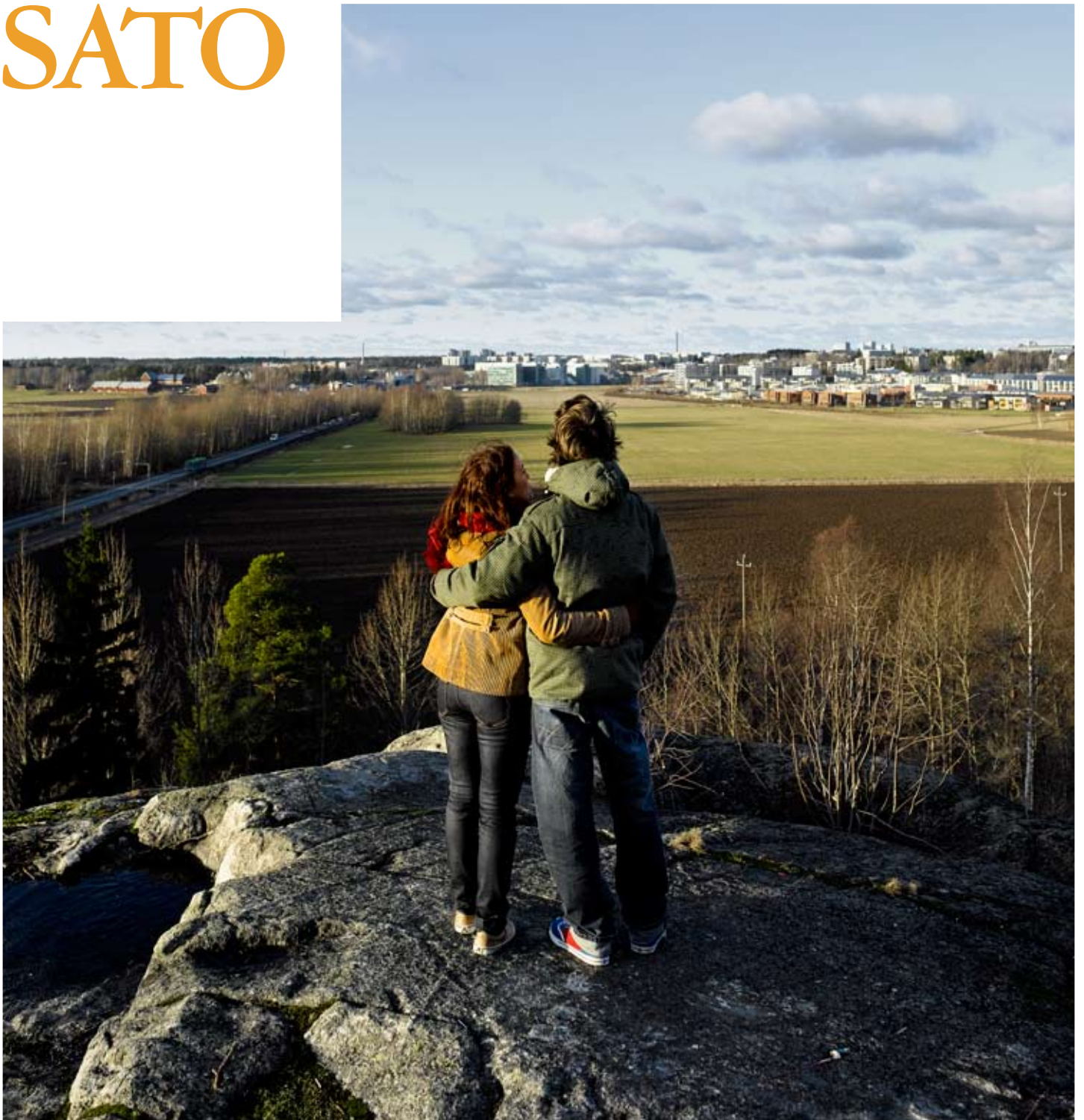


# SATO



Osavuosikatsaus 1.1.–30.9.2007

# SATO

## osavuosisikatsaus

### 1.1.–30.9.2007

#### Yhteenveto ajalta 1-9/2007 (1-9/2006)

- Konsernin liikevaihto oli 201,5 (213,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 27,5 (32,9) milj. €.
- Tulos/osake oli 0,45 (0,54) €.\*)
- Oman pääoman tuotto oli 13,5 (17,3) % ja sijoitetun pääoman tuotto oli 6,6 (7,7) %.
- Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 109,5 (40,1) milj. € ja asuntorealisoinnit 13,9 (16,4) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 30.9.2007 1 037,8 (946,8) milj. € ja käypä arvo 1 136,9 (1 018,8) milj. €.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat Asuntosijoittaminen ja Asuntorakennuttaminen. SATO keskittyy asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen, rakennuttamiseen ja myyntiin. Alueellisesti toiminta painottuu Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille. Kuluvan vuoden aikana SATO on aloittanut asuntosijoitustoiminnan Pietarissa.

SATOn omistuksessa on noin 23 000 asuntoa kirjanpitoarvoltaan noin miljardi euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuviin asiakastarpeisiin ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Vuosien 2002–2006 aikana investointien määrä on ollut keskimäärin 90 miljoonaa euroa ja realisointien 30 miljoonaa euroa vuodessa.

Toimintansa aikana SATO on tuottanut yli 220 000 uutta asuntoa, joka on noin kymmenen prosenttia Suomen asuntokannasta. SATOn rakennuttamien omistusasuntojen arvo on vuosien 2004–2006 aikana ollut keskimäärin noin 120 miljoonaa euroa vuodessa.

#### Segmenttiraportointi

Konsernin liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot, VATRO asunnot ja Asuntorakennuttaminen. Edellisen osavuosisikatsauksen jälkeen on IFRS raportointiin liittyviä segmenttejä täsmennetty liiketoimintarakenteen selkeyttämiseksi.

#### Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 201,5 miljoonaa euroa (213,6 miljoonaa euroa 1.1.–30.9.2006).

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 27,5 (32,9) miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen johtui Asuntosijoituksen realisointitoiminnan ja Asuntorakennuttamisen volyymin alenemisesta ja niiden tuloksen pieneneemisestä. Tuloksen heikkenemiseen vaikutti myös rahoituskulujen nousu.

#### Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 240,1 (1 117,7) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 203,7 (188,2) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 16,7 (17,2) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 13,5 (17,3) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,6 (7,7) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 31,6 (45,2) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 915,4 (819,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 508,0 (385,5) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 100,6 (100,8) ja aravalainojen 256,1 (279,7) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 50,7 (53,3) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 263,2 (193,3) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,1 (3,0) vuotta.

#### Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 109,5 (40,1) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin asunto-omaisuutta yhteensä 13,9 (16,4) miljoonalla eurolla ja toimitilaomaisuutta 4,3 (1,0) miljoonalla eurolla.

Lisäksi Asuntorakennuttamisessa hankittiin tontteja vaihto-omaisuuteen 36,6 (2,1) miljoonalla eurolla ja otettiin tuotantoon yhteensä 7,9 (11,1) miljoonalla eurolla.

\*1) Muutettu vastaamaan 26.10.2007 rekisteröidyn osakemäärän muutosta. Osakkeiden lukumäärä 30.9.2007 oli 2 221 096 kpl ja 26.10.2007 osakkeiden lukumäärä on 44 421 920 kpl.

## Asuntosijoitus

SATOn omistuksessa oli 30.9.2007 yhteensä 22 616 (22 713) asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 21 150 (21 133) ja osaomistusasuntoja 1 466 (1 580). Vuokra-asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 037,8 (946,8) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 136,9 (1 018,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 88,4 (26,0) miljoonaa euroa ja asuntojen määrä kasvoi 68 (20) asuntoa.

SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tilinpäätöksen liitetietona. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään oman arvioinnin tuloksena, ja ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon vuosittain tilinpäätöstä varten. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen on luotu SATOn ja ulkopuolisen asiantuntijan yhteistyönä. 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 hankintamenoaravakohteissa.

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla.

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 2007 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta kuuluu SATO asunnot liiketoimintaan. VATRO asuntoihin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

## SATO asunnot

SATO asunnoissa on 17 073 (17 035) asuntoa, joista 15 607 (15 455) on vuokra-asuntoja ja 1 466 (1 580) osaomistusasuntoja. Vuokra-asuntojen kirjanpitoarvo oli 771,1 (670,0) miljoonaa euroa ja käypä arvo 870,2 (742,0) miljoonaa euroa.

SATO asuntojen liikevaihto oli katsauskaudella 91,4 (90,1) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 21,4 (24,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 5,1 (6,8) miljoonaa euroa.

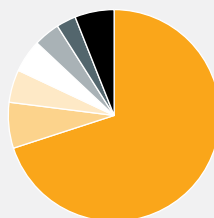
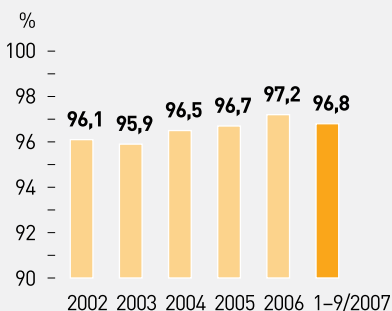
Asuntojen laadun parantamiseen ja korjaustoimintaan panostettiin katsauskaudella yhteensä 21,6 (13,4) miljoonaa euroa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,5 (97,0) prosenttia ja vaihtuvuus oli 30,9 (33,4) prosenttia. Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 10,37 (9,92) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,3 (8,4) prosenttia ja käyvä arvo 7,4 (7,6) prosenttia.

Asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 109,5 (40,1) miljoonaa euroa. Näistä korjausinvestointeja oli 10,4 (2,4) miljoonaa euroa. Konsernin kasvustrategian mukaisesti liiketoimintaryhmä investoi katsauskaudella Suomessa 567 (649) vuokra-asuntoon, joista uudisasuntoja oli 74. Merkittävimmät investoinnit olivat 20,5 miljoonan euron investointi Helsingin Reimarlassa sijaitsevaan 175 asuntoon ja investointi Espoon Tapiolassa sijaitsevaan 141 asuntoon. Viime mainittuun kauppaan liittynyt Helsingin Lauttasaaressa sijaitseva noin 7 000 neliömetrin toimistotalo myytiin katsauskaudella edelleen. Syyskuussa SATO osti Suomen Kulttuurirahastolta yhteensä 37 asuntoa Helsingin Sörnäistä. Investointeihin sisältyy myös Helsingin Meilahdessa sijaitsevan kohteen muuttaminen senioriasunnoiksi. Sitovia hankintasopimuksia uusista investoinneista tehtiin katsauskaudella lisäksi yhteensä 45,0 miljoonan euron arvosta. Ne sisältävät yhteensä 188 asunnon toteuttamisen Helsingissä ja Espoossa.

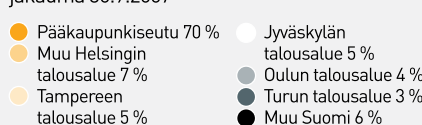
### Asuntosijoitus

Taloudellinen vuokrausaste  
2002- 1-9/2007



### Asuntosijoitus

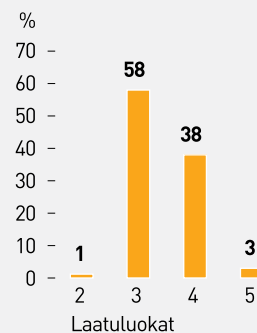
Asunto-omaisuuden alueellinen  
jakauma 30.9.2007



Asunto-omaisuus Suomessa,  
kirjanpitoarvo 1 028 milj. €

### Asuntosijoitus

Asuntojakauma laatuluokittain 30.9.2007  
(% tasearvosta)



SATO asunnot asuntokannasta realisoitiin yhteensä 387 (403) vuokra-asuntoa arvoltaan yhteensä 9,9 (12,5) miljoonaa euroa. Lisäksi osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 78 (114) asuntoa.

SATO teki viime vuoden lopulla päätöksen asuntosi-joitustoiminnan käynnistämisestä Pietarissa. Syyskuun loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo on yhteensä 9,4 miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin sitovia hankintasopimuksia 19,3 miljoonaa euron arvosta. Pietarin kohteet sijaitsevat Pietarin keskustassa Kristovskyn ja Petrogradskajan saarilla ja Smolnyssa. Kohteissa on yhteensä 45 asuntoa, joiden vuokraustoiminta käynnistyy vuosien 2008 ja 2009 aikana. SATOn tavoitteena on saavuttaa johtavan ulkomaisen asuntosijoittajan asema Pietarissa.

### VATRO asunnot

VATRO asunnoissa on 5 543 (5 678) aravalainoitettua vuokra-asuntoa. Asuntojen käyvät arvot perustuvat kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuun. Asuntojen kirjanpitoarvo 30.9. oli 266,8 (276,8) miljoonaa euroa.

VATRO asuntojen liikevaihto oli katsauskaudella 29,0 (28,8) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 0,7 (0,4) miljoonaa euroa.

Asuntojen korjaustoimintaan panostettiin VATRO asunnoissa katsauskaudella 4,0 (3,2) miljoonaa euroa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,7 (97,5) prosenttia ja vaihtuvuus 33,5 (37,4) prosenttia. Asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 9,59 (9,36) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 7,4 (7,7) prosenttia.

Asuntokannasta realisoitiin yhteensä 34 (112) vuokra-asuntoa yhteensä 3,9 (3,3) miljoonalla eurolla. Realisoineilla ei ollut tulosvaikutusta (0,4 miljoonaa euroa).

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 85,5 (96,0) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 5,6 (8,2) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen liikevaihtoon sisältyy sisäistä myyntiä 4,5 (1,4) miljoonaa euroa. IFRS-tilinpä-

töskäytännön mukaisesti perustajarakennuttamisprojektit tuloutetaan kokonaisvalmistusasteen mukaan.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 588 (412) asuntoa, joista 301 (370) oli omistusasuntoja ja 287 (42) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Uusia omistusasuntoja käynnistettiin 285 (252). Merkittävimmät katsauskaudella aloitetuista kohteista ovat Loft-kohde Helsingin Arabianrannassa sekä SATO PlusKoti –hankkeet Espoon Matinkylässä ja Helsingissä Vuosaarella. Rakenteilla oli syyskuun lopussa yhteensä 769 (1 034) asuntoa, joista 661 (628) oli omistusasuntoja ja 108 (406) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 305 (244) rakenteilla olevaa ja 32 (17) valmista asuntoa.

Tontti-investoinnit olivat 36,6 miljoonaa euroa, rakennusoikeudeltaan 92 600 kerrosneliömetriä, jotka mahdollistavat yhteensä noin 1 200 asunnon rakentamisen. Merkittävimmät tonttihankinnat olivat Kirkkonummen Sarfvikistä, Helsingin Talista ja Oulun Linnainmaalta hankitut asuntorakennusoikeudet. Uusia esisopimuksia ja tonttivarauksia tehtiin katsauskauden aikana 28 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeuksista. Asuntotuotantoon käytettiin rakennusoikeutta arvoltaan 7,9 miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 67,7 (31,4) miljoonaa euroa.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntomarkkinoiden riskejä ovat mm. asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhdannevaihtelut sekä korkotason muutokset. Rakennuskustannusten nousu saattaa siirtää suunniteltujen asuntorakennuttamishankkeiden aloitusta.

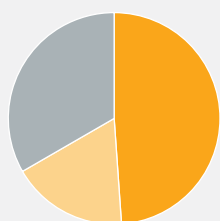
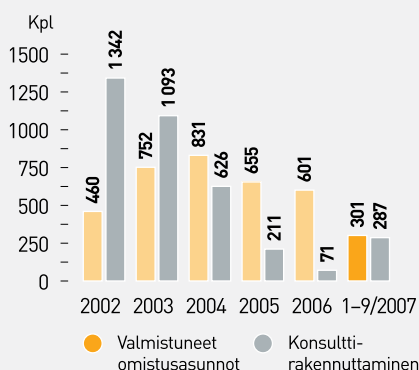
SATOn rahoitus on euromääräistä, johon kohdistuu kororiski. Pietarin investointeihin liittyy myös valuuttariski. Lisäksi Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyviä riskejä.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 175 (171) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 176 (174) henkilöä.

### Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistuotanto 2002– 1–9/2007



### Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto

30.9.2007, (k-m<sup>2</sup>)

Yhteensä noin 450 000

- Kaavoitetut noin 220 000
- Kaavakehitys noin 80 000 \*)
- Esisopimukset ja varaukset noin 150 000

\*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

## Hallituksen varapuheenjohtaja

SATOn hallituksessa on seitsemän jäsentä. Hallituksen puheenjohtaja on Juha Laaksonen. Hallitus valitsi keskuudesta 26.9.2007 pidetyssä kokouksessa varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin.

## Konsernirakenne

IFRS:n mukaiseen tilinpäätöskäytäntöön siirtyminen ja käyttöön otettu segmenttiraportointi lisäävät toiminnan ja eri liiketoimintaryhmien läpinäkyvyyttä. Tähän liittyen yhtiö on lopettanut Vatro-konsernin eriyttämisen SATO-konsernista.

## Osakepääoman korotus ja suunnattu osakeanti

SATO Oyj:n osakepääomaa on korotettu katsauskaudella merkintätuotoikeudesta poiketen 46 500 eurolla. SATO-konsernin johtoryhmän jäsenten perustama osakeyhtiö Habinvest Oy merkitsi suunnatussa osakeannissa 23 250 uutta SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1,05 prosentin osuutta yhtiön osakekannasta. Järjestely liittyy johdon pitkäaikaiseen sitouttamiseen. Osakepääoman korotus on merkitty rekisteriin 12.7.2007. Korotuksen jälkeen yhtiön osakepääoma on 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 2 221 096.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

### Pörssilistautumista koskeva selvitys

SATO Oyj on päättänyt selvittää mahdollisuuksia hankkia uutta pääomaa laajentamalla yhtiön omistus pohjaa. Eräs vaihtoehto on listautumisanti ja listautuminen Helsingin Pörssiin. Yhtiön pääomatarvetta lisäävät liiketoiminnan kasvattaminen kotimaassa ja Pietarissa käynnistetty asuntosijoitustoiminta. Päätös mahdollisesta listautumisesta tai muista toimenpiteistä tehdään selvityksen valmistuttua.

### Ylimääräinen yhtiökokous

SATO Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous on pidetty 23.10.2007. Yhtiökokous on päättänyt muuttaa SATO Oyj:n yhtiöjärjestystä. Yhtiökokous päätti lisätä SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärää antamalla 42 200 824 uutta osaketta osakkeenomistajille maksutta siten, että yhdellä vanhalla osakkeella saa 19 uutta osaketta. Osakkeiden lukumäärän lisäys merkitään kaupparekisteriin arviolta 26.10.2007. Annin jälkeen osakkeiden lukumäärä on 44 421 920.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatussa maksullisesta osakeannista, joissa voidaan laskea liikkeeseen enintään 17 000 000 uutta osaketta. Tästä määrästä voidaan suunnata SATO Oyj:n henkilöstölle ja toimitusjohtajalle enintään 150 000 osaketta. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään lisäksi enintään 2 500 000 yhtiön uutta osaketta käsiteltävästä suunnatussa maksullisesta osakeannista eQ Pankki Oy:lle tai sen osoittamille tahoille. Yhtiökokous valtuutti hallituksen myös päättämään omien osakkeiden suunnatussa hankkimisesta eQ Pankki Oy:ltä tai sen osoittamilta tahoilta. Valtuutuksen perusteella yhtiölle voidaan hankkia enintään 2 500 000 yhtiön osaketta. Hallitus voi käyttää valtuutusta yhtiön mahdollisesti listautuessa Helsingin Pörssiin. Valtuutukset ovat voimassa 31.12.2008 saakka.

## Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on 24.10.2007 tehnyt päätöksen konsernin osingonjakoa ja omavaraisuusastetta koskevista taloudellisista tavoitteista.

Tavoitteena on jakaa osinkoa vähintään 60 prosenttia vapaasti jaettavasta tuloksesta\*. Osingon määrään saattaa vaikuttaa investointien vaatima rahoitus.

SATOn omavaraisuusastetavoite ilman VATRO asuntoja on vähintään 20 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävistä investoinneista.

## Investoinnit

Lokakuussa SATO osti 23 rakenteilla olevaa korkeatasoista asuntoa Pietarin keskustasta 11,4 miljoonan euron kauppahinnalla. Asuntojen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2008.

## Näkymät

Vuoden 2007 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan hyvällä tasolla, mutta alenevan edellisen vuoden ennätysellisestä tuloksesta. Tuloksen heikkeneminen johtuu Asuntosijoituksen realisointitoiminnan ja Asuntorakennuttamisen volyymin alenemisesta ja niiden tuloksen pienenemisestä. Tuloksen heikkenemiseen vaikuttaa myös rahoituskulujen nousu.

Edellytykset vuokra-asuntomarkkinoiden positiiviselle kehitykselle ovat hyvät. Omistusasuntotuotannon volyymin ennakoidaan hieman laskevan. SATOn kasvumahdollisuuksia vahvistavat vuokra- ja senioriasuntojen lisääntyvä tarve pääkaupunkiseudulla sekä asuntosijoitustoiminta Pietarissa.

## SATO Oyj:n osakkeenomistajat 11.10.2007

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  |
| Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola        | 6,1  |
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola   | 5,2  |
| Wärtsilä Oyj Abp                         | 4,5  |
| Habinvest Oy                             | 1,0  |
| Valentia Oy                              | 0,7  |
| Outokumpu Oyj                            | 0,7  |
| Muut                                     | 3,5  |

11.10.2007 konsernilla oli 32 osakkeenomistajaa.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma osti 7.2.2007 tehdyllä kaupalla Kesko Oyj:n omistamat SATO Oyj:n osakkeet, jotka vastaavat 16,5 prosentin osuutta SATO Oyj:n osakekannasta. Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, Osuuskauppa Arina ja Turun Osuuskauppa ovat myyneet omistamansa SATO Oyj:n osakkeet, yhteensä 10,4 prosenttia SATO Oyj:n osakekannasta, Tapiola-yhtiöille ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolalle.

\* Vapaasti jaettavalla tuloksella tarkoitetaan sitä osaa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava- ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusrajoitusten estämättä.

## Konsernin tuloslaskelma

| M€  | IFRS<br>1.7.-30.9.2007 | IFRS<br>1.7.-30.9.2006 | IFRS<br>1.1.-30.9.2007 | IFRS<br>1.1.-30.9.2006 | IFRS<br>1.1.-31.12.2006 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Liikevaihto</b>  | 65,1                   | 73,4                   | 201,5                  | 213,6                  | 284,4                   |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot                         | 0,6                    | 1,1                    | 5,0                    | 7,6                    | 10,8                    |
| Osuus yhteisyrityksen tuloksesta                                      | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                    | 0,1                    | 0,1                     |
| Liiketoiminnan muut tuotot  | 0,0                    | -0,5                   | 0,2                    | 0,1                    | 0,5                     |
| Aineiden ja palveluiden käyttö  | -24,7                  | -32,6                  | -79,0                  | -92,4                  | -122,9                  |
| Henkilöstökulut   | -2,9                   | -2,4                   | -8,3                   | -7,9                   | -10,6                   |
| Poistot ja arvonalentumiset   | -4,0                   | -6,0                   | -12,8                  | -16,0                  | -19,7                   |
| Liiketoiminnan muut kulut   | -16,0                  | -16,5                  | -56,4                  | -54,2                  | -75,7                   |
| <b>Liikevoitto</b>  | <b>18,0</b>            | <b>16,4</b>            | <b>50,3</b>            | <b>50,8</b>            | <b>66,8</b>             |
| Rahoitustuotot  | 2,9                    | 1,9                    | 7,8                    | 5,9                    | 8,3                     |
| Rahoituskulut   | -11,6                  | -8,5                   | -30,6                  | -23,8                  | -32,5                   |
|   | -8,7                   | -6,6                   | -22,8                  | -17,9                  | -24,2                   |
| <b>Voitto ennen veroja</b>  | <b>9,3</b>             | <b>9,8</b>             | <b>27,5</b>            | <b>32,9</b>            | <b>42,6</b>             |
| Tuloverot   | -2,4                   | -2,7                   | -7,2                   | -9,0                   | -11,3                   |
| <b>Kauden voitto</b>  | <b>6,9</b>             | <b>7,1</b>             | <b>20,3</b>            | <b>23,9</b>            | <b>31,3</b>             |
| Jakautuminen<br>Emoyhtiön omistajille                                 | 6,8                    | 7,1                    | 20,2                   | 23,8                   | 31,2                    |
| Vähemmistölle   | 0,1                    | 0,1                    | 0,2                    | 0,1                    | 0,1                     |
|   | 6,9                    | 7,1                    | 20,3                   | 23,9                   | 31,3                    |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu<br>Tulos/osake (€) | 0,15                   | 0,16                   | 0,45                   | 0,54                   | 0,70                    |
| Osakkeita keskimäärin*, milj. kpl                                     | 44,4                   | 44,4                   | 44,4                   | 44,4                   | 44,4                    |

\*) Kohta 11. Tunnusluvut (sivu 11)

## Konsernitase

| M€   | IFRS<br>30.9.2007 | IFRS<br>30.9.2006 | IFRS<br>31.12.2006 |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Varat</b>   |                   |                   |                    |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                             |                   |                   |                    |
| Sijoituskiinteistöt                                    | 1 037,8           | 946,8             | 949,4              |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                   | 2,0               | 2,1               | 2,0                |
| Aineettomat hyödykkeet                                 | 1,2               | 1,6               | 3,4                |
| Osuus yhteisyrityksessä                                | 0,2               | 0,2               | 0,2                |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                        | 2,0               | 1,2               | 1,2                |
| Saamiset   | 2,9               | 2,3               | 2,1                |
| Laskennalliset verosaamiset                            | 13,4              | 13,6              | 12,3               |
|  | 1 059,5           | 967,8             | 970,6              |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                             |                   |                   |                    |
| Vaihto-omaisuus  | 113,3             | 74,7              | 78,3               |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                        | 35,7              | 30,0              | 21,9               |
| Kauden verotettavaan tuloon<br>perustuvat verosaamiset | 0,0               | 0,0               | 1,7                |
| Rahavarat  | 31,6              | 45,2              | 41,3               |
|  | 180,6             | 149,9             | 143,2              |
| <b>Varat yhteensä</b>                                  | <b>1 240,1</b>    | <b>1 117,7</b>    | <b>1 113,8</b>     |

| M€  | IFRS<br>30.9.2007 | IFRS<br>30.9.2006 | IFRS<br>31.12.2006 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Oma pääoma ja velat</b>                              |                   |                   |                    |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>         |                   |                   |                    |
| Osakepääoma   | 4,4               | 4,4               | 4,4                |
| Arvonmuutosrahasto                                      | 2,9               | 1,7               | 2,6                |
| Vararahasto   | 43,7              | 43,7              | 43,7               |
| Muut rahastot   | 3,2               | 0,6               | 0,4                |
| Kertyneet voittovarot                                   | 149,5             | 137,8             | 145,2              |
|   | 203,7             | 188,2             | 196,3              |
| Vähemmistön osuus                                       | 1,4               | 1,3               | 1,3                |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                              | <b>205,1</b>      | <b>189,5</b>      | <b>197,6</b>       |
| <b>Velat</b>  |                   |                   |                    |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                              |                   |                   |                    |
| Laskennalliset verovelat                                | 54,1              | 48,6              | 54,4               |
| Varaukset   | 6,1               | 6,3               | 7,0                |
| Korolliset velat  | 769,4             | 741,3             | 727,2              |
|   | 829,6             | 796,1             | 788,6              |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                              |                   |                   |                    |
| Ostovelat ja muut velat                                 | 57,2              | 44,1              | 43,6               |
| Tilikauden verotettavaan tuloon<br>perustuvat verovelat | 2,2               | 10,0              | 0,1                |
| Korolliset velat  | 146,0             | 78,0              | 83,9               |
|   | 205,5             | 132,1             | 127,6              |
| <b>Velat yhteensä</b>                                   | <b>1 035,0</b>    | <b>928,2</b>      | <b>916,2</b>       |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>                     | <b>1 240,1</b>    | <b>1 117,7</b>    | <b>1 113,8</b>     |

## Konsernin rahavirtalaskelma

| M€  | IFRS               | IFRS               | IFRS                |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
|   | 1.1.-<br>30.9.2007 | 1.1.-<br>30.9.2006 | 1.1.-<br>31.12.2006 |
| <b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>                  |                    |                    |                     |
| Kauden voitto                                     | 20,3               | 23,9               | 31,3                |
| Oikaisut:   |                    |                    |                     |
| Liiketoimet, joihin ei liity maksu-<br>tapahtumaa | 12,3               | 14,1               | 19,0                |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot                     | -5,0               | -7,6               | -11,6               |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                  | 25,2               | 19,7               | 26,8                |
| Korkotuotot                                       | -2,1               | -0,7               | -1,2                |
| Osinkotuotot                                      | -0,1               | 0,0                | 0,0                 |
| Verot   | 7,2                | 9,0                | 11,3                |
| Käyttöpääoman muutos:                             |                    |                    |                     |
| Myyntisaamisten ja muiden<br>saamisten muutos     | -11,5              | -1,6               | 5,7                 |
| Vaihto-omaisuuden muutos                          | -39,9              | -2,6               | -6,3                |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos            | 17,8               | -10,8              | -7,5                |
| Varausten muutos                                  | -0,9               | -0,4               | -0,8                |
| Maksetut korot                                    | -24,6              | -19,6              | -25,8               |
| Saadut korot                                      | 2,1                | 0,6                | 1,3                 |
| Maksetut verot                                    | -6,4               | -2,0               | -8,7                |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>              | <b>-5,6</b>        | <b>22,0</b>        | <b>33,6</b>         |

| M€  | IFRS               | IFRS               | IFRS                |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
|   | 1.1.-<br>30.9.2007 | 1.1.-<br>30.9.2006 | 1.1.-<br>31.12.2006 |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                           |                    |                    |                     |
| Investoinnit aineellisiin<br>käyttöomaisuushyödykkeisiin  | -109,5             | -47,9              | -58,3               |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin                   | -6,9               | -0,3               | -1,9                |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                             | 0,5                | 3,7                | 4,0                 |
| Myönnetyt lainat  | -1,0               | -1,3               | -1,3                |
| Aineellisten käyttöomaisuus-<br>hyödykkeiden myynti       | 18,1               | 15,9               | 21,8                |
| Saadut osingot  | 0,1                | 0,0                | 0,0                 |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                       | <b>-98,7</b>       | <b>-29,9</b>       | <b>-35,8</b>        |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                             |                    |                    |                     |
| Osakeannista saadut maksut                                | 2,8                | 0,0                | 0,0                 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/<br>nostot (+) | 61,0               | 29,7               | 37,5                |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                            | 72,5               | 27,5               | 27,5                |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                    | -25,8              | -22,7              | -40,1               |
| Maksetut osingot  | -15,9              | -15,4              | -15,4               |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                         | <b>94,6</b>        | <b>19,1</b>        | <b>9,5</b>          |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                 |                    |                    |                     |
| Rahavarat kauden alussa                                   | 41,3               | 34,0               | 34,0                |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                           | <b>31,6</b>        | <b>45,2</b>        | <b>41,3</b>         |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2007

| M€  | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |                              |                  |                  |                          |              | Vähem-<br>mistön<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|---|--|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
|   | Osake-<br>pääoma                         | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Kertyneet<br>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>145,2</b>             | <b>196,3</b> | <b>1,3</b>                | <b>197,6</b>              |
| Rahavirran suojaus                                |  | 0,3                          |                  |                  | 0,0                      | 0,3          |                           | 0,3                       |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                   |  | 0,0                          |                  |                  | 0,0                      | 0,0          |                           | 0,0                       |
| Kauden tulos                                      |  |                              |                  |                  | 20,2                     | 20,2         | 0,2                       | 20,4                      |
| <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              | 0,0                      | 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>149,5</b>             | <b>203,7</b> | <b>1,4</b>                | <b>205,1</b>              |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2006

| M€  | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |                              |                  |                  |                          |              | Vähem-<br>mistön<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|---|--|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
|   | Osake-<br>pääoma                         | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä     |                           |                           |
| <b>Oma pääoma 1.1.2006</b>                        | <b>4,4</b>                               | <b>-0,2</b>                  | <b>43,7</b>      | <b>0,6</b>       | <b>129,4</b>             | <b>177,9</b> | <b>1,3</b>                | <b>179,2</b>              |
| Rahavirran suojaus                                |  | 1,9                          |                  |                  | 0,0                      | 1,9          |                           | 1,9                       |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                   |  | 0,0                          |                  |                  | 0,0                      | 0,0          |                           | 0,0                       |
| Kauden tulos                                      |  |                              |                  |                  | 23,8                     | 23,8         | 0,1                       | 23,9                      |
| <b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b> | <b>0,0</b>                               | <b>1,9</b>                   | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>23,8</b>              | <b>25,7</b>  | <b>0,1</b>                | <b>25,8</b>               |
| Osingonjako                                       |  |                              |                  |                  | -15,4                    | -15,4        |                           | -15,4                     |
| Muut oikaisut                                     |  |                              |                  |                  | 0,0                      | 0,0          | -0,1                      | -0,1                      |
| <b>Oma pääoma 30.9.2006</b>                       | <b>4,4</b>                               | <b>1,7</b>                   | <b>43,7</b>      | <b>0,6</b>       | <b>137,8</b>             | <b>188,2</b> | <b>1,3</b>                | <b>189,5</b>              |

## Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2007 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia siten kuin se on EU:ssa hyväksytty sovellettavaksi. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.-31.12.2006 laaditussa IFRS-konsernintilinpäätöksessä.

SATOn aiemmin ilmoittamaa IFRS-siirtymäpäivää on aikaistettu vuodelle eli SATOn IFRS:ään siirtymispäivä on 1.1.2005. Tässä yhteydessä on myös IFRS:n mukaisia laatimis- ja esittämisperiaatteita tarkennettu ja tästä syystä aiemmin vuonna 2007 julkaistuihin ensimmäisen ja toisen vuosineljänneksen tietoihin tulee muutoksia. Kyseiset muutokset ovat vaikuttaneet taseen ja tuloslaskelman erien sisältöihin, mutta niillä ei ole ollut vaikutusta kausien tuloksiin. Näiden vuosineljänneksen tarkennetut tiedot tullaan antamaan vuonna 2008 julkistettavien osavuositarkastusten yhteydessä vuoden 2007 vertailutietoina.

Vuoden 2007 aikana SATO on aloittanut asuntosijoitustoiminnan Pietarissa. Liiketoimintaan Venäjällä liittyy valuuttamääräisiä liiketoimia, mutta tällä hetkellä toiminnasta aiheutunut valuuttariski on vähäinen, joten 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 liiketoiminnoista, joihin liittyvät riskit ja kannattavuus poikkeavat muista liiketoimintasegmenteistä. SATOn liiketoiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja asuntorakennuttamisesta. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot, VATRO asunnot ja Asuntorakennuttaminen.

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

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

Asuntorakennuttaminen -segmentin toiminta painottuu omistus-asuntojen rakennuttamiseen. 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, 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. Nettovuokratuotto-prosentti on laskettu käyttäen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoa.

## 1. Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2007

| M€  | Asunto-<br>sijoittaminen<br>SATO asunnot | Asunto-<br>sijoittaminen<br>VATRO asunnot | Asunto-<br>rakennuttaminen | Eliminoinnit | Yhteensä<br>SATO-konserni |
|---|--|---|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Ulkoisen liikevaihto                                    | 91,4                                     | 29,0                                      | 81,0                       |              | 201,5                     |
| Sisäinen liikevaihto                                    |  |   | 4,5                        | -4,5         | 0,0                       |
| Liikevaihto yhteensä                                    | 91,4                                     | 29,0                                      | 85,5                       | -4,5         | 201,5                     |
| 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                                       | 139,9                      | -11,7        |                           |
| Osuus yhteisyrityksessä                                 |  | 0,2                                       |                            |              |                           |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä | 820,0                                    | 270,8                                     | 141,4                      | -11,7        | 1 220,5                   |
| Kohdistamattomat varat                                  |  |   |                            |              | 19,6                      |
| Varat yhteensä  |  |   |                            |              | 1 240,1                   |
| 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.–30.9.2006

| M€  | Asunto-<br>sijoittaminen<br>SATO asunnot | Asunto-<br>sijoittaminen<br>VATRO asunnot | Asunto-<br>rakennuttaminen | Eliminoinnit | Yhteensä<br>SATO-konserni |
|---|--|---|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Ulkoinen liikevaihto                                    | 90,1                                     | 28,8                                      | 94,6                       |              | 213,6                     |
| Sisäinen liikevaihto                                    |  |   | 1,4                        | -1,4         | 0,0                       |
| Liikevaihto yhteensä                                    | 90,1                                     | 28,8                                      | 96,0                       | -1,4         | 213,6                     |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot           | 6,9                                      | 0,6                                       |                            | 0,0          | 7,6                       |
| Poistot ja arvonalentumiset                             | -7,7                                     | -8,0                                      | -0,3                       | 0,0          | -16,0                     |
| Liikevoitto   | 34,2                                     | 7,6                                       | 9,1                        | 0,0          | 50,8                      |
| Rahoituskulut (netto)                                   | -9,8                                     | -7,2                                      | -0,9                       |              | -17,9                     |
| Voitto ennen veroja                                     | 24,3                                     | 0,4                                       | 8,2                        | 0,0          | 32,9                      |
| Nettovuokratuotot                                       | 41,4                                     | 16,7                                      |                            |              | 58,1                      |
| Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)                | 8,4                                      | 7,7                                       |                            |              | 8,2                       |
| Investoinnit  | 40,3                                     |   |                            |              | 40,3                      |
| Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen                      |  |   | 2,1                        |              | 2,1                       |
| Poistot   | -7,7                                     | -3,9                                      | -0,3                       | 0,0          | -11,9                     |
| Arvonalentumiset  |  | -4,1                                      |                            |              | -4,1                      |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 670,0                                    | 276,8                                     |                            |              |                           |
| Rahavarat   | 26,4                                     | 5,9                                       | 10,2                       |              |                           |
| Segmentin muut varat                                    | 15,8                                     | 3,0                                       | 93,5                       | -0,4         |                           |
| Osuus yhteisyrityksessä                                 | 0,1                                      | 0,2                                       |                            |              |                           |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä | 712,3                                    | 285,9                                     | 103,7                      | -0,4         | 1 101,5                   |
| Kohdistamattomat varat                                  |  |   |                            |              | 16,2                      |
| Varat yhteensä  |  |   |                            |              | 1 117,7                   |
| Korolliset velat  | 501,7                                    | 280,9                                     | 36,7                       |              |                           |
| Segmentin muut velat                                    | 25,8                                     | 7,4                                       | 25,9                       | -0,4         |                           |
| Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä | 527,5                                    | 288,2                                     | 62,6                       | -0,4         | 877,9                     |
| Kohdistamattomat velat                                  |  |   |                            |              | 50,3                      |
| Velat yhteensä  |  |   |                            |              | 928,2                     |

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2006

| M€  | Asunto-<br>sijoittaminen<br>SATO asunnot | Asunto-<br>sijoittaminen<br>VATRO asunnot | Asunto-<br>rakennuttaminen | Eliminoinnit | Yhteensä<br>SATO-konserni |
|---|--|---|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Ulkoinen liikevaihto                                    | 120,2                                    | 38,3                                      | 125,8                      |              | 284,4                     |
| Sisäinen liikevaihto                                    |  |   | 3,6                        | -3,6         | 0,0                       |
| Liikevaihto yhteensä                                    | 120,2                                    | 38,3                                      | 129,4                      | -3,6         | 284,4                     |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot           | 9,9                                      | 0,8                                       |                            | 0,0          | 10,8                      |
| Poistot ja arvonalentumiset                             | -10,1                                    | -9,2                                      | -0,4                       | 0,0          | -19,7                     |
| Liikevoitto   | 46,0                                     | 9,9                                       | 11,2                       | -0,2         | 66,8                      |
| Rahoituskulut (netto)                                   | -13,6                                    | -9,6                                      | -1,1                       |              | -24,2                     |
| Voitto ennen veroja                                     | 32,4                                     | 0,3                                       | 10,1                       | -0,2         | 42,6                      |
| Nettovuokratuotot                                       | 54,7                                     | 21,4                                      |                            |              | 76,1                      |
| Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)                | 8,4                                      | 7,7                                       |                            |              | 8,2                       |
| Investoinnit  | 54,0                                     |   |                            |              | 54,0                      |
| Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen                      |  |   | 18,9                       |              | 18,9                      |
| Poistot   | -10,1                                    | -5,3                                      | -0,4                       | 0,0          | -15,8                     |
| Arvonalentumiset  |  | -3,9                                      |                            |              | -3,9                      |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 677,1                                    | 272,3                                     |                            |              |                           |
| Rahavarat   | 29,7                                     | 0,8                                       | 6,4                        |              |                           |
| Segmentin muut varat                                    | 14,5                                     | 3,2                                       | 98,0                       | -5,1         |                           |
| Osuus yhteisyrityksessä                                 |  | 0,2                                       |                            |              |                           |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä | 721,4                                    | 276,5                                     | 104,4                      | -5,1         | 1 097,2                   |
| Kohdistamattomat varat                                  |  |   |                            |              | 16,6                      |
| Varat yhteensä  |  |   |                            |              | 1 113,8                   |
| Korolliset velat  | 515,0                                    | 268,6                                     | 27,5                       |              |                           |
| Segmentin muut velat                                    | 13,9                                     | 8,5                                       | 31,8                       | -5,1         |                           |
| Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä | 528,9                                    | 277,1                                     | 59,3                       | -5,1         | 860,2                     |
| Kohdistamattomat velat                                  |  |   |                            |              | 56,0                      |
| Velat yhteensä  |  |   |                            |              | 916,2                     |

## 2. Sijoituskiinteistöt

| M€  | 30.9.2007      | 30.9.2006    | 31.12.2006   |
|---|----------------|--------------|--------------|
| Hankintameno 1.1.                                 | 997,6          | 950,3        | 950,3        |
| Lisäykset; uudet kiinteistöt                      | 101,8          | 45,8         | 54,0         |
| Lisäykset; lisäinvestoinnit                       | 12,4           | 2,4          | 5,6          |
| Vähennykset                                       | -13,1          | -8,7         | -12,9        |
| Siirrot erien välillä                             | -0,5           | 1,1          | 0,6          |
| <b>Hankintameno yhteensä</b>                      | <b>1 098,2</b> | <b>990,9</b> | <b>997,6</b> |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.        | -48,2          | -29,4        | -29,4        |
| Poistot   | -11,2          | -10,6        | -14,9        |
| Arvonalentumistappiot                             | -1,0           | -4,1         | -3,9         |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yht.</b> | <b>-60,4</b>   | <b>-44,1</b> | <b>-48,2</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo</b>                             | <b>1 037,8</b> | <b>946,8</b> | <b>949,4</b> |
| Käypä arvo  | 1 136,9        | 1 018,8      | 1 046,5      |

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta sekä 30.9.2007 että 31.12.2006 hetkiltä.

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

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

## 3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| M€                                   | 30.9.2007  | 30.9.2006  | 31.12.2006 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 2,0        | 2,0        | 2,0        |
| Lisäykset                            | 0,4        | 0,5        | 0,5        |
| Vähennykset                          | 0,0        | 0,0        | -0,2       |
| Tilikauden poistot                   | -0,4       | -0,4       | -0,4       |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>2,0</b> | <b>2,1</b> | <b>2,0</b> |

## 4. Vaihto-omaisuus

| M€                            | 30.9.2007    | 30.9.2006   | 31.12.2006  |
|-------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Rakenteilla olevat asunnot    | 24,0         | 32,2        | 34,8        |
| Valmiit asunnot ja liiketilat | 3,6          | 1,6         | 0,4         |
| Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt  | 63,8         | 27,3        | 34,4        |
| Muu vaihto-omaisuus           | 21,8         | 13,6        | 8,7         |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>113,3</b> | <b>74,7</b> | <b>78,3</b> |

Vuoden 2007 aikana ei vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoon tehty alaskirjauksia. Vuonna 2006 alennettiin vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoa 0,8 milj. € vastaamaan sen nettorealisointiarvoa.

## 5. Oman pääoman liitetiedot

| M€                                  | Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl) | Osakepääoma | Vararahasto | Yhteensä   |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Osakepääoma ja vararahasto 1.1.2007 | 2 198                           | 4,4         | 0,0         | 4,4        |
| Suunnattu osakeanti                 | 23                              | 0,0         | 0,0         | 0,0        |
| <b>30.9.2007</b>                    | <b>2 221</b>                    | <b>4,4</b>  | <b>0,0</b>  | <b>4,4</b> |

Suunnattu osakeanti liittyy johdon sitouttamiseen ja sitä on selostettu tarkemmin liitetiedossa 9. Lähipiiritahtumat.

## 6. Korolliset velat

Vuoden 2007 aikana, toisella vuosineljänneksellä, on nostettu lisää pitkäaikaista lainoja yhteensä 72,5 milj. €. Nostettujen lainojen vakuudeksi on asetettu kiinteistökiinnityksiä ja osakepantteja. Tytäryhtiöiden nostamille lainoille on myös annettu emoyhtiön takaus. Lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja maturiteetiltaan 30 vuotta.

Lyhytaikaista rahoitusta on varauduttu hankkimaan nostamalla yritystodistusohjelman limiittiä 60 miljoonasta 100 miljoonaan euroon ensimmäisen vuosineljänneksen aikana sekä korottamalla lyhytaikaisten lainojen luottolimiittejä 20 miljoonasta 60 miljoonaan euroon toisen vuosineljänneksen aikana. 30.9.2007 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 87,7 milj. € ja lyhytaikaisia luottoja nostettuna 30 milj. €.

## 7. Johdannaissopimukset

| M€  | 30.9.2007 | 30.9.2006 | 31.12.2006 |
|---|-----------|-----------|------------|
| <b>Korkojohdannaissopimukset</b>                                      |           |           |            |
| Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo, joista suojauslaskennan piirissä | 263,2     | 193,3     | 189,6      |
| Koronvaihtosopimukset, käypä arvo, joista suojauslaskennan piirissä   | 208,2     | 115,5     | 111,7      |
|   | 3,9       | 2,0       | 3,2        |
|   | 3,3       | 1,9       | 2,9        |

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| M€   | 30.9.2007    | 30.9.2006    | 31.12.2006   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>   |              |              |              |
| <b>Markkinalainat</b>  | <b>417,3</b> | <b>336,4</b> | <b>324,9</b> |
| Annetut kiinnitykset   | 45,5         | 51,9         | 45,8         |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo  | 401,2        | 328,6        | 327,3        |
| Pantattujen yrityskiinnitysten arvo  | 2,5          | 2,5          | 2,5          |
| Pantattujen talletusten arvo   | 2,1          | 7,2          | 4,5          |
| <b>Valtion asuntolainat</b>  | <b>253,3</b> | <b>273,4</b> | <b>266,5</b> |
| Annetut kiinnitykset   | 433,6        | 441,7        | 444,4        |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo  | 31,5         | 35,9         | 31,9         |
| <b>Korkotukilainat</b>   | <b>100,0</b> | <b>100,2</b> | <b>100,2</b> |
| Annetut kiinnitykset   | 121,9        | 121,9        | 121,9        |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo  | 0,8          | 0,8          | 0,8          |
| <b>Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b> |              |              |              |
| Rahalaitoslainat   | 50,7         | 53,3         | 55,4         |
| Annetut kiinnitykset   | 74,0         | 89,0         | 91,8         |
| <b>Muut vastuut</b>  |              |              |              |
| Takaukset  | 3,9          | 12,4         | 8,9          |
| <b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>   |              |              |              |
| Osaomistusasuntojen lunastusvastuut  | 18,2         | 18,4         | 17,9         |
| Rs-takaukset   | 24,3         | 22,1         | 24,2         |
| <b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>   |              |              |              |
| Annetut kiinteistökiinnitykset   | 5,1          | 6,3          | 5,6          |

|   |      |      |      |
|---|------|------|------|
| <b>Sitovat hankintasopimukset</b>         |      |      |      |
| Sijoituskiinteistöjen hankinnoista        | 74,9 | 0,0  | 11,5 |
| Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin    |      |      |      |
| liittyviin maakäyttömaksuihin             | 12,7 | 5,0  | 5,0  |
| Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto | 20,9 | 31,2 | 32,9 |

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistus-asuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määräjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 118,0 milj. € 30.9.2007 (127,0 milj. € 31.12.2006).

## 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, asunostosijoituksesta vastaava toimialajohtaja, asunorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiainjohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiiriin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

| M€                                      | 30.9.2007 | 30.9.2006 | 31.12.2006 |
|---|-----------|-----------|------------|
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>    |           |           |            |
| Myyntit                                 | 0,0       | 0,0       | 0,0        |
| Ostot                                   | 0,0       | 0,0       | 20,4       |
| <b>Avoimet saldot omistajien kanssa</b> |           |           |            |
| Saamiset                                | 0,0       | 0,0       | 0,0        |
| Velat                                   | 2,8       | 4,0       | 3,3        |

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

| M€  | 30.9.2007  | 30.9.2006  | 31.12.2006 |
|---|------------|------------|------------|
| <b>Johdon työsuhte-etuudet</b>                |            |            |            |
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet | 2,8        | 1,1        | 1,4        |
| Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet           | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>2,8</b> | <b>1,1</b> | <b>1,4</b> |

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja kunkin omaan vastuualueeseen liittyvien keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun. Konsernin johtoryhmän vuonna 2006 päätynyt pitkäaikainen kannustinjärjestelmä perustui tilikausien 2004–2006 kumulatiiviseen tulokseen. Sen perusteella maksettava tulospalkkio on maksettu vuoden 2007 aikana.

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

## 10. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATOn ylimääräinen yhtiökokous on pidetty 23.10.2007. Yhtiökokous on päättänyt muuttaa SATO Oyj:n yhtiöjärjestystä. Yhtiökokous päätti lisätä SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärää antamalla 42 200 824 uutta osaketta osakkeenomistajille maksutta siten, että yhdellä vanhalla osakkeella saa 19 uutta osaketta. Osakkeiden lukumäärän lisäys merkitään kaupparekisteriin 26.10.2007.

Lokakuussa 2007 SATO osti venäläiseltä rakennusliikkeeltä 23 rakenteilla olevaa korkeatasoista asuntoa 11,4 milj. euron kauppahinnalla. Asuntojen arvioitu valmistuminen on kesällä 2008.

## 11. Tunnusluvut

|                                     | 30.9.2007 | 30.9.2006 | 31.12.2006 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Sijoitetun pääoman tuotto (%)       | 6,6       | 7,7       | 7,0        |
| Oman pääoman tuotto (%)             | 13,5      | 17,3      | 16,6       |
| Omavaraisuusaste (%)                | 16,7      | 17,2      | 17,9       |
| Tulos / osake (€)                   | 0,45      | 0,54      | 0,70       |
| Osakekohtainen nettovarallisuus (€) | 4,6       | 4,3       | 4,5        |
| Bruttoinvestoinnit (milj. €)        | 116,4     | 40,3      | 54,0       |
| Henkilöstö keskimäärin              | 176       | 174       | 173        |

Ylimääräinen yhtiökokous on 23.10.2007 päättänyt ilmaisannista, jonka johdosta osakkeiden määrä nousee 2,221 miljoonasta osakkeesta 44,422 miljoonaan osakkeeseen.

## 12. Tunnuslukujen kaavat

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



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