

# SATO Osavuosisikatsaus 1.1.-30.6.2010



# 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.–30.6.2010

#### Yhteenveto ajalta 1-6/2010 (1-6/2009)

- Tulos ennen veroja parani ja oli 22,7 (14,7) milj. €.
- Vuokratuotot kasvoivat 6,0 % ja olivat 88,8 (83,8) milj. €.
- Konsernin liikevaihto oli 96,7 (125,4) milj. €, liikevaihto pieneni uudisasuntotuotannon vähäisyyden vuoksi
- Liikevoitto oli 41,0 (36,6) milj. €.
- Vuokraustoiminnan nettovuokratuotto kasvoi 9,7 % ja oli 51,0 (46,5) milj. €.
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 53,8 (55,9) milj. €.
- Oman pääoman tuotto oli 14,0 (10,7) %, sijoitetun pääoman tuotto oli 6,4 (5,8) %.
- Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero kasvoi katsauskaudella 29,8 (11,8) milj. € ja oli 289,4 (209,6) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,35 (0,24) €/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 yli 1,5 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 sijoituskiinteistöjen keskittäminen pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kasvukeskuksiin on johtanut siihen, että vuokraustoimintamme keskeiset indikaattorit, vuokrausaste ja vaihtuvuus ovat paremmat kuin kertaakaan 2000-luvulla.

SATO on jatkanut kasvustrategiansa mukaisesti vuokra-asuntoinvestointeja Suomessa ja lisännyt niitä myös Pietarissa talouden elpymisen vuoksi.

Omistusasuntokysyntä on vilkastunut ja ennakkomarkkinoinnissa saatujen hyvien tulosten perusteella olimme käynnistäneet uusia omistusasuntokohteita Suomessa.”

#### Toimintaympäristö

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

Uusia vuokra-asuntoja on valmistunut vähän, mutta uudiskohteiden aloitukset 2009 ja 2010 valtion rahoitustuella lisäävät tarjontaa lähitulevaisuudessa. Kuluvana vuonna vuokrien arvioidaan kehittyvän maltillisesti, vuokrankorotusten ennakoidaan kuitenkin ylittävän inflaation.

Lisääntyneestä omistusasuntokysynnästä johtuen uusien omistusasuntojen rakentaminen on vilkastunut.

#### Liikevaihto ja tulos

Liikevaihto oli 96,7 miljoonaa euroa (125,4 miljoonaa euroa 1.1.–30.6.2009). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 88,8 (83,8) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vuokrausaste parani ja vuokratuotot kasvoivat 6 prosenttia. Konsernin liikevaihto pieneni vertailujaksoon nähden omistusasuntotuotannon vähäisyydestä johtuen. Liikevaihdosta 79,3 (106,4) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 17,4 (19,0) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 41,0 (36,6) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 22,7 (14,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntitulosta 9,8 (5,9) miljoonaa euroa. Tulosparannukseen vaikuttivat pääasiassa hyvä vuokraus- ja realisointitulokset sekä alhaisena pysynyt korkotaso. Tulosta heikentää korkosuojauksen markkina-arvon muutos -1,1 (-2,3) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 17,3 (12,1) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 5,4 (2,6) miljoonaa euroa.

#### Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 421,5 (1 420,4) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 254,6 (206,7) miljoonaa euroa. Huhtikuussa toteutettu 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 30,6 (26,1) prosenttia. Koko konsernin omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoin laskettuna 18,1 (14,8) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 27,6 (22,4) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 14,0 (10,7) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,4 (5,8) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin likvidit rahavarat katsauskauden lopussa olivat 17,5 (51,3) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vaihto-omaisuuteen sitoutunut pääoma pieneni 9,7 miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta parantui vuokratuottojen kasvusta ja realisointitoiminnasta johtuen.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 032,2 (1 078,4) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 629,4 (677,9) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 100,1 (97,9) ja aravalainojen 198,7 (223,7) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 104,0 (78,9) miljoonan euron velkaosuudet. Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 24,0 miljoonalla eurolla.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 432,7 (372,3) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,3 (2,5) vuotta. Katsauskaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -7,4 (-2,4) miljoonaa euroa ja tulokseen -1,1 (-2,3) 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 30.6.2010 yhteensä 22 514 (22 409) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 18 410 (17 462) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 104 (4 947) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 21 191 (21 046) ja osaomistus-asuntoja 1 323 (1 363). Asuntojen määrä pieneni katsauskaudella 255 asunnolla.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 268,4 (1 203,3) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 55,9 (43,2) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 557,8 (1 412,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 25,0 (39,8) miljoonaa euroa ja käypä arvo 54,8 (51,6) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 289,4 (209,6) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 29,8 (11,8) 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.

## 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 53,8 (55,9) miljoonaa euroa. Investoinneilla hankittiin 324 (332) vuokra-asuntoa.

Suomessa rakenteilla oli 30.6. yhteensä 338 (298) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 313 toteutetaan ns. välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla sekä Oulussa.

Pietarin osuus investoinneista oli 9,3 (4,2) miljoonaa euroa. Pietarin taloustilanteen elpymisen seurauksena uusia investointeja Pietariin tehtiin ostamalla 40 rakenteilla olevaa asuntoa. Kesäkuun 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 hyvällä tasolla.

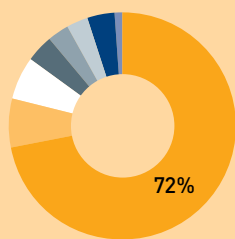
Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 97,8 (96,4) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 28,3 (31,7) prosenttia. Vuokrausasteen parantuminen ja vaihtuvuuden aleneminen ovat seurausta SATOn vuokraustoiminnan tehostamistoimista ja vuokra- ja omistusasuntotarjonnan vähäisyydestä suhteessa kysyntään.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 12,10 (11,60) euroa/m<sup>2</sup>/kk ja osaomistusasuntojen 9,11 (9,13) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 51,0 (46,5) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,1 (7,9) ja käyvälle arvolle 6,4 (6,6).

### Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2010

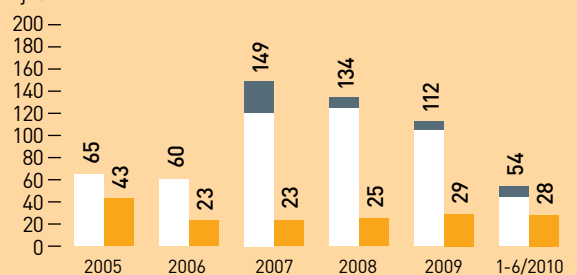
Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 557,8 milj. €



■ Pääkaupunkiseutu 72%  
■ Muu Helsingin talousalue 7%  
■ Tampereen talousalue 6%  
■ Jyväskylän talousalue 4%  
■ Oulun talousalue 3%  
■ Turun talousalue 3%  
■ Pietari 4%  
■ Muu Suomi 1%

### Investoinnit ja realisoinnit 2005 - 1-6/2010

Milj. €



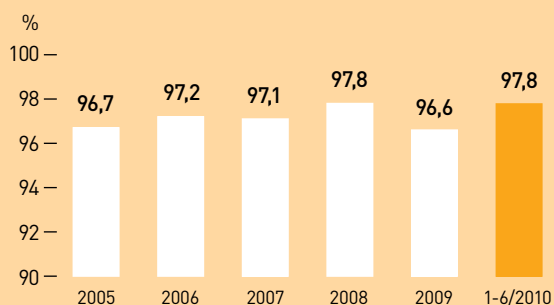
■ Investoinnit  
■ Realisoinnit  
■ Pietarin investointien osuus

## Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntopositivointi sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntopositivointia, johon vaikuttavat asuntopositivoinnin 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 korkotukilainoitettujen asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainositivointiin liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2010 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntopositivointi kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainositivointiin liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

Milj. euroa	SATO-	VATRO-	Yhteensä	SATO-	VATRO-	Yhteensä
	liiketoiminta	liiketoiminta		liiketoiminta	liiketoiminta	
	1-6/2010	1-6/2010	1-6/2010	1-6/2009	1-6/2009	1-6/2009
Liikevaihto	79,3	17,4	96,7	106,4	19,0	125,4
Nettovuokratuotto	41,6	9,4	51,0	35,5	11,1	46,5
Voitto ennen veroja	17,3	5,4	22,7	12,1	2,6	14,7
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	53,8	-	53,8	55,9	-	55,9
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 058,8	209,6	1 268,4	961,0	242,3	1 203,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 348,2	209,6	1 557,8	1 170,6	242,3	1 412,9
Vuokra-asunnot, lkm	17 087	4 104	21 191	16 099	4 947	21 046
Osaomistusasunnot, lkm	1 323	-	1 323	1 363	-	1 363
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	31	-	31	163	-	163

## Asuntojen taloudellinen vuokrausaste 2005 - 1-6/2010



## Tonttivaranto 30.6.2010 (kerros-m<sup>2</sup>)

Yhteensä 378 000 kerros-m<sup>2</sup>, noin 4 200 asuntoa



■ Kaavoitetut 183 000 kerros-m<sup>2</sup>  
 ■ Kaavakehitys 114 000 kerros-m<sup>2</sup>  
 ■ Esisopimukset ja varaukset 81 000 kerros-m<sup>2</sup>  
 \*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 28,3 (15,1) miljoonan euron arvosta.

Tonttimyyynnit ja muut realisoinnit olivat yhteensä 3,7 (3,3) miljoonaa euroa.

Myyntitulo oli yhteensä 11,4 (8,7) miljoonaa euroa.

## Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 64,1 (68,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihankintojen arvo oli 0,6 (0) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 3,0 (0) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 31 (147) omistusasuntoa ja aloitettiin 75 (0) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 157 (81) omistusasuntoa.

Katsauskauden aikana myytiin 46 (120) omistusasuntoa arvoltaan 12,3 (27,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 74 (50) rakenteilla olevaa ja 3 (34) valmista omistusasuntoa.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 129 (138) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 130 (140) 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. Kokouksessaan 29.4.2010 hallitus hyväksyi tehdyt merkinnät ja päätti, että merkittämättä jääneitä osakkeita ei tarjota uudelleen merkittäviksi.

## 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 kohdekohtaisten 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](http://www.sato.fi).

## Näkymät

Suomen kansantalous on kääntynyt varovaiseen nousuun ja kuluttajien luottamus on jatkanut vahvistumistaan. Ennusteiden mukaan korkotason nousu jatkuu maltillisena loppuvuonna 2010.

Vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä vuonna 2010 ja SATOn vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

Edellytykset kasvustrategian mukaisille vuokra-asuntoinvestoinneille nähdään hyvinä. Uudiskohdeinvestoinnit 2010 SATO toteuttaa pääosin ns. välimallin mukaisella korkotukilainoituksella.

Pietarin talouden elpymisen ennakoidaan jatkuvan, minkä seurauksena SATO kasvattaa investointejaan siellä.

Omistusasuntomarkkinoiden elpyminen ja kohteiden ennakkomarkkinoinnista saatujen hyvien tulosten perusteella SATO kasvattaa omistusasuntokohteiden aloitusten määrää.

Konsernin vuoden 2010 tuloksen ennen veroja arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

## SATO Oyj:n osakkeenomistajat 29.7.2010

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa 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

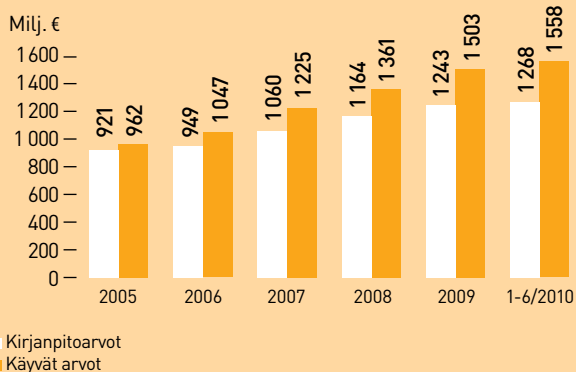
SATOn osakkeiden lukumäärä 29.7.2010 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 30.



# Konsernituloslaskelma, IFRS

M€	1.4.-30.6.2010	1.4.-30.6.2009	1.1.-30.6.2010	1.1.-30.6.2009	1.1.-31.12.2009
<b>Liikevaihto</b>	48,2	68,6	96,7	125,4	230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	8,4	5,8	10,4	5,9	13,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,6	0,1	0,6	0,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-2,7	-23,4	-6,9	-39,4	-60,8
Henkilöstökulut	-2,1	-1,8	-4,3	-4,8	-9,8
Poistot ja arvonalentumiset	-4,9	-4,7	-9,6	-9,5	-18,5
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,6	0,0	-0,6	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-22,0	-21,3	-44,8	-41,7	-84,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>24,5</b>	<b>23,7</b>	<b>41,0</b>	<b>36,6</b>	<b>70,8</b>
Rahoitustuotot	0,1	0,2	0,2	0,5	0,9
Rahoituskulut	-8,1	-9,5	-18,6	-22,5	-41,5
	-7,9	-9,3	-18,4	-21,9	-40,6
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>16,6</b>	<b>14,4</b>	<b>22,7</b>	<b>14,7</b>	<b>30,2</b>
Tuloverot	-4,4	-3,5	-6,0	-3,7	-7,5
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>12,2</b>	<b>10,9</b>	<b>16,7</b>	<b>11,0</b>	<b>22,7</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Rahavirran suojaus	-3,1	2,0	-10,0	-3,4	-2,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,8	-0,5	2,6	0,9	0,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-2,3	1,5	-7,5	-2,5	-1,6
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>9,9</b>	<b>12,4</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>	<b>21,2</b>
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	12,1	10,8	16,6	10,9	22,6
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	12,2	10,9	16,7	11,0	22,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	9,1	12,3	9,1	8,4	21,0
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	9,2	12,4	9,2	8,5	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake €	0,25	0,24	0,35	0,24	0,50
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	49,1	45,2	47,3	45,2	45,3

## Asuntokannan kehitys 2005 - 1-6/2010



# Konsernitase, IFRS

M€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	1 268,4	1 203,3	1 243,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,2	1,4	1,3
Aineettomat hyödykkeet	0,9	1,1	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,6	0,5	0,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	3,3	2,2	2,3
Saamiset	7,1	9,4	6,0
Laskennalliset verosaamiset	22,8	21,0	19,5
	1 304,2	1 238,8	1 274,1
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	86,0	104,2	95,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13,8	24,4	13,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	1,6	1,7
Rahavarat	17,5	51,3	33,4
	117,4	181,5	143,8
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 421,5</b>	<b>1 420,4</b>	<b>1 418,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-15,6	-9,1	-8,2
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	45,9	9,3	9,3
Kertyneet voittovarot	176,1	158,4	170,1
	254,6	206,7	219,4
Vähemmistön osuus	1,7	1,6	1,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>256,3</b>	<b>208,3</b>	<b>221,0</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	71,3	67,5	66,6
Varaukset	4,6	5,9	5,0
Korolliset velat	886,4	875,5	886,3
	962,3	948,8	957,9
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	57,1	60,4	52,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	1,8
Korolliset velat	145,8	202,9	185,2
	202,9	263,2	239,1
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 165,2</b>	<b>1 212,1</b>	<b>1 197,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>1 421,5</b>	<b>1 420,4</b>	<b>1 418,0</b>



# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1.1.- 30.6.2010	1.1.- 30.6.2009	1.1.- 31.12.2009
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Kauden voitto	16,7	11,0	22,7
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	10,6	11,4	20,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-9,7	-5,9	-12,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut	17,1	20,2	39,6
Korkotuotot	-0,2	-0,5	-0,9
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	6,0	3,7	7,5
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,3	-11,4	-5,5
Vaihto-omaisuuden muutos	9,9	24,8	32,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-2,3	1,6	1,8
Varausten muutos	-0,3	-0,3	-1,2
Maksetut korot	-18,4	-23,4	-43,5
Saadut korot	0,3	1,3	1,8
Maksetut verot	-2,1	-2,8	-5,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>27,1</b>	<b>29,7</b>	<b>56,4</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-42,6	-39,4	-76,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,3	0,2	2,3
Myönnetyt lainat	-1,1	-0,3	-1,2
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	16,8	8,1	23,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-26,5</b>	<b>-31,5</b>	<b>-52,0</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut maksut	36,6	0,0	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)	-37,8	-12,8	-41,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	19,6	64,8	112,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-24,0	-35,1	-78,3
Maksetut osingot	-10,9	-10,7	-10,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-16,6</b>	<b>6,3</b>	<b>-17,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat kauden alussa	33,4	46,8	46,8
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>17,5</b>	<b>51,3</b>	<b>33,4</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2010

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2010</b>	<b>4,4</b>	<b>-8,2</b>	<b>43,7</b>	<b>9,3</b>	<b>170,1</b>	<b>219,4</b>	<b>1,6</b>	<b>221,0</b>
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-7,5			16,5	9,1	0,1	9,2
Osingonjako					-10,9	-10,9		-10,9
Osakeanti				36,6		36,6		36,6
Muut oikaisut						0,4		0,4
<b>Oma pääoma 30.6.2010</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>36,6</b>	<b>6,1</b>	<b>35,2</b>	<b>0,1</b>	<b>35,3</b>
	<b>4,4</b>	<b>-15,6</b>	<b>43,7</b>	<b>45,9</b>	<b>176,1</b>	<b>254,6</b>	<b>1,7</b>	<b>256,3</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2009

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		-2,5		0,0	10,9	8,4	0,1	8,5
Osingonjako					-10,7	-10,7		-10,7
Osakeanti				6,2		6,2		6,2
Muut oikaisut						0,0		0,0
<b>Oma pääoma 30.6.2009</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>0,2</b>	<b>3,9</b>	<b>0,1</b>	<b>4,0</b>
	<b>4,4</b>	<b>-9,1</b>	<b>43,7</b>	<b>9,3</b>	<b>158,4</b>	<b>206,7</b>	<b>1,6</b>	<b>208,3</b>

## Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.6.2010 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 tuotoina 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.–30.6.2010

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	79,3	17,4		96,7
Sisäinen liikevaihto				
Liikevaihto yhteensä	79,3	17,4		96,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,0	4,8		9,8
Poistot ja arvonalentumiset	-7,6	-2,0		-9,6
Liikevoitto	32,3	8,7		41,0
Korkotuotot	0,2	0,0		0,2
Korkokulut	-15,3	-3,3		-18,6
Voitto ennen veroja	17,3	5,4		22,7
Asuntokannan nettovuokratuotot	41,6	9,4		51,0
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,3	7,2		8,1
Investoinnit	53,8			53,8
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-7,6	-2,0		-9,6
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 184,5	230,5	-14,1	1 400,9
Sijoituskiinteistöt	1 058,8	209,6		1 268,4
Rahavarat	12,3	7,4		19,7
Segmentin muut varat	113,0	13,3	-14,1	112,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,4	0,2		0,6
Kohdistamattomat varat				20,6
Varat yhteensä				1 421,5
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	890,9	217,1	-14,1	1 093,9
Korolliset velat	820,3	211,9		1 032,2
Segmentin muut velat	70,6	5,2	-14,1	61,7
Kohdistamattomat velat				71,3
Velat yhteensä				1 165,2

## Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2009

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	106,4	19,0		125,4
Sisäinen liikevaihto				
Liikevaihto yhteensä	106,4	19,0		125,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,2	0,8		5,9
Poistot ja arvonalentumiset	-7,0	-2,4		-9,5
Liikevoitto	29,0	7,6		36,6
Korkotuotot	0,4	0,1		0,5
Korkokulut	-17,3	-5,1		-22,5
Voitto ennen veroja	12,1	2,6		14,7
Asuntokannan nettovuokratuotot	35,5	11,0		46,5
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	7,7	8,2		7,9
Investoinnit	55,9			55,9
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen				0,0
Poistot	-7,0	-2,4		-9,5
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 127,5	249,6		1 377,1
Sijoituskiinteistöt	961,0	242,3		1 203,3
Rahavarat	23,5	5,5		29,0
Segmentin muut varat	142,8	1,5		144,3
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,2	0,3		0,5
Kohdistamattomat varat				43,3
Varat yhteensä				1 420,4
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	901,3	243,3		1 144,6
Korolliset velat	846,8	237,4		1 084,2
Segmentin muut velat	54,5	5,9		60,4
Kohdistamattomat velat				67,5
Velat yhteensä				1 212,1

## 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€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
Hankintameno 1.1.	1 341,8	1 244,2	1 244,2
Lisäykset; uudet kiinteistöt	51,2	53,8	107,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	2,6	2,1	4,6
Vähennykset	-18,6	-9,2	-15,6
Siirrot erien välillä	-1,0	1,9	1,2
Hankintameno yhteensä	1 376,0	1 292,8	1 341,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-98,4	-80,7	-80,7
Poistot	-9,2	-8,9	-17,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-107,6	-89,6	-98,4
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>1 268,4</b>	<b>1 203,3</b>	<b>1 243,4</b>
<b>Käypä arvo</b>	<b>1 557,8</b>	<b>1 412,9</b>	<b>1 503,0</b>
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	289,4	209,6	259,6
Arvoeron muutos	29,8	11,8	61,8

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen kävästä arvosta 30.6.2010.

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

Liitetietona esitettävät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään yhtiön oman arvioinnin tuloksena vuosineljänneksittäin tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon.

## 3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.6.2010	30.6.2009	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	-0,2	-0,4	-0,5
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>

## 4. Vaihto-omaisuus

M€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
Rakenteilla olevat asunnot	9,7	9,4	0,6
Valmiit asunnot ja liiketilat	6,0	17,7	9,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	64,1	68,9	78,3
Muu vaihto-omaisuus	6,3	8,1	7,0
<b>Yhteensä</b>	<b>86,0</b>	<b>104,2</b>	<b>95,7</b>

## 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
30.6.2010	51 002	4,4	43,7	45,9	94,0

## 6. Korolliset velat

Vuoden 2010 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana on nostettu lisää pitkäaikaisia lainoja ns. omistaviin yhtiöihin yhteensä 19,6 milj. €. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 7,8 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. €. 30.6.2010 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 81,7 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 10,0 milj. €.

## 7. Johdannaissopimukset

M€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>			
Korkojohdannaissopimukset, nimellisarvo,	548,5	538,0	532,6
joista suojauslaskennan piirissä	378,3	428,0	361,8
Korkojohdannaissopimukset, käypä arvo,	-28,5	-18,9	-17,3
joista suojauslaskennan piirissä	-21,5	-12,6	-11,5
<b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>			
Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo	5,5		
Valuuttatermiinisopimukset, käypä arvo	0,1		

Valuuttajohdannaisilla suojataan sitovia valuuttamääräisiä hankintasopimuksia.

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>			
<b>Markkinalainat</b>	<b>497,0</b>	<b>507,4</b>	<b>528,1</b>
Annetut kiinnitykset	84,4	56,2	86,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	567,3	539,6	560,6
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	0,5	1,4	0,3
<b>Valtion asuntolainat</b>	<b>193,0</b>	<b>221,3</b>	<b>206,3</b>
Annetut kiinnitykset	355,5	395,9	376,6
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,9	27,5	25,2
<b>Korkotukilainat</b>	<b>100,0</b>	<b>97,9</b>	<b>97,4</b>
Annetut kiinnitykset	127,2	121,9	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8	0,8
<b>Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b>			
Rahalaitoslainat	104,0	78,9	96,2
Annetut kiinnitykset	162,3	103,6	139,6
<b>Muut vastuut</b>			
Takaukset	0,0	1,3	0,6
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,7	17,7	17,4
Rs-takaukset	12,9	17,4	13,6
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	16,7	13,2	6,6
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin			
liittyviin maakäyttömaksuihin	14,5	13,5	14,7
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	7,5	18,1	7,5

SATOssa asunto-osaakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osaakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 99,9 milj. € 30.6.2010 (105,7 milj. € 30.6.2009).

## 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€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<b>Avoimet saldot omistajien kanssa</b>			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	41,5	45,6	43,6

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

M€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,9	0,6	1,2
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>

## 10. Tunnusluvut

	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,4	5,8	5,6
Oman pääoman tuotto (%)	14,0	10,7	10,7
Omavaraisuusaste (%)	18,1	14,8	15,7
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	20,3	17,6	18,2
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	30,6	26,1	28,2
Tulos / osake (€)	0,35	0,24	0,50
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
- kirjanpitoarvoin	5,0	4,6	4,8
- käyvin arvoin	9,2	8,0	9,1
Osakkeita, milj. kpl	51,0	45,4	45,4
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	47,3	45,2	45,3
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	54,9	55,9	112,0
Henkilöstö keskimäärin	130	140	141

## 11. Tunnuslukujen kaavat

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

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

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

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

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





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