

SATO Osavuositiedot 1.1.-31.3.2010



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.–31.3.2010

Yhteenveto ajalta 1-3/2010 (1-3/2009)

- Konsernin liikevaihto oli 48,6 (56,8) milj. € ja liikevoitto 16,5 (12,9) milj. €.
- Vuokraustoiminnan nettovuokratuotto kasvoi ja oli 23,6 (22,7) milj. €.
- Tulos ennen veroja parani ja oli 6,1 (0,3) milj. €.
- Oman pääoman tuotto oli 8,4 (0,2) % ja sijoitetun pääoman tuotto oli 5,2 (4,2) %.
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 12,5 (41,4) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2010 oli 1 533 (1 412) milj. €.
- Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero kasvoi katsauskaudella 26,0 (12,2) milj. € ja oli 286 (210) milj. €.

SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. SATOn omistuksessa on yhteensä noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. SATOn sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,5 miljardia euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisoititoinnilla. SATO on viime vuosikymmenen aikana investoinut vuokra-asuntoihin yli miljardi euroa. SATO myös rakennuttaa uusia asuntoja konsernin sijoitusasunnoiksi ja myytäväksi. 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.

Toimintaympäristö

Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on pysynyt hyvänä. Vuokra-asuntojen tarjonta on usean vuoden ajan pysynyt ennallaan ja erityisesti pienten vuokra-asuntojen kysyntä kasvukeskuksissa on kasvanut. Kymmenen viime vuoden aikana vuokrien nousuvauhti on ollut selvästi asuntojen hintojen kehitystä hitaampaa. Vuosien 2008-2009 aikana vuokrankorotukset olivat korkeampia kuin 2000-luvun aiempina vuosina. Kuluvana vuonna vuokrien arvioidaan kehittyvän maltillisemmin. Vuokra-asuntojen tarjonta tulee kasvamaan, koska uudiskohteiden aloitukset valtion rahoitustuella ovat lisääntyneet.

Uusia omistusasuntoja on valmistunut poikkeuksellisen vähän ja samanaikaisesti asuntojen kysyntä on vilkastunut kuluttajien korkean luottamustason ja alhaisen korkotason seurauksena. Tämä on nostanut kasvukeskuksissa asuntojen hintoja.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 48,6 miljoonaa euroa (56,8 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2009), josta SATO-liiketoiminnan liikevaihto oli 39,9 (47,4) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 8,7 (9,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 44,0 (41,7) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 6,1 (0,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisoititoinnin myyntitulosta 2,8 (0,5) miljoonaa euroa. Tulosta heikentää korkosuojausten markkina-arvon muutos -1,4 (-2,4) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 5,5 (-0,2) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 0,6 (0,5) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 413,7 (1 410,3) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 209,7 (195,9) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoin laskettuna 14,9 (14,0) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 24,9 (21,8) prosenttia. SATO-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoin laskettuna 17,0 (16,8) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 27,9 (25,5) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 8,4 (0,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,2 (4,2) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin likvidit rahavarat katsauskauden lopussa olivat 24,8 (34,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 068,5 (1 083,7) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 663,2 (675,3) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 97,4 (100,1) ja aravalainojen 207,8 (228,9) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 100,1 (79,4) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 415,4 (372,3) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,0 (2,8) vuotta. Katsauskaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -5,1 (-4,0) miljoonaa euroa ja tulokseen -1,4 (-2,4) 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 31.3.2010 yhteensä 22 745 (22 701) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 18 344 (17 579) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 401 (5 122) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 21 411 (21 325) ja osaomistus-asuntoja 1 334 (1 376). Asuntojen määrä väheni katsauskaudella 24 (1-3/2009) asuntojen määrä kasvoi 301) asunnolla.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli yhteensä 1 247,2 (1 201,9) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 46,9 (39,7)

miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli yhteensä 1 532,8 (1 411,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 3,8 (38,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 29,8 (50,6) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 285,6 (210,0) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 26,0 (12,2) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen sekä joidenkin kohteiden aravarajoitusten 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 yhteensä 12,5 (41,4) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli 0,3 (0,6) miljoonaa euroa. Kaikki investoinnit kohdistuivat SATO-liiketoimintaan. Investoinneilla hankittiin yhteensä 122 (304) vuokra-asuntoa. Uusia vuokra-asuntoja valmistui yhteensä 122 (20) asuntoa.

Maaliskuun lopussa oli rakenteilla yhteensä 257 (190) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 229 toteutetaan ns. välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla sekä Oulussa. Rakenteilla olevista asunnoista 28 (51) on Pietarissa.

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATO-Asuntopalvelun toimipisteissä.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,4 (96,6) prosenttia.

Vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli 25,4 (29,2) prosenttia.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella

11,95 (11,55) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 9,11 (9,21) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 23,6 (22,7) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,1 (8,0) ja käyvälle arvolle 6,4 (6,8).

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 5,9 (0,0) miljoonan euron arvosta. Tonttimyynnit ja muut realisoinnit olivat yhteensä 1,3 (0,5) miljoonaa euroa.

Myyntitulo oli yhteensä 2,8 (0,5) miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 76,6 (66,4) miljoonaa euroa. Katsauskaudella ei hankittu uusia tontteja konsernin omistukseen.

Katsauskaudella ei valmistunut yhtään omistusasuntoa. Rakenteilla oli maaliskuun lopussa yhteensä 21 (190) omistusasuntoa.

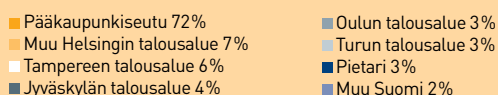
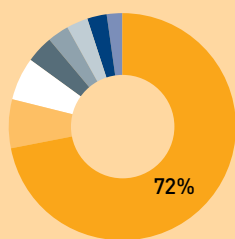
Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 18 (41) omistusasuntoa arvoltaan 3,5 (10,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 5 (125) rakenteilla olevaa ja 7 (35) valmistua omistusasuntoa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 131 (143) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 130 (147) henkilöä.

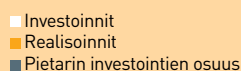
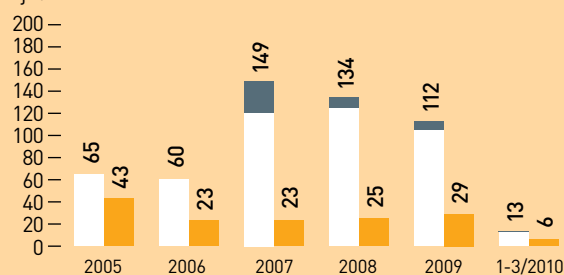
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2010

Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 532,8 milj. €



Investoinnit ja realisoinnit 2005 - 1-3/2010

Milj. €

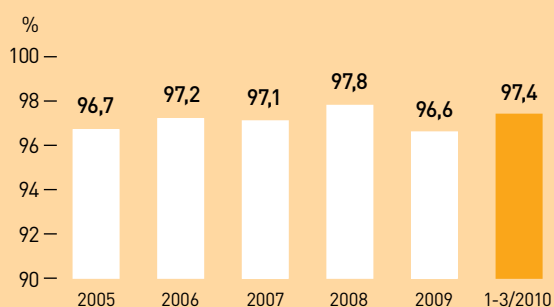


Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön 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 korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2010 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä
Milj. euroa	1-3/2010	1-3/2010	1-3/2010	1-3/2009	1-3/2009	1-3/2009
Liikevaihto	39,9	8,7	48,6	47,4	9,4	56,8
Nettovuokratuotto	19,1	4,5	23,6	17,8	4,9	22,7
Voitto ennen veroja	5,5	0,6	6,1	-0,2	0,5	0,3
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	12,5	-	12,5	41,4	-	41,4
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 025,4	221,8	1 247,2	953,6	248,3	1 201,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 311,0	221,8	1 532,8	1 163,6	248,3	1 411,9
Vuokra-asunnot, lkm	17 010	4 401	21 411	16 203	5 122	21 325
Osaomistusasunnot, lkm	1 334	-	1 334	1 376	-	1 376
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	-	-	-	42	-	42

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste 2005 - 1-3/2010



Tonttivaranto 31.3.2010 (kerros-m²)

Yhteensä 342 000 kerros-m², noin 3 800 asuntoa



■ Kaavoitetut 192 000 kerros-m²
 ■ Kaavakehitys 59 000 kerros-m²
 ■ Esisopimukset ja varaukset 91 000 kerros-m²
 *Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

Yhtiökokous 4.3.2010

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous vahvisti 4.3.2010 hallituksen jäsenmääräksi kuusi jäsentä.

Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Juha Laaksonen ja hallituksen jäseninä jatkavat Timo Hukka, Jorma Kuokkanen, Raimo Lind ja Esko Torsti. Uudeksi jäseneksi valittiin Kiinteistö-Tapiola Oy:n toimitusjohtaja Vesa Immonen.

Tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KTM Markku Sohlman, KHT.

Lisäksi yhtiökokous päätti maksullisesta osakeannista, jossa tarjotaan merkittäväksi enintään 5 671 586 kappaletta SATO Oyj:n uusia osakkeita yhtiön osakkeenomistajille samassa suhteessa kuin he omistavat yhtiön osakkeita osakeannin täsmäytyspäivänä. Osakeannin arvo oli yhteensä enintään 36 865 309,00 euroa.

Yhtiökokous päätti lisäksi valtuuttaa hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista, jossa voidaan antaa Habinvest Oy:n osakkeenomistajille sulautumisvastikkeena yhteensä enintään 305 000 kpl SATO Oyj:n yhtiön hallussa olevaa osaketta. Järjestely liittyy SATO:n johdon pitkäjänteiseen kannustamiseen ja sitouttamiseen. Valtuutus on voimassa 31.3.2012 saakka.

Hallituksen järjestäytyminen

Hallitus valitsi kokouksessaan 18.3.2010 keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin edelleen Juha Laaksonen ja jäseniksi Jorma Kuokkanen sekä Timo Hukka. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana jatkaa Raimo Lind ja jäseniksi valittiin Esko Torsti ja Vesa Immonen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiökokouksessa 4.3. päätetty osakeanti päättyi 20.4.2010. Annissa tarjotuista osakkeista merkittiin 99,3 prosenttia arvotaan yhteensä 36 589 494,50 euroa. Kokouksessaan 29.4.2010 hallitus hyväksyi tehdyt merkinnät ja päätti, että merkittävää jäänäitä osakkeita ei tarjota uudelleen merkittäviksi. Pääomalisäyksen jälkeen konsernin laskennallinen omavaraisuusaste 31.3.2010 välitilinpäätöksessä olisi ollut 26,5 prosenttia käyvin arvoin laskettuna. Pääomalisäyksen laskennallinen vaikutus on 1,6 prosenttiyksikköä.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATO:n asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskitetyillä kasvukeskuksiin.

Uusia omistusasuntokohteita käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

Pietarin asuntosiirtotoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittämiseen, valuuttakurssin vaihteluihin

ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosiirtotuksiin on rajattu.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATO:n tulokseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisten lainojen korkopositiosta on suojattuna 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyyttä 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-sivulta www.sato.fi.

Näkymät

Suomen kansantalous on kääntynyt varovaiseen nousuun ja kuluttajien luottamus on jatkanut vahvistumistaan, vaikka työttömyyden arvioidaan lisääntyvän. Ennusteiden mukaan korkotason nousu alkaa loppuvuodesta 2010.

Vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä vuonna 2010 ja SATO:n vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan.

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

Omistusasuntomarkkinoiden elpymisen mahdollistaa omistusasuntokohteiden aloitusten määrän kasvattamisen.

Pietarissa on näkyvissä taloudellisen elpymisen merkkejä ja edellytykset lisäinvestoinneille paranevat.

Konsernin vuoden 2010 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 27.4.2010

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

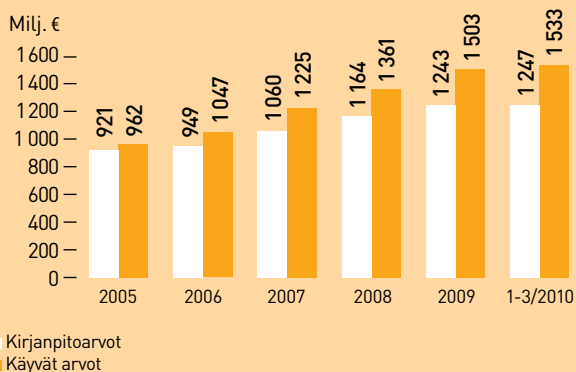
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	38,6
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	15,9
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8
Tapiola-yhtiöt	7,3
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,1
Wärtsilä Oyj Abp	4,4
Pohjola Vakuutus Oy	2,7
Notalar Oy	2,0
Habinvest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

SATOlla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa 27.4. Luettelo ei sisällä huhtikuun osakeannissa merkittyjä osakkeita.

Konsernituloslaskelma, IFRS

M€	1.1.-31.3.2010	1.1.-31.3.2009	1.1.-31.12.2009
Liikevaihto	48,6	56,8	230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	2,0	0,1	13,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-4,2	-16,0	-60,8
Henkilöstökulut	-2,3	-2,9	-9,8
Poistot ja arvonalentumiset	-4,8	-4,7	-18,5
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	0,0	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-22,8	-20,3	-84,0
Liikevoitto	16,5	12,9	70,8
Rahoitustuotot	0,1	0,3	0,9
Rahoituskulut	-10,5	-12,9	-41,5
	-10,4	-12,6	-40,6
Voitto ennen veroja	6,1	0,3	30,2
Tuloverot	-1,6	-0,2	-7,5
Tilikauden voitto	4,5	0,1	22,7
Muut laajan tuloksen erät			
Rahavirran suojaus	-6,9	-5,4	-2,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	-0,1	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	1,8	1,4	0,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-5,1	-4,0	-1,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-0,6	-3,9	21,2
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	4,5	0,1	22,6
Vähemmistölle	0,0	0,0	0,1
	4,5	0,1	22,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-5,1	-4,0	21,0
Vähemmistölle	0,0	0,0	0,1
	-5,1	-4,0	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake €	0,10	0,00	0,50
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	45,37	44,96	45,27

Asuntokannan kehitys 2005 - 1-3/2010



Konsernitase, IFRS

M€	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 247,2	1 201,9	1 243,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,3	1,6	1,3
Aineettomat hyödykkeet	1,0	1,1	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,5	0,6	0,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,5	2,2	2,3
Saamiset	6,4	9,6	6,0
Laskennalliset verosaamiset	22,2	20,9	19,5
	1 281,1	1 237,9	1 274,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	93,5	121,8	95,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14,3	16,1	13,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,0	1,7
Rahavarat	24,8	34,5	33,4
	132,6	172,4	143,8
Varat yhteensä	1 413,7	1 410,3	1 418,0
Oma pääoma ja velat			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Osakeanti	0,3	0,0	0,0
Arvonmuutosrahasto	-13,3	-10,6	-8,2
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	9,3	9,3	9,3
Kertyneet voittovarot	163,6	147,5	170,1
	208,1	194,4	219,4
Vähemmistön osuus	1,6	1,5	1,6
Oma pääoma yhteensä	209,7	195,9	221,0
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	68,1	63,6	66,6
Varaukset	4,7	7,8	5,0
Korolliset velat	873,8	847,3	886,3
	946,7	918,6	957,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	62,6	59,4	52,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	1,8
Korolliset velat	194,7	236,4	185,2
	257,3	295,8	239,1
Velat yhteensä	1 204,0	1 214,4	1 197,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 413,7	1 410,3	1 418,0

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1.1.- 31.3.2010	1.1.- 31.3.2009	1.1.- 31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	4,5	0,1	22,7
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	6,2	7,1	20,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-2,0		-12,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9,1	10,5	39,6
Korkotuotot	-0,1	-0,3	-0,9
Osinkotuotot	0,0		-0,1
Verot	1,6	0,2	7,5
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	0,0	-8,5	-5,5
Vaihto-omaisuuden muutos	2,4	6,9	32,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	1,9	3,1	1,8
Varausten muutos	-0,2	1,6	-1,2
Maksetut korot	-11,6	-14,2	-43,5
Saadut korot	0,1	0,7	1,8
Maksetut verot	-1,0	-0,1	-5,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	11,0	7,1	56,4
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-7,3	-25,5	-76,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0	-0,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,0	2,3
Myönnetyt lainat	-0,2	-0,3	-1,2
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	5,4	0,0	23,3
Investointien nettorahavirta	-2,0	-25,8	-52,0
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,3	0,0	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)	7,1	22,9	-41,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,3	4,4	112,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14,5	-10,3	-78,3
Maksetut osingot	-10,9	-10,7	-10,7
Rahoituksen nettorahavirta	-17,7	6,3	-17,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	33,4	46,8	46,8
Rahavarat kauden lopussa	24,8	34,5	33,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2010

M€	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2010	4,4	-8,2	43,7	9,3	170,1	219,4	1,6	221,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-5,1			4,5	-0,6	0,0	-0,7
Osingonjako					-10,9	-10,9		-10,9
Osakeanti				0,3		0,3		0,3
Muut oikaisut						0,0		0,0
Oma pääoma 31.3.2010	0,0	-5,1	0,0	0,3	-6,4	-11,2	0,0	-11,3
	4,4	-13,3	43,7	9,6	163,7	208,1	1,6	209,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2009

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		-4,0			0,1	-4,0		-4,0
Osingonjako					-10,7	-10,7		-10,7
Osakeanti				6,2		6,2		6,2
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2009	0,0	-4,0	0,0	6,2	-10,6	-8,4	0,0	-8,4
	4,4	-10,6	43,7	9,3	147,5	194,4	1,5	195,9

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2010 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. SATO:ssa 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.–31.3.2010

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	39,9	8,7		48,6
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	39,9	8,7		48,6
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2,0	0,0		2,0
Poistot ja arvonalentumiset	-3,7	-1,1		-4,8
Liikevoitto	14,0	2,5		16,5
Korkotuotot	0,1	0,0		0,1
Korkokulut	-8,6	-1,9		-10,5
Voitto ennen veroja	5,5	0,6		6,1
Asuntokannan nettovuokratuotot	19,1	4,5		23,6
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,3	7,2		8,1
Investoinnit	12,5			12,5
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-3,7	-1,1		-4,8
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 161,0	236,7	-12,1	1 385,6
Sijoituskiinteistöt	1 025,4	221,8		1 247,2
Rahavarat	17,4	1,5		18,9
Segmentin muut varat	117,9	13,2	-12,1	119,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,3	0,2		0,5
Kohdistamattomat varat				28,1
Varat yhteensä				1 413,7
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	919,6	228,4	-12,1	1 135,9
Korolliset velat	847,6	225,7		1 073,3
Segmentin muut velat	72,0	2,7	-12,1	62,6
Kohdistamattomat velat				68,1
Velat yhteensä				1 204,0

Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2009

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	47,4	9,4		56,8
Sisäinen liikevaihto		0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	47,4	9,4	0,0	56,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,0			0,0
Poistot ja arvonalentumiset	-3,5	-1,2	0,0	-4,7
Liikevoitto	9,9	3,0	0,0	12,9
Korkotuotot	0,3			0,3
Korkokulut	-10,4	-2,5		-12,6
Voitto ennen veroja	-0,2	0,5	0,0	0,3
Asuntokannan nettovuokratuotot	17,8	4,9		22,7
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,0	8,3		8,0
Investoinnit	41,4			41,4
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen				0,0
Poistot	-3,5	-1,2		-4,7
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 127,8	251,3	0,0	1 379,1
Sijoituskiinteistöt	953,6	248,3		1 201,9
Rahavarat	23,1	1,1		24,2
Segmentin muut varat	150,8	1,6	0,0	152,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,3	0,3		0,6
Kohdistamattomat varat				31,2
Varat yhteensä				1 410,3
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	903,7	247,1	0,0	1 150,8
Korolliset velat	840,5	243,1		1 083,6
Segmentin muut velat	63,2	4,0	0,0	67,2
Kohdistamattomat velat			0,0	63,6
Velat yhteensä				1 214,4

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2009

M€	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	192,6	37,8		230,4
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	192,6	37,8	0,0	230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	11,7	1,2		12,9
Poistot ja arvonalentumiset	-13,7	-4,8	0,0	-18,5
Liikevoitto	56,8	14,0	0,0	70,8
Korkotuotot	0,8	0,1		0,9
Korkokulut	-31,7	-9,8		-41,5
Voitto ennen veroja	25,9	4,3	0,0	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			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	0,0	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	0,0	58,9
Kohdistamattomat velat			0,0	66,6
Velat yhteensä				1 197,0

2. Sijoituskiinteistöt

M€	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Hankintameno 1.1.	1 341,8	1 244,2	1 244,2
Lisäykset; uudet kiinteistöt	10,8	40,4	107,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	1,7	1,0	4,6
Vähennykset	-4,1	0,0	-15,6
Siirrot erien välillä		1,6	1,2
Hankintameno yhteensä	1 350,2	1 287,2	1 341,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-98,4	-80,7	-80,7
Poistot	-4,6	-4,6	-17,7
Arvonalentumistappiot		0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-103,0	-85,3	-98,4
Kirjanpitoarvo	1 247,2	1 201,9	1 243,4
Käypä arvo	1 532,8	1 411,9	1 503,0
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	285,6	210,0	259,6
Arvoeron muutos	26,0	12,2	61,8

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 31.3.2010.

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

Liitetietona esitettävät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään yhtiön oman arvioinnin tuloksena vuosittain tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Väli tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käypien arvojen määrittäminen päivitetään investointien, luovutusten ja rajoitusaikamuutosten osalta. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon.

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.3.2010	31.3.2009	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	-0,1	-0,2	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,3	1,6	1,3

4. Vaihto-omaisuus

M€	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Rakenteilla olevat asunnot	3,6	29,4	0,6
Valmiit asunnot ja liiketilat	7,2	15,8	9,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	76,6	66,4	78,3
Muu vaihto-omaisuus	6,2	10,1	7,0
Yhteensä	93,5	121,8	95,7

5. Oman pääoman liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 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	0	0,0	0,0	0,3	0,3
31.3.2010	45 373	4,4	43,7	9,6	57,7

6. Korolliset velat

Vuoden 2010 ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei ole nostettu lisää pitkäaikaisia lainoja ns. omistaviin yhtiöihin. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 3,9 milj. € perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on nyt käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. € sekä sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 150 miljoonaa euroa. 31.3.2010 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 96,5 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 40,0 milj. €.

7. Johdannaissopimukset

M€	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Korkojohdannaissopimukset			
Korkojohdannaissopimukset, nimellisarvo, joista suojauslaskennan piirissä	552,5	538,0	532,6
Korkojohdannaissopimukset, käypä arvo, joista suojauslaskennan piirissä	435,4	428,0	361,8
	-25,7	-21,0	-17,3
	-18,4	-14,7	-11,5

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	518,1	480,5	528,1
Annetut kiinnitykset	86,3	55,8	86,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	558,4	492,2	560,6
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	0,3	1,4	0,3
Valtion asuntolainat	202,1	226,4	206,3
Annetut kiinnitykset	375,6	402,8	376,6
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	25,2	28,3	25,2
Korkotukilainat	97,4	100,1	97,4
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	100,2	79,4	96,2
Annetut kiinnitykset	157,6	105,9	139,6
Muut vastuut			
Takaukset	0,6	1,2	0,6
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,8	17,5	17,4
Rs-takaukset	12,2	18,6	13,6
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	3,2	18,0	6,6
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin			
liittyviin maakäyttömaksuihin	15,3	13,9	14,7
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	7,5	18,1	7,5

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 101,8 milj. € 31.3.2010 (106,8 milj. € 31.3.2009).

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 talusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy omisti katsauskauden lopussa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1 % osuutta yhtiön osakekannasta.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

M€	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	42,5	1,1	43,6

Lähipiiritöinnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

M€	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,3	0,3	1,2
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,3	1,2

10. Tunnusluvut

	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	5,2	4,2	5,6
Oman pääoman tuotto (%)	8,4	0,2	10,7
Omavaraisuusaste (%)	14,9	14,0	15,7
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	17,0	16,8	18,2
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	27,9	25,5	28,2
Tulos / osake (€)	0,10	0,00	0,50
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
- kirjanpitoarvo	4,6	4,3	4,8
- käyvin arvo	9,2	7,7	9,1
Osakkeita, milj. kpl	45,4	45,4	45,4
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	45,4	45,0	45,3
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	12,6	41,4	112,0
Henkilöstö keskimäärin	130	147	141

11. Tunnuslukujen kaavat

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

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

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

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

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



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