



SATO  
Osavuosisikatsaus  
1.1.-31.3.2009

# SATO

## **Missio**

SATO on hyvän asumisen toteuttaja.

## **Visio**

Asunnot ovat intohimomme –  
50 000 tyytyväistä asukasta 2020.

## **Liiketoimintastrategia**

SATO

- omistaa, vuokraa, kehittää ja rakennuttaa asuntoja
- toimii Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- kasvattaa asuntokantaansa kannattavasti
- toimii asiakaslähtöisesti ja tehokkaasti
- on rohkea alansa uudistaja ja erottautuu erinomaisella palvelulla
- viestii toiminnastaan läpinäkyvästi

## **Strategiset vahvuudet**

- tunnettuus
- asuntojen keskeinen sijainti
- hyvä palvelu
- laatutakuu
- osaava kumppanuusverkosto

## **SATOn arvot**

- henkilöstön ammattitaito – osaava henkilöstö on voimamme
- yhteistyö – yhdessä tekemällä onnistumme
- asiakastyytyväisyys – pidämme lupauksemme
- tuloksellisuus – tuloksen avulla rakennamme tulevaisuutta

# SATO

## osavuosisikatsaus

### 1.1.–31.3.2009

#### Yhteenveto ajalta 1-3/2009 (1-3/2008)

- Konsernin liikevaihto oli 56,8 (78,5) milj. € ja liikevoitto 12,9 (21,6) milj. €.
- Vuokraustoiminnan nettovuokratuotto oli 22,7 (22,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 0,3 (11,9) milj. € ja tulos/osake oli 0,00 (0,19) €. Tuloksen heikkenemiseen vaikuttivat realisointitoiminnan volyyminvaihtelu, omistusasunto-tuotannon vähentyminen, rahoituskulujen kasvu ja katsauskaudella tehdyt varaukset.
- Oman pääoman tuotto oli 0,2 (17,5) % ja sijoitetun pääoman tuotto oli 4,2 (7,4) %.
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 41,4 (51,1) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2009 oli 1 411,9 (1 278,7) milj. €. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero oli 210,0 milj. € ja kasvoi katsauskaudella 12,2 milj. €.
- SATOn toiminnan painopiste on asuntosijoitustoiminnassa ja toiminta organisoitiin 1.4. alkaen tämän mukaisesti.

SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. SATOn omistuksessa on yhteensä noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. SATOn sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,4 miljardia euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Viiden viimeisen vuoden aikana investointien määrä on ollut keskimäärin 100 miljoonaa euroa ja realisointien määrä noin 34 miljoonaa euroa vuodessa. SATO myös rakennuttaa uusia asuntoja konsernin sijoitusasunnoiksi ja myytäväksi. Yhtiön suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä. SATO-konsernin liikevaihto vuonna 2008 oli 290,4 miljoonaa euroa, liikevoitto 74,3 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 31,5 miljoonaa euroa.

#### Segmenttiraportointi ja myynnin tuloutusperiaate

SATO Oyj:n liiketoiminta painottuu jatkossa asuntosijoitustoimintaan ja vuoden 2008 tilinpäätöksen jälkeen IFRS raportointiin liittyviä segmenttejä on täsmennetty vastaamaan päivitettyä strategiaa.

Raportoivat segmentit ovat 1.1.2009 alkaen SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasunto-tuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

Vuoden 2009 alusta SATO muutti uudisasuntojen myynnin tuloutustapaa valmiusasteen mukaisesta tuloutuksesta

uuden IFRIC 15 –tulokinnon mukaiseksi. Rakentamisen aikana myydyt asunnot tuloutetaan kohteen valmistumishetkellä ja valmiit asunnot myyntihetkellä. Tuloutustavan muutos kasvattaa 3,6 miljoonalla eurolla tilikauden 2008 tilinpäätöksen mukaista tulosta. Muutoksen jälkeen tilikauden 2008 vertailukelpoinen tulos ennen veroja on 31,5 miljoonaa euroa.

#### Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 56,8 miljoonaa euroa (78,5 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2008), josta SATO-liiketoiminnan liikevaihto oli 47,4 (69,0) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 9,4 (9,5) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 0,3 (11,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 1,8 miljoonan euron varaus Helsingin Arabianrantaan rakennetun omistusasunto-kohteen loppuunsaattamiskustannuksista ja 0,5 miljoonan euron varaus SATOn toiminnan uudelleen organisointiin liittyen. Lisäksi tulosta heikentää korkosuojausten markkina-arvon muutos -2,4 (-0,8) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta oli -0,2 (11,3) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 0,5 (0,6) miljoonaa euroa.

#### Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 410,3 (1 347,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 194,4 (196,0) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli kirjanpitoarvoin laskettuna 14,0 (15,0) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 21,8 (21,7) prosenttia. SATO-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli kirjanpitoarvoin laskettuna 16,8 (19,2) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 25,5 (26,9) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 0,2 (17,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 4,2 (7,4) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 34,5 (32,4) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 083,7 (1 005,8) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 675,3 (603,7) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 100,1 (100,4) ja aravalainojen 228,9 (245,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 79,4 (56,6) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 372,3 (324,5) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 2,8 (3,4) vuotta. Katsauskaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -3,9 (-1,6) miljoonaa euroa ja tulokseen -2,4 (-0,8) miljoonaa euroa.

#### Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOn liiketoiminnassa. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä kasvaa.

SATOn omistuksessa oli 31.3.2009 yhteensä 22 701 (22 475) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 17 579 (17 191) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 5 122

(5 284) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 21 325 (21 044) ja osaomistusasuntoja 1 376 (1 431). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 301 (88) asunnolla.

Vuokra-asuntojen kirjanpitoarvo oli yhteensä 1 201,9 (1 107,4) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 39,7 (33,5) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli yhteensä 1 411,9 (1 278,7) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 38,4 (46,8) miljoonaa euroa ja käypä arvo 50,6 (53,8) miljoonaa euroa. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero oli 210,0 milj. € ja kasvoi katsauskaudella 12,2 milj. €. Arvoeron kasvu oli seurausta asuntojen vuokrien noususta ja eräiden kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tilin ja välitilin päätöksien liitetietona.

## Investoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle ja vuokrauksesta saatavan kassavirran positiiviselle kehitymiselle.

Katsauskaudella konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 41,4 (51,1) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 0,6 (4,6) miljoonaa euroa. Kaikki investoinnit kohdistuivat SATO-liiketoimintaan. Investoinneilla hankittiin yhteensä 304 (292) vuokra-asuntoa, joista 287 asuntoa oli pääkaupunkiseudulla. Katsauskauden merkittävin investointi oli Eläke-Fennialta hankitut 195 pääkaupunkiseudulla sijaitsevaa asuntoa.

## Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta. Panostamalla asiakkuuksiin aikaansaadaan hyvä asiakastyytyväisyys ja korkea vuokrausaste.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,5 (97,8) prosenttia ja osaomistusasuntojen 100,0 (100,0) prosenttia. Vuokrausasteen alenemiseen vaikutti uusien arvoasuntokohteiden vuokrauksen käynnistyminen katsauskauden aikana. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli 30,6 (29,5) prosenttia ja osaomistusasuntojen 7,5 (8,6) pro-

senttia.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 11,55 (10,69) euroa/m<sup>2</sup>/kk ja osaomistusasuntojen 9,21 (8,96) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 22,7 (22,6) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,0 (8,0) ja käyvälle arvolle 6,8 (6,9).

## Realisoinnit

SATO realisoi sijoituskiinteistöjä, joihin ei kohdistu pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää.

Katsauskauden aikana ei realisoitu konsernin vuokra-asunto-omaisuutta (realisoinnit 6,6 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2008). Muut realisoinnit olivat yhteensä 0,5 (0) miljoonaa euroa.

## Kiinteistökehitys

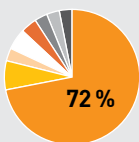
Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset sekä sijoituskiinteistöjen että omistusasuntojen tuotannolle.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 72,0 (65,8) miljoonaa euroa. Katsauskaudella ei hankittu uusia tontteja omistukseen (tonttihankinnat 1.1. – 31.3.2008 olivat arvoltaan 0,5 miljoonaa euroa). Helsingin kaupunki varasi SATOLle Kalasataman alueelta ja Pakilasta yhteensä 11 950 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Turun Kupittaaan kaavakehityksen tuloksena entiseen teollisuuskortteliin vahvistettiin yhteensä 47 690 kerrosneliometriä asuinkerrostalorakennusoikeutta, josta SATOn osuus on 17 800 kerrosneliometriä.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 42 (193) omistusasuntoa. Rakenteilla oli maaliskuun lopussa yhteensä 190 (483) omistusasuntoa ja 21 (0) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa. Katsauskauden aikana ei käynnistetty uusia rakennushankkeita.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 41 (74) omistusasuntoa arvoltaan 10,8 (19,4) miljoonaa euroa, joista 10 asuntoa arvoltaan 1,9 miljoonaa euroa siirrettiin sijoituskiinteistöihin vuokra-asuntokäyttöön. Katsauskauden lopussa myymättä oli 125 (238) rakenteilla olevaa ja 35 (59) valmista omistusasuntoa.

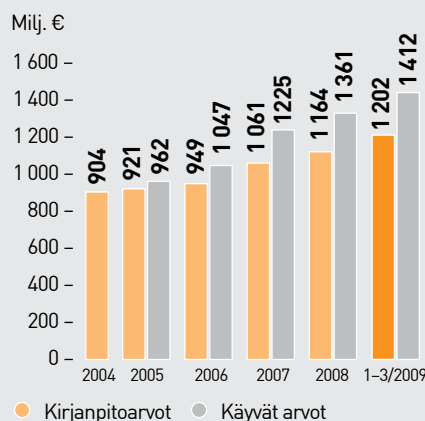
### Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2009



- Pääkaupunkiseutu 72 %
- Muu Helsingin talousalue 7 %
- Turun talousalue 3 %
- Tampereen talousalue 5 %
- Jyväskylän talousalue 4 %
- Oulun talousalue 3 %
- Muu Suomi 3 %
- Pietari 3 %

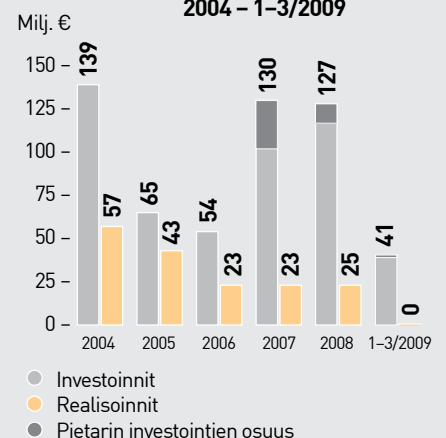
Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 411,9 milj. €

### Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 2004 – 1–3/2009 ja käyvät arvot 2005 – 1–3/2009



● Kirjanpitoarvot ● Käyvät arvot

### Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2004 – 1–3/2009



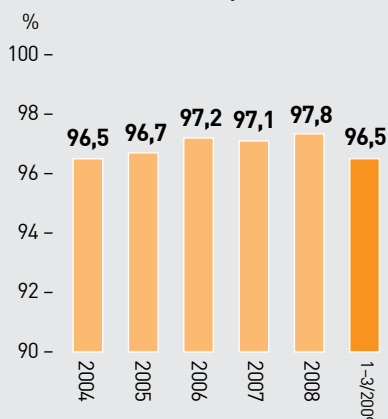
● Investoinnit  
● Realisoinnit  
● Pietarin investointien osuus

## Segmenttikohtainen informaatio

SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

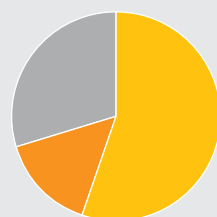
	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä
	31.3.2009	31.3.2009	31.3.2009	31.3.2008	31.3.2008	31.3.2008
Sijoituskiinteistöjen						
- kirjanpitoarvo milj. €	953,6	248,3	1 201,9	848,4	259,0	1 107,4
- käypä arvo milj. €	1 163,6	248,3	1 411,9	1 019,7	259,0	1 278,7
- arvoero milj. €	210,0	-	210,0	171,3	-	171,3
Omistettut asunnot yhteensä, lkm	17 579	5 122	22 701	17 191	5 284	22 475
- vuokra-asunnot, lkm	16 203	5 122	21 325	15 760	5 284	21 044
- osaomistusasunnot, lkm	1 376	-	1 376	1 431	-	1 431
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	42	-	42	193	-	193
	<b>1-3/2009</b>	<b>1-3/2009</b>	<b>1-3/2009</b>	<b>1-3/2008</b>	<b>1-3/2008</b>	<b>1-3/2008</b>
Liikevaihto milj. €	47,4	9,4	56,8	69,0	9,5	78,5
Voitto ennen veroja milj. €	-0,2	0,5	0,3	11,3	0,6	11,9
Bruttoinvestoinnit milj. €	41,4	-	41,4	51,1	-	51,1
- vanha kanta milj. €	31,7	-	31,7	37,1	-	37,1
- uudisasunnot milj. €	8,7	-	8,7	12,7	-	12,7
- korjaustoiminta milj.€	1,0	-	1,0	1,3	-	1,3
Asuntokannan nettovuokratuotto milj. €	17,8	4,9	22,7	17,2	5,4	22,6
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %						
- kirjanpitoarvolle	8,0	8,3	8,0	8,1	7,6	8,0
- käyvälle arvolle	6,5	8,3	6,8	6,7	7,6	6,9
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste %	95,9	98,2	96,5	97,6	98,6	97,8
Vaihtuvuus %	31,4	28,1	30,6	28,8	31,9	29,5
Vuokra-asuntojen keskivuokra €/m <sup>2</sup> /kk	11,89	10,54	11,55	10,93	10,00	10,69
Realisoinnit milj. €	0,5	-	0,5	6,6	-	6,6

### Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste 2004 – 1-3/2009



### Tonttivaranto 31.3.2009 (k-m<sup>2</sup>)

Yhteensä 423 000, noin 5 000 asuntoa



- Kaavoitetut 234 000
- Kaavakehitys 64 000\*
- Esisopimukset ja varaukset 125 000

\* Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 143 (170) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 147 (170) henkilöä.

## Toiminnan uudelleenorganisointi

SATOn strategisena tavoitteena on keskittyä asuntosijoittamiseen ja vähentää yhtiön riippuvuutta omistusasuntotuotannon suhdannevaihteluista. Omassa toiminnassaan SATO keskittyy asunto-omaisuuden kilpailukyvyyn ja kannattavuuden kasvattamiseen sekä asiakkuuksien hallintaan ja kehittämiseen. SATOn kiinteistöjen isännöintiin ja huoltoon liittyvät tehtävät sekä peruskorjaus- ja uudisrakennuttamisprojekti toteutetaan kumppanuusratkaisuin.

Katsauskauden aikana käytiin koko henkilöstöä koskevat YT-neuvottelut toiminnan organisoimiseksi vastaamaan strategisia tavoitteita. Neuvottelujen tuloksena henkilöstön kokonaismäärä vähenee kuluvan vuoden aikana 22 henkilöllä irtisanomisten, eläkeratkaisujen ja ulkoistusten seurauksena. SATOn Jyväskylän aluetoiminnot hoidetaan jatkossa kumppanuusratkaisuin.

## Suunnattu osakeanti

Tammikuussa 2009 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 2,1 prosenttia annin jälkeisestä osakemäärästä. Osakeanti perustui 26.3.2008 yhtiökokouksen tekemään valtuutus päätökseen. Osakeannin jälkeen SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä on 45 372 689.

## Yhtiökokous 5.3.2009

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2008. Osinkoa vuodelta 2008 päätettiin jakaa 0,24 euroa osakkeelta, yhteensä 10,7 miljoonaa euroa.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallituksen kokoonpanoon ei tullut alkavalle toimikaudelle muutoksia. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Juha Laaksonen. Hallituksen jäsenet ovat Timo Hukka, Jorma Kuokkanen, Raimo Lind, Asko Salminen ja Esko Torsti. Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KTM Markku Sohlman, KHT.

## Hallituksen järjestäytyminen

Hallitus valitsi kokouksessaan 18.3.2009 keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin edelleen Juha Laaksonen ja jäseniksi Jorma Kuokkanen sekä Timo Hukka. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana jatkaa Raimo Lind ja jäsenenä Asko Salminen sekä Esko Torsti.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATOn asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkinarivomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukai-

sesti markkinaehtoisten lainojen korkopositivista on suojattuna 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

Toiminnan uudelleenorganisoinnilla vähennetään yhtiön riippuvuutta omistusasuntotuotannon suhdannevaihteluista. Nykyisessä markkinatilanteessa SATO ei käynnistä uusia omistusasuntokohteita omistusasuntojen heikon kysynnän vuoksi.

Taloudellinen epävarmuus heijastuu myös Pietarin asuntomarkkinoihin, minkä seurauksena vuonna 2009 SATO keskittyy Pietarin toiminnassa vuokraustoimintaan ja toiminnan vakiinnuttamiseen.

Asunto Oy Helsingin Tila –nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita.

## Näkymät

Vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan positiivisena. Kysyntä kohdistuu erityisesti kasvukeskusten pieniin asuntoihin, joiden vuokrien kehitys jatkuu hyvänä. Yleisen taloustilanteen heikentymisen seurauksena suurempiin vuokra-asuntoihin kohdistuva kysyntä on vähäisempää ja vuokrien muutokset ovat maltillisia.

SATO on strategiansa mukaisesti pitkäjänteisesti keskittänyt vuokra-asuntokantaansa viiteen suurimpaan kasvukeskukseen ja pienten vuokra-asuntojen suhteellista osuutta on kasvatettu. Vuonna 2009 konsernin asuntokannan nettovuokratuoton arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuuteen liittyen SATOn asuntoinvestoinnit vähenevät edellisvuoteen verrattuna. Uusi kymmenen vuoden korkotukilainoitusmalli lisää mahdollisuuksia uudisasuntoinvestoinneille.

Omistusasuntokysynnän vähäisyydestä johtuen uusia omistusasuntokohteiden aloituksia harkitaan SATOssa aikaisintaan syksyllä.

Omistusasuntotuotannon pienemmästä volyymista ja suuria kertaluonteisista eristä johtuen konsernin kokonaistuloksen arvioidaan jäävän vuoden 2008 tulosta alhaisemmaksi.

## SATO Oyj:n osakkeenomistajat 17.4.2009

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	38,6
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	15,9
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8
Tapiola-yhtiöt	7,3
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,1
Wärtsilä Oyj Abp	4,4
Pohjola Vakuutus Oy	2,7
Notalar Oy	2,0
Habinvest Oy	1,0
Muut	2,8

17.4.2009 konsernilla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.

# Konsernituloslaskelma, IFRS

M€	1.1.-31.3.2009	1.1.-31.3.2008*	1.1.-31.12.2008*
<b>Liikevaihto</b>	56,8	78,5	290,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,1	3,7	9,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-16,0	-35,0	-121,0
Henkilöstökulut	-2,9	-2,6	-10,7
Poistot ja arvonalentumiset	-4,7	-4,3	-17,6
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	0,0	-0,3	0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-20,3	-18,5	-76,8
<b>Liikevoitto</b>	<b>12,9</b>	<b>21,6</b>	<b>74,3</b>
Rahoitustuotot	0,3	0,5	2,4
Rahoituskulut	-12,9	-10,2	-45,3
	-12,6	-9,6	-42,9
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>0,3</b>	<b>11,9</b>	<b>31,5</b>
Tuloverot	-0,2	-3,1	-7,9
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>0,1</b>	<b>8,8</b>	<b>23,5</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Rahavirran suojaus	-5,4	-2,1	-12,5
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-0,1	-0,1	-0,2
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	1,4	0,6	3,3
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-4,0	-1,7	-9,4
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>-3,9</b>	<b>7,2</b>	<b>14,1</b>
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	0,1	8,8	23,4
Vähemmistölle	0,0	0,1	0,2
	0,1	8,8	23,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-4,0	-1,7	-9,4
Vähemmistölle	0,0	0,0	0,0
	-4,0	-1,7	-9,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake €	0,00	0,19	0,52
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	45,4	45,4	45,4

\*) Vastaa voimassaolevia muutettuja laskentaperiaatteita (IFRIC 15 mukainen takautuva oikaisu)

# Konsernitase, IFRS

M€	31.3.2009	31.3.2008*	31.12.2008*
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	1 201,9	1 107,4	1 163,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,6	2,0	1,8
Aineettomat hyödykkeet	1,1	1,2	1,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,6	0,5	0,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,2	2,2	2,2
Saamiset	9,6	8,0	9,1
Laskennalliset verosaamiset	20,9	13,2	18,0
	1 237,9	1 134,6	1 196,3
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	121,8	161,3	128,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,1	18,1	16,1
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,6	1,6
Rahavarat	34,5	32,4	46,8
	172,4	212,3	193,3
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 410,3</b>	<b>1 347,0</b>	<b>1 389,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-10,6	1,1	-6,6
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	9,3	3,2	3,2
Kertyneet voittovarot	147,5	143,5	158,1
	194,4	196,0	202,8
Vähemmistön osuus	1,5	1,4	1,5
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>195,9</b>	<b>197,4</b>	<b>204,3</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	63,6	59,4	63,3
Varaukset	7,8	5,6	6,1
Korolliset velat	847,3	824,0	846,9
	918,6	889,1	916,3
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	59,4	78,7	58,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	236,4	181,8	210,3
	295,8	260,5	269,0
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 214,4</b>	<b>1 149,6</b>	<b>1 185,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>1 410,3</b>	<b>1 347,0</b>	<b>1 389,6</b>

\*) Vastaa voimassaolevia muutettuja laskentaperiaatteita (IFRIC 15 mukainen takautuva oikaisu)



# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1.1.- 31.3.2009	1.1.- 31.3.2008	1.1.- 31.12.2008
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Kauden voitto	0,1	8,8	23,5
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	7,1	5,9	21,7
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		-3,5	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10,5	9,4	40,7
Korkotuotot	-0,3	-0,5	-2,3
Osinkotuotot		0,0	-0,1
Verot	0,2	3,1	7,9
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-8,5	-3,7	-2,2
Vaihto-omaisuuden muutos	6,9	17,0	45,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	3,1	-10,4	-36,6
Varausten muutos	1,6	0,1	0,6
Maksetut korot	-14,2	-12,8	-38,3
Saadut korot	0,7	1,9	1,9
Maksetut verot	-0,1	-2,0	-7,1
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>7,1</b>	<b>13,2</b>	<b>45,0</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-25,5	-50,7	-117,9
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,3
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,6	1,9
Myönnetyt lainat	-0,3	-0,6	-2,3
Osakkuusyritysten myynti	0,0	0,2	0,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	0,0	6,5	23,8
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-25,8</b>	<b>-44,1</b>	<b>-94,8</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)	22,9	2,3	53,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4,4	34,0	86,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10,3	-7,0	-61,0
Maksetut osingot	-10,7	0,0	-16,0
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>6,3</b>	<b>29,2</b>	<b>62,6</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-12,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>12,8</b>
Rahavarat kauden alussa	46,8	34,0	34,0
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>34,5</b>	<b>32,4</b>	<b>46,8</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2009

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2009</b>	<b>4,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>43,7</b>	<b>3,2</b>	<b>158,1</b>	<b>202,8</b>	<b>1,5</b>	<b>204,3</b>
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-4,0			0,1	-4,0		-4,0
Osingonjako					-10,7	-10,7		-10,7
Suunnattu osakeanti				6,2		6,2		6,2
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Oma pääoma 31.3.2009</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>-10,6</b>	<b>-8,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,4</b>
	<b>4,4</b>	<b>-10,6</b>	<b>43,7</b>	<b>9,3</b>	<b>147,5</b>	<b>194,4</b>	<b>1,5</b>	<b>195,9</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2008

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>4,4</b>	<b>2,8</b>	<b>43,7</b>	<b>3,2</b>	<b>150,8</b>	<b>204,9</b>	<b>1,4</b>	<b>206,1</b>
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-1,7			8,8	7,1	0,1	7,2
Osingonjako					-16,0	-16,0		-16,0
Suunnattu osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0		0,0
<b>Oma pääoma 31.3.2008</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>-8,9</b>	<b>0,1</b>	<b>-8,8</b>
	<b>4,4</b>	<b>1,1</b>	<b>43,7</b>	<b>3,2</b>	<b>143,5</b>	<b>196,0</b>	<b>1,4</b>	<b>197,4</b>

## Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2009 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastus -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

Vuoden 2009 alusta SATO muutti uudisasuntojen myynnin tuloutustapaa valmiusasteen mukaisesta tuloutuksesta uuden IFRIC 15 -tulkinnan mukaiseksi. Rakentamisen aikana myydyt asunnot tuloutetaan kohteen valmistumishetkellä ja valmiit asunnot myyntihetkellä. Tuloutustavan muutos kasvattaa 3,6 miljoonalla eurolla tilikauden 2008 tilinpäätöksen mukaista tulosta. Muutoksen jälkeen tilikauden 2008 vertailukelpoinen tulos ennen veroja on 31,5 miljoonaa euroa. SATO on soveltanut 1.1.2009 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja: IFRS 8 Toimintasegmentit ja IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen. Muilta osin osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.-31.12.2008 laaditussa IFRS-konsernitiilinpäätöksessä.

SATOn toimintaa johdetaan ja seurataan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. Segmenttijako on tehty vastaavalla periaatteella. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot ja kulut. SATOssa segmenttien tuottoihin ja kuluihin luetaan myös rahoitustuotot ja -kulut, sillä niiden katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tuloksesta oikeata kuvaa.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Segmenttien varoihin ja velkoihin luetaan kaikki ne erät, joista syntyvät tuloslaskelmaerät on huomioitu segmenttien tuloksessa, mukaanlukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelvoista.

Investoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

### Nettovuokratuoton laskenta

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoituskiinteistöjen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

## 1. Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2009

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	47,4	9,4		56,8
Sisäinen liikevaihto		0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	47,4	9,4		56,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,0			0,0
Poistot ja arvonalentumiset	-3,5	-1,2		-4,7
Liikevoitto	9,9	3,0		12,9
Rahoituskulut (netto)	10,1	2,5		12,6
Voitto ennen veroja	-0,2	0,5		0,3
Asuntokannan nettovuokratuotot	17,8	4,9		22,7
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,0	8,3		8,0
Investoinnit	41,4			41,4
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen				0,0
Poistot	-3,5	-1,2		-4,7
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöt	953,6	248,3		
Rahavarat	23,1	1,1		
Segmentin muut varat	150,8	1,6		
Osuus yhteisyrityksessä	0,3	0,3		
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 127,8	251,3		1 379,1
Kohdistamattomat varat				31,2
Varat yhteensä				1 410,3
Korolliset velat	840,5	243,1		1 083,6
Segmentin muut velat	63,2	4,0		67,2
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	903,7	247,1		1 150,8
Kohdistamattomat velat				63,6
Velat yhteensä				1 214,4

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2008

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	69,0	9,5		78,5
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	69,0	9,5		78,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	3,5			3,5
Poistot ja arvonalentumiset	-3,1	-1,2		-4,3
Liikevoitto	18,4	3,2		21,6
Rahoituskulut (netto)	-7,0	-2,6		-9,6
Voitto ennen veroja	11,3	0,6		11,9
Asuntokannan nettovuokratuotot	17,2	5,4		22,6
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,1	7,6		8,0
Investoinnit	51,1			51,1
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen				0,0
Poistot	-3,0	-1,2		-4,3
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöt	847,4	259,0		
Rahavarat	12,9	2,4		
Segmentin muut varat	210,1	1,0		
Osuus yhteisyrityksessä		0,5		
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 070,5	262,9		1 333,4
Kohdistamattomat varat				13,6
Varat yhteensä				1 347,0
Korolliset velat	757,0	254,0		
Segmentin muut velat	73,4	5,6		
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	830,5	259,6		1 090,1
Kohdistamattomat velat				59,5
Velat yhteensä				1 149,6

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2008

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	252,7	37,7		290,4
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	252,7	37,7		290,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	9,1	0,6		9,7
Poistot ja arvonalentumiset	-12,7	-4,9		-17,6
Liikevoitto	61,8	12,5		74,3
Rahoituskulut (netto)	-32,6	-10,3		-42,9
Voitto ennen veroja	29,3	2,2		31,5
Asuntokannan nettovuokratuotot	73,1	21,5		94,6
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,0	7,9		8,0
Investoinnit	133,3			133,3
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	6,0			6,0
Poistot	-12,7	-4,9		-17,6
Arvonalentumiset				0,0
Sijoituskiinteistöt	915,2	248,3		
Rahavarat	34,0	4,7		
Segmentin muut varat	156,4	3,0		
Osuus yhteisyrityksessä	0,3	0,3		
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 105,9	256,3		1 362,2
Kohdistamattomat varat				27,4
Varat yhteensä				1 389,6
Korolliset velat	819,1	246,2		
Segmentin muut velat	49,0	7,7		
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	868,1	253,9		1 122,0
Kohdistamattomat velat				63,3
Velat yhteensä				1 185,3

## 2. Sijoituskiinteistöt

M€	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Hankintameno 1.1.	1 244,2	1 124,4	1 124,7
Lisäykset; uudet kiinteistöt	40,4	50,3	127,3
Lisäykset; lisäinvestoinnit	1,0	1,9	5,9
Vähennykset	0,0	-3,2	-15,2
Siirrot erien välillä	1,6	2,2	1,5
Hankintameno yhteensä	1 287,2	1 175,6	1 244,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-80,7	-64,1	-64,1
Poistot	-4,6	-4,1	-16,6
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-85,3	-68,2	-80,7
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>1 201,9</b>	<b>1 107,4</b>	<b>1 163,5</b>
<b>Käypä arvo</b>	<b>1 411,9</b>	<b>1 278,7</b>	<b>1 361,3</b>

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 31.3.2009.

SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaisen hankintamenumallin. Sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

Liitetietona esitettävät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään yhtiön oman arvioinnin tuloksena vuosittain tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Välitilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käypien arvojen määrittäminen päivitetään investointien, luovutusten ja rajoitusaikamuutosten osalta. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon.

## 3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	2,1	1,8
Lisäykset	0,0	0,0	0,4
Vähennykset	0,0	0,0	0,3
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,7
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>

## 4. Vaihto-omaisuus

M€	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Rakenteilla olevat asunnot	29,4	74,4	30,9
Valmiit asunnot ja liiketilat	15,8	13,2	20,8
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	66,4	67,4	67,6
Muu vaihto-omaisuus	10,1	6,2	9,3
<b>Yhteensä</b>	<b>121,8</b>	<b>161,3</b>	<b>128,6</b>

Vuonna 2008 on kirjattu kuluksi 2,1 milj. €, jolla vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on alennettu vastaamaan sen nettorealisointiarvoa.

## 5. Oman pääoman liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2009	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8
Osakeanti	951	6,2	0,0	0,0	6,2
31.3.2009	45 373	10,6	43,7	2,7	57,0

## 6. Korolliset velat

Vuoden 2009 ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei ole nostettu lisää pitkäaikaisia lainoja ns. omistaviin yhtiöihin. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 15,6 milj. € perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on nyt käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. € sekä sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 200 miljoonaa euroa. 31.3.2009 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 28,1 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 165,0 milj. €.

## 7. Johdannaissopimukset

M€	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>			
Korkojohdannaissopimukset, nimellisarvo,	538,0	427,1	539,9
joista suojauslaskennan piirissä	428,0	234,5	429,9
Korkojohdannaissopimukset, käypä arvo,	-21,0	0,9	-13,2
joista suojauslaskennan piirissä	-14,7	1,1	-9,5

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>			
<b>Markkinalainat</b>	<b>480,5</b>	<b>458,3</b>	<b>479,2</b>
Annetut kiinnitykset	55,8	54,3	55,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	492,2	459,7	485,8
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	1,4	0,7	1,4
<b>Valtion asuntolainat</b>	<b>226,4</b>	<b>242,4</b>	<b>230,3</b>
Annetut kiinnitykset	402,8	415,9	404,8
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	28,3	28,9	28,3
<b>Korkotukilainat</b>	<b>100,1</b>	<b>100,4</b>	<b>100,2</b>
Annetut kiinnitykset	121,9	121,9	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8	0,8
<b>Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b>			
Rahalaitoslainat	79,4	56,6	63,8
Annetut kiinnitykset	105,9	83,9	89,7
<b>Muut vastuut</b>			
Takaukset	1,2	2,0	1,5
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,5	18,3	18,1
Rs-takaukset	18,6	23,7	19,4
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	18,0	53,7	29,4
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin			
liittyviin maakäyttömaksuihin	18,1	20,9	18,4
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	13,9	12,7	12,9

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 106,8 milj. € 31.3.2009 (112,5 milj. € 31.3.2008).

## 9. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATO:ssa on 20 % tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Lähipiiriin luetaan myös hallituksen ja johtoryhmien jäsenet mukaan lukien toimitusjohtaja, sekä hallituksen, johtoryhmän jäsenten ja toimitusjohtajan perheenjäsenet ja heidän johtamansa yritykset. Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja/Helsingin seutu ja Pietari, liiketoimintajohtaja/Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seudut, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy omisti vuoden 2008 lopussa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1 % osuutta yhtiön osakekannasta. SATO Oyj lunasti tilikauden 2008 aikana yhtiön palveluksesta eronneiden henkilöiden osuudet.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

M€	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
<b>Avoimet saldot omistajien kanssa</b>			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	1,1	1,5	1,3

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

M€	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,3	0,4	1,6
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>1,6</b>

## 10. Tunnusluvut

	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	4,2	7,4	6,3
Oman pääoman tuotto (%)	0,2	17,5	11,5
Omavaraisuusaste (%)	14,0	15,0	14,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	16,8	19,2	17,9
Tulos / osake (€)	0,00	0,19	0,52
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
- kirjanpitoarvoin	4,3	4,3	4,5
- käyvin arvoin	7,7	7,1	7,7
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	41,4	51,1	134,0
Henkilöstö keskimäärin	147	170	160

## 11. Tunnuslukujen kaavat

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (\%)} = \frac{\text{[Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut]} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$$

$$\text{Oman pääoman tuotto (\%)} = \frac{\text{[Voitto tai tappio ennen veroja - verot]} \times 100}{\text{Oma pääöma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$$

$$\text{Omavaraisuusaste (\%)} = \frac{\text{Oma pääöma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

$$\text{Tulos / osake (€)} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$$

$$\text{Osakekohtainen nettovarallisuus (€)} = \frac{\text{[Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääöma]} \times 100}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$$



SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki  
Puh. 0201 34 4000, faksi 0201 34 4355  
[www.sato.fi](http://www.sato.fi)