



SATO
Osavuosisikatsaus
1.1.-30.9.2009

SATO

Missio

SATO on hyvän asumisen toteuttaja.

Visio

Asunnot ovat intohimomme –
50 000 tyytyväistä asukasta 2020.

Liiketoimintastrategia

SATO

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

Strategiset vahvuudet

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

SATOn arvot

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

SATO

osavuositarkastus

1.1.–30.9.2009

Yhteenveto ajalta 1-9/2009 (1-9/2008)

- Konsernin liikevaihto oli 176,0 (232,9) milj. € ja liikevoitto 52,9 (57,9) milj. €.
- Vuokraustoiminnan nettovuokratuotto kasvoi ja oli 72,9 (71,3) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 20,6 (29,5) milj. € ja tulos/osake oli 0,34 (0,49) €. Tuloksen heikkenemiseen vaikuttivat omistusasuntotuotannon vähentyminen, rahoituskulujen kasvu ja katsauskaudella tehdyt varaukset.
- Oman pääoman tuotto oli 9,9 (13,9) % ja sijoitetun pääoman tuotto oli 5,6 (6,5) %.
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 76,5 (96,7) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 30.9.2009 oli 1 425,5 (1 327,6) milj. €. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero oli 209,5 milj. € ja kasvoi katsauskaudella 11,7 milj. €.

SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. SATO:n omistuksessa on yhteensä noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. SATO:n sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,4 miljardia euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Viiden viimeisen vuoden aikana investointien määrä on ollut keskimäärin 100 miljoonaa euroa ja realisointien määrä noin 30 miljoonaa euroa vuodessa. SATO myös rakennuttaa uusia asuntoja konsernin sijoitusasunnoiksi ja myytäväksi. Yhtiön suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä. SATO-konsernin liikevaihto vuonna 2008 oli 290,4 miljoonaa euroa, liikevoitto 74,3 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 31,5 miljoonaa euroa.

Toimintaympäristö

Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on pysynyt hyvänä. Vuokra-asuntojen tarjonta on usean vuoden ajan pysynyt ennallaan ja erityisesti pienistä vuokra-asunnoista on kasvukeskuksissa puutetta. Kymmenen viime vuoden aikana vuokrien nousuvauhti on ollut selvästi asuntojen hintojen kehitystä hitaampaa. Vuosien 2007–2008 aikana vuokrankorotukset olivat aiempaa korkeampia, mutta vuokrien nousuvauhdin ennustetaan maltillisuuden. Valtion rahoitustukea saavien vuokra-asuntojen uudisrakentaminen on lisääntynyt, osin katsauskaudella käyttöön otetun ns. välimallin mukaisen korkotukilainoituksen ansiosta. Välimallin mukaisen rahoituksen käyttö ei sisällä muita rajoituksia kuin asuntojen pitämisen vuokra-asuntokäytössä vähintään viisi vuotta.

Uusia omistusasuntokohteita on käynnistetty poikkeuksellisen vähän. Katsauskauden hiljaisen alun jälkeen asuntokauppa on vilkastunut. Tähän on vaikuttanut pitkään matalalla pysynyt korkotaso ja kuluttajien luottamuksen kohentuminen.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 176,0 miljoonaa euroa (232,9 miljoonaa euroa 1.1.–30.9.2008), josta SATO-liiketoiminnan liikevaihto oli 147,7 (204,6) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 28,3 (28,3) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 20,6 (29,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 3,6 miljoonan euron varaus Helsingin Arabianrantaan rakennetun omistusasunto-kohteen loppuunsaattamiskustannuksista. Lisäksi tulosta heikentää korkosuojausten markkina-arvon muutos -2,8 (-0,3) miljoonaa euroa. SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta oli 16,8 (27,8) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 3,8 (1,7) miljoonaa euroa.

Vuoden 2009 alusta SATO muutti uudisasuntojen myynnin tuloutustapaa valmiusasteen mukaisesta tuloutuksesta uuden IFRIC 15 –tulkinnan mukaiseksi. Rakentamisen aikana myydyt asunnot tuloutetaan kohteen valmistumishetkellä ja valmiit asunnot myyntihetkellä. Tuloutustavan muutos kasvattaa 3,6 miljoonalla eurolla tilikauden 2008 tilinpäätöksen mukaista tulosta. Muutoksen jälkeen tilikauden 2008 vertailukelpoinen tulos ennen veroja on 31,5 miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 412,0 (1 365,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 211,0 (209,9) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli kirjanpitoarvoin laskettuna 15,2 (15,6) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 22,8 (22,7) prosenttia. SATO-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli kirjanpitoarvoin laskettuna 17,9 (19,3) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 26,4 (27,2) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,9 (13,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,6 (6,5) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 45,5 (40,7) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 067,6 (1 033,6) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 661,9 (634,7) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 97,7 (100,2) ja aravalainojen 219,4 (238,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 88,6 (60,1) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 368,3 (375,9) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,1 (3,3) vuotta. Katsauskaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -2,7 (-0,5) miljoonaa euroa ja tulokseen -2,8 (-0,3) 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 30.9.2009 yhteensä 22 347 (22 464) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 17 418 (17 234) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 929 (5 230) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 20 995 (21 063) ja osaomistusasuntoja 1 352 (1 401). Asuntojen määrä väheni katsauskaudella 53 (1-9/2008 asuntojen määrä kasvoi 77) asunnolla.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli yhteensä 1 216,0 (1 139,9) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 43,6 (34,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli yhteensä 1 425,5 (1 327,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 52,5 (79,3) miljoonaa euroa ja käypä arvo 64,2 (102,7) miljoonaa euroa. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero oli 209,5 milj. € ja kasvoi katsauskaudella 11,7 milj. €. Arvoeron kasvu johtuu asuntojen vuokrien noususta ja eräiden kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. Kirjanpidossaan SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo esitetään liitetietona.

Investoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle ja vuokrauksesta saatavan kassavirran myönteiselle kehittämiselle.

Katsauskaudella konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 76,5 (96,7) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 4,5 (6,3) miljoonaa euroa. Kaikki investoinnit kohdistuivat SATO-liiketoimintaan. Investoinneilla hankittiin yhteensä 392 (442) vuokra-asuntoa, joista 306 asuntoa oli pääkaupunkiseudulla. Katsauskauden merkittävin investointi oli Eläke-Fennialta hankitut 195 pääkaupunkiseudulla sijaitsevaa asuntoa.

Syyskuun lopussa oli rakenteilla 332 (93) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 38 (72) on Pietarissa ja 161 toteutetaan ns. välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla ja Oulussa.

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta. Panostamalla asiakkuuksiin parannetaan asiakastytyvyyttä ja ylläpidetään korkeaa vuokrausastetta.

Pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa ja Oulussa SATO hoitaa asuntojen vuokrauksen pääasiassa omana toimintana. Muualla vuokraus hoidetaan kumppanien toimesta.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,2 (97,8) prosenttia ja osaomistusasuntojen 100 (100) prosenttia. Vuokrausasteen alenemiseen vaikutti uusien vuokra-asuntokohteiden valmistuminen ja näiden vuokrauksen käynnistyminen katsauskauden aikana ja suurien vuokra-asuntojen kysynnän heikkeneminen.

Vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli 32,0 (30,9) prosenttia ja osaomistusasuntojen 10,3 (11,8) prosenttia.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 11,62 (10,69) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 9,11 (8,96) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 72,9 (71,3) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti kirjanpitoarvolle vuositason laskettuna oli 7,9 (8,0) ja käypälle arvolle 6,7 (6,9).

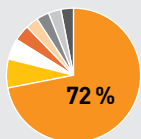
Realisoinnit

SATOn strategisena tavoitteena on keskittää sijoituskiinteistöt viiteen suurimpaan kasvukeskukseen Suomessa ja Pietariin. Asuntojen realisoinnit toteutetaan pääasiassa muilla alueilla.

Katsauskauden aikana SATO jatkoi asunto-omaisuutensa alueellista keskittämistä suurimpiin kasvukeskuksiin. Konsernin vuokra-asunto-omaisuutta realisoitiin 19,4 (11,0) miljoonan euron arvosta. Merkittävimmät kaupat tehtiin kesäkuussa, kun SATO myi yhteensä 175 asuntoa Punkaharjulta, Iisalimesta, Kouvolaan ja Nastolasta. Kesäkuussa myytiin lisäksi 89 SATOn Kuopiossa sijaitsevaa vuokra-asuntoa. Tonttimyynnit ja muut realisoinnit olivat yhteensä 5,8 (2,4) miljoonaa euroa.

Myyntivoittoja syntyi yhteensä 11,3 (7,4) miljoonaa euroa.

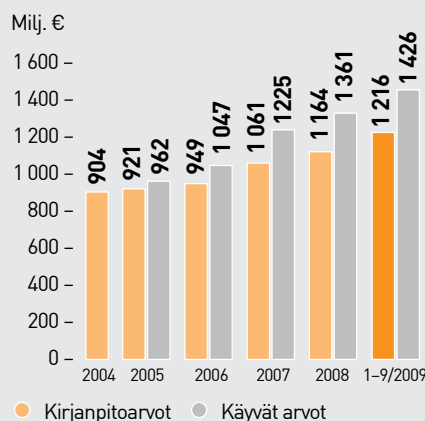
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2009



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

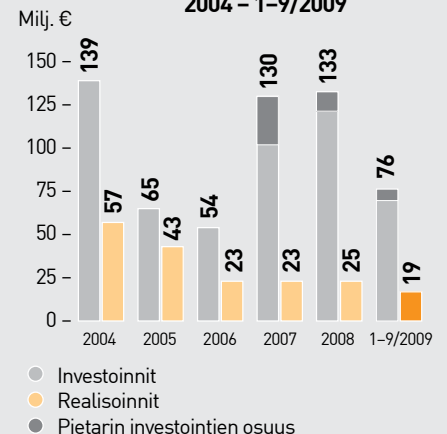
Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 425,5 milj. €

Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 2004 - 1-9/2009 ja käyvät arvot 2005 - 1-9/2009



● Kirjanpitoarvot ● Käyvät arvot

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2004 - 1-9/2009



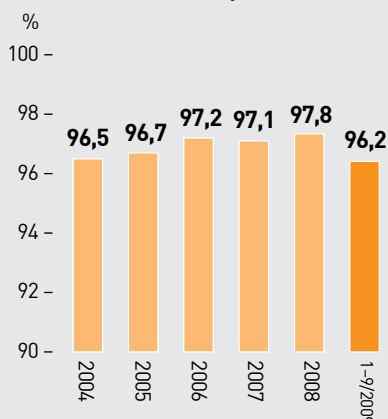
● Investoinnit
● Realisoinnit
● Pietarin investointien osuus

Segmenttikohtainen informaatio

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

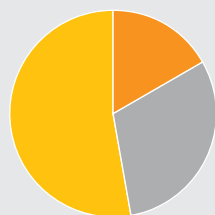
	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä
	30.9.2009	30.9.2009	30.9.2009	30.9.2008	30.9.2008	30.9.2008
Sijoituskiinteistöjen						
- kirjanpitoarvo milj. €	975,2	240,8	1 216,0	885,8	254,1	1 139,9
- käypä arvo milj. €	1 184,7	240,8	1 425,5	1 073,5	254,1	1 327,6
- arvoero milj. €	209,5	0	209,5	187,7	0	187,7
Omistettut asunnot yhteensä, lkm	17 418	4 929	22 347	17 234	5 230	22 464
- vuokra-asunnot, lkm	16 066	4 929	20 995	15 833	5 230	21 063
- osaomistusasunnot, lkm	1 352	-	1 352	1 401	-	1 401
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	179	-	179	456	-	456
	1-9/2009	1-9/2009	1-9/2009	1-9/2008	1-9/2008	1-9/2008
Liikevaihto milj. €	147,7	28,3	176,0	204,6	28,3	232,9
Voitto ennen veroja milj. €	16,8	3,8	20,6	27,8	1,7	29,5
Bruttoinvestoinnit milj. €	76,5		76,5	96,7		96,7
- vanha kanta milj. €	35,7		35,7	58,5		58,5
- uudisasunnot milj. €	36,0		36,0	35,3		35,3
- korjaustoiminta milj. €	4,8		4,8	2,9		2,9
Asuntokannan nettovuokratuotto milj. €	56,4	16,5	72,9	54,9	16,4	71,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %						
- kirjanpitoarvolle	7,8	8,2	7,9	8,1	7,6	8,0
- käyvälle arvolle	6,4	8,2	6,7	6,7	7,6	6,9
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste %	95,7	97,9	96,2	97,5	98,6	97,8
Vaihtuvuus %	32,4	30,8	32,0	30,6	32,0	30,9
Vuokra-asuntojen keskivuokra €/m ² /kk	11,93	10,66	11,62	10,93	10,00	10,69
Asuntorealisoinnit milj. €	13,9	5,5	19,4	9,4	1,6	11,0

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste 2004 – 1-9/2009



Tonttivaranto 30.9.2009 (k-m²)

Yhteensä 390 000, noin 4 300 asuntoa



- Kaavoitetut 205 000
- Kaavakehitys 65 000*
- Esisopimukset ja varaukset 120 000

* Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset SATOn vuokra-asuntojen ja myytävien omistusasuntojen tuotannolle.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 70,6 (64,9) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 1,6 miljoonaa euroa (tonttihankinnat 1.1. – 30.9.2008 olivat arvoltaan 0,5 miljoonaa euroa).

Helsingin kaupunki varasi SATO:lle Kalasataman alueelta ja Pakilasta yhteensä 11 950 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Turun Kupittaaan kaavakehityksen tuloksena entiseen teollisuuskortteliin vahvistettiin yhteensä 47 690 kerrosneliometriä asuinkerrostalorakennusoikeutta, josta SATOn osuus on 17 800 kerrosneliometriä.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 179 (456) omistusasuntoa. Rakenteilla oli syyskuun lopussa yhteensä 70 (300) omistusasuntoa. Syyskuussa SATO käynnisti yhdessä Peab Oy:n kanssa Oulun Etelätullissa 41 omistusasunnon kerrostalon rakentamisen.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 160 (133) omistusasuntoa arvoltaan 37,6 (32,8) miljoonaa euroa, joista 13 asuntoa arvoltaan 3,7 miljoonaa euroa siirrettiin sijoituskiihteistöihin vuokra-asuntokäyttöön. Katsauskauden lopussa myymättä oli 47 (181) rakenteilla olevaa ja 28 (74) valmista omistusasuntoa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 131 (158) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 134 (163) henkilöä.

Johto

SATO Oyj:n aluetoiminnasta vastaava liiketoimintajohtaja ja johtoryhmän jäsen Pekka Komulainen jättää tehtävänsä yhtiössä 31.12.2009.

Johtoryhmän muodostavat 12.10.2009 alkaen toimitusjohtaja Erkki Valkila, liiketoimintajohtaja ja toimitusjohtajan sijainen Tuula Entelä, talousjohtaja Esa Neuvonen sekä markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Lokakuussa SATO osti Kirkon keskusrahastolta yhteensä 570 vuokra-asuntoa Vantaalta ja Espoosta.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

SATOn organisaatorakennetta ja asuntorakennuttamisen toimintamallia muutettiin huhtikuusta alkaen tavoitteena vähentää yhtiön riippuvuutta omistusasuntotuotannon suhdannevaihteluista. Uusia omistusasuntokohteita käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

Taloudellinen epävarmuus heijastuu myös Pietarin asunto-markkinoihin, minkä seurauksena SATO ei tee Pietarissa uusia investointisitoumuksia vuonna 2009, vaan keskittyy vuokraus-toiminnan käynnistämiseen.

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

Näkymät

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

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

SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin vuonna 2009 ovat lähes edellisvuoden tasolla. Aloitettavat uudiskohdeinvestoinnit SATO toteuttaa ns. välimallin mukaisella korkotukilainoituksella.

Vähäisen omistusasuntokysynnän vuoksi SATO on käynnistänyt katsauskaudella vain yhden omistusasuntokohteen rakentamisen.

Omistusasuntotuotannon pienemmästä volyymistä ja kertaluonteisista eristä johtuen konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan jäävän vuoden 2008 tulosta alhaisemmaksi.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 15.10.2009

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

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

Tammikuussa 2009 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 2,1 prosenttia annin jälkeisestä osakemäärästä. 15.10.2009 konsernilla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.

Konsernituloslaskelma, IFRS

M€	1.7.-30.9.2009	1.7.-30.9.2008*	1.1.-30.9.2009	1.1.-30.9.2008*	1.1.-31.12.2008*
Liikevaihto	50,5	104,1	176,0	232,9	290,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	1,3	1,7	7,2	5,6	9,7
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,7	0,0	0,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-9,6	-61,3	-49,0	-103,0	-121,0
Henkilöstökulut	-2,1	-2,6	-6,9	-8,2	-10,7
Poistot ja arvonalentumiset	-4,3	-4,5	-13,8	-13,2	-17,6
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-19,5	-18,4	-61,2	-55,9	-76,8
Liikevoitto	16,3	18,9	52,9	57,9	74,3
Rahoitustuotot	0,1	0,5	0,6	1,6	2,4
Rahoituskulut	-10,5	-12,8	-33,0	-30,0	-45,3
	-10,4	-12,3	-32,3	-28,4	-42,9
Voitto ennen veroja	5,9	6,6	20,6	29,5	31,5
Tuloverot	-1,4	-1,7	-5,1	-7,7	-7,9
Tilikauden voitto	4,5	4,9	15,5	21,8	23,5
Muut laajan tuloksen erät					
Rahavirran suojaus	-0,4	-4,2	-3,8	-0,7	-12,5
Myytävässä olevat rahoitusvarat	0,1	0,0	0,1	-0,2	-0,2
Muuntoerot	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,1	1,1	1,0	0,2	3,3
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,3	-3,1	-2,8	-0,6	-9,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	4,2	1,8	12,7	21,2	14,1
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	4,5	4,8	15,3	21,6	23,4
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
	4,5	4,9	15,5	21,8	23,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	4,2	1,7	12,5	21,0	14,0
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
	4,2	1,8	12,7	21,2	14,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake €	0,10	0,11	0,34	0,49	0,53
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	45,24	44,42	45,24	44,42	44,42

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

Konsernitase, IFRS

M€	30.9.2009	30.9.2008*	31.12.2008*
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 216,0	1 139,9	1 163,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,4	1,8	1,8
Aineettomat hyödykkeet	1,0	1,2	1,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,5	0,5	0,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,3	2,1	2,2
Saamiset	9,4	8,6	9,1
Laskennalliset verosaamiset	22,1	14,5	18,0
	1 252,5	1 168,6	1 196,3
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	94,3	129,6	128,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17,4	25,1	16,1
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,3	1,0	1,6
Rahavarat	45,5	40,7	46,8
	159,5	196,4	193,3
Varat yhteensä	1 412,0	1 365,0	1 389,6
Oma pääoma ja velat			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-9,3	2,2	-6,6
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	9,3	3,2	3,2
Kertyneet voittovarot	162,8	156,4	158,1
	211,0	209,9	202,8
Vähemmistön osuus	1,6	1,5	1,5
Oma pääoma yhteensä	212,6	211,4	204,3
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	69,3	63,3	63,3
Varaukset	5,5	5,6	6,1
Korolliset velat	901,0	825,8	846,9
	975,8	894,7	916,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	57,0	51,1	58,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	166,6	207,8	210,3
	223,7	258,9	269,0
Velat yhteensä	1 199,4	1 153,6	1 185,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 412,0	1 365,0	1 389,6

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

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1.1.- 30.9.2009	1.1.- 30.9.2008	1.1.- 31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	15,5	21,8	23,5
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	13,8	15,3	21,7
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-7,2	-5,2	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	33,0	30,0	40,7
Korkotuotot	-0,6	-1,6	-2,3
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	5,1	7,7	7,9
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-10,2	-4,7	-2,2
Vaihto-omaisuuden muutos	30,0	45,0	45,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	0,8	-22,7	-36,6
Varausten muutos	-0,6	0,0	0,6
Maksetut korot	-35,6	-33,2	-38,3
Saadut korot	1,0	1,7	1,9
Maksetut verot	-4,9	-4,1	-7,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	40,0	49,9	45,0
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	0,5	0,0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-43,8	-96,6	-117,9
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,2	-0,3
Lainasaamisten takaisinmaksut	2,3	0,7	1,9
Myönnettyt lainat	-0,3	-5,0	-2,3
Osakkuusyritysten myynti	0,0	0,4	0,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	14,9	10,4	23,8
Investointien nettorahavirta	-26,9	-90,0	-94,8
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)	-52,7	25,6	53,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	97,9	61,2	86,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-48,9	-24,1	-61,0
Maksetut osingot	-10,7	-16,0	-16,0
Rahoituksen nettorahavirta	-14,4	46,7	62,6
Rahavarojen muutos	-1,3	6,7	12,8
Rahavarat kauden alussa	46,8	34,0	34,0
Rahavarat kauden lopussa	45,5	40,7	46,8

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
Suunnattu osakeanti				6,2		6,2		6,2
Muut oikaisut						0,0		0,0
Oma pääoma 30.9.2009	0,0	-2,7	0,0	6,2	4,7	8,1	0,1	8,2
	4,4	-9,3	43,7	9,3	162,8	211,0	1,6	212,6

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2008

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2008	4,4	2,8	43,7	3,2	150,8	204,9	1,4	206,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-0,6			21,6	21,0	0,2	21,2
Osingonjako					-16,0	-16,0		-16,0
Suunnattu osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0		0,0
Oma pääoma 30.9.2008	0,0	-0,6	0,0	0,0	5,6	5,0	0,2	5,2
	4,4	2,2	43,7	3,2	156,4	209,9	1,5	211,4

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2009 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastus -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

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

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

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

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

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamiaisia 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.–30.9.2009

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	147,7	28,3		176,0
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
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
Rahoituskulut (netto)	-24,9	-7,4		-32,3
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
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen				0,0
Poistot	-10,3	-3,5		-13,8
Arvonalentumiset	0,0			0,0
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 yhteisyrityksessä	0,2	0,2		0,4
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 127,5	245,1		1 372,6
Kohdistamattomat varat				39,4
Varat yhteensä				1 412,0
Korolliset velat	833,3	234,3		1 067,6
Segmentin muut velat	59,0	3,5		62,5
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	892,3	237,8		1 130,1
Kohdistamattomat velat				69,3
Velat yhteensä				1 199,4

Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2008

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	204,6	28,3		232,9
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	204,6	28,3		232,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,3	-0,1		5,2
Poistot ja arvonalentumiset	-9,6	-3,6		-13,2
Liikevoitto	48,5	9,4		57,9
Rahoituskulut (netto)	-20,7	-7,7		-28,4
Voitto ennen veroja	27,8	1,7		29,5
Asuntokannan nettovuokratuotot	54,9	16,4		71,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,1	7,6		8,0
Investoinnit	96,7			96,7
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-9,6	-3,6		-13,2
Arvonalentumiset		0,0		0,0
Sijoituskiinteistöt	885,8	254,1		1 139,9
Rahavarat	32,3	1,6		33,9
Segmentin muut varat	166,1	2,6		168,7
Osuus yhteisyrityksessä	0,3	0,2		0,5
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 084,5	258,8		1 343,3
Kohdistamattomat varat				21,7
Varat yhteensä				1 365,0
Korolliset velat	781,2	252,4		1 033,6
Segmentin muut velat	52,9	4,5		57,4
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	834,1	256,9		1 091,0
Kohdistamattomat velat				62,6
Velat yhteensä				1 153,6

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2008

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	252,7	37,7		290,4
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	252,7	37,7		290,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	9,1	0,6		9,7
Poistot ja arvonalentumiset	-12,7	-4,9		-17,6
Liikevoitto	61,8	12,5		74,3
Rahoituskulut (netto)	-32,6	-10,3		-42,9
Voitto ennen veroja	29,3	2,2		31,5
Asuntokannan nettovuokratuotot	73,1	21,5		94,6
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,0	7,9		8,0
Investoinnit	133,3			133,3
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	6,0			6,0
Poistot	-12,7	-4,9		-17,6
Arvonalentumiset				0,0
Sijoituskiinteistöt	915,2	248,3		1 163,5
Rahavarat	34,0	4,7		38,7
Segmentin muut varat	156,4	3,0		159,4
Osuus yhteisyrityksessä	0,3	0,3		0,6
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 105,9	256,3		1 362,2
Kohdistamattomat varat				27,4
Varat yhteensä				1 389,6
Korolliset velat	811,0	246,2		1 057,2
Segmentin muut velat	57,1	7,7		64,8
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	868,1	253,9		1 122,0
Kohdistamattomat velat				63,3
Velat yhteensä				1 185,3

2. Sijoituskiinteistöt

M€	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Hankintameno 1.1.	1 244,2	1 124,7	1 124,7
Lisäykset; uudet kiinteistöt	73,9	91,4	127,3
Lisäykset; lisäinvestoinnit	2,6	5,3	5,9
Vähennykset	-12,3	-5,9	-15,2
Siirrot erien välillä	1,5	0,9	1,5
Hankintameno yhteensä	1 309,9	1 216,4	1 244,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-80,7	-64,1	-64,1
Poistot	-13,2	-12,4	-16,6
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-93,9	-76,5	-80,7
Kirjanpitoarvo	1 216,0	1 139,9	1 163,5
Käypä arvo	1 425,5	1 327,6	1 361,3

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 30.9.2009.

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

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	2,1	1,8
Lisäykset	0,0	0,3	0,4
Vähennykset	0,0	-0,2	0,3
Tilikauden poistot	-0,3	-0,4	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,4	1,8	1,8

4. Vaihto-omaisuus

M€	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Rakenteilla olevat asunnot	6,9	37,9	30,9
Valmiit asunnot ja liiketilat	11,4	20,4	20,8
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	68,6	62,6	67,6
Muu vaihto-omaisuus	7,4	8,6	9,3
Yhteensä	94,3	129,6	128,6

Katsauskaudella on kirjattu kuluksi 0,1 milj. € (2,1 milj. € vuonna 2008), jolla vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on alennettu vastaamaan sen nettorealisointiarvoa.

5. Oman pääoman liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osake-pääoma	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2009	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8
Osakeanti	951	0,0	0,0	6,2	6,2
30.9.2009	45 373	4,4	43,7	8,9	57,0

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu lisää pitkäaikaisia lainoja ns. omistaviin yhtiöihin yhteensä 85,8 milj. €. Asunto-osaakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 24,8 milj. €.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on nyt käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. € sekä sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 160 miljoonaa euroa. 30.9.2009 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 62,9 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 55,0 milj. €.

7. Johdannaissopimukset

M€	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Korkojohdannaissopimukset			
Korkojohdannaissopimukset, nimellisarvo,	531,6	375,9	539,9
joista suojauslaskennan piirissä	421,6	285,9	429,9
Korkojohdannaissopimukset, käypä arvo,	-19,7	2,9	-13,2
joista suojauslaskennan piirissä	-13,1	2,6	-9,5

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	497,1	479,1	479,2
Annetut kiinnitykset	56,2	54,3	55,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	546,0	482,7	485,8
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	3,5	0,8	1,4
Valtion asuntolainat	217,0	235,9	230,3
Annetut kiinnitykset	391,2	412,4	404,8
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	27,5	28,5	28,3
Korkotukilainat	97,7	100,2	100,2
Annetut kiinnitykset	121,9	121,9	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	88,6	60,1	63,8
Annetut kiinnitykset	122,3	87,6	89,7
Muut vastuut			
Takaukset	1,1	1,6	1,5
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,6	17,8	18,1
Rs-takaukset	16,9	20,9	19,4
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	14,7	49,2	29,4
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin:	8,4	12,9	18,4
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	13,5	26,7	12,9

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 104,8 milj. € 30.9.2009 (110,1 milj. € 30.9.2008).

9. Lähipiiritapahtumat

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

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

M€	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	44,5	1,3	1,3

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

M€	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,9	1,3	1,6
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,9	1,3	1,6

10. Tunnusluvut

	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	5,6	6,5	6,3
Oman pääoman tuotto (%)	9,9	13,9	11,5
Omavaraisuusaste (%)	15,2	15,6	14,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	17,9	19,3	17,9
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	26,4	27,2	26,3
Tulos / osake (€)	0,34	0,49	0,52
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
- kirjanpitoarvo	4,7	4,8	4,6
- käyvin arvo	8,1	7,8	7,9
Osakkeita, milj. kpl	45,4	44,4	44,4
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	45,2	44,4	44,4
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	76,6	97,2	134,0
Henkilöstö keskimäärin	134	163	160

11. Tunnuslukujen kaavat

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

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

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

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

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



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