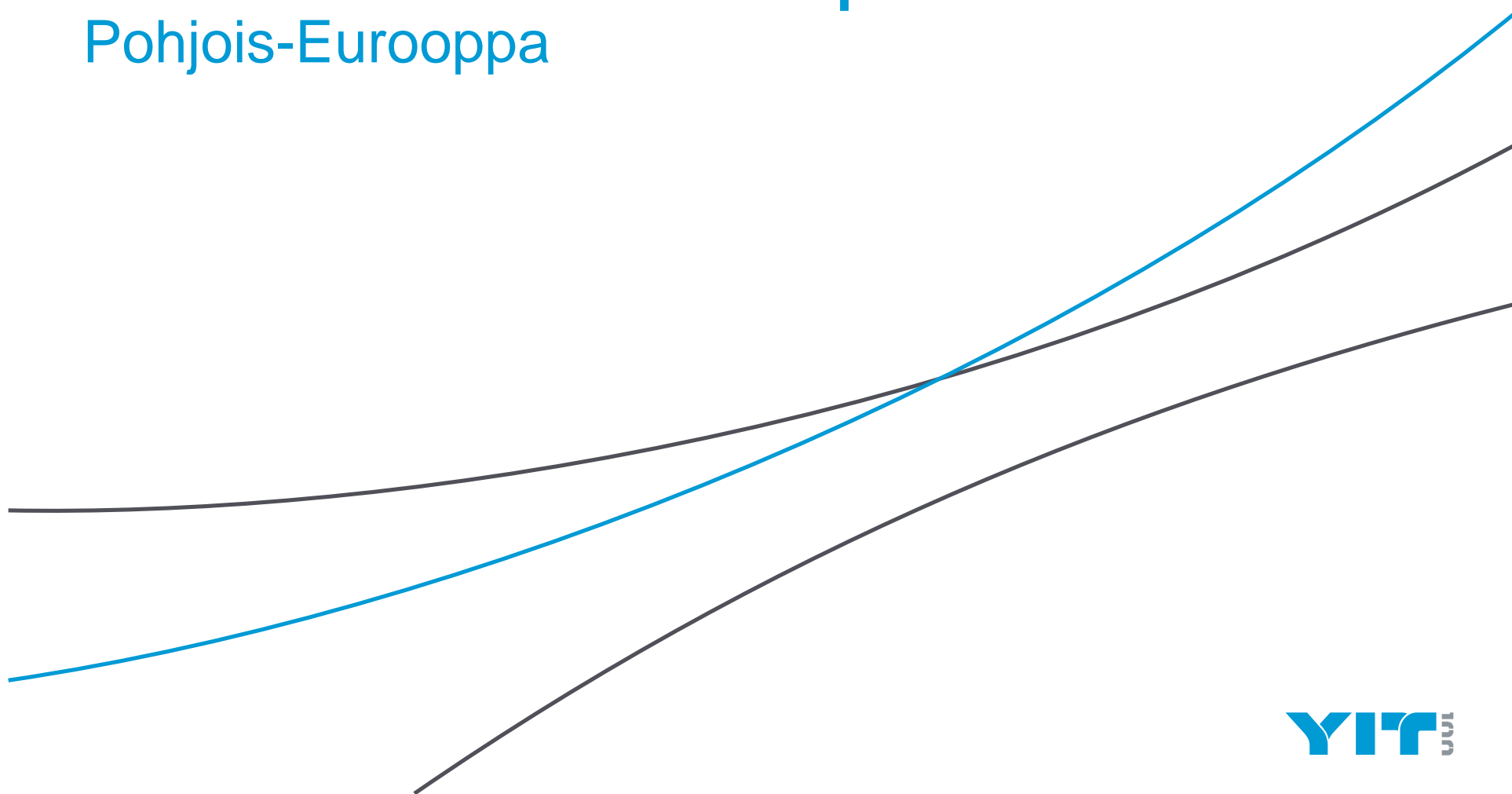


Rakennuskustannukset:  
Inflaatio rakennusmateriaaleissa 6/2011-6/2012



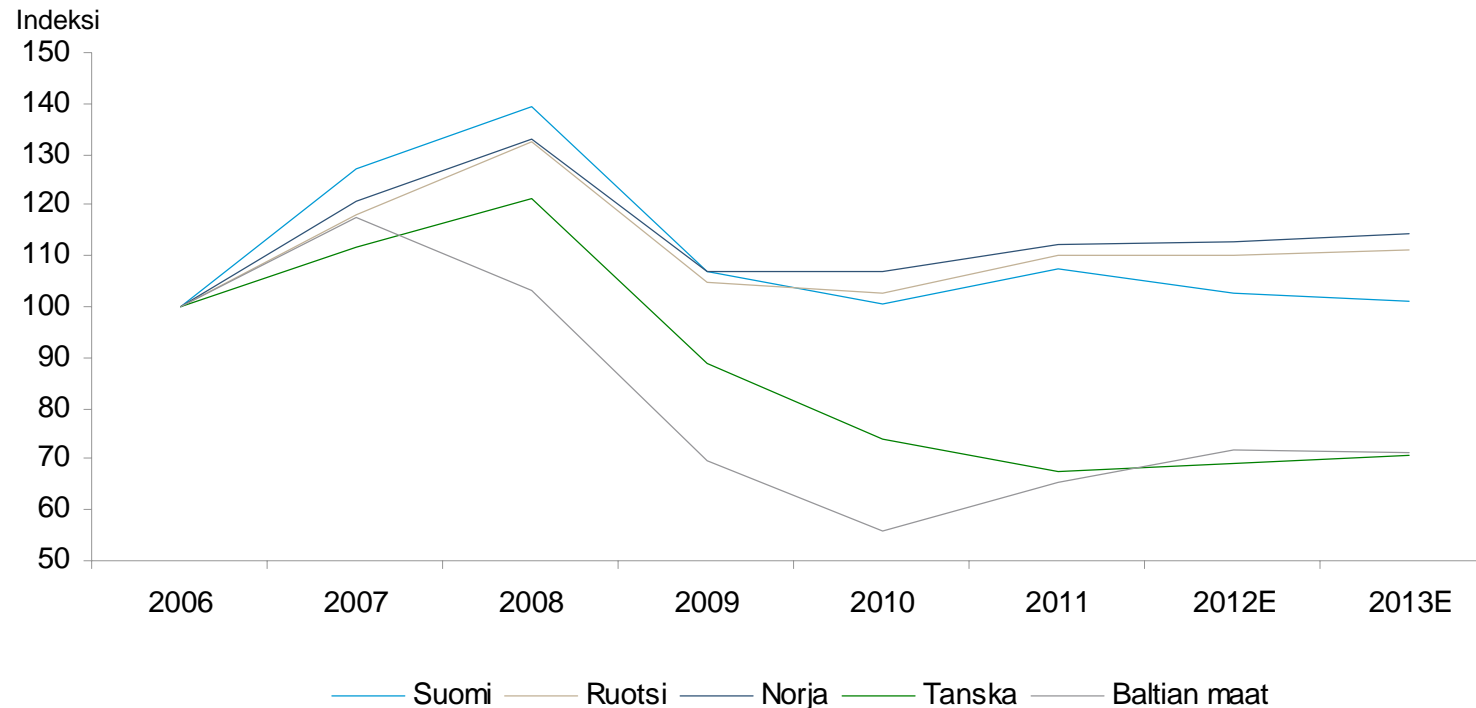
# Kiinteistötekhniset palvelut

## Pohjois-Eurooppa



# Kiinteistötekhninen projektimarkkina vakaa vuosina 2012-2013

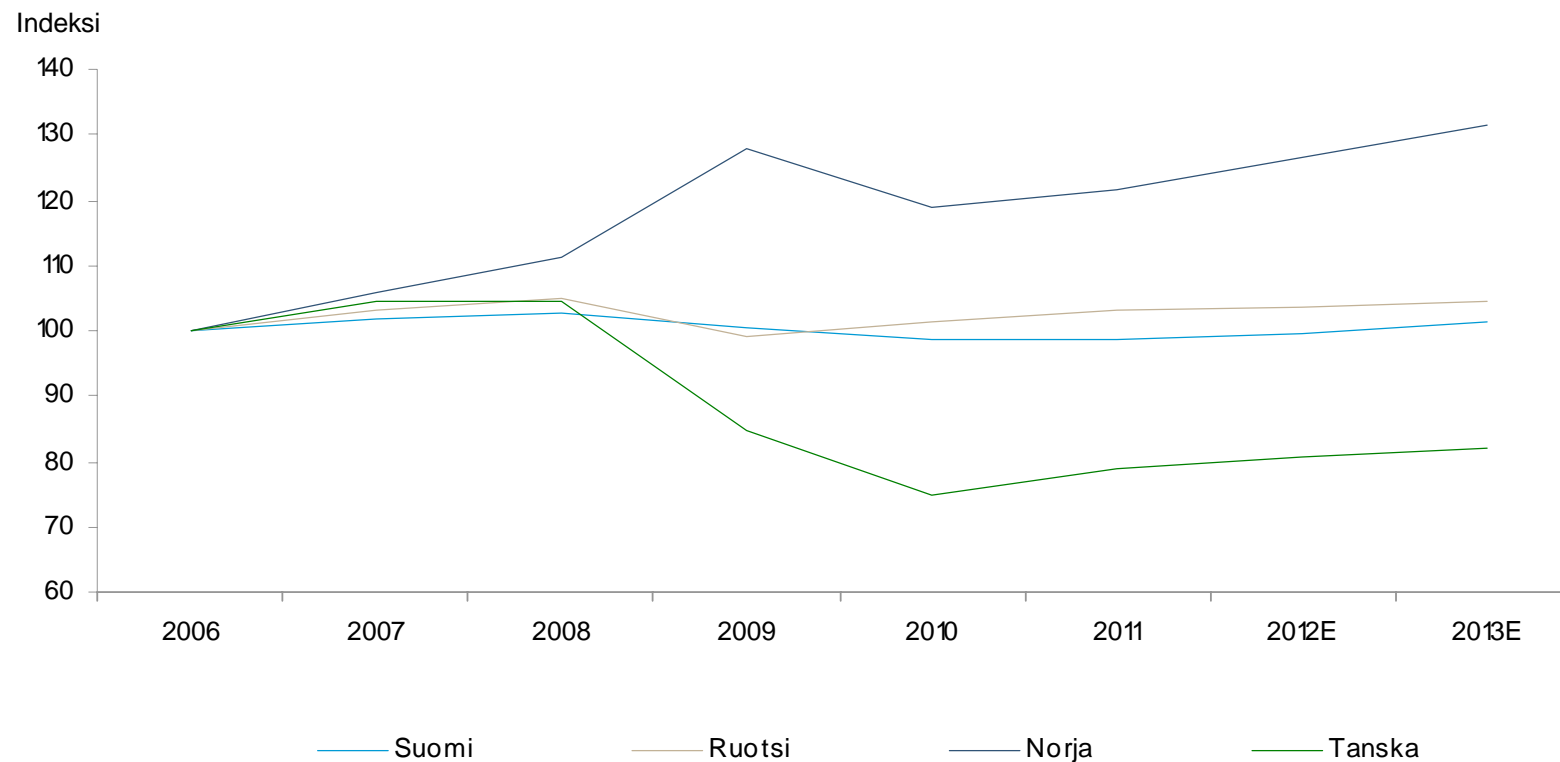
## Toimitilojen uudisrakentamisen volyymit Pohjois-Euroopassa, indeksi



Venäjältä tilastoa ei ole saatavilla. Baltian maiden luvut sisältävät sekä uudisrakentamisen että korjausrakentamisen ja huollon.

# Huollolle ja kunnossapidolle ennustetaan vakaata kehitystä vuosille 2012-2013

## Toimitilojen huollon ja kunnossapidon volyymit Pohjois-Euroopassa, indeksi

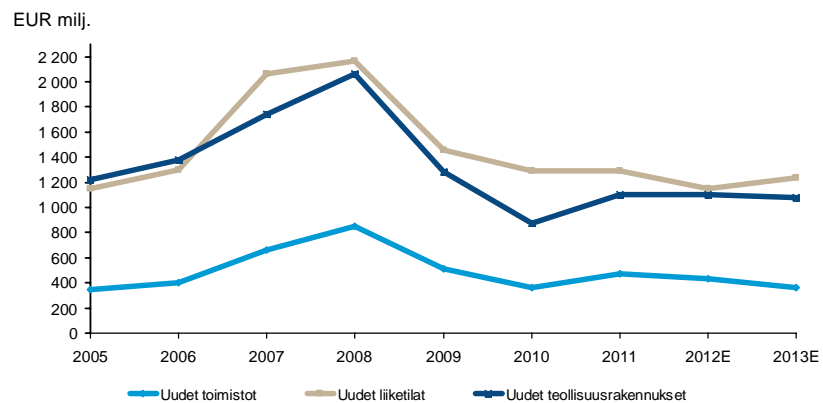


Tilastoa ei ole saatavilla Venäjältä ja Baltian maista.

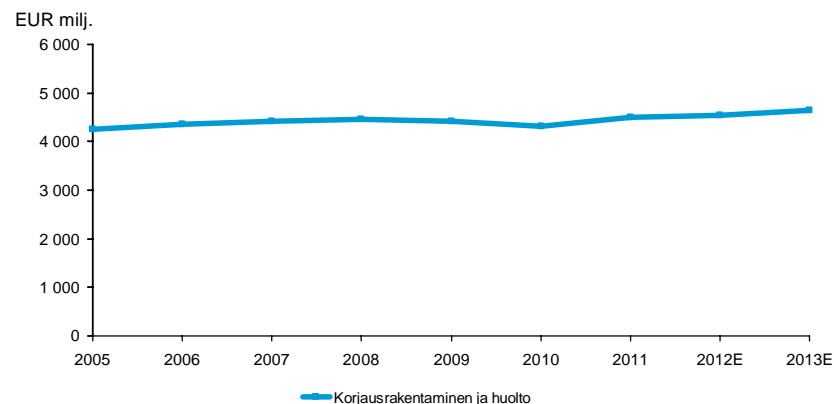
# Suomi

## Toimitilarakentamisen arvioidaan pysyvän heikkona

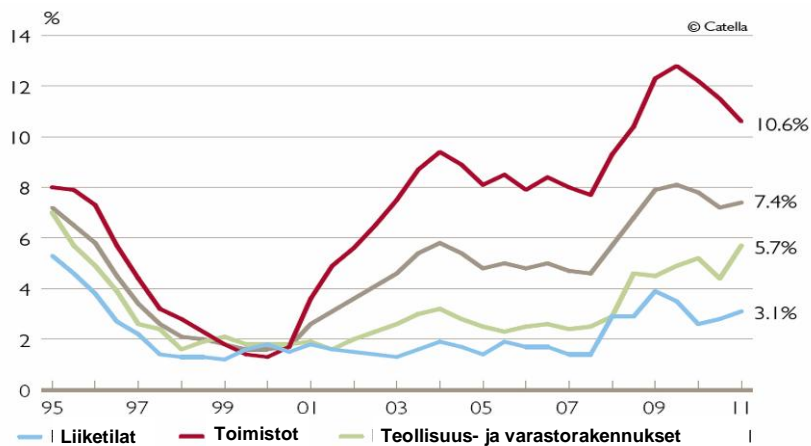
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



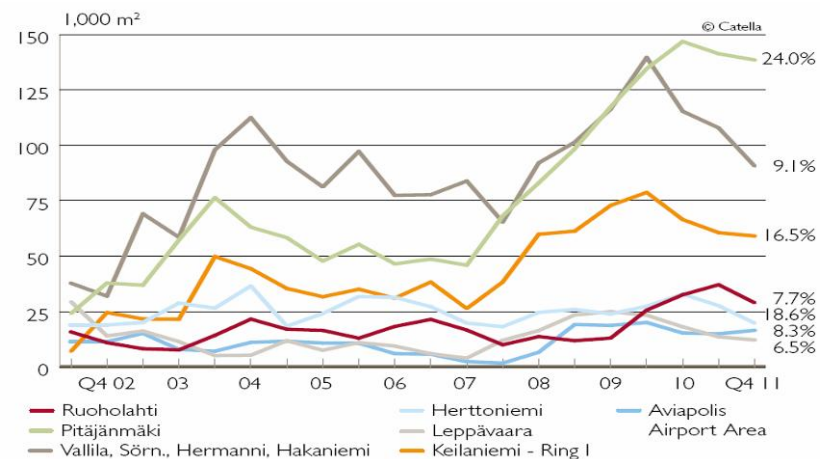
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla 1995-2011



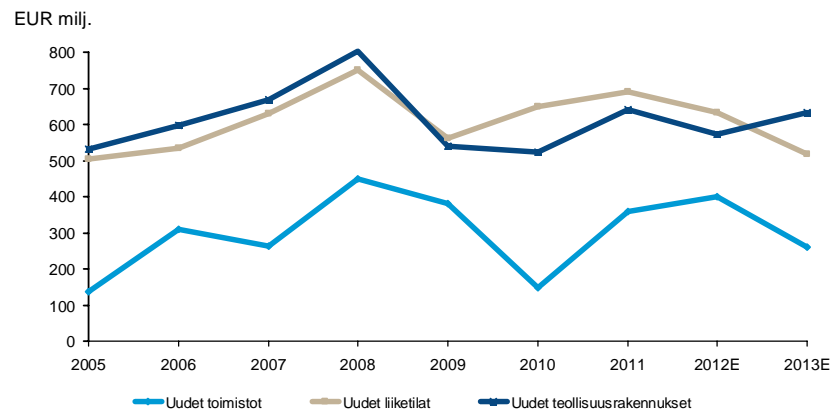
### Toimistojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla



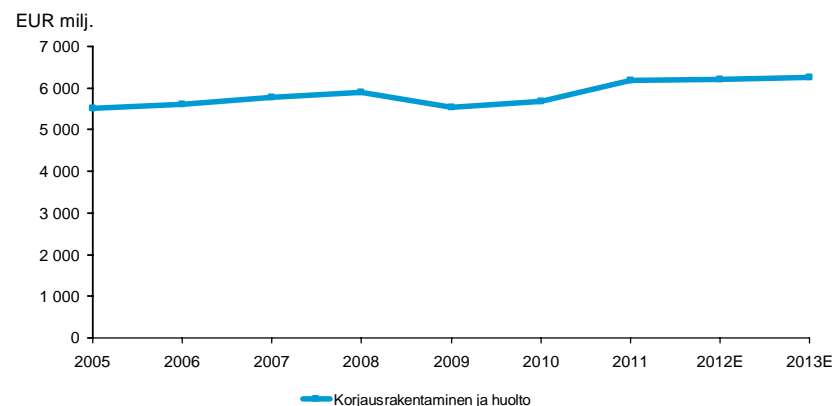
# Ruotsi

## Markkinoiden arvioidaan heikentyvän

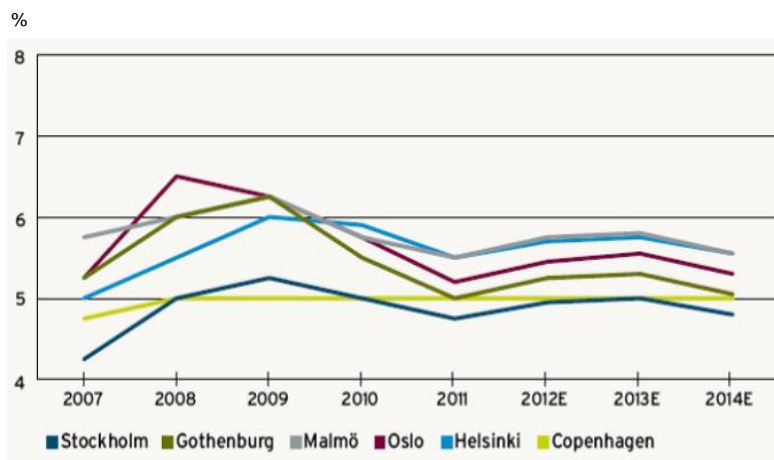
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



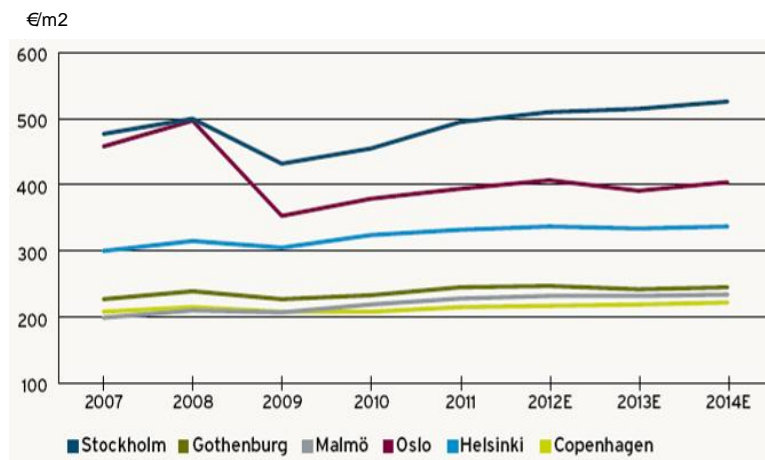
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Toimistojen tuottovaatimukset pohjoismaisissa



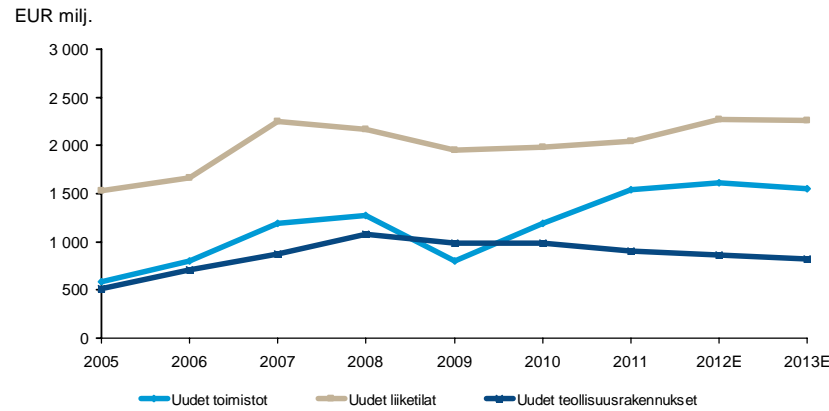
### Toimistovuokrien kehitys pohjoismaisissa



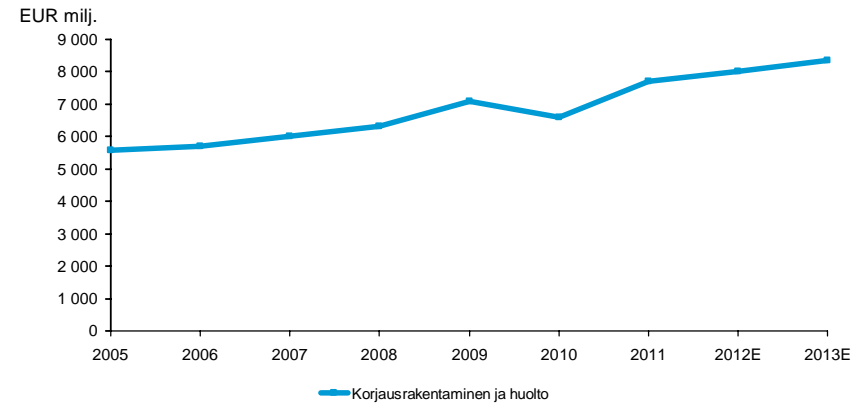
# Norja

## Markkinoiden ennustetaan pysyvän vakaina

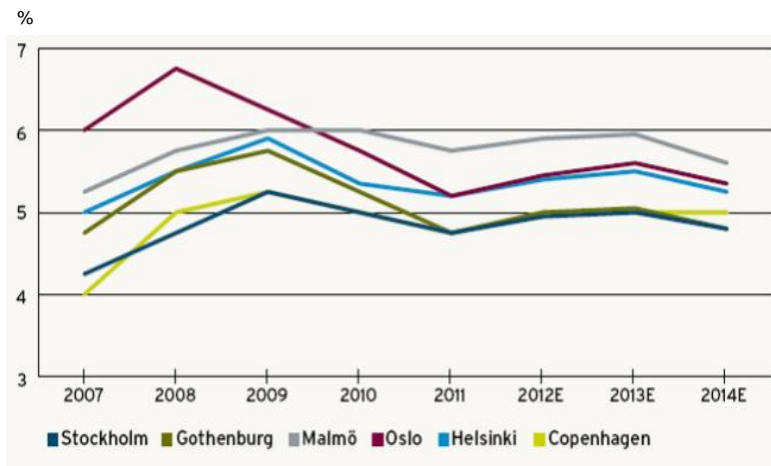
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



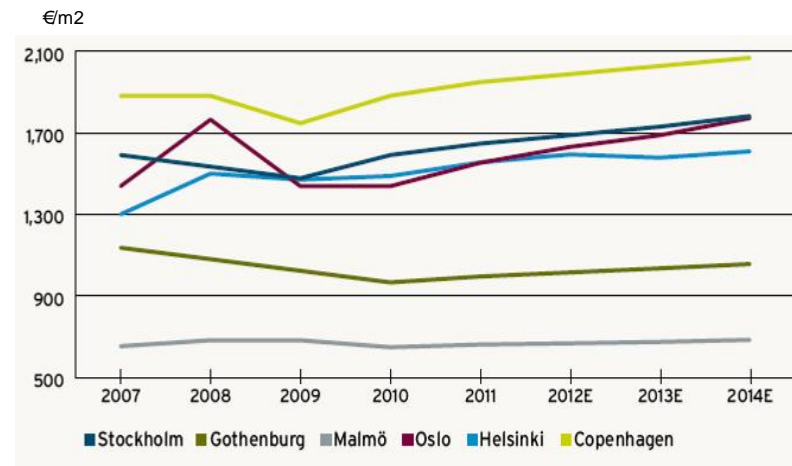
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Liiketilojen tuottovaatimukset pohjoismaissa



### Liiketilojen vuokrat pohjoismaissa

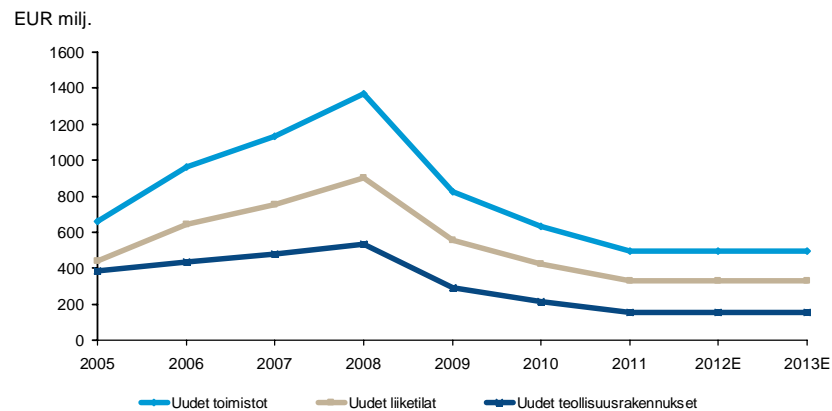




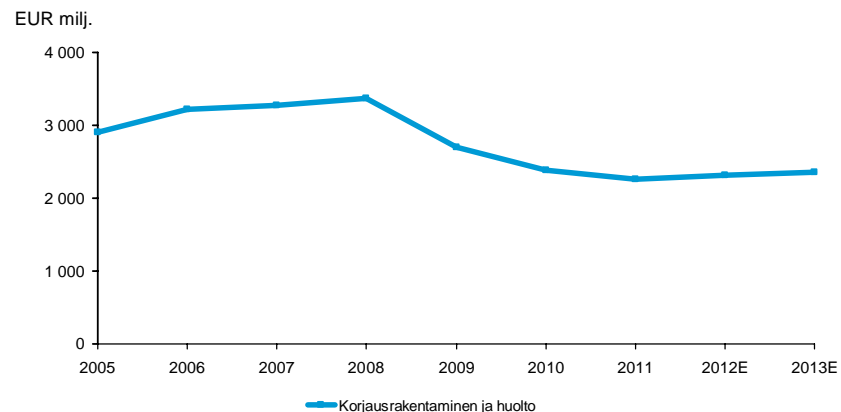
# Tanska

## Markkinatilanne pysyy edelleen heikkona

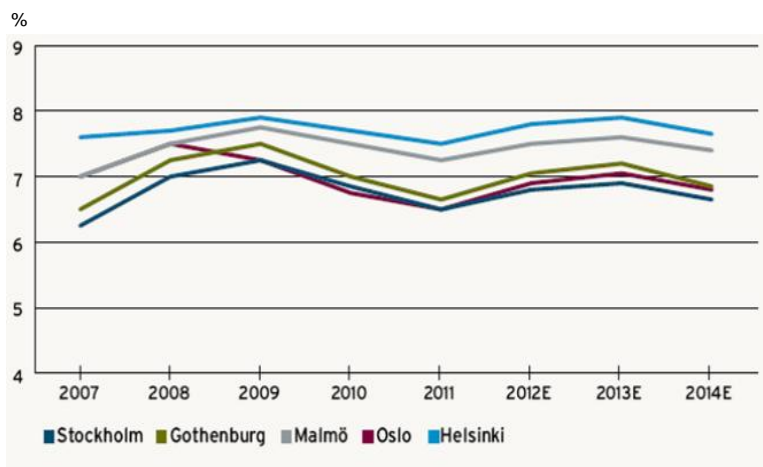
### Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



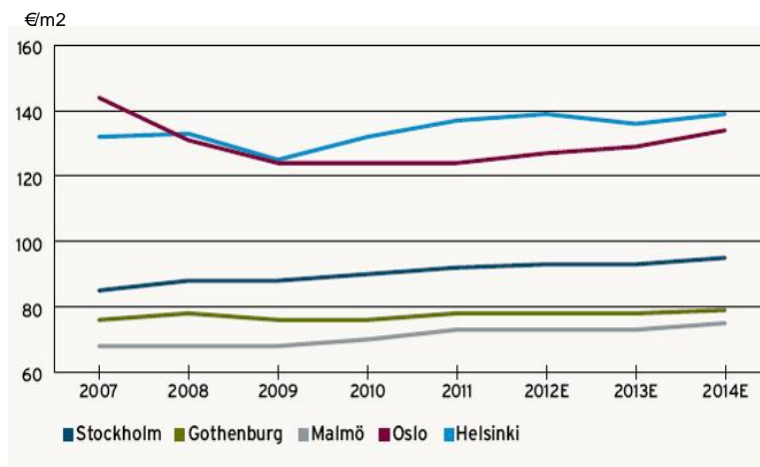
### Korjausrakentaminen ja huolto



### Logistiikkarakennusten tuottovaatimukset pohjoismaissa



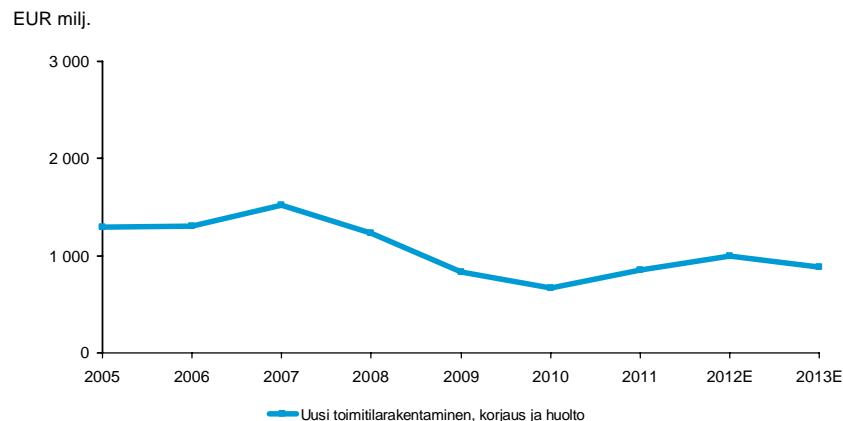
### Logistiikkarakennusten vuokrat pohjoismaissa



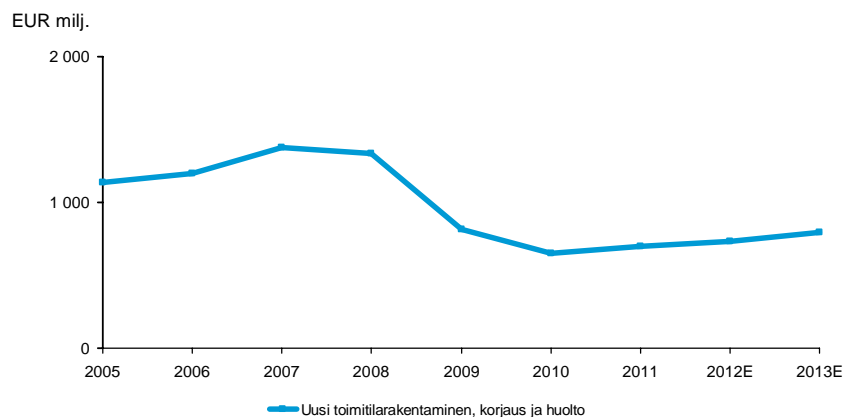
# Baltian maat

## Toimitilarakentamisen arvioidaan elpyvän hieman

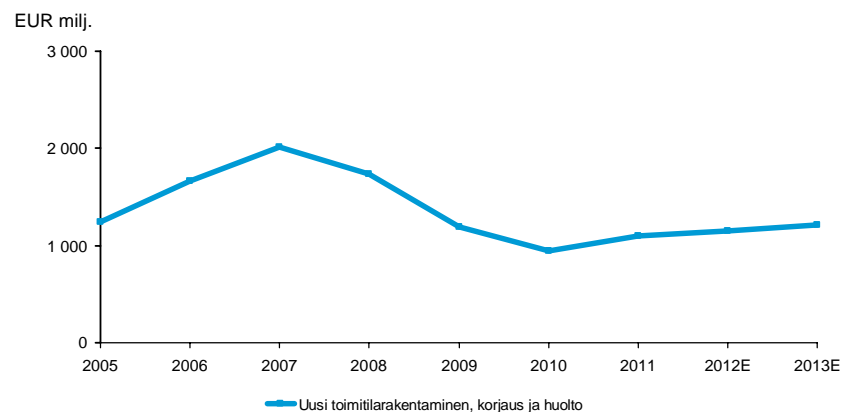
### Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Virossa



### Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Latviassa

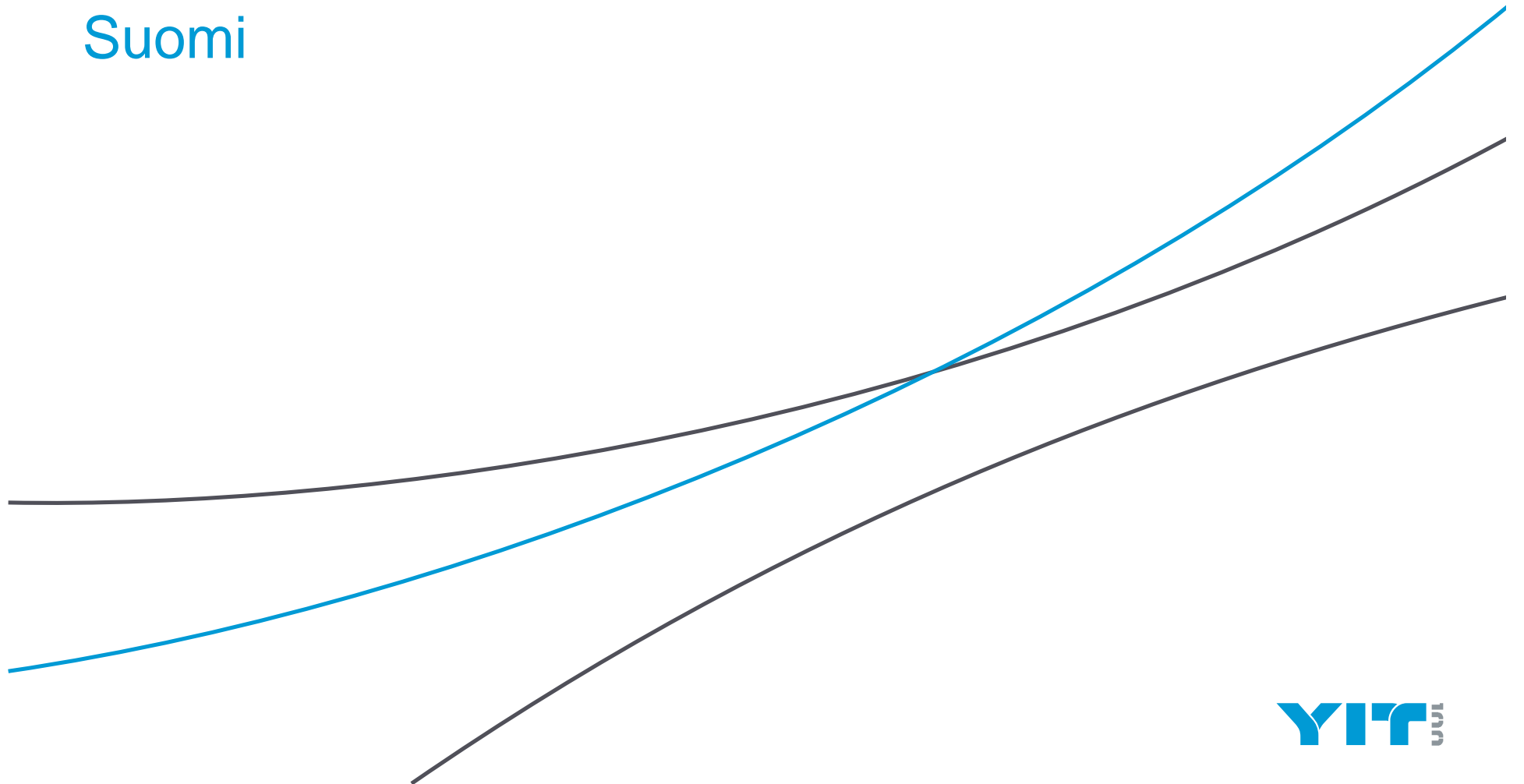


### Toimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen ja huolto Liettuassa



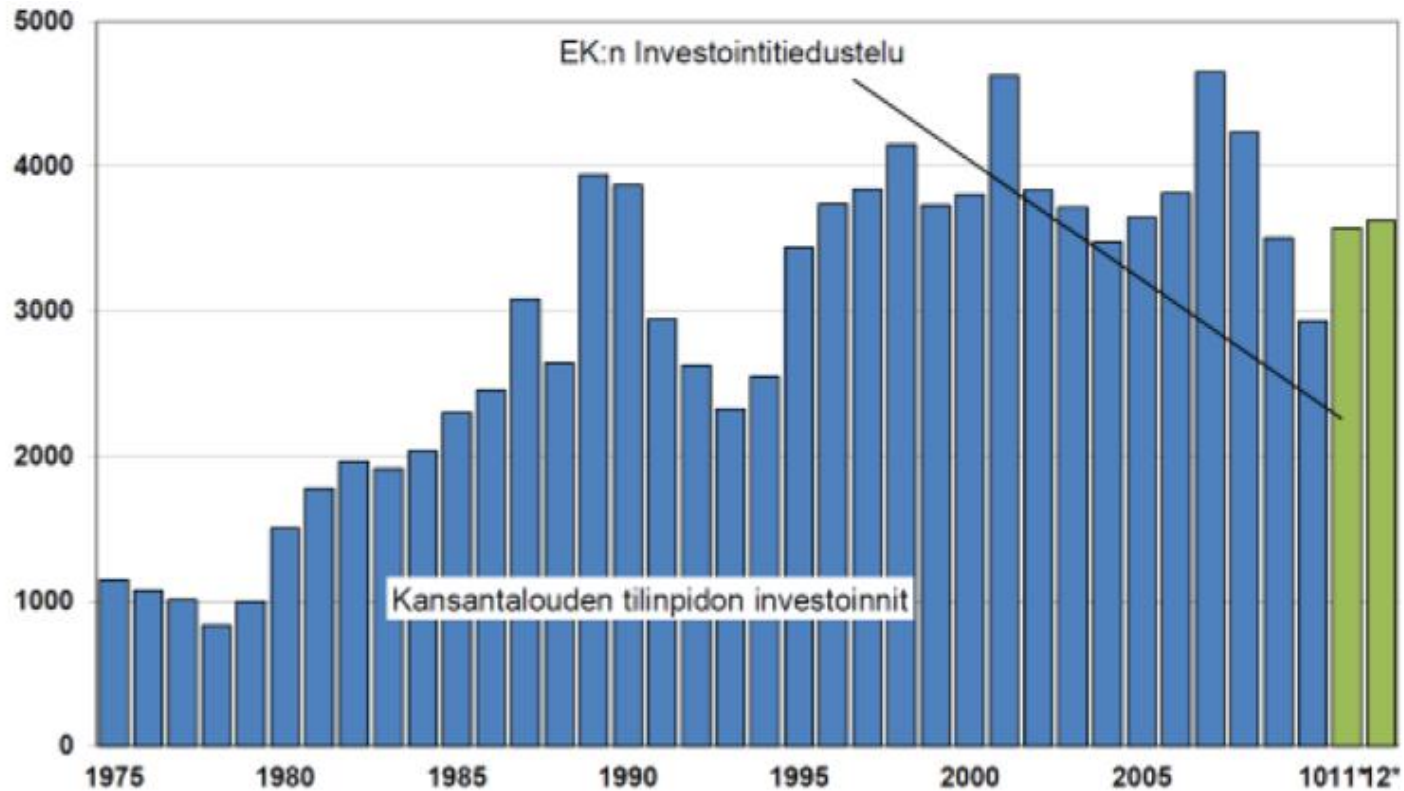
# Teollisuuden indikaattorit

## Suomi



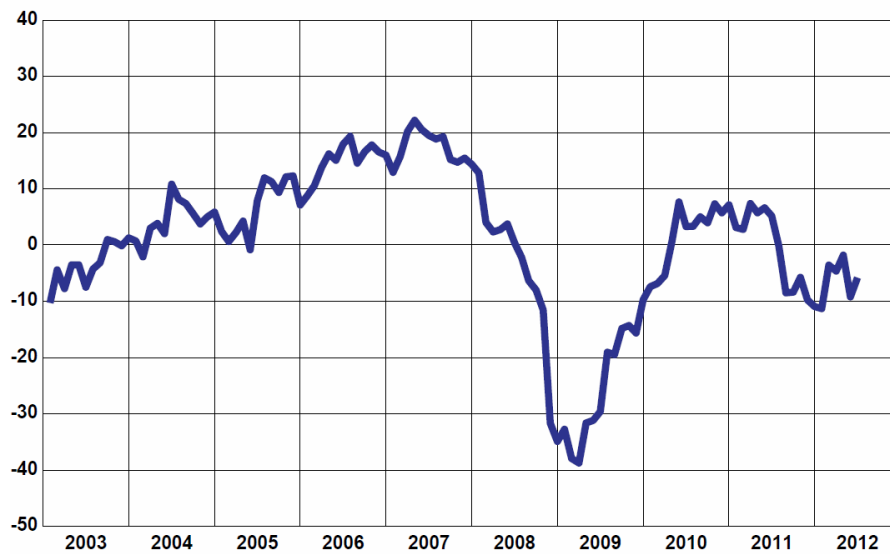
# Teollisuuden investointien odotetaan kasvavan hieman Suomessa

## Tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit Suomessa



# Teollisuuden luottamus ja tuotanto- odotukset edelleen alhaiset Suomessa

## Teollisuuden luottamus

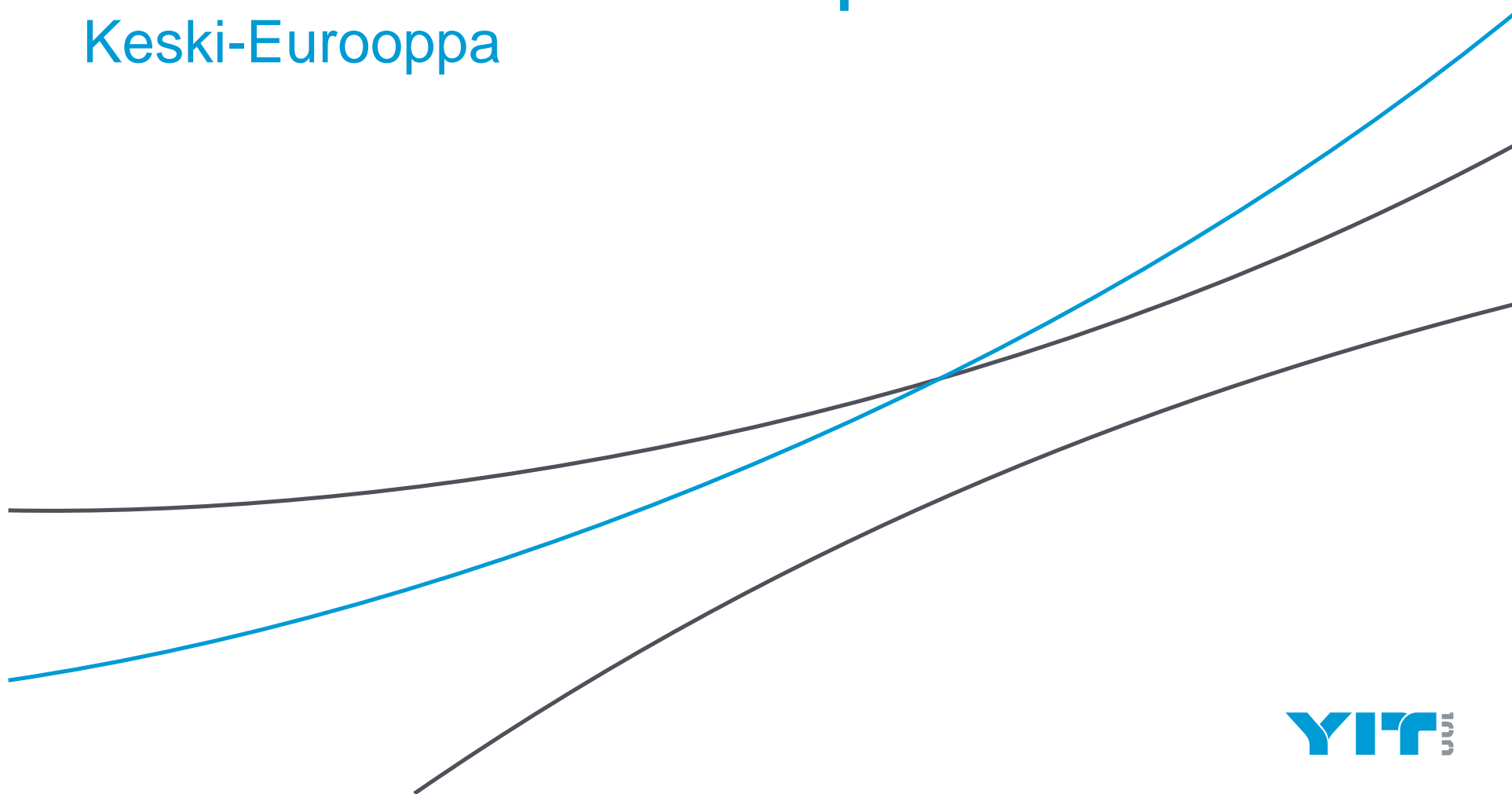


## Teollisuuden tuotanto-odotus



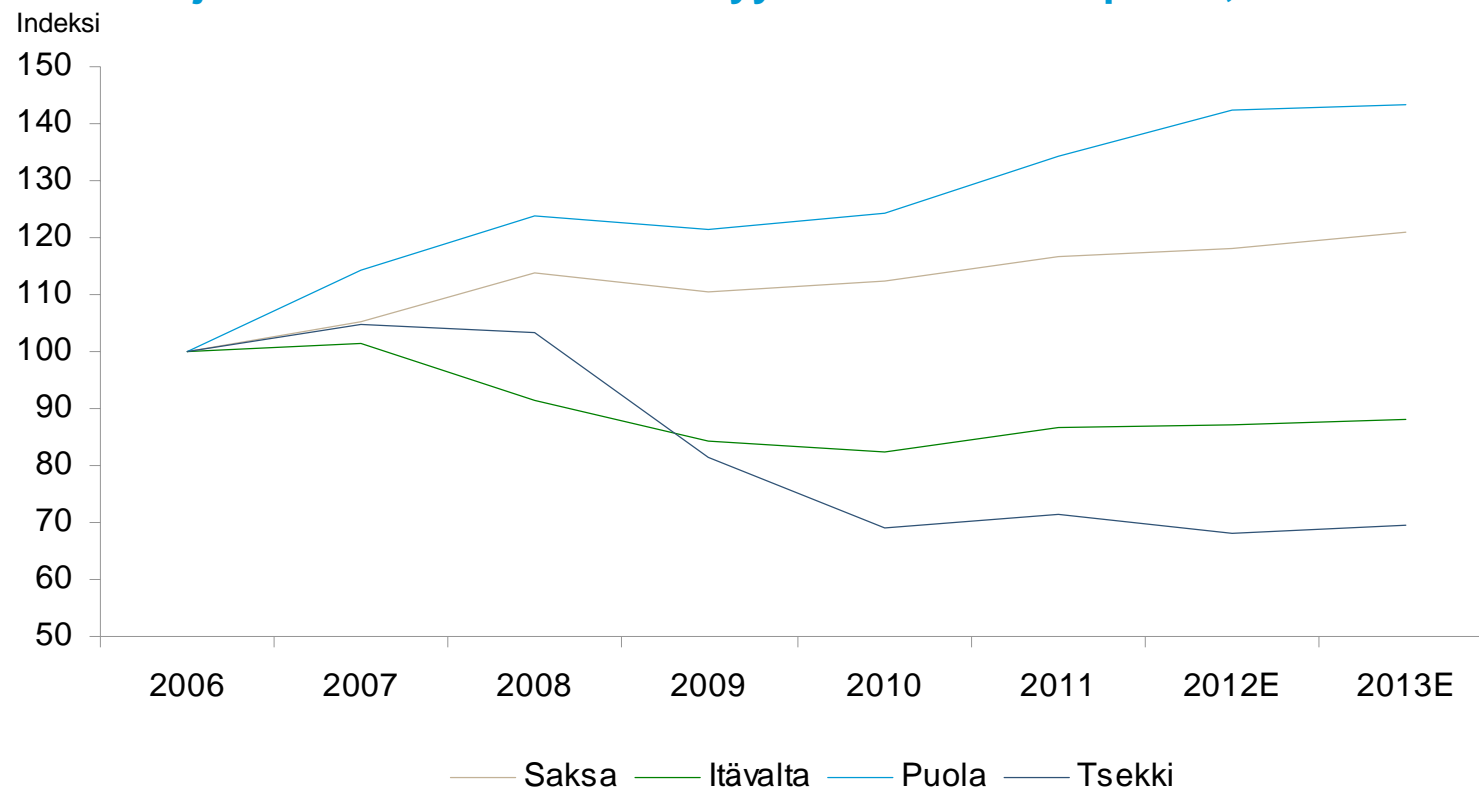
# Kiinteistötekhniset palvelut

## Keski-Eurooppa



# Kiinteistötekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan hiukan Saksassa ja Puolassa vuosina 2012-2013

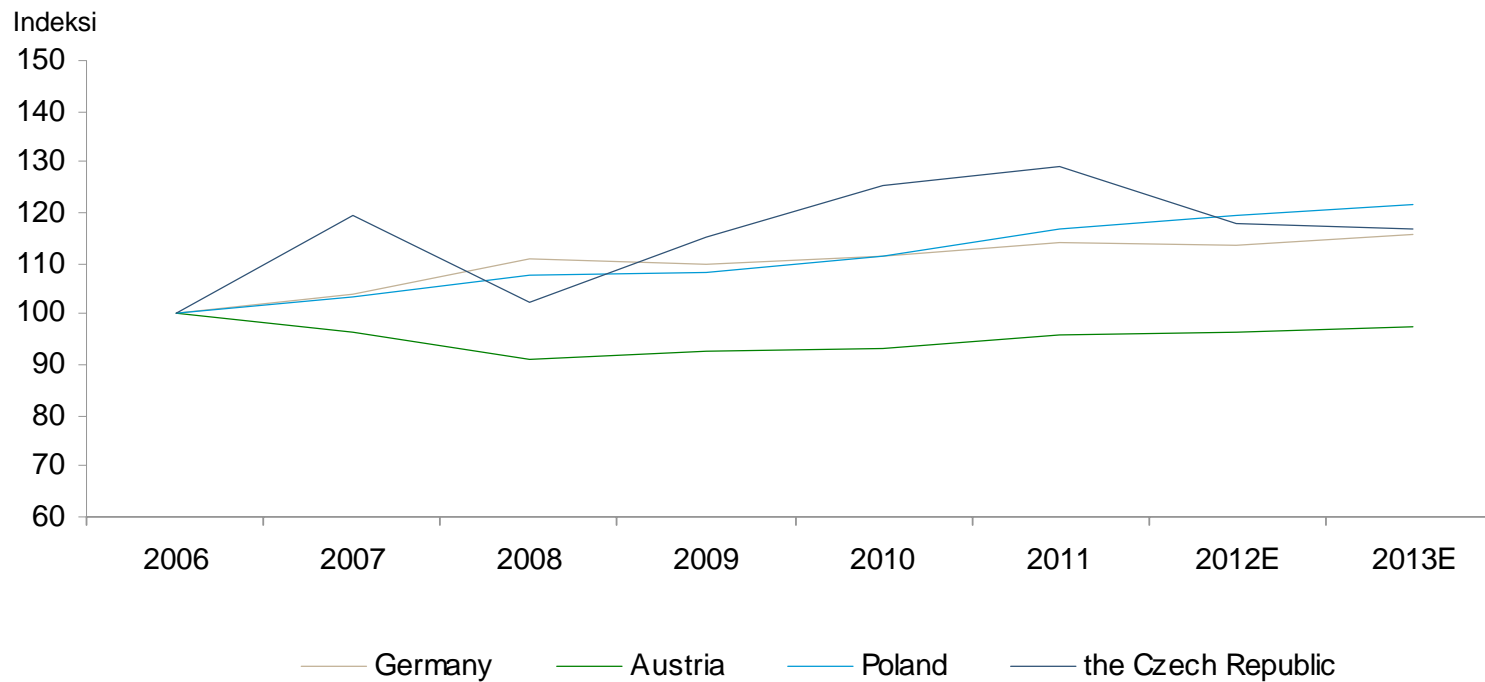
## Toimitilojen uudisrakentamisen volyymit Keski-Euroopassa, indeksi





# Huollon markkinakehitys jatkuu vakaana vuosina 2012-2013

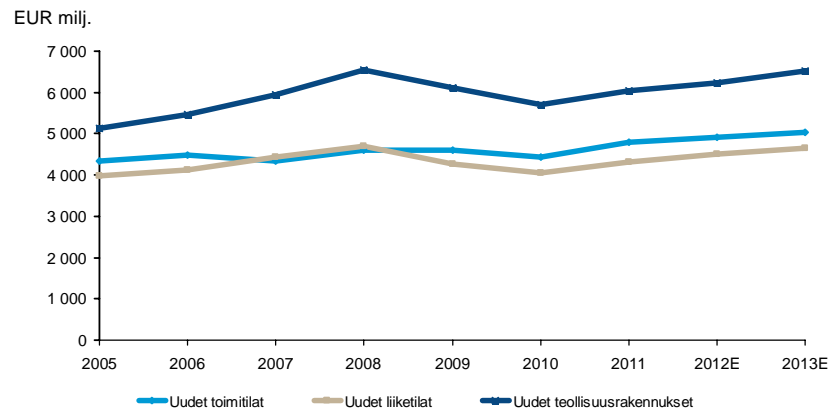
## Toimitilojen huollon ja kunnossapidon volyymit Keski-Euroopassa, indeksi



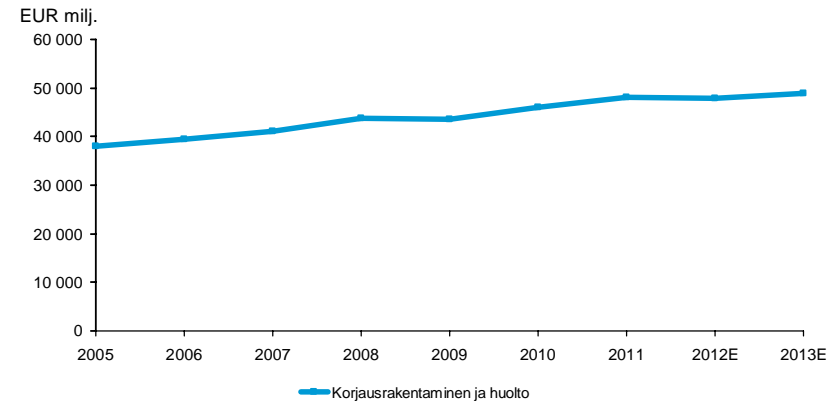
# Saksa

## Markkinakysyntä suhteellisen vakaata

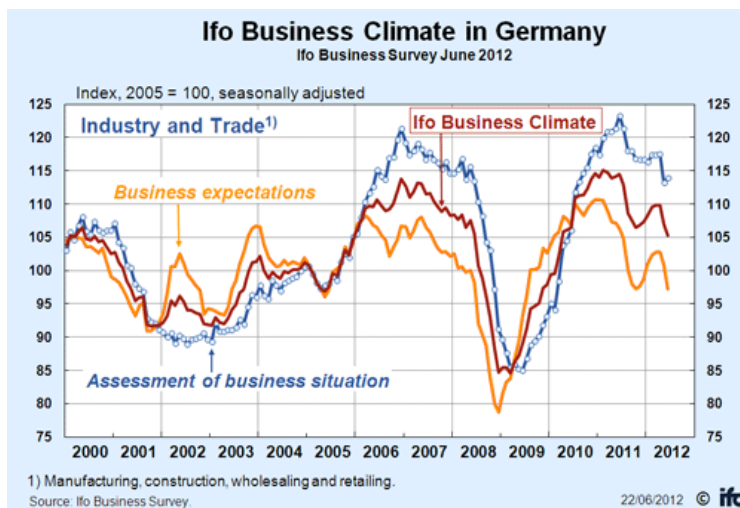
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



Korjausrakentaminen ja huolto



IFO-indeksi Saksassa



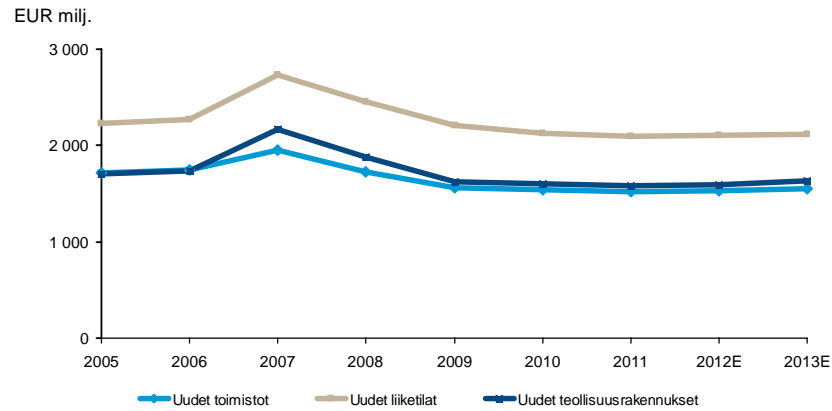
ZEW-indeksi Saksassa



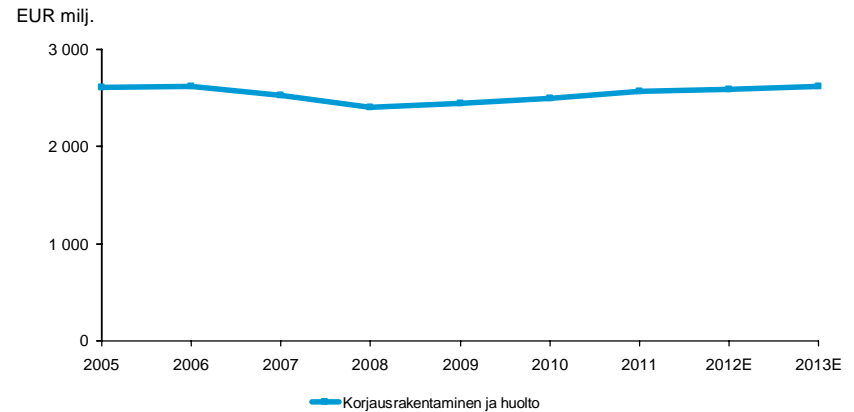
# Itävalta

## Markkinat elpyvät hitaasti

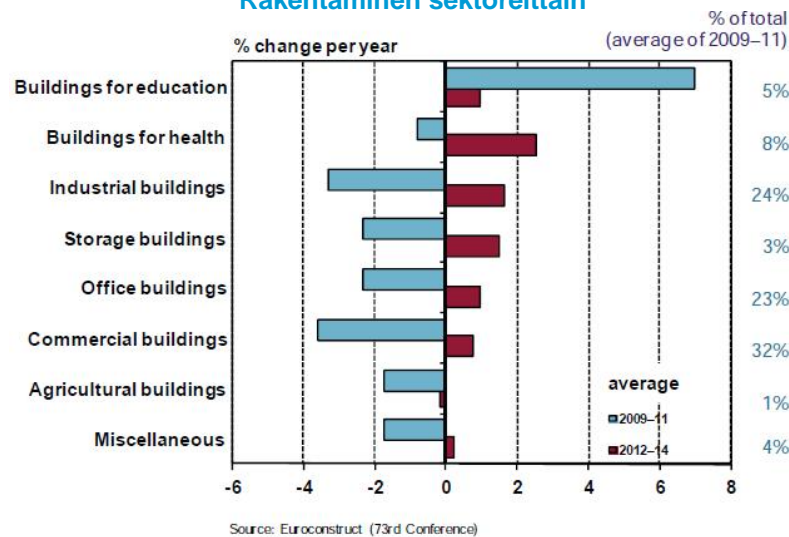
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain



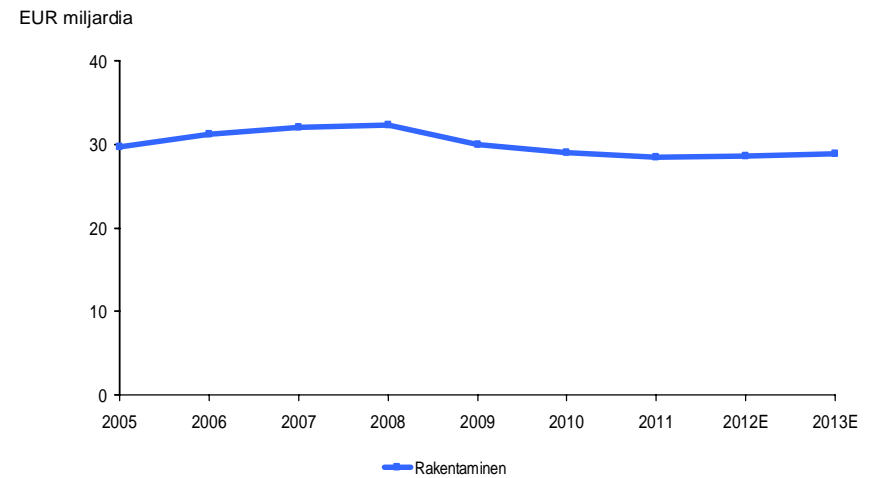
Korjausrakentaminen ja huolto



Rakentamisen sektoreittain



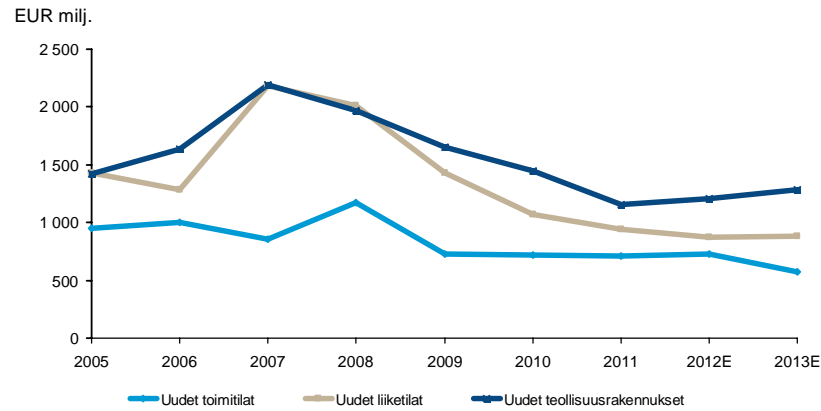
Rakentamisen kokonaismäärä



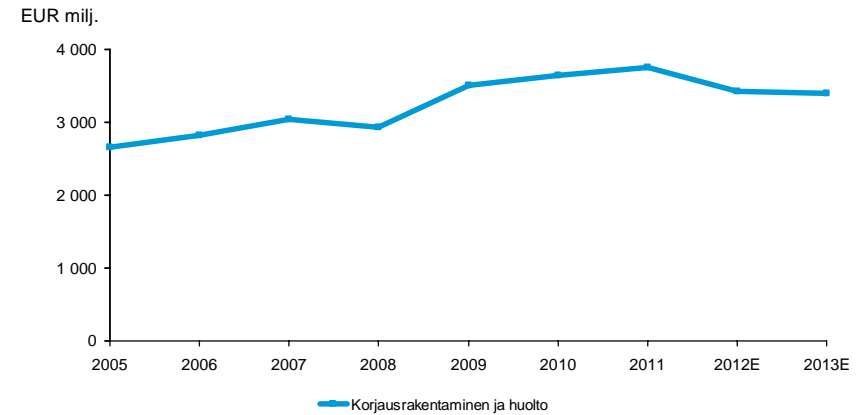
# Tsekki ja Slovakia

## Markkinatilanne edelleen haastava molemmissa maissa

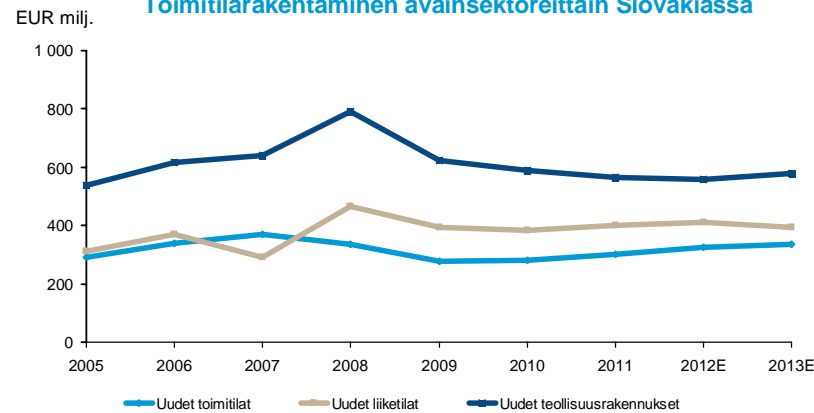
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Tsekissä



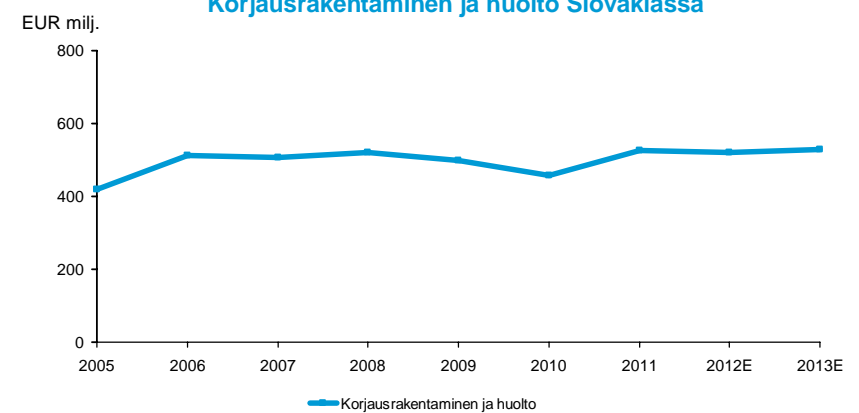
Korjausrakentaminen ja huolto Tsekissä



Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Slovakiassa



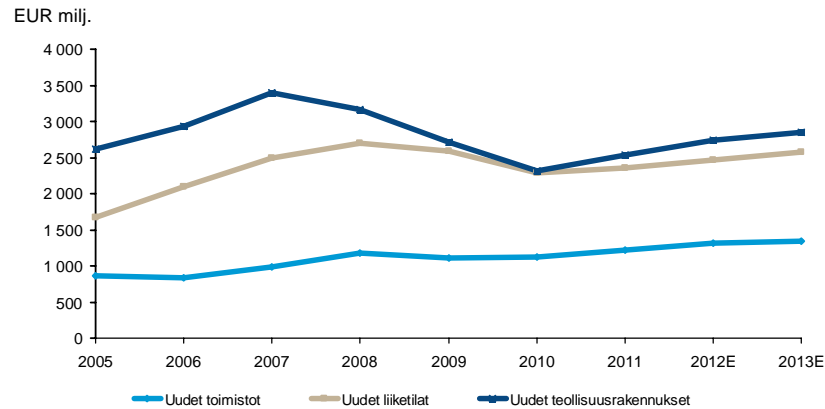
Korjausrakentaminen ja huolto Slovakiassa



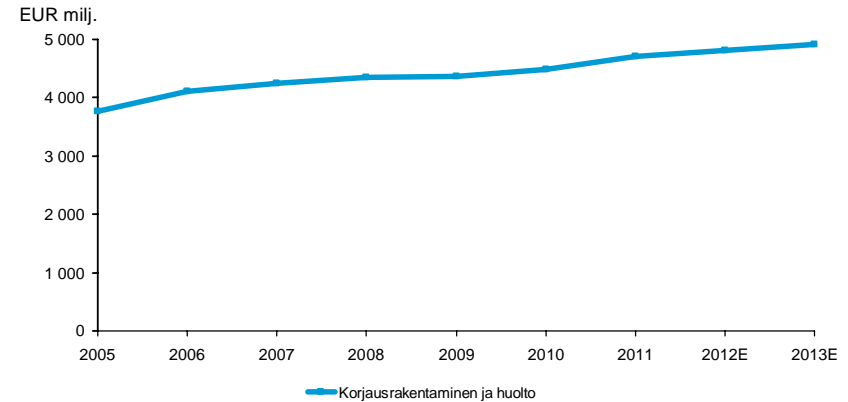
# Puola

## Markkinanäkymät pysyneet hyvinä

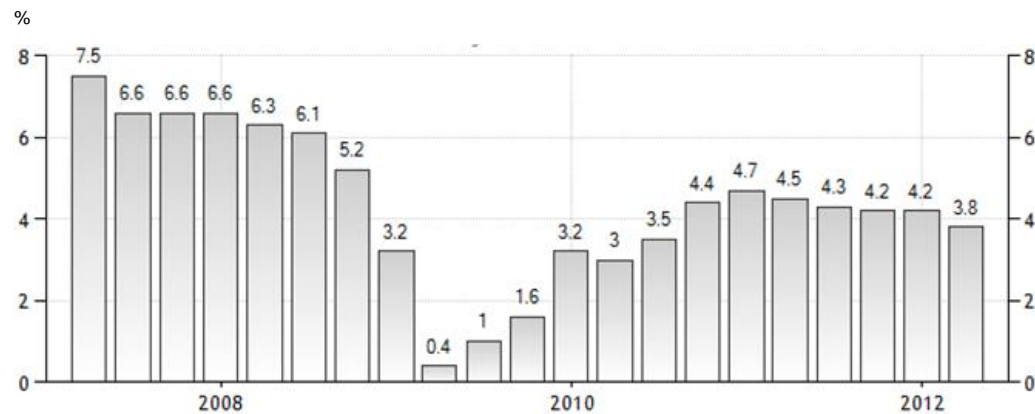
Toimitilarakentaminen avainsektoreittain Puolassa



Korjausrakentaminen ja huolto Puolassa



Puolan BKT:n kasvu kvartaaleittain 2007-2012



# Vastuuvapauslauseke

YIT ja sen osakkuusyhtiöt eivät ota mitään vastuuta tai anna mitään suoranaisia tai välillisiä takeita esityksessä olevien tietojen tai mielipiteiden tarkkuudesta, asianmukaisuudesta, ajantasaisuudesta tai täydellisyydestä eivätkä myöskään ota vastuuta näissä tiedoissa mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista tai niihin luottaen tehdyistä toimenpiteistä. YIT ja sen osakkuusyhtiöt eivät vastaa mistään tässä esitettyjen tietojen käyttöön liittyvistä vahingoista; YIT ja sen osakkuusyhtiöt eivät vastaa tässä esityksessä olevasta aineistosta, mielipiteistä ja tiedoista.

Kaikkien tietojen ja mielipiteiden käyttö tai niihin luottaminen tapahtuu käyttäjän vastuulla. Esityksessä ei anneta minkäänlaisia neuvoja tai suosituksia, eikä sitä pidä käyttää päätöksenteon tai toimenpiteiden perustana.

YIT:llä on yksinomainen omistusoikeus tässä esityksessä oleviin aineistoihin, tavaramerkkeihin, palvelumerkkeihin, kauppanimiin, logoihin ja tietoihin.

Tässä esityksessä on, tai siinä voidaan katsoa olevan, tulevaisuutta koskevia tietoja ja lausumia, joihin kohdistuu riskejä ja epävarmuuksia. Muita kuin historiallisia tosiseikkoja koskevat lausumat, mukaan lukien oletuksiamme ja suunnitelmiamme koskevat lausumat, ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat tiedot ja lausumat eivät ole takeena tulevasta tuloksesta, ja toteutuneet tulokset tai tapahtumat saattavat erota tulevaisuutta koskevissa tiedoissa ja lausumissa esitetyistä. Nämä lausumat ja tiedot perustuvat nykyisiin odotuksiin ja arvioihin ja koskevat tulevia tapahtumia, joihin liittyy tunnettuja ja tuntemattomia riskejä ja muita epävarmuustekijöitä. Tässä esityksessä olevat tulevaisuutta koskevat lausumat ja tiedot perustuvat niihin tietoihin, jotka meillä oli tämän esityksen laatimishetkellä. Tässä esitettyjä tietoja ja lausumia saatetaan päivittää, tarkistaa ja muuttaa, ja tiedot saattavat muuttua. YIT:llä ei ole mitään velvollisuutta päivittää mitään tulevaisuutta koskevia lausumia tai tietoja. Vaikka tässä esitettyjen tietojen uskotaan olevan oikeita, YIT nimenomaisesti kieltäytyy ottamasta mitään vastuusta tässä suoranaisesti tai välillisesti esitetystä.

Esitystä ei ole tarkoitettu käytettäväksi yksinomaisena perustana investointipäätökselle tai muulle arviolle, eikä sitä tule pitää suosituksena osakkeiden, arvopaperien tai muiden YIT:hen tai mihinkään muuhun yhtiöön liittyvien sijoitusinstrumenttien pitämisestä, ostamisesta tai myymisestä tai mihinkään sijoitustoimintaan ryhtymisestä.

**Together  
we can  
do it.**