

SATO Osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2010



SATO

Missio

SATO on hyvän asumisen toteuttaja.

Visio

Asunnot ovat intohimomme –
50 000 tyytyväistä asukasta 2020.

SATOn arvot

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

Taloudelliset tavoitteet

SATOn osinkopolitiikkana on vuosittain jakaa osinkona vähintään 60 prosenttia vapaasti jaettavasta tuloksesta.* Osinkojen määrään voi kuitenkin vaikuttaa yhtiön investointien vaatima rahoitus.

SATOn omavaraisuusastetavoite sijoitusomaisuuden käyvin arvoin laskettuna on vähintään 25 prosenttia ilman yleishyödyllistä VATRO-liiketoimintaa.

* Vapaasti jaettava tulos on se osa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava- ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyssääntösten tuotontulotusrajoitusten estämättä.

Liiketoimintastrategia

SATO toteuttaa kasvustrategiaansa investoimalla vuokra-asuntoihin.

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

SATO

osavuosisikatsaus

1.1.–30.9.2010

Yhteenveto ajalta 1-9/2010 (1-9/2009)

- Tulos ennen veroja parani ja oli 32,1 (20,6) milj. €.
- Konsernin liikevaihto oli 142,5 (176,0) milj. €, laskun syynä omistusasuntotuotannon vähäisyys.
- Liikevoitto oli 58,9 (52,9) milj. €.
- Vuokratuotot kasvoivat 6,5 % ja olivat 133,9 (125,7) milj. €.
- Vuokraustoiminnan nettovuokratuotto kasvoi 5,7 % ja oli 75,5 (71,4) milj. €.
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 77,9 (76,5) milj. €.
- Oman pääoman tuotto oli 13,0 (9,9) %, sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (5,6) %.
- Sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi katsauskaudella 42,9 (11,7) milj. € ja oli 302,5 (209,5) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,48 (0,34) €/osake.

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 1,6 miljardia euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. SATO on viime vuosikymmenen aikana investoinut vuokra-asuntoihin yli miljardi euroa. SATO myös rakennuttaa uusia asuntoja konsernin sijoitusasunnoiksi ja myytäväksi omistusasunnoiksi. Yhtiön suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä. SATO-konsernin liikevaihto vuonna 2009 oli 230,4 miljoonaa euroa, liikevoitto 70,8 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 30,2 miljoonaa euroa.

Toimitusjohtaja Erkka Valkila:

”SATOn asuntojen sijaintistrategia ja panostuksemme asiakaspalveluun tuottavat toivottua tulosta. Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste on noussut erinomaiselle tasolle ja vaihtuvuus on vertailujaksoa alempi.

SATO on jatkanut vuokra-asuntoinvestointeja Suomessa ja lisännyt niitä myös Pietarissa.

Omistusasuntojen myynti on vilkastunut ja olemme käynnistäneet uusia omistusasuntokohteita Suomessa.”

Toimintaympäristö

Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on jatkunut hyvänä. Kaupungistuminen, perhekoon pienentyminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvuodotuksia myös tulevana vuosina.

Uusia vuokra-asuntoja on valmistunut vähän, mutta uudiskohteiden aloitukset 2009 ja 2010 valtion rahoitustuella lisäävät tarjontaa lähitulevaisuudessa. Kuluvana vuonna vuokrat ovat kehittyneet maltillisesti ja vuokrankorotusten taso on ollut hieman yli inflaation.

Lisääntyneestä omistusasukysynnästä johtuen uusien omistusasuntojen rakentaminen on vilkastunut.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli 142,5 miljoonaa euroa (176,0 miljoonaa euroa 1.1.–30.9.2009). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 133,9 (125,7) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vuokrausaste parani ja vuokratuotot kasvoivat 6,5 prosenttia. Liikevaihto pieni vertailujaksoon nähden omistusasuntotuotannon vähäisyydestä johtuen. Liikevaihdosta 116,8 (147,7) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 25,7 (28,3) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 58,9 (52,9) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 32,1 (20,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntitulosta 10,1 (7,1) miljoonaa euroa. Tulosparannukseen vaikuttivat pääasiassa hyvä vuokraus- ja realisointitulokset sekä alhaisena pysynyt korkotaso. Tulosta heikentää korkosuojauksen markkina-arvon muutos -1,0 (-2,8) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 24,8 (16,8) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 7,3 (3,8) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 439,4 (1 412,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 263,7 (212,6) miljoonaa euroa. Huhtikuussa kasvustrategian toteuttamiseksi tehty osakeanti kasvatti omaa pääomaa 36,6 miljoonalla eurolla.

Konsernissa tavoitteeksi on asetettu vähintään 25 prosentin omavaraisuusaste SATO-liiketoiminnassa sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna. Tämä oli katsauskaudella 31,0 (26,4) prosenttia. Koko konsernin omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoin laskettuna 18,4 (15,2) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 20,4 (17,9) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 13,0 (9,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (5,6) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin likvidit rahavarat katsauskauden lopussa olivat 15,7 (45,5) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vaihto-omaisuuteen sitoutunut pääoma pieni 7,4 miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 042,9 (1 067,6) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 600,9 (618,3) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 39,9 (43,6), korkotukilainojen 100,1 (97,7) ja aravalainojen 192,3 (219,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 109,7 (88,6) miljoonan euron velkaosuudet. Katsauskaudella pitkäaikaisten lainojen määrä kasvoi 2,3 miljoonalla eurolla.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 73 (61) prosenttia, yhteensä 431,4 (372,3) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,5 (2,5) vuotta. Katsauskaudella suojausten markkinaarvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -7,0 (-2,8) miljoonaa euroa ja tulokseen -1,0 (-2,8) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt

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

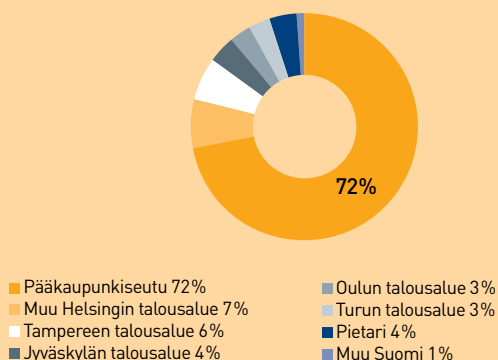
SATOn omistuksessa oli 30.9.2010 yhteensä 22 753 (22 347) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 18 649 (17 418) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 104 (4 929) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 21 430 (20 995) ja osaomistusasuntoja 1 323 (1 401). Asuntojen määrä pieneni katsauskaudella 16 asunnolla.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 286,9 (1 216,0) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 57,6 (43,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 589,5 (1 425,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 43,5 (52,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 86,5 (64,2) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 302,5 (209,5) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 42,9 (11,7) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen sekä joidenkin kohteiden arava-rajoitusten päättymisen vaikutuksesta. Kirjanpidossaan SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia. Sijoituskiinteistöjen arvoeron muutosta ei viedä tuloslaskelmaan, vaan esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2010

Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 589,5 milj. €



Investoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle ja vuokrauksesta saatavan kassavirran myönteiselle kehitykselle. SATO on viime vuosikymmenen aikana investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä yli miljardi euroa.

Katsauskaudella konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 77,9 (76,5) miljoonaa euroa. Investoinneilla hankittiin 570 (392) vuokra-asuntoa. Syyskuussa hankittiin Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:ltä 208 vuokra-asuntoa Helsingistä ja Tampereelta. Kaupan arvo oli 9,6 miljoonaa euroa.

Suomessa rakenteilla oli 30.9. yhteensä 334 (294) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 313 toteutetaan ns. välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla ja Oulussa.

Pietarin osuus investoinneista oli 10,4 (4,5) miljoonaa euroa. Pietarin taloustilanteen elpymisen seurauksena uusia investointeja Pietariin tehtiin ostamalla 40 rakenteilla olevaa asuntoa. Syyskuun lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 61 (38) rakenteilla olevaa ja 51 (34) valmista asuntoa.

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä.

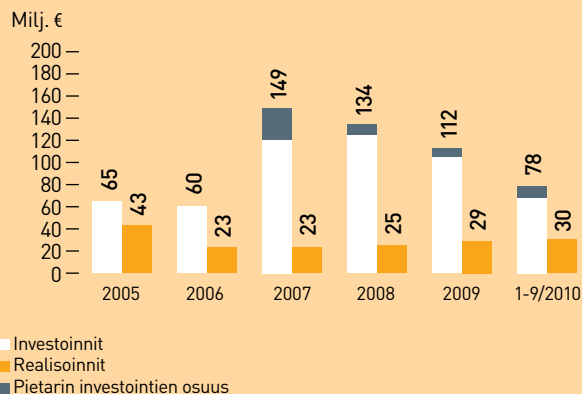
Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut olivat katsauskaudella erinomaisella tasolla. Asuntojen keskittäminen korkean kysynnän alueille on luonut edellytykset vuokrausasteen myönteiselle kehitykselle.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 98,0 (96,5) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 28,8 (32,0) prosenttia. Katsauskaudella otettiin käyttöön uusi asiakashallinnan tietojärjestelmä ja lisättiin vuokrauksen resursseja.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 12,09 (11,62) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 8,87 (9,11) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 77,3 (72,9) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuottoosuus sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvolle vuositasolla laskettuna oli 8,1 (7,9) ja käyvälle arvolle 6,6 (6,9).

Investoinnit ja realisoinnit 2005 - 1-9/2010

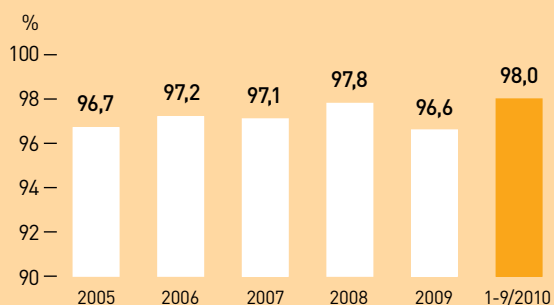


Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntoprojektointi sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntoprojektointia, johon vaikuttavat asuntoprojektointilainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Taloudellisessa raportoinnissa sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettavat asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2010 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

Milj. euroa	SATO-	VATRO-	Yhteensä	SATO-	VATRO-	Yhteensä
	liiketoiminta	liiketoiminta		liiketoiminta	liiketoiminta	
	1-9/2010	1-9/2010	1-9/2010	1-9/2009	1-9/2009	1-9/2009
Liikevaihto	116,8	25,7	142,5	147,7	28,3	176,0
Nettovuokratuotto	63,2	14,0	77,2	56,4	16,5	72,9
Voitto ennen veroja	24,8	7,3	32,1	16,8	3,8	20,6
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	77,9	-	77,9	76,5	-	76,5
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 078,2	208,7	1 286,9	975,2	240,8	1 216,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 380,8	208,7	1 589,5	1 184,7	240,8	1 425,5
Vuokra-asunnot, lkm	17 326	4 104	21 430	16 066	4 929	20 995
Osaomistusasunnot, lkm	1 323	-	1 323	1 352	-	1 352
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	31	-	31	179	-	179

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste 2005 - 1-9/2010



Tonttivaranto 30.9.2010 (kerros-m²)

Yhteensä 319 000 kerros-m², noin 3 600 asuntoa



■ Kaavoitetut 178 000 kerros-m²
■ Kaavakehitys 74 000 kerros-m²
■ Esisopimukset ja varaukset 67 000 kerros-m²
 *Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

Realisoinnit

SATOn strategisena tavoitteena on keskittää sijoituskiinteistöt viiteen suurimpaan kasvukeskukseen Suomessa ja Pietariin.

Katsauskauden aikana SATO jatkoi asunto-omaisuutensa alueellista keskittämistä suurimpiin kasvukeskuksiin. Konsernin vuokra-asunto-omaisuutta realisoitiin 29,5 (19,4) miljoonan euron arvosta.

Tonttimyynnit ja muut realisoinnit olivat yhteensä 4,1 (5,8) miljoonaa euroa.

Myyntitulo oli yhteensä 11,7 (11,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille ja myytävien omistusasuntojen rakennuttamiselle.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 62,6 (70,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihankintojen arvo oli 0,6 (1,6) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 10,9 (0) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 31 (179) omistusasuntoa ja aloitettiin 196 (21) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 216 (70) omistusasuntoa.

Katsauskauden aikana myytiin 64 (160) omistusasuntoa arvoltaan 18,8 (37,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 161 (47) rakenteilla olevaa ja yksi (28) valmis omistusasunto.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 128 (131) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 130 (134) henkilöä.

Osakeanti

Yhtiökokouksessa 4.3. päätetty osakeanti päättyi 20.4.2010. Annissa tarjotuista osakkeista merkittiin 99,3 prosenttia arvoltaan yhteensä 36 589 494,50 euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Lokakuussa SATO Oyj:n, SRV Asunnot Oy:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen yhteisyhtiö osti Siemens Osakeyhtiön omistamat tontit ja toimitalon Espoon Perkkäältä. Aluetta koskeva asemakaavamuutos on vireillä, minkä tavoitteena on muodostaa noin 3 000 asukkaan viihtyisä kerrostalo-alue.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Uusia omistusasuntokohteita käynnistetään kohdekohtaisen markkinaselvitysten perusteella.

Pietarin asuntosijoitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosijoituksiin on rajattu.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisten lainojen korkopositiosta on suojattuna 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

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

Laajempi kuvaus riskeistä löytyy konsernin vuoden 2009 vuosikertomuksesta ja Internet-sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Suomen kansantalous on kääntynyt varovaiseen nousuun ja kuluttajien luottamus on jatkanut vahvistumistaan. Ennusteiden mukaan korkotason nousu jatkuu maltillisena ensi vuoden puolelle.

Vuokra-asuntokysyntä jatkuu hyvänä ja SATOn vuokraus-toiminnan tulos paranee edellisvuodesta.

Edellytykset kasvustrategian mukaisille vuokra-asunto-investoinneille jatkuvat hyvinä. Uudiskohdeinvestoinnit 2010 SATO toteuttaa pääosin ns. välimallin mukaisella korkotuki-lainoituksella.

Venäjän talouden elpymisen ennakoidaan jatkuvan, minkä seurauksena SATO lisää Pietarin investointeja.

Omistusasuntomarkkinoiden vilkastuneen kysynnän perusteella SATO tavoittelee omistusasuntokohteiden aloitus-tien määrän kasvattamista vuodelle 2011.

Konsernin vuoden 2010 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan selkeästi edellisvuotta parempi.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 19.10.2010

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

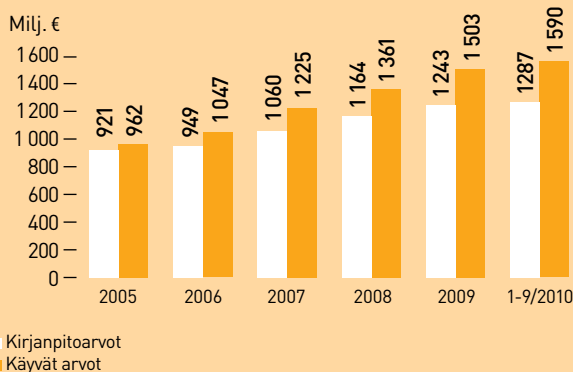
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	39,3
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,0
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8
Tapiola-yhtiöt	7,3
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,1
Wärtsilä Oyj Abp	3,9
Pohjola Vakuutus Oy	2,7
Notalar Oy	2,0
Habinvest Oy	0,9
Muut	2,6

SATOn osakkeiden lukumäärä 19.10.2010 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 30.

Konsernituloslaskelma, IFRS

M€	1.7.-30.9.2010	1.7.-30.9.2009	1.1.-30.9.2010	1.1.-30.9.2009	1.1.-31.12.2009
Liikevaihto	45,8	50,5	142,5	176,0	230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,4	1,3	10,7	7,2	13,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,1	0,7	0,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-0,5	-9,6	-7,4	-49,0	-60,8
Henkilöstökulut	-2,5	-2,1	-6,8	-6,9	-9,8
Poistot ja arvonalentumiset	-4,9	-4,3	-14,5	-13,8	-18,5
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	0,0	-0,1	-0,6	-0,1	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-20,4	-19,5	-65,2	-61,2	-84,0
Liikevoitto	17,8	16,3	58,9	52,9	70,8
Rahoitustuotot	0,2	0,1	0,4	0,6	0,9
Rahoituskulut	-8,6	-10,5	-27,2	-33,0	-41,5
	-8,4	-10,4	-26,8	-32,3	-40,6
Voitto ennen veroja	9,4	5,9	32,1	20,6	30,2
Tuloverot	-2,5	-1,4	-8,4	-5,1	-7,5
Tilikauden voitto	6,9	4,5	23,6	15,5	22,7
Muut laajan tuloksen erät					
Rahavirran suojaus	0,5	-0,4	-9,5	-3,8	-2,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Muuntoerot	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,2	0,1	2,5	1,0	0,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,5	-0,3	-7,0	-2,8	-1,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	7,4	4,2	16,6	12,7	21,2
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	6,8	4,5	23,4	15,3	22,6
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1
	6,9	4,5	23,6	15,5	22,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	16,4	4,2	16,4	12,5	21,0
Vähemmistölle	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1
	16,6	4,2	16,6	12,7	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake €	0,13	0,10	0,48	0,34	0,50
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	51,0	45,4	48,5	45,2	45,3

Asuntokannan kehitys 2005 - 1-9/2010



Konsernitase, IFRS

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 286,9	1 216,0	1 243,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,1	1,4	1,3
Aineettomat hyödykkeet	0,9	1,0	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,4	0,5	0,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	3,2	2,3	2,3
Saamiset	7,1	9,4	6,0
Laskennalliset verosaamiset	22,2	22,1	19,5
	1 321,9	1 252,5	1 274,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	88,3	94,3	95,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13,5	17,4	13,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	2,3	1,7
Rahavarat	15,7	45,5	33,4
	117,5	159,5	143,8
Varat yhteensä	1 439,4	1 412,0	1 418,0
Oma pääoma ja velat			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-15,2	-9,3	-8,2
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	45,9	9,3	9,3
Kertyneet voittovarot	183,0	162,8	170,1
	261,9	211,0	219,4
Vähemmistön osuus	1,8	1,6	1,6
Oma pääoma yhteensä	263,7	212,6	221,0
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	72,4	69,3	66,6
Varaukset	4,5	5,5	5,0
Korolliset velat	888,6	901,0	886,3
	965,6	975,8	957,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	55,9	57,0	52,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	1,8
Korolliset velat	154,2	166,6	185,2
	210,1	223,7	239,1
Velat yhteensä	1 175,7	1 199,4	1 197,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 439,4	1 412,0	1 418,0

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1.1.- 30.9.2010	1.1.- 30.9.2009	1.1.- 31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	23,6	15,5	22,7
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	15,8	13,8	20,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-10,3	-7,2	-12,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut	25,9	33,0	39,6
Korkotuotot	-0,3	-0,6	-0,9
Osinkotuotot	-0,1	0,0	-0,1
Verot	8,4	5,1	7,5
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	0,2	-10,2	-5,5
Vaihto-omaisuuden muutos	7,7	30,0	32,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-2,1	0,8	1,8
Varausten muutos	-0,5	-0,6	-1,2
Maksetut korot	-28,0	-35,6	-43,5
Saadut korot	0,3	1,0	1,8
Maksetut verot	-3,1	-4,9	-5,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	37,5	40,0	56,4
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-61,6	-43,8	-76,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,4	2,3	2,3
Myönnetyt lainat	-1,0	-0,3	-1,2
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	18,8	14,9	23,3
Investointien nettorahavirta	-43,4	-26,9	-52,0
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	36,6	0,0	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)	-23,5	-52,7	-41,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	54,9	97,9	112,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-69,1	-48,9	-78,3
Maksetut osingot	-10,9	-10,7	-10,7
Rahoituksen nettorahavirta	-12,0	-14,4	-17,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	33,4	46,8	46,8
Rahavarat kauden lopussa	15,7	45,5	33,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2010

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2010	4,4	-8,2	43,7	9,3	170,1	219,4	1,6	221,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-7,0			23,4	16,4	0,2	16,6
Osingonjako					-10,9	-10,9		-10,9
Osakeanti				36,6		36,6		36,6
Muut oikaisut					0,4	0,4		0,4
Oma pääoma 30.9.2010	4,4	-15,2	43,7	45,9	183,0	261,9	1,8	263,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2009

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2009	4,4	-6,6	43,7	3,2	158,1	202,8	1,5	204,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-2,7		0,0	15,3	12,6	0,1	12,7
Osingonjako					-10,7	-10,7		-10,7
Osakeanti				6,2		6,2		6,2
Muut oikaisut						0,0		0,0
Oma pääoma 30.9.2009	4,4	-9,3	43,7	9,3	162,8	211,0	1,6	212,6

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2010 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton. Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.-31.12.2009 laaditussa IFRS-konsernitilinpäätöksessä.

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 korkotukilainoitettujen 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.

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 verosaamia 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.–30.9.2010

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	116,8	25,7		142,5
Sisäinen liikevaihto				
Liikevaihto yhteensä	116,8	25,7		142,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,3	4,8		10,1
Poistot ja arvonalentumiset	-11,5	-3,0		-14,5
Liikevoitto	47,3	11,6		58,9
Korkotuotot	0,4	0,0		0,4
Korkokulut	-22,9	-4,3		-27,2
Voitto ennen veroja	24,8	7,3		32,1
Asuntokannan nettovuokratuotot	63,2	14,0		77,2
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,3	7,7		8,1
Investoinnit	77,9			77,9
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-11,5	-3,0		-14,5
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 192,3	226,9	-14,1	1 405,1
Sijoituskiinteistöt	1 078,2	208,7		1 286,9
Rahavarat	1,0	2,6		3,6
Segmentin muut varat	112,9	15,4	-14,1	114,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyryityksistä	0,2	0,2		0,4
Kohdistamattomat varat				34,3
Varat yhteensä				1 439,4
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	908,1	209,3	-14,1	1 103,3
Korolliset velat	837,8	205,1		1 042,9
Segmentin muut velat	70,3	4,2	-14,1	60,4
Kohdistamattomat velat				72,4
Velat yhteensä				1 175,7

Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2009

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	147,7	28,3		176,0
Sisäinen liikevaihto				
Liikevaihto yhteensä	147,7	28,3		176,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	6,5	0,7		7,2
Poistot ja arvonalentumiset	-10,3	-3,5		-13,8
Liikevoitto	41,7	11,2		52,9
Korkotuotot	0,6	0,1		0,6
Korkokulut	-25,4	-7,6		-33,0
Voitto ennen veroja	16,8	3,8		20,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	56,4	16,5		72,9
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	7,8	8,2		7,9
Investoinnit	76,5			76,5
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen				0,0
Poistot	-10,3	-3,5		-13,8
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 127,5	245,1		1 372,6
Sijoituskiinteistöt	975,2	240,8		1 216,0
Rahavarat	28,0	2,5		30,5
Segmentin muut varat	124,1	1,6		125,7
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,2	0,2		0,4
Kohdistamattomat varat				39,4
Varat yhteensä				1 412,0
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	892,3	237,8		1 130,1
Korolliset velat	833,3	234,3		1 067,6
Segmentin muut velat	59,0	3,5		62,5
Kohdistamattomat velat				69,3
Velat yhteensä				1 199,4

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2009

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	192,6	37,8		230,4
Sisäinen liikevaihto				
Liikevaihto yhteensä	192,6	37,8		230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	11,7	1,2		12,9
Poistot ja arvonalentumiset	-13,7	-4,8		-18,5
Liikevoitto	56,8	14,0		70,8
Korkotuotot	0,8	0,1		0,9
Korkokulut	-31,7	-9,8		-41,5
Voitto ennen veroja	25,9	4,3		30,2
Asuntokannan nettovuokratuotot	72,3	21,0		93,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	7,8	8,6		8,0
Investoinnit	110,3	1,9		112,2
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	7,2			7,2
Poistot	-13,7	-4,8		-18,5
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 147,4	241,7		1 389,1
Sijoituskiinteistöt	1 005,5	237,9		1 243,4
Rahavarat	23,5	2,2		25,7
Segmentin muut varat	118,1	1,3		119,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,2	0,3		0,5
Kohdistamattomat varat				28,9
Varat yhteensä				1 418,0
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	898,3	232,1		1 130,4
Korolliset velat	844,4	227,1		1 071,5
Segmentin muut velat	53,9	5,0		58,9
Kohdistamattomat velat				66,6
Velat yhteensä				1 197,0

2. Sijoituskiinteistöt

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Hankintameno 1.1.	1 341,8	1 244,2	1 244,2
Lisäykset; uudet kiinteistöt	74,0	73,9	107,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	3,8	2,6	4,6
Vähennykset	-19,5	-12,3	-15,6
Siirrot erien välillä	-1,1	1,5	1,2
Hankintameno yhteensä	1 399,1	1 309,9	1 341,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-98,4	-80,7	-80,7
Poistot	-13,8	-13,2	-17,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-112,2	-93,9	-98,4
Kirjanpitoarvo	1 286,9	1 216,0	1 243,4
Käypä arvo	1 589,5	1 425,5	1 503,0
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	302,5	209,5	259,6
Arvoeron muutos	42,9	11,7	61,8

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen kävästä arvosta 30.9.2010.

SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaisen hankintamenomallin. 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 vuosineljänneksittäin tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon.

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,3	1,8	1,8
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	0,0	0,0	-0,1
Tilikauden poistot	-0,3	-0,4	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,1	1,4	1,3

4. Vaihto-omaisuus

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Rakenteilla olevat asunnot	14,0	6,9	0,6
Valmiit asunnot ja liiketilat	5,8	11,4	9,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	62,6	68,6	78,3
Muu vaihto-omaisuus	5,9	7,4	7,0
Yhteensä	88,3	94,3	95,7

5. Oman pääoman liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2010	45 373	4,4	43,7	9,3	57,4
Osakeanti	5 629	0,0	0,0	36,6	36,6
30.9.2010	51 002	4,4	43,7	45,9	94,0

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu pitkäaikaisia lainoja ns. omistaviin yhtiöihin 54,9 milj. €. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 13,5 milj. € perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. €, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 150 milj. € sekä ei-sitova shekkitililimiitti 5 milj. €. 30.9.2010 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 95,6 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 12,0 milj. €.

7. Johdannaissopimukset

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Korkojohdannaissopimukset			
Korkojohdannaissopimukset, nimellisarvo,	451,4	531,6	532,6
joista suojauslaskennan piirissä	341,4	421,6	361,8
Korkojohdannaissopimukset, käypä arvo,	-27,8	-19,7	-17,3
joista suojauslaskennan piirissä	-21,1	-13,1	-11,5
Valuuttajohdannaissopimukset			
Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo	2,8		
Valuuttatermiinisopimukset, käypä arvo	-0,2		

Valuuttajohdannaissilla suojataan sitovia valuuttamäärisiä hankintasopimuksia.

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	460,2	497,1	528,1
Annetut kiinnitykset	82,2	56,2	86,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	588,8	546,0	560,6
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	0,8	3,5	0,3
Valtion asuntolainat	186,8	217,0	206,3
Annetut kiinnitykset	353,5	391,2	376,6
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,9	27,5	25,2
Korkotukilainat	100,0	97,7	97,4
Annetut kiinnitykset	127,2	121,9	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	109,7	88,6	96,2
Annetut kiinnitykset	163,8	122,3	139,6
Muut vastuut			
Takaukset	0,0	1,1	0,6
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,7	17,6	17,4
Rs-takaukset	12,2	16,9	13,6
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	5,4	14,7	6,6
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin			
liittyviin maakäyttömaksuihin	14,5	8,4	14,7
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	7,5	13,5	7,5

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 99,8 milj. € 30.9.2010 (104,8 milj. € 30.9.2009).

9. Lähipiiritapahtumat

Yhtiön lähellä oleviin tahoihin katsotaan kuuluvan emoyhtiön ja merkittävien tytäryhtiöiden toimitusjohtajat, hallituksen jäsenet ja sellaiset muut johtajat, jotka käyttävät määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa emoyhtiön tai kyseisen merkittävän tytäryhtiön taloutta ja liiketoimintaa koskevassa päätöksenteossa. Lähellä olevina tahoina pidetään myös oikeushenkilöitä, joissa mainituilla henkilöillä on määräysvalta, sekä osakkeenomistajia, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön osakkeista tai äänistä. Vuonna 2009 ja katsauskaudella lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi.

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/alueet, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy omisti katsauskauden lopussa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 0,9 % osuutta yhtiön osakekannasta. Habinvest Oy ja SATO Oyj ovat allekirjoittaneet sulautumissopimuksen Habinvest Oy:n sulautumisesta SATO Oyj:öön.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	40,5	44,5	43,6

Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,2	0,9	1,2
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,2	0,9	1,2

10. Tunnusluvut

	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,1	5,6	5,6
Oman pääoman tuotto (%)	13,0	9,9	10,7
Omavaraisuusaste (%)	18,4	15,2	15,7
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	20,4	17,9	18,2
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	31,0	26,4	28,2
Tulos / osake (€)	0,48	0,34	0,50
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
- kirjanpitoarvoin	5,1	4,7	4,8
- käyvin arvoin	9,5	8,1	9,1
Osakkeita, milj. kpl	51,0	45,4	45,4
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	48,5	45,2	45,3
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	79,1	76,6	112,0
Henkilöstö keskimäärin	130	134	141

11. Tunnuslukujen kaavat

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

$$\text{Oman pääoman tuotto (\%)} = \frac{\text{[Voitto tai tappio verojen jälkeen]} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$$

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

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

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



SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000, faksi 0201 34 4355
www.sato.fi