

# SATO

## Osavuosisikatsaus

### 1.1.-30.9.2008



# SATO

## osavuosisikatsaus

### 1.1.–30.9.2008

#### Yhteenveto ajalta 1-9/2008 (1-9/2007)

- Konsernin liikevaihto oli 183,4 (191,7) milj. € ja liikevoitto 54,8 (50,3) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 24,2 (27,5) milj. €.
- Asuntosijoituksen tulos parani ja Asuntorakennuttamisen tulos heikkeni.
- Tulos/osake oli 0,40 (0,45) €.
- Oman pääoman tuotto oli 11,4 (13,5) % ja sijoitetun pääoman tuotto oli 7,6 (6,6) %.
- Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 94,2 (109,5) milj. € ja asuntorealisoinnit 11,0 (13,8) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 30.9.2008 oli 1 137,4 (1 037,8) milj. € ja käypä arvo 1 325,1 (1 136,9) milj. €. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen ero oli 187,7 milj. € ja arvoero kasvoi katsauskaudella 23,4 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 kokonein 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 256,2 miljoonaa euroa ja voitto ennen veroja 34,3 miljoonaa euroa.

#### Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 183,4 miljoonaa euroa (191,7 miljoonaa euroa 1.1.–30.9.2007), josta SATO asunnot –segmentin liikevaihto oli 91,0 (82,1) miljoonaa euroa, VATRO asunnot –segmentin 28,3 (28,7) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen –segmentin 67,7 (85,5) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 24,2 (27,5) miljoonaa euroa. SATO asunnot –segmentin tulos oli 20,9 (21,4) miljoonaa euroa, VATRO asunnot –segmentin 1,7 (0,7) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen 1,7 (5,6) miljoonaa euroa.

#### Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 351,1 (1 239,7) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 209,5 (203,3) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 15,7 (16,7) prosenttia. Omavaraisuusaste ilman VATRO asunnot –segmenttiä oli 19,4 (22,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,4 (13,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,6 (6,6) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 40,7 (31,6) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 024,8 (915,4) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 625,9 (508,0) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 100,2 (100,6) ja aravalainojen 238,6 (256,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 60,1 (50,7) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 375,9 (263,2) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,3 (3,1) vuotta.

#### Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 94,2 (109,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin asunto-omaisuutta yhteensä 11,0 (13,8) miljoonalla eurolla.

Katsauskaudella ei hankittu tontteja vaihto-omaisuuteen (36,6 miljoonaa euroa 1.1. – 30.9.2007). Tontteja otettiin tuotantoon yhteensä 2,0 (7,9) miljoonalla eurolla ja realisoitiin 2,5 (0) miljoonalla eurolla.

## Asuntosijoitus

SATOn omistuksessa oli 30.9.2008 yhteensä 22 464 (22 616) asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 21 063 (21 150) ja osaomistusasuntoja 1 401 (1 466). Vuokra-asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 137,4 (1 037,8) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 325,1 (1 136,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 77,1 (88,4) miljoonaa euroa ja asuntojen määrä kasvoi 77 (68) 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. Segmenttiin sisältyy yhteensä 15 833 asuntoa. VATRO asuntoihin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. VATRO asunnot segmentissä asuntoja on yhteensä 5 230.

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

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

Kauppa-arvomenetelmässä käytetään vertailutietoja 24 arviointiajankohtaa edeltävältä kuukaudelta.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto katsauskaudella oli 119,3 (110,8) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 119,0 (110,7) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 0,3 (0,1) miljoonaa euroa. Osakemyynti ei sisällä osaomistusasuntojen myyntiä. Toimialan tulos ennen veroja oli 22,6 (22,1) miljoonaa euroa. Vuokraustoiminnan tulos oli 17,4

(17,0) miljoonaa euroa ja realisoinneista syntyi myyntivoittoa 5,2 (5,1) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 94,2 (109,5) miljoonaa euroa ja kohdistuivat kaikki SATO asunnot -segmenttiin. Investoinneilla hankittiin yhteensä 441 (567) vuokra-asuntoa, joista 52 (74) oli uudisasuntoja. Asunnoista 349 on pääkaupunkiseudulla. Katsauskaudella hankittiin mm. arvokiinteistöjä Helsingin keskustasta yhteensä 19,7 miljoonalla eurolla ja 111 asuntoa Vuosaaresta yhteensä 13,5 miljoonalla eurolla. Helsingin Eiranrannasta vuonna 2006 ostettu kohde valmistui kesäkuussa. Syyskuun lopussa Suomessa konsernin omistukseen oli rakenteilla yhteensä 180 vuokra-asuntoa.

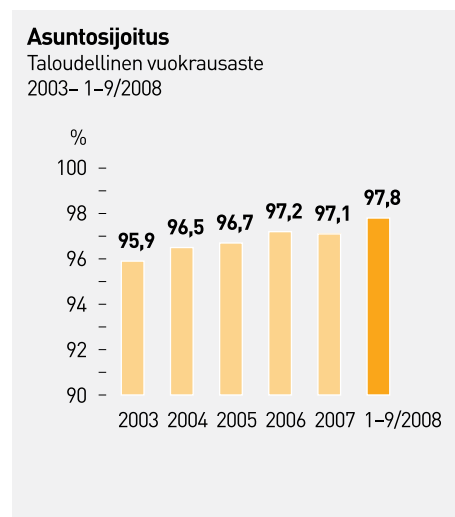
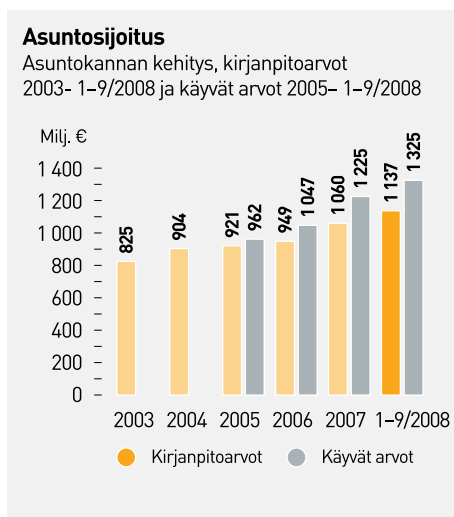
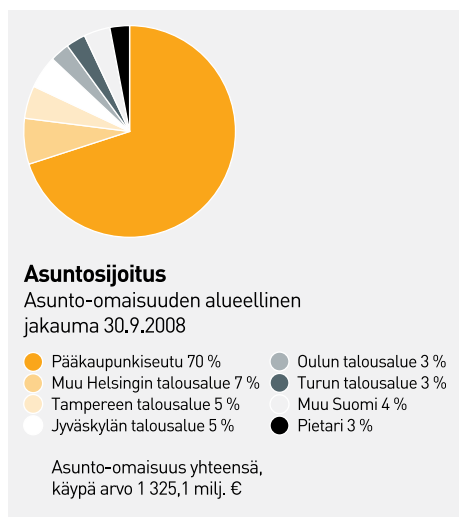
Pietarin liiketoiminta kuuluu SATO asunnot liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa Pietarissa oli rakenteilla yhteensä 72 vuokra-asuntoa. Pietarin investointien kirjanpitoarvo katsauskauden lopulla oli 34,6 (9,4) miljoonaa euroa. Ensimmäiset neljä vuokra-asuntoa valmistuivat lokakuun alussa.

Asuntorealisointien arvo oli yhteensä 11,0 (13,8) miljoonaa euroa. Katsauskaudella konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 342 (387) vuokra-asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,8 (96,8) prosenttia ja osaomistusasuntojen 100 (99,8) prosenttia. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli 30,9 (31,6) prosenttia ja osaomistusasuntojen 11,8 (10,7) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 10,69 (10,09) euroa/m<sup>2</sup>/kk ja osaomistusasuntojen 8,96 (8,61) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,0 (8,1) prosenttia ja käyvälle arvolle 6,9 (7,4).

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



## Asuntosijoituksen segmenttikohtainen informaatio

	SATO asunnot 1-9/2008	VATRO asunnot 1-9/2008	Yhteensä 1-9/2008	SATO asunnot 1-9/2007	VATRO asunnot 1-9/2007	Yhteensä 1-9/2007
Liikevaihto milj. €	91,0	28,3	119,3	82,1	28,7	110,8
Voitto ennen veroja milj. €	20,9	1,7	22,6	21,4	0,7	22,1
- sis. realisointitoiminnan myyntivoitot milj. €	5,3	-0,1	5,2	5,1	0	5,1
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %						
- kirjanpitoarvolle	8,1	7,6	8,0	8,4	7,4	8,1
- käyvälle arvolle	6,7	7,6	6,9	7,4	7,4	7,4
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste %	97,5	98,6	97,8	96,5	97,7	96,8
Vaihtuvuus %	30,6	32,0	30,9	30,9	33,5	31,6
Vuokra-asuntojen keskivuokra €/m <sup>2</sup> /kk	10,93	10,00	10,69	10,37	9,59	10,09
Bruttoinvestoinnit milj. €	94,2	0	94,2	109,5	0	109,5
Realisoinnit milj. €	9,4	1,6	11,0	9,9	3,9	13,8
Korjaustoiminta milj. €	11,3	2,8	14,1	21,6	4,0	25,6
	<b>30.9.2008</b>	<b>30.9.2008</b>	<b>30.9.2008</b>	<b>30.9.2007</b>	<b>30.9.2007</b>	<b>30.9.2007</b>
Vuokra-asunnot, lkm	15 833	5 230	21 063	15 607	5 543	21 150
Osaomistusasunnot, lkm	1 401	0	1 401	1 466	0	1 466
Sijoituskiinteistöjen						
- kirjanpitoarvo milj. €	883,3	254,1	1 137,4	771,0	266,8	1 037,8
- käypä arvo milj. €	1 071,0	254,1	1 325,1	870,2	266,8	1 136,9
Arvoero milj. €	187,7	0	187,7	99,1	0	99,1

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 67,7 (85,5) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon sisältyy sisäistä myyntiä 3,6 (4,5) miljoonaa euroa.

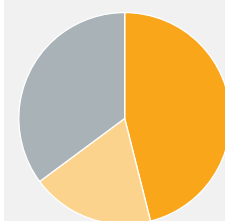
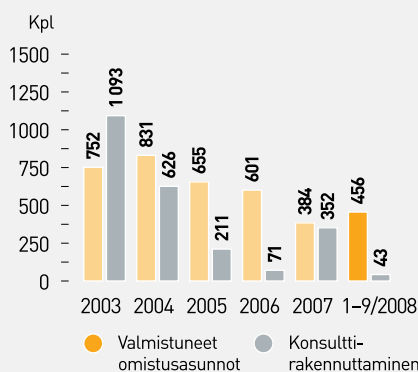
IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti perustajarakennuttamisprojektit tuloutetaan kokonaisvalmiusasteen mukaan. Katsauskaudelta Asuntorakennuttamisen tulos ennen veroja oli 1,7 (5,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttirealisoinneista syntynyttä myyntivoittoa 2,1 (0) miljoonaa euroa ja yhteen projektiin kohdistuva 4,4 miljoonan euron tappioon varautuminen.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 499 (588) asuntoa, joista 456 (301) oli omistusasuntoja ja 43 (287) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Uusia omistusasuntoja käynnistettiin 137 (285). Arvoltaan merkittävimmät katsauskaudella aloitetut kohteet olivat Vantaan Pakkalassa, Tampereen Linnainmaalla ja Jyväskylän keskustassa.

Rakenteilla oli syyskuun lopussa yhteensä 413 (769) asuntoa, joista 300 (661) oli omistusasuntoja, 21 (0) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa ja 92 (108) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Katsauskauden lopussa

### Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistuotanto 2003– 1-9/2008



### Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto  
30.9.2008, (k-m<sup>2</sup>)

Yhteensä noin 458 000, noin 5 000 asuntoa

- Kaavoitetut 211 000
- Kaavakehitys 86 000 \*)
- Esisopimukset ja varaukset 161 000

\*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

myymättä oli 181 (305) rakenteilla olevaa ja 74 (32) 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. Helsingin kaupungilta on saatu Laajasalosta noin 6 000 kerrosneliömetrin tonttivaraus ja Vantaan kaupungilta Ylästästä noin 4 000 kerrosneliömetrin ja Martinlaaksosta noin 5 300 kerrosneliömetrin tonttivaraukset. Jyväskylän keskustasta tehtiin esisopimus yhdessä Rakennus-Otava Oy:n kanssa kehitettävästä tonttialueesta tavoitteena yhteensä noin 10 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Asuntotuotantoon käytettiin rakennusoikeutta arvoltaan 2,0 (7,9) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 64,9 (67,7) miljoonaa euroa.

### Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntomarkkinoiden riskejä ovat mm. asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhdannevaihtelut sekä korkotason muutokset. Katsauskauden aikana epävarmuus omistusasuntomarkkinoilla on lisääntynyt rahoitusmarkkinatilanteen ja kuluttajien luottamuksen laskun johdosta. Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATO:n asunto-omaisuuden arvoon.

SATO:n rahoitus on euromääräistä, joka sisältää korkoriskiä. Korkoriskiä on rajattu suojaamalla markkinaehtoisista lainoista 63 prosenttia. Pietarin investointeihin liittyy valuuttariski sekä uuteen toimintaympäristöön liittyviä riskejä.

### Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 158 (175) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 163 (176) henkilöä.

### Näkymät

Asuntomarkkinatilanteessa on syksyn aikana tapahtunut merkittävä käänne rahoitusmarkkinoiden epävarmuudesta johtuen. Vuokra-asuntomarkkinoiden positiivinen kehitys jatkuu, mutta omistusasuntojen kysyntä on vähentynyt ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä on lisääntynyt. Nopeaa muutosta markkinatilanteeseen ei ole odotettavissa. SATO sopeuttaa toimintansa vastaamaan markkinatilannetta ja on käynnistänyt yhteistoimintamenettelyn koskien Asuntorakennuttamisen henkilöstöä.

SATO:n kasvutavoitetta tukevat vuokra- ja senioriasuntojen lisääntyvä tarve pääkaupunkiseudulla sekä asuntosi-joitustoiminnan käynnistäminen Pietarissa. Lähitulevaisuudessa investointien toteuttaminen kuitenkin vähenee rahoitusmarkkinoilla vallitsevan epävarmuuden vaikutuksesta.

Kuluvana vuonna pääomaa sitoutuu etupainotteisesti kertyviin tuottoihin nähden johtuen uudisasuntoinvestointien osuuden kasvattamisesta kotimaassa ja Pietarissa.

Konsernin vuoden 2008 tuloksen arvioidaan laskevan edellisvuodesta johtuen Asuntorakennuttamisen tuloksen pienenemisestä.

### SATO Oyj:n osakkeenomistajat 14.10.2008

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

14.10.2008 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 1.7.-30.9.2008	IFRS 1.7.-30.9.2007	IFRS 1.1.-30.9.2008	IFRS 1.1.-30.9.2007	IFRS 1.1.-31.12.2007
<b>Liikevaihto</b>	57,7	62,0	183,4	191,7	256,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	1,7	1,0	5,6	5,6	7,7
Osuus yhteisyrityksen tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,2	0,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-15,8	-21,8	-56,6	-69,5	-93,4
Henkilöstökulut	-2,6	-2,9	-8,2	-8,3	-10,6
Poistot ja arvonalentumiset	-4,5	-4,0	-13,2	-12,8	-16,9
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,1	-0,4	-0,3	-0,6	-0,7
Liiketoiminnan muut kulut	-18,4	-15,8	-55,9	-56,2	-76,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>54,8</b>	<b>50,3</b>	<b>66,2</b>
Rahoitustuotot	2,9	2,8	13,6	7,8	11,3
Rahoituskulut	-16,0	-11,6	-44,2	-30,6	-43,3
	-13,2	-8,8	-30,6	-22,8	-32,0
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>4,8</b>	<b>9,3</b>	<b>24,2</b>	<b>27,5</b>	<b>34,3</b>
Tuloverot	-1,3	-2,6	-6,3	-7,2	-9,0
<b>Kauden voitto</b>	<b>3,6</b>	<b>6,7</b>	<b>17,9</b>	<b>20,3</b>	<b>25,2</b>
Jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	3,5	6,6	17,8	20,2	25,1
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1
	3,6	6,7	17,9	20,3	25,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€)	0,08	0,15	0,40	0,45	0,57
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	44,42	44,42	44,42	44,42	44,42

# Konsernitase

M€	IFRS 30.9.2008	IFRS 30.9.2007	IFRS 31.12.2007
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	1 137,4	1 037,8	1 060,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,8	2,0	2,1
Aineettomat hyödykkeet	1,2	1,2	1,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrietyksissä	0,5	0,2	0,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,1	2,0	2,1
Saamiset	8,5	2,9	7,2
Laskennalliset verosaamiset	13,9	13,4	11,0
	1 165,4	1 059,5	1 084,8
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	112,3	112,8	113,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	31,8	35,7	27,6
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,0	0,0	3,5
Rahavarat	40,7	31,6	34,0
	185,8	180,1	178,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1 351,1</b>	<b>1 239,7</b>	<b>1 263,0</b>

M€	IFRS 30.9.2008	IFRS 30.9.2007	IFRS 31.12.2007
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	2,2	2,9	2,8
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	3,2	3,2	3,2
Kertyneet voittovarot	156,1	149,1	154,3
	209,5	203,3	208,4
Vähemmistön osuus	1,5	1,4	1,4
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>211,1</b>	<b>204,7</b>	<b>209,8</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	62,6	54,1	56,8
Varaukset	5,6	6,1	5,5
Korolliset velat	817,0	769,4	768,1
	885,2	829,6	830,5
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	47,1	57,2	44,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	2,2	0,9
Korolliset velat	207,8	146,0	177,0
	254,9	205,4	222,7
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 140,1</b>	<b>1 035,0</b>	<b>1 053,2</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>1 351,1</b>	<b>1 239,7</b>	<b>1 263,0</b>



## Konsernin rahavirtalaskelma

M€	1.1.- 30.9.2008	1.1.- 30.9.2007	1.1.- 31.12.2007
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Kauden voitto	17,9	20,3	25,2
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksu- tapahtumaa	13,6	12,3	16,5
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-5,2	-5,0	-7,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	43,9	25,2	43,3
Korkotuotot	-13,6	-2,1	-10,9
Osinkotuotot	0,0	-0,1	-0,1
Verot	6,3	7,2	9,0
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4,2	-11,5	-5,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-1,4	-39,9	-35,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	0,5	17,8	1,3
Varausten muutos	0,0	-0,9	-1,4
Maksetut korot	-42,8	-24,6	-40,6
Saadut korot	11,3	2,1	10,8
Maksetut verot	-4,1	-6,4	-8,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>30,6</b>	<b>-5,6</b>	<b>-2,5</b>

M€	1.1.- 30.9.2008	1.1.- 30.9.2007	1.1.- 31.12.2007
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,5	0,0	0,0
Osakkuusyritysten hankinta	0,0	0,0	0,0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-94,5	-109,5	-148,6
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-6,9	-0,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,6	0,5	0,7
Myönnetyt lainat	-4,9	-1,0	-5,6
Osakkuusyritysten myynti	0,3	0,0	0,0
Aineellisten käyttöomaisuus- hyödykkeiden myynti	10,4	18,1	27,5
Saadut osingot	0,0	0,1	0,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-87,8</b>	<b>-98,7</b>	<b>-126,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut maksut	0,0	2,8	2,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/ nostot (+)	25,6	61,0	58,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	78,4	72,5	115,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-24,1	-25,8	-39,8
Maksetut osingot	-16,0	-15,9	-15,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>63,9</b>	<b>94,6</b>	<b>121,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>6,7</b>	<b>-9,7</b>	<b>-7,2</b>
Rahavarat kauden alussa	34,0	41,3	41,3
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>40,7</b>	<b>31,6</b>	<b>34,0</b>

## 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 voittovarot	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>4,4</b>	<b>2,8</b>	<b>43,7</b>	<b>3,2</b>	<b>154,3</b>	<b>208,4</b>	<b>1,4</b>	<b>209,8</b>
Rahavirran suojaus		-0,5				-0,5		-0,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,1				-0,1		-0,1
Kauden tulos					17,8	17,8	0,2	17,9
<b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,8</b>	<b>17,1</b>	<b>0,2</b>	<b>17,3</b>
Osingonjako					-16,0	-16,0		-16,0
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Oma pääoma 30.9.2008</b>	<b>4,4</b>	<b>2,2</b>	<b>43,7</b>	<b>3,2</b>	<b>156,1</b>	<b>209,5</b>	<b>1,5</b>	<b>211,1</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2007

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2007</b>	<b>4,4</b>	<b>2,6</b>	<b>43,7</b>	<b>0,4</b>	<b>144,8</b>	<b>195,9</b>	<b>1,3</b>	<b>197,2</b>
Rahavirran suojaus		0,3				0,3		0,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0				0,0		0,0
Kauden tulos					20,2	20,2	0,2	20,3
<b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>20,2</b>	<b>20,5</b>	<b>0,2</b>	<b>20,7</b>
Osingonjako					-15,9	-15,9		-15,9
Suunnattu osakeanti	0,0			2,7		2,8		2,8
Muut oikaisut					0,0	0,0	-0,1	-0,1
<b>Oma pääoma 30.9.2007</b>	<b>4,4</b>	<b>2,9</b>	<b>43,7</b>	<b>3,2</b>	<b>149,1</b>	<b>203,3</b>	<b>1,4</b>	<b>204,7</b>

## Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2008 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia siten kuin se on EU:ssa hyväksytyt 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 vuodelta 2007 julkaistuihin tietoihin tulee muutoksia. Kyseiset muutokset ovat vaikuttaneet taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman erien sisältöihin, mutta niillä ei ole ollut olennaista vaikutusta kausien tuloksiin. Tarkennetut tiedot annetaan tämän osavuositarkastuksen yhteydessä vuoden 2007 vertailutietoina.

SATO aloitti vuonna 2007 asuntosiirtotoiminnan Pietarissa. 30.9.2008 SATOlla oli investointeihin liittyviä ruplamääräisiä sitoumuksia 2,0 milj. € arvosta. Valuuttariskiltä 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 liiketoiminnosta, joihin liittyvät riskit ja kannattavuus poikkeavat muista liiketoimintasegmenteistä. SATOn liiketoiminta muodostuu asuntosiirtotilistä ja asuntorakennuttamisesta. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot, VATRO asunnot ja Asuntorakennuttaminen.

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

VATRO asunnot -segmentti sisältää hyvin pitkäaikaisten kohdeko-

taisten 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 veroveljoista.

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 vuokratuottoa hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoituskiinteistöjen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

## 1. Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2008

M€	Asunto- sijoittaminen SATO asunnot	Asunto- sijoittaminen VATRO asunnot	Asunto- rakennuttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoisen liikevaihto	91,0	28,3	64,1		183,4
Sisäinen liikevaihto			3,6	-3,6	0,0
Liikevaihto yhteensä	91,0	28,3	67,7	-3,6	183,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,3	-0,1			5,2
Poistot ja arvonalentumiset	-9,4	-3,6	-0,2	0,0	-13,2
Liikevoitto	41,9	9,4	3,6	-0,1	54,8
Rahoituskulut (netto)	-21,0	-7,7	-1,9		-30,6
Voitto ennen veroja	20,9	1,7	1,7	-0,1	24,2
Nettovuokratuotot	51,4	14,8			66,2
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,1	7,6			8,0
Investoinnit	94,2				94,2
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen			0,0		0,0
Poistot	-9,4	-3,6	-0,2		-13,2
Arvonalentumiset		0,0			0,0
Sijoituskiinteistöt	883,3	254,1			1 137,4
Rahavarat	31,6	1,6	0,7		33,9
Segmentin muut varat	22,8	2,6	132,2	0,0	157,6
Osuus yhteisyrityksessä	0,3	0,2			0,5
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	938,0	258,5	132,9	0,0	1 329,4
Kohdistamattomat varat					21,7
Varat yhteensä					1 351,1
Korolliset velat	717,7	252,4	54,7		1 024,8
Segmentin muut velat	22,5	4,5	25,7	0,0	52,7
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	740,2	256,9	80,4	0,0	1 077,5
Kohdistamattomat velat					62,6
Velat yhteensä					1 140,1



## Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2007

M€	Asunto- sijoittaminen SATO asunnot	Asunto- sijoittaminen VATRO asunnot	Asunto- rakennuttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	82,1	28,7	81,0		191,7
Sisäinen liikevaihto			4,5	-4,5	0,0
Liikevaihto yhteensä	82,1	28,7	85,5	-4,5	191,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,0				5,0
Poistot ja arvonalentumiset	-7,7	-4,8	-0,3	0,0	-12,8
Liikevoitto	35,4	8,5	6,6	-0,2	50,3
Rahoituskulut (netto)	-14,0	-7,9	-0,9		-22,8
Voitto ennen veroja	21,4	0,7	5,6	-0,2	27,5
Nettovuokratuotot	44,3	16,0			60,3
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,3	7,4			8,1
Investoinnit	114,2				114,2
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen			36,6		36,6
Poistot	-7,7	-3,8	-0,3		-11,8
Arvonalentumiset		-1,0			-1,0
Sijoituskiinteistöt	771,1	266,8			
Rahavarat	21,9	2,2	1,5		
Segmentin muut varat	27,0	1,7	139,5	-11,7	
Osuus yhteisyrityksessä		0,2			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	820,0	270,8	141,0	-11,7	1 220,1
Kohdistamattomat varat					19,6
Varat yhteensä					1 239,7
Korolliset velat	606,0	258,1	51,3		
Segmentin muut velat	18,3	9,4	48,4	-11,7	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	624,3	267,5	99,7	-11,7	979,9
Kohdistamattomat velat					55,1
Velat yhteensä					1 035,0

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2007

M€	Asunto- sijoittaminen SATO asunnot	Asunto- sijoittaminen VATRO asunnot	Asunto- rakennuttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	114,7	37,4	104,1		256,2
Sisäinen liikevaihto			5,4	-5,4	0,0
Liikevaihto yhteensä	114,7	37,4	109,5	-5,4	256,2
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
Tonttihankinnat 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	140,8	-13,8	
Osuus yhteisyrityksessä	0,5	0,3			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	854,5	264,1	142,0	-13,8	1 246,8
Kohdistamattomat varat					16,2
Varat yhteensä					1 263,0
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€	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Hankintameno 1.1.	1 124,4	997,6	997,6
Lisäykset; uudet kiinteistöt	91,4	101,8	134,3
Lisäykset; lisäinvestoinnit	2,8	12,4	13,5
Vähennykset	-5,9	-13,1	-21,7
Siirrot erien välillä	1,2	-0,5	0,7
<b>Hankintameno yhteensä</b>	<b>1 213,9</b>	<b>1 098,2</b>	<b>1 124,4</b>
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-64,1	-48,2	-48,2
Poistot	-12,4	-11,2	-14,9
Arvonalentumistappiot	0,0	-1,0	-1,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yht.</b>	<b>-76,5</b>	<b>-60,4</b>	<b>-64,1</b>
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>1 137,4</b>	<b>1 037,8</b>	<b>1 060,3</b>
<b>Käypä arvo</b>	<b>1 325,1</b>	<b>1 136,9</b>	<b>1 224,6</b>

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvistä arvosta 30.9.2008.

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

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€	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,1	2,0	2,0
Lisäykset	0,3	0,4	0,7
Vähennykset	-0,2	0,0	0,0
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4	-0,6
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>

## 4. Vaihto-omaisuus

M€	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Rakenteilla olevat asunnot	20,6	24,0	30,7
Valmiit asunnot ja liiketilat	20,4	3,6	11,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	62,6	63,4	67,2
Muu vaihto-omaisuus	8,6	21,8	4,4
<b>Yhteensä</b>	<b>112,3</b>	<b>112,8</b>	<b>113,2</b>

Vuosien 2008 ja 2007 aikana ei vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoon ole 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
30.9.2008	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8

## 6. Korolliset velat

Vuoden 2008 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana Asuntosijoittamiseen nostettiin lisää pitkäaikaisia lainoja yhteensä 61,4 milj. €. Nostettujen lainojen vakuudeksi on asetettu kiinteistökiinnityksiä ja osakepantteja. Tytäryhtiöiden nostamille lainoille on myös annettu emoyhtiön takaus. Lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja maturiteetiltaan 30 vuotta. Kolmannen neljänneksen aikana ei ole nostettu uusia pitkäaikaisia lainoja.

Asuntorakennuttamisen myymättömiin asuntoihin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet kolmen neljänneksen aikana 8,0 milj.€.

Toisen vuosineljänneksen aikana SATO hankki 150 milj. € uusia sitovia lyhytaikaisten luottojen limiittejä. Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on nyt käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. € sekä sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 200 miljoonaa euroa. 30.9.2008 oli yritystodistuksia liik-keelle laskettuna 62,8 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 80 milj. €.

## 7. Johdannaissopimukset

M€	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
<b>Korkojohdannaissopimukset</b>			
Korkojohdannaissopimukset, nimellisarvo,	375,9	263,2	368,1
joista suojauslaskennan piirissä	285,9	208,2	204,5
Korkojohdannaissopimukset, käypä arvo,	2,9	3,9	3,8
joista suojauslaskennan piirissä	2,6	3,3	3,2

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>			
<b>Markkinalainat</b>	<b>479,1</b>	<b>417,3</b>	<b>424,3</b>
Annetut kiinnitykset	54,3	45,5	54,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	482,7	401,2	432,0
Pantattujen yrityskiinnitysten arvo	0,0	2,5	2,5
Pantattujen talletusten arvo	0,8	2,1	2,2
<b>Valtion asuntolainat</b>	<b>235,9</b>	<b>253,3</b>	<b>246,4</b>
Annetut kiinnitykset	412,4	433,6	419,4
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	28,5	31,5	29,2
<b>Korkotukilainat</b>	<b>100,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,4</b>
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	60,1	50,7	51,2
Annetut kiinnitykset	87,6	74,0	76,0

### Muut vastuut

Takaukset	1,6	3,9	2,7
-----------	-----	-----	-----

### Takaussitoumukset muiden puolesta

Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,8	18,2	18,5
Rs-takaukset	20,9	24,3	25,2

### Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset

Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
--------------------------------	-----	-----	-----

### Sitovat hankintasopimukset

Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	49,2	74,9	57,5
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin			
liittyviin maakäyttömaksuihin	12,9	12,7	20,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	26,7	20,9	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 110,1 milj. € 30.9.2008 (118,0 milj. € 30.9.2007).

## 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, asuntosijoituksesta vastaava toimialajohtaja, asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiainjohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

M€	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
<b>Avoimet saldot omistajien kanssa</b>			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	1,3	2,8	1,6

Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

M€	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,3	2,8	3,1
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>

## 10. Tunnusluvut

	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,6	6,6	7,2
Oman pääoman tuotto (%)	11,4	13,5	12,4
Omavaraisuusaste (%)	15,7	16,7	16,8
Omavaraisuusaste (%) ilman VATRO asuntoja	19,4	22,1	21,9
Tulos / osake (€)	0,40	0,45	0,57
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
- kirjanpitoarvoin	4,7	4,6	4,7
- käyvin arvoin	7,8	7,0	7,4
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	94,7	116,4	149,1
Henkilöstö keskimäärin	163	176	176

## 11. Tunnuslukujen kaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	= $\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto (%)	= $\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja - verot)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
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 (€)	= $\frac{\text{(Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääoma)}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$



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