

SATO

Osavuosisikatsaus

1.1.-31.3.2008



SATO

osavuosisikatsaus

1.1.–31.3.2008

Yhteenveto ajalta 1-3/2008 (1-3/2007)

- Konsernin liikevaihto oli 68,9 (69,0) milj. € ja liikevoitto 20,3 (16,8) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 10,0 (10,2) milj. €.
- Tulos/osake oli 0,17 (0,17) €.
- Oman pääoman tuotto oli 14,5 (15,6) % ja sijoitetun pääoman tuotto oli 8,1 (6,9) %.
- Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 51,1 (16,9) milj. € ja asuntorealisoinnit 6,6 (12,0) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.3.2008 oli 1 106,4 (962,4) milj. € ja käypä arvo 1 278,3 (1 074,4) milj. €. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero kasvoi katsauskaudella 7,6 milj. €.

SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. SATOn omistuksessa on noin 23 000 asuntoa käyville arvoiltaan yhteensä noin 1,3 miljardia euroa. SATO on myös Suomen kokenein asuntorakennuttaja: noin kymmenen prosenttia Suomen asuntokannasta on SATOn rakennuttamaa. Asuntorakennuttaminen keskittyy omistusasuntotuotantoon ja SATOn omien vuokra-asuntokohteiden rakennuttamiseen. Yhtiön suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä. SATO-konsernin liikevaihto vuonna 2007 oli 265,9 miljoonaa euroa ja voitto ennen veroja 34,3 miljoonaa euroa.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 68,9 miljoonaa euroa (69,0 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2007), josta SATO asunnot –segmentin liikevaihto oli 30,8 (31,4) miljoonaa euroa, VATRO asunnot –segmentin 9,5 (7,0) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttaminen –segmentin 31,1 (33,5) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 10,0 (10,2) miljoonaa euroa. SATO asunnot –segmentin tulos oli 8,7 (8,2) miljoonaa euroa, VATRO asunnot –segmentin 0,6 (0,1) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen 0,9 (2,0) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 308,1 (1 143,8) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 198,5 (188,2) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 15,4 (16,8) prosenttia. Omavaraisuusaste ilman VATRO asunnot –segmenttiä oli 19,8 (22,9) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 14,5 (15,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 8,1 (6,9) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitusilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 32,4 (49,7) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 983,5 (830,7) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 581,4 (408,7) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 100,4 (100,8) ja aravalainojen 245,1 (268,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 56,6 (53,2) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 324,5 (219,6) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,4 (2,8) vuotta.

Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 51,1 (16,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin asunto-omaisuutta yhteensä 6,6 (12,0) miljoonalla eurolla.

Katsauskaudella ei hankittu tontteja vaihto-omaisuuteen (10,7 miljoonaa euroa 1.1. – 31.3.2007). Tontteja otettiin tuotantoon yhteensä 1,2 (1,6) miljoonalla eurolla.

Asuntosijoitus

SATOn omistuksessa oli 31.3.2008 yhteensä 22 475 (22 220) asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 21 044 (20 676) ja osaomistusasuntoja 1 431 (1 544). Vuokra-asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 106,4 (962,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 278,3 (1 074,4) miljoonaa euroa. Pietarin investointien kirjanpitoarvo oli 32,8 (0) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 46,1 (13,0) miljoonaa euroa ja asuntojen määrä kasvoi 88 (-328) asuntoa.

SATOn sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen liiketoimintaryhmään, SATO asuntoihin ja VATRO asuntoihin. SATO asuntoihin kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2008 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta kuuluu SATO asunnot liiketoimintaan. VATRO asuntoihin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintameno- mallia ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tilin- ja välitilin päätöksien liitetietona. SATOn sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle,
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintameno- aravakohteissa.

Kauppaa-arvomenetelmässä käytetään vertailutietoja 24 arviointiajankohtaa edeltävältä kuukaudelta.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto katsauskaudella oli 40,3 (38,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 39,0 (36,3) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 1,3 (2,1) miljoonaa euroa. Toimialan tulos ennen veroja oli 9,3 (8,3) miljoonaa euroa. Vuokraustoiminnan tulos oli 5,8 (3,9) miljoonaa euroa ja realisoinneista syntyi myyntivoittoja 3,5 (4,3) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 51,1 (16,9) miljoonaa euroa ja kohdistuivat kaikki SATO asunnot -segmenttiin. Investoinneilla hankittiin yhteensä 292 (97) vuokra-asuntoa, joista 255 asuntoa oli pääkaupunkiseudulla. Uudisasuntoja oli 25 (19).

Asuntorealisoitien arvo oli yhteensä 6,6 (12,0) miljoonaa euroa. Katsauskaudella konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 197 (406) vuokra-asuntoa.

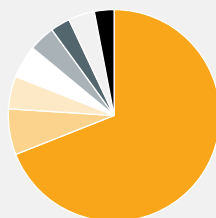
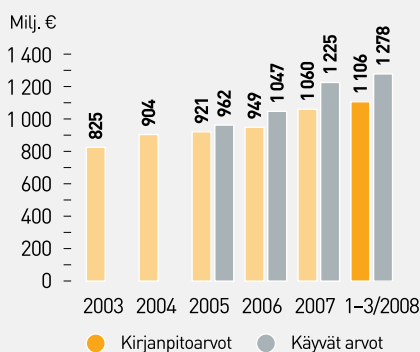
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,8 (97,0) prosenttia ja osaomistusasuntojen 100,0 (99,6) prosenttia. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli 29,5 (31,2) prosenttia ja osaomistusasuntojen 8,6 (9,0) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 10,69 (10,09) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 8,96 (8,61) euroa/m²/kk.

Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,0 (8,0) prosenttia ja käyvä arvolle 6,9 (7,1).

Katsauskaudella uusittiin SATOn sijoituskiinteistöjen isännöinti- ja manageerausopimukset kolmivuotisilla sopimuksilla ja samassa yhteydessä SATO lopetti omana toimintana hoidetun isännöinnin.

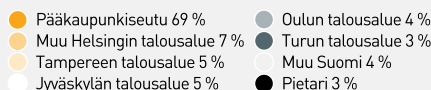
Asuntosijoitus

Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot
2003- 1-3/2008 ja käyvät arvot 2005- 1-3/2008



Asuntosijoitus

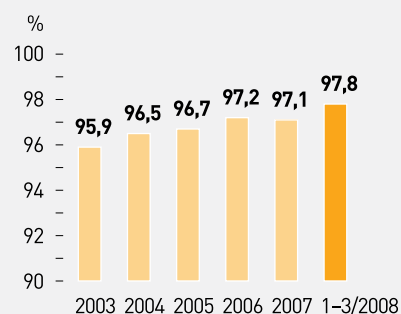
Asunto-omaisuuden alueellinen
jakauma 31.3.2008



Asunto-omaisuus yhteensä,
kirjanpitoarvo 1 106,4 milj. €

Asuntosijoitus

Taloudellinen vuokrausaste
2003- 1-3/2008



Asuntosijoituksen segmenttikohtainen informaatio

1.1.-31.3.2008	SATO asunnot	VATRO asunnot	Yhteensä
Liikevaihto milj. €	30,8	9,5	40,3
Voitto ennen veroja milj. €	8,7	0,6	9,3
- sis. realisointitoiminnan myyntivoitot milj. €	3,5	-	3,5
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %			
- kirjanpitoarvolle	8,1	7,6	8,0
- käyvälle arvolle	6,7	7,6	6,9
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste %	97,6	98,6	97,8
Vaihtuvuus %	28,8	31,9	29,5
Vuokra-asuntojen keskivuokra €/m ² /kk	10,93	10,00	10,69
Bruttoinvestoinnit milj. €	51,1	-	51,1
Realisoinnit milj. €	6,6	-	6,6
Korjaustoiminta milj. €	3,7	0,8	4,5
31.3.2008			
Vuokra-asunnot, lkm	15 760	5 284	21 044
Osaomistusasunnot, lkm	1 431	-	1 431
Sijoituskiinteistöjen			
- kirjanpitoarvo milj. €	847,4	259,0	1 106,4
- käypä arvo milj. €	1 019,3	259,0	1 278,3
Arvoero milj. €	171,9	-	171,9

Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 31,1 (33,5) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 0,9 (2,0) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen liikevaihtoon sisältyy sisäistä myyntiä 2,5 (2,9) miljoonaa euroa. IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti perustajarakennuttamisprojektit tuloutetaan kokonaisvalmiusasteen mukaan.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 236 (178) asuntoa, joista 193 (178) oli omistusasuntoja ja 43 (0) asuntoa konsulttirakennuttamiskohteissa. Uusia omistusasuntoja käynnistettiin 57 (148). Merkittävin katsauskaudella aloitetuista kohteista oli Vantaan Pakkalassa aloitettu kerrostalokohde. Rakenteilla oli maaliskuun lopussa yhteensä 575 (1 087) asuntoa, joista 483 (690) oli omistusasuntoja ja 92 (397) asuntoa konsulttirakennuttamiskohteissa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 238 (360) rakenteilla olevaa ja 59 (34) valmista asuntoa.

SATO voitti yhdessä Palmberg-Urakoitsijat Oy:n kanssa Hämeenlinnan kaupungin järjestämän Vanhan Panimon tontinvarauskilpailun. Asemakaavamuutoksen jälkeen tontin asuntorakennusoikeus on suunnitelmien mukaan noin 5 500 kerrosneliometriä. Uusia tontti-investointeja ei katsauskaudella tehty. Asuntotuotantoon käytettiin rakennusoikeutta arvoltaan 1,2 (1,6) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 65,8 (46,8) miljoonaa euroa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntomarkkinoiden riskejä ovat mm. asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhdannevaihtelut sekä korkotason muutokset.

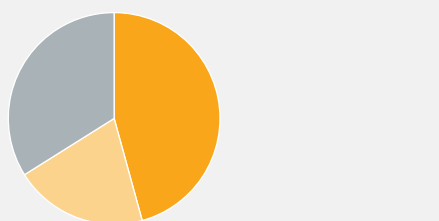
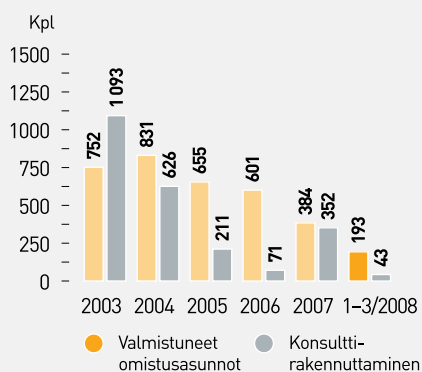
SATOn rahoitus on euromääräistä, johon kohdistuu korkoriski. Pietarin investointeihin liittyy myös valuuttariski. Lisäksi Pietarin toiminta sisältää uuteen toimintaympäristöön liittyviä riskejä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 170 (176) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 170 (173) henkilöä.

Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistuotanto 2003–1-3/2008



Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto
31.3.2008, (k-m²)
Yhteensä noin 457 000, noin 5 000 asuntoa

- Kaavoitetut 209 000
- Kaavakehitys 93 000 *)
- Esisopimukset ja varaukset 155 000

*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

Yhtiökokous 26.3.2008

Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2007. Osinkoa vuodelta 2007 päätettiin jakaa 0,36 euroa osakkeelta, yhteensä 16,0 miljoonaa euroa.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallituksen puheenjohtajana alkavalla toimikaudella jatkaa Juha Laaksonen. Hallituksen muiksi jäseniksi valittiin Jorma Kuokkanen, Raimo Lind, Asko Salminen ja Esko Torsti sekä uutena jäsenenä Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen sijoitusjohtaja Timo Hukka. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin.

Hallitus on valinnut keskuudestaan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Jorma Kuokkasen sekä Timo Hukan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi on valittu Raimo Lind ja jäseniksi Asko Salminen sekä Esko Torsti.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KTM Markku Sohlman, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa annettavien uusien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 4 442 192 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 10 % yhtiön osakkeista.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehdoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehdoista.

Hallitus voi päättää osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy.

Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen oikeuttavana painavana taloudellisena syynä voidaan osakeannissa ainakin pitää

- 1) yhtiön pääomarakenteen vahvistamista
- 2) yhtiön liiketoimintaan kuuluvan omaisuuden hankkimista käyttäen vastikkeena yhtiön osakkeita sekä
- 3) tulevien yrityskauppojen tai muiden järjestelyiden rahoittamista tai toteuttamista.

Valtuutus on voimassa 26.3.2009 saakka.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Huhtikuussa SATO on ostanut 17 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Helsingin keskustasta. Saneerattavat asunnot valmistuvat kuluvan vuoden lopulla.

SATO Oyj ja VVO-yhtymä Oyj ovat tehneet ostotarjouksen Hyvinkään, Lahden, Kemin ja Vantaan kaupungeille näiden omistamien Avara Suomi Oy:n osakkeiden ostosta.

Näkymät

Vuokra-asuntomarkkinoiden positiivinen kehitys jatkuu. Omistusasuntotuotannon volyymin ennakoidaan laskevan. SATOn kasvutavoitetta tukevat vuokra- ja senioriasuntojen lisääntyvä tarve pääkaupunkiseudulla sekä asuntosijoitustoiminta Pietarissa.

SATOn kasvattaessa uudisasuntoinvestointien osuutta sekä kotimaassa että Pietarissa konsernin pääomaa sitoutuu kuluvana vuonna etupainotteisesti kertyviin tuottoihin nähdessä.

Konsernin vuoden 2008 tuloksen arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 14.4.2008

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	39,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,3
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	15,1
Tapiola-yhtiöt	7,4
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,2
Wärtsilä Oyj Abp	4,5
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	3,4
Pohjola Vakuutus Oy	2,8
Notalar Oy	2,0
Habinvest Oy	1,0
Muut	2,8

14.4.2008 konsernilla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia osti helmikuussa tehdyllä kaupalla Pohjola Vakuutus Oy:ltä SATO Oyj:n osakkeita määrän, joka vastaa 3,4 prosentin osuutta SATO Oyj:n osakekannasta.

Konsernin tuloslaskelma

M€	IFRS		IFRS	
	1.1.-31.3.2008	1.1.-31.3.2007	1.1.-31.12.2007	IFRS
Liikevaihto	68,9	69,0	265,9	
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	3,5	4,3	7,0	
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0	
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,6	
Aineiden ja palveluiden käyttö	-26,7	-28,8	-102,9	
Henkilöstökulut	-2,6	-2,7	-10,6	
Poistot ja arvonalentumiset	-4,3	-4,3	-16,9	
Liiketoiminnan muut kulut	-18,5	-20,8	-76,9	
Liikevoitto	20,3	16,8	66,2	
Rahoitustuotot	4,1	2,4	11,3	
Rahoituskulut	-14,4	-9,0	-43,3	
	-10,3	-6,6	-32,0	
Voitto ennen veroja	10,0	10,2	34,3	
Tuloverot	-2,6	-2,7	-9,0	
Kauden voitto	7,4	7,6	25,2	
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	7,3	7,5	25,1	
Vähemmistölle	0,1	0,0	0,1	
	7,4	7,6	25,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€)	0,17	0,17	0,57	
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	44,4	44,4	44,4	

Konsernitase

M€	IFRS		IFRS	
	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007	IFRS
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	1 106,4	962,4	1 060,3	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,0	1,9	2,1	
Aineettomat hyödykkeet	1,2	1,1	1,2	
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,5	0,2	0,8	
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	2,2	2,0	2,1	
Saamiset	7,9	2,5	7,2	
Laskennalliset verosaamiset	12,2	12,6	11,1	
	1 132,5	982,7	1 084,8	
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	107,5	77,7	113,6	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	35,1	32,7	27,6	
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,6	1,0	3,5	
Rahavarat	32,4	49,7	34,0	
	175,6	161,2	178,6	
Varat yhteensä	1 308,1	1 143,8	1 263,4	

M€	IFRS		IFRS	
	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007	IFRS
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4	
Arvonmuutosrahasto	1,1	2,8	2,8	
Vararahasto	43,7	43,7	43,7	
Muut rahastot	3,2	0,4	3,2	
Kertyneet voittovarot	146,1	136,8	154,7	
	198,5	188,2	208,8	
Vähemmistön osuus	1,4	1,3	1,4	
Oma pääoma yhteensä	199,9	189,4	210,2	
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	59,1	53,2	56,8	
Varaukset	5,6	6,8	5,5	
Korolliset velat	801,7	708,5	768,1	
	866,4	768,5	830,5	
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	59,9	63,6	44,9	
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	0,9	
Korolliset velat	181,8	122,2	177,0	
	241,7	185,9	222,7	
Velat yhteensä	1 108,1	954,4	1 053,2	
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 308,1	1 143,8	1 263,4	

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	IFRS	IFRS	IFRS
	1.1.- 31.3.2008	1.1.- 31.3.2007	1.1.- 31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	7,4	7,6	25,2
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksu- tapahtumaa	5,1	4,3	16,5
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-3,5	-4,3	-7,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	13,6	9,0	43,3
Korkotuotot	-4,1	-2,4	-10,9
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	2,6	2,7	9,0
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-5,4	-10,8	-5,3
Vaihto-omaisuuden muutos	7,5	0,6	-35,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1,9	5,0	1,3
Varausten muutos	0,1	-0,2	-1,4
Maksetut korot	-12,8	-9,2	-40,6
Saadut korot	1,9	2,4	10,8
Maksetut verot	-2,0	-2,0	-8,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	8,5	2,7	-2,5

M€	IFRS	IFRS	IFRS
	1.1.- 31.3.2008	1.1.- 31.3.2007	1.1.- 31.12.2007
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-49,8	-20,7	-148,6
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,6	0,6	0,7
Myönnetty lainat	-0,6	-0,3	-5,6
Osakkuusyritysten myynti	0,2	0,0	0,0
Aineellisten käyttöomaisuus- hyödykkeiden myynti	6,5	7,6	27,5
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-43,1	-12,9	-126,5
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	2,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/ nostot (+)	2,3	29,9	58,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	37,7	0,0	115,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7,0	-11,3	-39,8
Maksetut osingot	0,0	0,0	-15,9
Rahoituksen nettorahavirta	33,0	18,6	121,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	-1,6	8,5	-7,2
Rahavarat kauden lopussa	32,4	49,8	34,0

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 voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2008	4,4	2,8	43,7	3,2	154,7	208,8	1,4	210,2
Rahavirran suojaus		-1,6			0,0	-1,6		-1,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,1			0,0	-0,1		-0,1
Kauden tulos					0,0	7,3	0,1	7,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	-1,7	0,0	0,0	0,0	5,7	0,1	5,8
Osingonjako					-16,0	-16,0		-16,0
Suunnattu osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2008	4,4	1,1	43,7	3,2	138,7	198,5	1,4	199,9

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2007

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2007	4,4	2,6	43,7	0,4	145,2	196,3	1,3	197,6
Rahavirran suojaus		0,2				0,2		0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0				0,0		0,0
Kauden tulos					7,5	7,5	0,0	7,5
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,2	0,0	0,0	7,5	7,8	0,0	7,8
Osingonjako					-15,9	-15,9		-15,9
Muut oikaisut						0,0		0,0
Oma pääoma 31.3.2007	4,4	2,8	43,7	0,4	136,8	188,2	1,3	189,5

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATO osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2008 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia siten kuin se on EU:ssa hyväksytty sovellettavaksi. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.-31.12.2007 laaditussa IFRS-konsernitilinpäätöksessä.

SATOn aiemmin ilmoittamaa IFRS-siirtymäpäivää on aikaistettu vuodelle eli SATOn IFRS:ään siirtymispäivä on 1.1.2005. Tässä yhteydessä on myös IFRS:n mukaisia laatimis- ja esittämisperiaatteita tarkennettu ja tästä syystä aiemmin vuonna 2007 julkaistuihin ensimmäisen ja toisen vuosineljänneksen tietoihin tulee muutoksia. Kyseiset muutokset ovat vaikuttaneet taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman erien sisältöihin, mutta niillä ei ole ollut olennaista vaikutusta kausien tuloksiin. Ensimmäisen vuosineljänneksen tarkennetut tiedot annetaan tämän osavuositarkastuksen yhteydessä vuoden 2007 vertailutietoina.

Vuoden 2007 aikana SATO on aloittanut asuntosijoitustoiminnan Pietarissa. 31.3.2008 SATOlla oli investointeihin liittyviä ruplamääräisiä sitoumuksia 4,5 milj. € arvosta. Valuutariskiltä ei ole suojauduttu.

SATOn ensisijainen segmenttiraportointimuoto on liiketoimintasegmenttien mukainen. Koska toiminta tapahtuu lähes kokonaan kotimaassa, SATOlla on ainoastaan yksi maantieteellinen segmentti. Esitettävät liiketoimintasegmentit vastaavat konsernin sisäistä organisaatorakennetta ja sisäistä taloudellista raportointirakennetta. Liiketoimintasegmentit koostuvat varojen ryhmistä ja liiketoiminnoista, joihin liittyvät riskit ja kannattavuus poikkeavat muista liiketoimintasegmenteistä. SATOn liiketoiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja asuntorakennuttamisesta. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot, VATRO asunnot ja Asuntorakennuttaminen.

SATO asunnot -segmentti pitää sisällään asuntoja, joita vuokrataan yksityishenkilöille. Asuntotarjontaa lisätään sekä ostamalla asuntoja valmiista asuntokannasta että tuottamalla uusia asuntoja.

VATRO asunnot -segmentti sisältää hyvin pitkäaikaisten kohdekohtaisten ja yleishyödyllisyysrajoitusten piirissä olevat asunnot.

Asuntorakennuttaminen -segmentin toiminta painottuu omistus-asuntojen rakennuttamiseen ja konsernin omaan omistukseen tulevien uudiskohdeinvestointien toteuttamiseen. Lisäksi rakennuttajatehtäviä hoidetaan toimeksiantoina yhteisöasiakkaille.

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, mukaan lukien 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.–31.3.2008

M€	Asunto- sijoittaminen SATO asunnot	Asunto- sijoittaminen VATRO asunnot	Asunto- rakennuttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoisen liikevaihto	30,8	9,5	28,6		68,9
Sisäinen liikevaihto			2,5	-2,5	0,0
Liikevaihto yhteensä	30,8	9,5	31,1	-2,5	68,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	3,5				3,5
Poistot ja arvonalentumiset	-3,0	-1,2	0,0	0,0	-4,3
Liikevoitto	15,8	3,2	1,5	-0,2	20,3
Rahoituskulut (netto)	-7,0	-2,6	-0,6		-10,3
Voitto ennen veroja	8,8	0,6	0,9	-0,2	10,0
Nettovuokratuotot	17,2	4,9			22,1
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,1	7,6			8,0
Investoinnit	51,1				51,1
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen			0,0		0,0
Poistot	-3,0	-1,2	0,0		-4,3
Arvonalentumiset		0,0			0,0
Sijoituskiinteistöt	847,4	259,0			
Rahavarat	12,1	2,4	0,8		
Segmentin muut varat	34,2	1,0	137,0	0,0	
Osuus yhteisyrityksessä		0,5			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	893,8	262,9	137,8	0,0	1 294,5
Kohdistamattomat varat					13,6
Varat yhteensä					1 308,1
Korolliset velat	675,2	254,0	54,3		
Segmentin muut velat	30,8	5,6	28,6	0,0	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	706,0	259,6	83,0	0,0	1 048,6
Kohdistamattomat velat					59,5
Velat yhteensä					1 108,1

Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2007

M€	Asunto- sijoittaminen SATO asunnot	Asunto- sijoittaminen VATRO asunnot	Asunto- rakennuttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	31,5	7,0	30,6		69,0
Sisäinen liikevaihto			2,9	-2,9	0,0
Liikevaihto yhteensä	31,5	7,0	33,5	-2,9	69,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4,3	0,0		0,0	4,3
Poistot ja arvonalentumiset	-2,5	-1,7	-0,1	0,0	-4,3
Liikevoitto	11,9	2,7	2,3	-0,1	16,8
Rahoituskulut (netto)	-3,6	-2,6	-0,3		-6,6
Voitto ennen veroja	8,2	0,1	2,0	-0,1	10,2
Nettovuokratuotot	15,0	5,1			20,1
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,1	7,7			8,0
Investoinnit	16,9				16,9
Tonttihankeinnot vaihto-omaisuuteen			10,7		10,7
Poistot	-2,5	-1,2	-0,1	0,0	-3,8
Arvonalentumiset		-0,5			-0,5
Sijoituskiinteistöt	692,5	269,8			
Rahavarat	40,6	1,6	4,6		
Segmentin muut varat	14,6	4,0	100,2	0,0	
Osuus yhteisyrityksessä	0,0	0,2			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	747,7	275,7	104,8	0,0	1 128,2
Kohdistamattomat varat					15,6
Varat yhteensä					1 143,8
Korolliset velat	538,6	263,3	28,7		
Segmentin muut velat	29,1	9,3	30,6	0,0	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	567,7	272,6	59,3	0,0	899,6
Kohdistamattomat velat					54,7
Velat yhteensä					954,4

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2007

M€	Asunto- sijoittaminen SATO asunnot	Asunto- sijoittaminen VATRO asunnot	Asunto- rakennuttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	124,1	37,8	104,1		265,9
Sisäinen liikevaihto			5,4	-5,4	0,0
Liikevaihto yhteensä	124,1	37,8	109,5	-5,4	265,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	6,7	0,4		0,0	7,0
Poistot ja arvonalentumiset	-10,7	-5,9	-0,3	0,0	-16,9
Liikevoitto	47,4	12,1	7,0	-0,2	66,2
Rahoituskulut (netto)	-20,0	-10,4	-1,6		-32,0
Voitto ennen veroja	27,4	1,6	5,4	-0,2	34,3
Nettovuokratuotot	60,0	20,4			80,5
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,1	7,7			8,0
Investoinnit	143,1				143,1
Tonttihankeinnot vaihto-omaisuuteen			37,6		37,6
Poistot	-10,7	-4,9	-0,3	0,0	-15,9
Arvonalentumiset		-1,0			-1,0
Sijoituskiinteistöt	800,1	260,1			
Rahavarat	26,8	0,8	1,2		
Segmentin muut varat	27,0	2,9	141,2	-13,8	
Osuus yhteisyrityksessä	0,5	0,3			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	854,5	264,1	142,4	-13,8	1 247,2
Kohdistamattomat varat					16,2
Varat yhteensä					1 263,4
Korolliset velat	636,5	254,1	54,4		
Segmentin muut velat	17,8	9,0	37,7	-13,7	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	654,3	263,1	92,1	-13,7	995,9
Kohdistamattomat velat					57,4
Velat yhteensä					1 053,2

2. Sijoituskiinteistöt

M€	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Hankintameno 1.1.	1 124,4	997,6	997,6
Lisäykset; uudet kiinteistöt	49,8	20,5	134,3
Lisäykset; lisäinvestoinnit	1,3	2,3	13,5
Vähennykset	-3,2	-7,6	-21,7
Siirrot erien välillä	2,2	1,9	0,7
Hankintameno yhteensä	1 174,5	1 014,8	1 124,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-64,1	-48,2	-48,2
Poistot	-4,1	-3,7	-14,9
Arvonalentumistappiot	0,0	-0,5	-1,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yht.	-68,2	-52,4	-64,1
Kirjanpitoarvo	1 106,4	962,4	1 060,3
Käypä arvo	1 278,3	1 074,4	1 224,6

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvistä arvosta 31.3.2008.

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 vuosittain tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon. Välitilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käypien arvojen määrittäminen päivitetään investointien, luovutusten ja rajoitusaikamuutosten osalta.

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,1	2,0	2,0
Lisäykset	0,0	0,1	0,7
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	-0,2	-0,1	-0,6
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,0	1,9	2,1

4. Vaihto-omaisuus

M€	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Rakenteilla olevat asunnot	20,3	22,8	30,7
Valmiit asunnot ja liiketilat	13,2	2,6	11,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	67,8	43,9	67,6
Muu vaihto-omaisuus	6,2	8,5	4,4
Yhteensä	107,5	77,7	113,6

Vuoden 2007 aikana ei vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoon tehty alaskirjauksia.

5. Oman pääoman liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osake-pääoma	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2008	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8
	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.3.2008	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8

6. Korolliset velat

Vuoden 2008 aikana, ensimmäisellä vuosineljänneksellä, on nostettu lisää pitkäaikaisia lainoja yhteensä 35 milj. €. Nostettujen lainojen vakuudeksi on asetettu kiinteistökiinnityksiä ja osakepantteja. Tytäryhtiöiden nostamille lainoille on myös annettu emoyhtiön takaus. Lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja maturiteetiltaan 30 vuotta.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on yritystodistusohjelma 100 milj. € sekä lyhytaikaisia luottolimiittejä 60 miljoonaa euroa. 31.3.2008 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 79,4 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 30 milj. €.

7. Johdannaisopimukset

M€	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Korkojohdannaisopimukset			
Korkojohdannaisopimukset, nimellisarvo, joista suojauslaskennan piirissä	427,1	219,6	368,1
Korkojohdannaisopimukset, käypä arvo, joista suojauslaskennan piirissä	234,5	111,8	204,5
	0,9	3,6	3,8
	1,1	3,2	3,2

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	458,3	320,7	424,3
Annetut kiinnitykset	54,3	45,7	54,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	459,7	322,5	432,0
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	2,5	2,5
Pantattujen talletusten arvo	0,7	2,6	2,2
Valtion asuntolainat	242,4	262,0	246,4
Annetut kiinnitykset	415,9	443,7	419,4
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	28,9	31,8	29,2
Korkotukilainat	100,4	100,8	99,8
Annetut kiinnitykset	121,9	121,9	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	56,6	53,2	51,2
Annetut kiinnitykset	83,9	88,4	76,0
Muut vastuut			
Takaukset	2,0	6,1	2,7
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,3	17,4	18,5
Rs-takaukset	23,7	25,0	25,2
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,3	5,1

Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	53,7	27,7	57,5
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin			
liittyviin maakäyttömaksuihin	20,9	36,1	20,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	12,7	8,4	12,7

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistus-asuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 112,5 milj. € 31.3.2008 (125,1 milj. € 31.3.2007).

9. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuus-yritykset. 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, asuntosiirtoksesta vastaava toimialajohtaja, asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiainjohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiiriin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

M€	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	1,5	3,1	1,6

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

M€	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,4	0,4	3,1
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,4	3,1

Vuonna 2007 SATO Oyj:n osakepääomaa korotettiin merkintätuoikeudesta poiketen 46 500 eurolla. SATO-konsernin johtoryhmän jäsenten perustama osakeyhtiö Habinvest Oy merkitsi suunnatussa osakeannissa 23 250 uutta SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1,05 % osuutta yhtiön osakekannasta. Järjestely liittyy johdon pitkäaikaiseen sitouttamiseen.

10. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Huhtikuussa SATO on ostanut 17 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Helsingin keskustasta. Saneerattavat asunnot valmistuvat kuluvan vuoden lopulla.

SATO Oyj ja WO-yhtymä Oyj ovat tehneet ostotarjouksen Hyvinkään, Lahden, Kemin ja Vantaan kaupungeille näiden omistamien Avara Suomi Oy:n osakkeiden ostosta.

11. Tunnusluvut

	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	8,1	6,9	7,2
Oman pääoman tuotto (%)	14,5	15,6	12,4
Omavaraisuusaste (%)	15,4	16,8	16,8
Tulos / osake (€)	0,17	0,17	0,57
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	4,5	4,2	4,7
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	51,1	16,9	149,1
Henkilöstö keskimäärin	170	173	176

12. Tunnuslukujen kaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	= $\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Oman pääoman tuotto (%)	= $\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja - verot)} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Omavaraisuusaste (%)	= $\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Tulos / osake (€)	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	= $\frac{\text{(Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääoma)} \times 100}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$



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