




SATO
Vuosikertomus
2008

Sisällys

SATO lyhyesti	6
Taloudellinen jalanjälki	8
Taloudellinen kehitys	9
SATOn vuosi 2008	10
Tiedotelistus 2008	11
Toimitusjohtajan katsaus	12
Toimintaympäristö	14
Asuntosijoitus	20
Asuntorakennuttaminen	26
Asiakkuudet	30
Henkilöstö	32
Kehitystoiminta	34
Ympäristövastuu	38
Hallituksen toimintakertomus	40
Konsernitilinpäätös (IFRS)	
Konsernituloslaskelma	44
Konsernitase	45
Konsernin rahavirtalaskelma	46
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	47
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	48
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	
Tuloslaskelma	87
Tase	88
Rahavirtalaskelma	89
Liitetiedot	90
Tilintarkastuskertomus	98
Tunnusluvut	99
Hyvä hallintotapa SATO-konsernissa	100
Hallitus	102
Johtoryhmä	104
Tietoja osakkeenomistajille	106
Yhteystiedot	107



Terve
ympäristö



SATO toimii aktiivisesti ilmastonmuutoksen aiheuttamien ympäristövaikutusten hillitsemiseksi muuan muassa vähentämällä toiminnastaan syntyviä hiilidioksidin ominaispäästöjä. Yhtiön ympäristöohjelma päivitetään vuosittain asetettujen päästöjen vähentämistavoitteiden saavuttamiseksi.

SATO lyhyesti

SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. Konsernin omistuksessa on noin 23 000 vuokratavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. SATO:n sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,4 miljardia euroa.

SATO:n asiakaslupaus on 'Koti kuten haluat' osoituksena siitä, että toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Asiakastyytyväisyyden kasvattaminen on SATO:n keskeisiä tavoitteita. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Viiden viimeisen vuoden aikana investointien määrä on ollut keskimäärin 100 miljoonaa euroa ja realisointien määrä noin 34 miljoonaa euroa vuodessa. Vastaavalla ajanjaksolla korjaustoimintaan ja asuntojen laatutason nostamiseen on panostettu keskimäärin 26 miljoonaa euroa vuodessa.

SATO rakennuttaa uusia asuntoja konsernin sijoitus-asunnoiksi ja myytäväksi. Kertomusvuonna valmistui yhteensä 567 asuntoa, joista 524 oli omistusasuntoja.

Asuntojen vuokraus hoidetaan pääosin omana toimintana SATO-Asuntopalvelu –toimipisteissä. Vuositaitain tehtävien vuokrasopimusten määrä on noin 7 000.

SATO:n henkilöstö muodostuu noin 160 asuntoalan ammattilaisesta. Suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä.

Konsernin liikevaihto vuonna 2008 oli 232,4 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 27,4 miljoonaa euroa. Liikevoitto oli 70,3 miljoonaa euroa.

Missio

SATO on hyvän asumisen toteuttaja.

Visio

Asunnot ovat intohimomme –
50 000 tyytyväistä asukasta 2020.

Liiketoimintastrategia

SATO

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

Strategiset vahvuudet

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

SATO:n arvot

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

Liiketoimintamalli

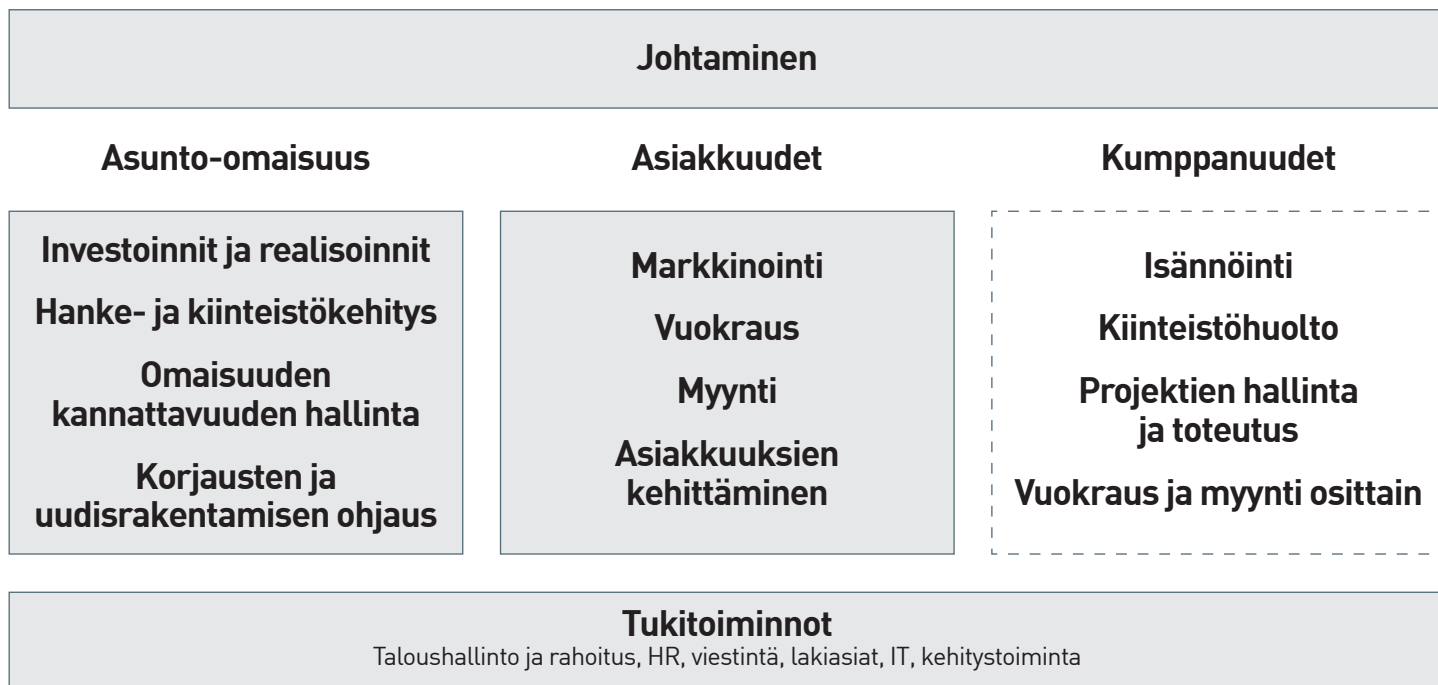
SATOn liiketoiminnan painopiste on asunto-omaisuuden kilpailukyvyyn ja sijoitustoiminnan kannattavuuden kasvattamisessa sekä asiakkuuksien hallinnassa ja kehittämisessä. Kiinteistöjen isännöintiin ja huoltoon liittyvät tehtävät sekä peruskorjaus- ja uudisrakennuttamisprojektien toteuttaminen hoidetaan yhteistyössä kumppaniverkoston kanssa.

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 asunnot -segmenttiä.

Liiketoimintamalli



** Vapaasti jaettava tulos on se osa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava- ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyssäännösten tuotontuloutusrajoitusten estämättä.

Taloudellinen jalanjälki

Hyvinvointia sidosryhmille

SATO on toiminut lähes 70 vuotta suomalaisen asumisen edelläkävijänä. Terveen liiketoiminnan lainalaisuuksien hyvä hallinta, innovatiivinen asenne ja toiminnan suuntaaminen hyvän kannattavuuden tuoville asumisen toimialueille on mahdollistanut pitkään jatkuneen yritystoiminnan. Yhtiö on kehittynyt Suomen merkittävimmästä asuntorakennuttajasta yhdeksi Suomen suurimmista asuntosijoitusyhtiöistä. Vakaan kassavirran johdosta yhtiö pystyy huolehtimaan maksuvalmiudestaan ja hoitamaan luotettavasti velvoitteensa sidosryhmilleen.

SATO vaikuttaa suoraan hyvinvoinnin lisäämiseen yhteiskunnassa ylläpitämällä, vuokraamalla ja kehittämällä sijoitusomaisuuttaan sekä tuottamalla uusia asuntoja. SATO:n asuntoihin ja kiinteistöihin sijoitettu varallisuus on noin 1,4 miljardia euroa. Järjestelmällisellä elinkaariohjauksella huolehditaan sijoituskiinteistöjen arvon säilymisestä.

Tulokellinen toiminta on luonut henkilöstölle hyvinvointia sekä mahdollistanut useiden asumiseen liittyvien uudistusten kehittämisen. Kertomusvuonna henkilöstölle

maksettujen palkkojen, palkkioiden ja henkilösivukulujen yhteismäärä oli noin 11 miljoonaa euroa.

SATO pyrkii luomaan yhteistyötahojen kanssa pitkäaikaisia sopimuksia liikesuhteen jatkuvuuden edistämiseksi. Noin 65 prosenttia asiakkailta saaduista tuotoista maksetaan raaka-aineiden, tavaroiden ja palvelujen toimittajille. Kertomusvuonna konsernin tuotamat rahavirrat alihankkijoille ja kumppaneille olivat yhteensä noin 153 miljoonaa euroa.

Osinkopolitiikallaan SATO varmistaa omistajien sitoutumisen yhtiön pitkäjänteiseen kehittämiseen. Omistajille jaettiin kertomusvuoden aikana osinkoja noin 16 miljoonaa euroa.

Vuonna 2008 SATO maksoi valtiolle veroja 7 miljoonaa euroa.

Tukitoiminta

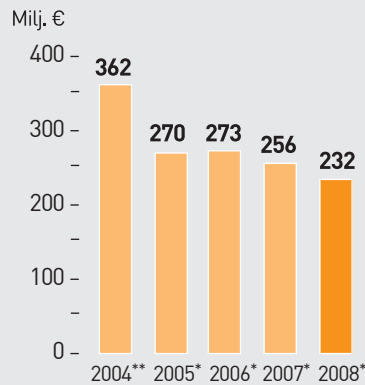
Joulumuistamisiin varatut rahat lahjoitettiin joulukuussa Luonto-Liitto ry:lle nuorten ympäristökasvatustoiminnan tukemiseksi. Lisäksi tuettiin useita yhteiskunnallisten liikunta- ja hyväntekeväisyysjärjestöjen toimintaa.

Rahavirrat 2008

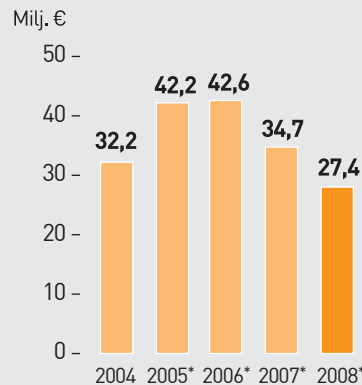


Taloudellinen kehitys

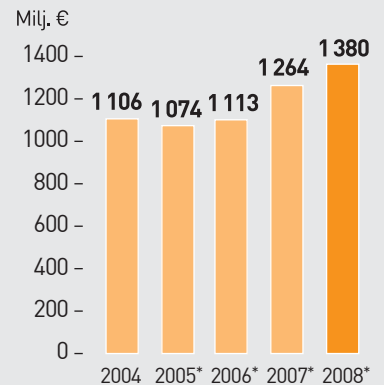
Konsernin liikevaihto 2004-2008



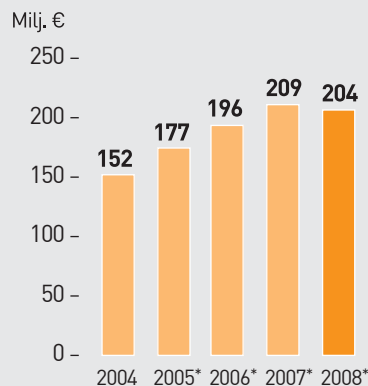
Konsernin tulos ennen veroja 2004-2008



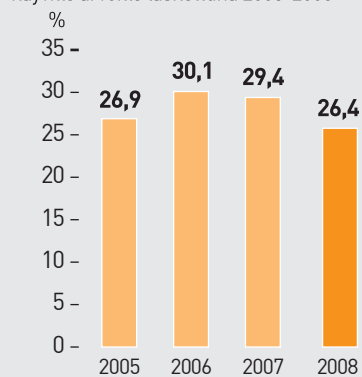
Konsernin tase 2004-2008



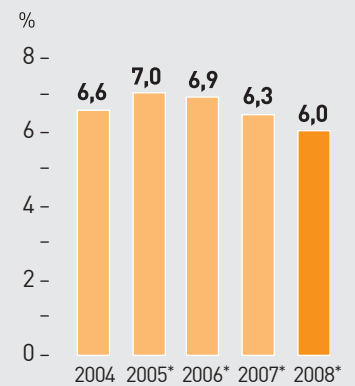
Oma pääoma 2004-2008



Oma varaisuusaste ilman VATRO asunnot -segmenttiä
käyville arvoille laskettuna 2005-2008

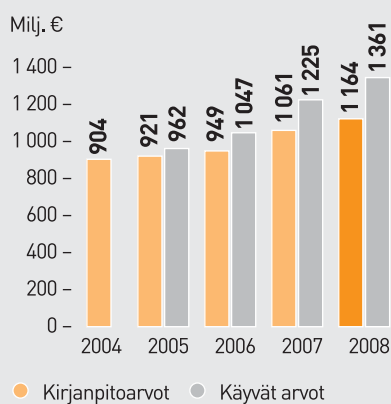


Sijoitetun pääoman tuotto 2004-2008



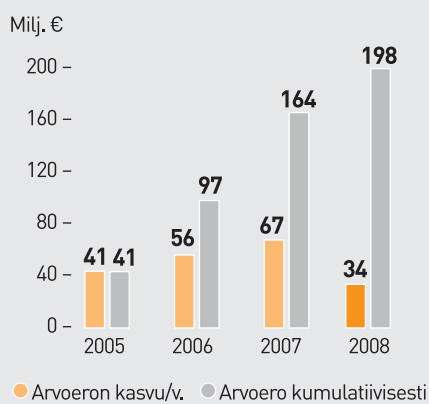
Asuntosijoitus

Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 2004-2008 ja käyvät arvot 2005-2008



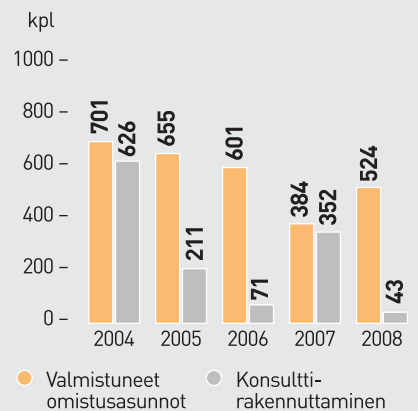
Asuntosijoitus

Arvoero muutos 2005-2008



Asuntorakennuttaminen

Asuntotuotannon kehitys 2004-2008



*IFRS

**sisältää 10 vuoden osaomistusasuntojen myyntiä 81 milj. €

SATOn vuosi 2008

- konsernin liikevaihto oli 232,4 milj. €
- vuokratuotot olivat 159,0 milj. €
- tulos ennen veroja oli 27,4 milj. €
- oman pääoman tuotto oli 9,9 %
- sijoitetun pääoman tuotto oli 6,0 %
- osinkoesitys 0,24 €/osake, 10,7 milj. €

Asuntosijoitus

- asuntokanta vuoden lopussa 22 400 asuntoa, 1 163,5 milj. €
- asuntokannan käypä arvo 1 361,3 milj. € (arvoero 197,8 milj. €)
- investoinnit vuokra-asuntoihin yhteensä 134,0 milj. €, josta Pietariin 10,4 milj. €
- realisoinnit 25,0 milj. €
- taloudellinen vuokrausaste 97,8 % ja vaihtuvuus 30,2 %
- Asuntosijoituksen tulos parani ja oli 30,7 milj. €

Asuntorakennuttaminen

- valmistuneita asuntoja 567, joista omistusasuntoja 524
- rakenteilla 232 omistusasuntoa
- uusia tonttihakintoja 6,0 milj. €, noin 11 000 k-m²
- tonttivaranto vuoden lopussa noin 5 000 asunnolle
- Asuntorakennuttamisen tulos oli tappiollinen ja oli -2,9 milj. €

Taloudelliset tunnusluvut	2008	2007
Liikevaihto (M€)	232,4	256,0
Tulos ennen veroja (M€)	27,4	34,7
Taseen loppusumma (M€)	1 380,2	1 263,5
Oman pääoman tuotto-%	9,9	12,5
Sijoitetun pääoman tuotto-%	6,0	6,3
Omavaraisuusaste-%	15,0	16,8
Omavaraisuusaste-% ilman VATRO asuntoja		
käyvin arvoin	26,4	29,4
Tulos/osake (euroa)	0,46	0,57
Oma pääoma/osake		
- kirjanpitoarvoin (euroa)	4,59	4,70
- käyvin arvoin (euroa)	7,88*	7,44*
Osinko (M€)	10,7**	16,0

Operatiiviset avainluvut

Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-%		
- kirjanpitoarvolle	8,0	8,0
- käyväälle arvolle	6,9	7,1
Vuokra-asuntojen vuokrausaste-%	97,8	97,1
Asuntomäärä (kpl)	22 400	22 387
Asuntojen uudistuotanto yhteensä (kpl)	567	736
Omistusasuntotuotanto (kpl)	524	384

Henkilöstö

Henkilöstö keskimäärin	160	176
Henkilöstö 31.12.	152	175

* laskennallinen verovelka huomioitu

** hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Tiedotelistaus 2008

30.1.2008

SATO osti 33 vuokra-asuntoa Helsingin Haagasta.

30.1.2008

SATO osti Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralta Helsingin Vuosaaresta 73 asunnon kerrostalon ja 38 yksittäisasuntoa.

31.1.2008

SATO osti Helsingin Maunulassa sijaitsevan vuonna 1962 valmistuneen seniorikohteen Vanhusten Turva ry:ltä.

12.2.2008

SATO sopi noin 18 000 vuokra-asunnon isännöinnin ja kiinteistöjen managerauksen hoidosta YIT Kiinteistötekniikka Oy:n, Realia Management Oy:n ja Juhola Management Oy:n kanssa.

13.2.2008

Tilinpäätöstiedote 2007: SATO saavutti hyvän tuloksen vuonna 2007 ja investoi voimakkaasti sekä asuntoihin että tontteihin.

4.3.2008

SATO lisää asuntojen muunneltavuutta. Elements of Kitchen -keittiön pilottityyppi valmis.

5.3.2008

SATO osti Jealha Oy:ltä Helsingin Lönnrotinkadulla sijaitsevan peruskorjattavan kiinteistön kaikki asunnot.

7.3.2008

Staffan Tast nimitettiin SATO Oyj:n Asuntosijoitus-toimialan Ulkomaan investoinnit -yksikön johtajaksi 6.3. alkaen asemapaikkanaan Pietari.

18.3.2008

SATO osti NCC Rakennus Oy:ltä Espoon Leppävaarassa olevan Asunto Oy Espoon Signaali 2 -nimisen kohteen, jossa on yhteensä 45 vuokra-asuntoa.

27.3.2008

SATOn tilinpäätös vahvistettiin.

28.3.2008

Omana toimintana hoidettu isännöinti lopetettiin ja toiminta siirrettiin SATOn palveluntuottajille YIT Kiinteistötekniikka Oy:lle ja Realia Management Oy:lle.

31.3.2008

SATO osti 111 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulta ja Tampereelta.

2.4.2008

SATO osti 17 korkeatasoista asuntoa vuokrauskäyttöön Helsingin ydinkeskustasta.

3.4.2008

WO ja SATO tekivät yhdessä ostotarjouksen AVARAN osakkeista.

7.4.2008

Sato-Rakennuttajat Oy ja Palmberg-Uraikoitsijat Oy voittivat yhteistyössä Hämeenlinnan kaupungin järjestämän Vanhan Panimon tontinvarauskilpailun kilpailuehdotuksellaan "Tapio".

29.4.2008

Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2008 SATO investoi alkuvuonna voimakkaasti vuokra-asuntoihin.

14.5.2008

SATO kannustaa nuoria muotoilijoita edistämään hyvään asumiseen liittyviä luovia ratkaisuja.

21.5.2008

SATO, Senaatti-kiinteistöt ja Rakennus-Otava allekirjoittivat esisopimuksen Jyväskylän keskustassa sijaitsevan kiinteistön kaupasta.

27.5.2008

SATO osti Suomen Pankilta 48 vuokra-asuntoa Helsingin Snellmaninkadulta.

30.5.2008

SATO osti Varmalta 53 vuokra-asuntoa Turun Pansion alueelta.

1.7.2008

SATOn YIT:n isännöinnissä olleiden kohteiden hoito Corbelille 1.7.2008 alkaen.

11.7.2008

Helsingin Eiranrantaan valmistui kesäkuussa kaksikymmentä uutta viiden tähden SATO LaatuKotia.

8.8.2008

Osavuositarkastus 1.1.–30.6.2008: SATO kasvatti vuokra-asuntokantaansa 90 miljoonan euron investoinneilla.

10.10.2008

Kestävä Kivitalo –palkinto SATOn rakennuttamalle omistusasuntokohteelle, Asunto Oy Tampereen Charlotalle.

23.10.2008

Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2008: SATOn vuokra-asuntojen kysyntä kasvanut.

5.11.2008

Tampereen kaupunki myönsi hyvän rakentamisen kunniamaininnan SATOn omistusasuntokohteelle, Asunto Oy Tampereen Charlotalle.

14.11.2008

YIT ja SATO ryhtyvät yhteistyöhön senioriasumisen kehittämiseksi.

18.11.2008

SATOn vuoden 2008 yhteistyökumppaniksi nimettiin Agenteq Solutions Oy.

30.12.2008

SATOn talousjohtajaksi nimitettiin KTM Esa Neuvonen.

31.12.2008

SATO myi 174 vuokra-asuntoa WH-Asunnoille. Asunnot sijaitsevat Lappeenrannassa ja Lohjalla.

Toimitusjohtajan katsaus



Strategisia muutoksia

SATO on usean vuoden ajan toteuttanut asuntosijoitus-toimintaan kohdistuvaa kasvustrategiaansa. Viimeisen viiden vuoden aikana olemme investoinnein ja realisoinnein muuttaneet sijainnillisia painotuksia siten, että lähes 80 prosenttia asuntovarallisuudestamme on nyt pääkaupunkiseudulla. Panostuksemme asuntoinvestointeihin tällä vuosikymmenellä ovat olleet keskimäärin noin 100 miljoonaa euroa vuodessa. Asuntosijoitustoiminnalla on keskeinen merkitys SATO:n arvomuodostuksessa ja toiminnan painoarvo vahvistuu edelleen. Sijoitusomaisuuden kasvattamista jatketaan ostoin ja rakennuttamisosaamistamme hyödyntäen.

Keskitymme jatkossa omassa toiminnassamme asunto-omaisuuden kilpailukyvyyn ja sijoitustoiminnan kannattavuuden kasvattamiseen sekä asiakkuuksien hallintaan ja kehittämiseen. Kiinteistöjen isännöintiin ja huoltoon liittyvät tehtävät sekä peruskorjaus- ja uudisrakennuttamisprojektien hallinta ja toteuttaminen hoidetaan yhteistyössä kumppaniverkoston kanssa. Näin vähennämme asuntorakennuttamisen riippuvuutta omistusasuntotuotannon suhdannevaihteluista.

Finanssikriisin vaikutukset

Yhdysvalloista Eurooppaan levinnyt finanssikriisi vaikutti kertomusvuonna myös asuntomarkkinoihin Suomessa. Vuokra-asuntomarkkinoiden positiivinen kehitys voimistui, mutta loppuvuonna omistusasuntojen kysyntä vähentyi ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä lisääntyi. Nopeaa muutosta markkinatilanteeseen ei ole odotettavissa ja SATO on sopeuttanut asuntorakennuttamistoimintaansa vastaamaan markkinatilannetta.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on vaikeuttanut rahoituksen saatavuutta ja korkomarginaalit ovat nousseet, mikä vaikuttaa uusien investointien toteuttamiseen. Taloustilanteen muutos heijastuu myös Pietariin, missä keskitymme lähitulevaisuudessa vuokraustoimintaan ja toiminnan vakiinnuttamiseen.

Vuokraustoiminnalla hyviä tuloksia

SATOn asuntojen vuokraus on kehittynyt hyvin, mikä on seurausta johdonmukaisesta asuntokannan kilpailukyvyyn kasvattamisesta ja markkinatilanteesta. Vuokrausaste on noussut 98 prosenttiin ja edellytykset nykyisen vuokrausasteen säilyttämiselle ovat hyvät.

SATOn asuntokannan kasvu jatkui vahvana

Kertomusvuonna jatkoimme vuokra-asuntokantamme voimakasta kasvattamista investointien ollessa yhteensä noin 130 miljoonaa euroa. Asuntoja hankittiin sekä uudiskohteista että vanhasta kannasta ja pääasiassa pääkaupunkiseudun keskeisiltä sijainneilta. Koska vuokra-asuntojen kysyntä painottuu pieniin asuntoihin, jatkoimme myös yksittäisten yksöiden hankintaa. Investointeihin sisältyi lisäksi uuteen tuotesegmenttiimme kuuluvia viiden tähden asuntoja.

Lainsäädäntöhankkeita vuokra-asuntotuotannon vauhdittamiseksi

Vuokra-asuntojen saatavuus on elinkeinoelämän toimivuuden kannalta tärkeää ja SATO on pyrkinyt vaikuttamaan lähes pysähdyksissä olevan vuokra-asuntotuotannon käynnistymisen esteiden poistamiseen. Olemme ehdottaneet mm. yleishyödyllisyysrajoitusten poistamista uusissa kohteissa ja lyhytaikaisen korkotukilainamahdollisuuden käyttöönottoa. Marraskuussa asuntoministeri asetti työryhmän selvittämään, onko nykyisiä yleishyödyllisyysäännöksiä tarvetta muuttaa. Odotamme kiinnostuneina työryhmän työn tuloksia.

Jo vuosia odotettu kiinteistörahastolainsäädännön uudistus vaikuttaa toteutuvan REIT-mallin pohjalta, vaikka ei aivan toivotun kaltaisena. Uudistus voi kuitenkin tuoda markkinoille asuntosijoituksiin keskittyviä rahastoja ja uutta pääomaa vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseen, mikä edistää markkinoiden tasapainoista kehittymistä. Omaisuuden siirtämiseen liittyvät vero-seuraamukset eivät mahdollista olemassa olevien asuntosijoitusyhtiöiden muuttamista rahastoiksi.

Vaiherikas vuosi

Finanssikriisin sävyttämä loppuvuosi on takanapäin ja alkaneen vuoden ennustettavuus on vaikeaa. SATOn henkilöstö on päättäneen vuoden aikana työskennellyt sitoutuneesti ja tehokkaasti, mistä osoitan heille erityiskiitokset. Lisäksi kiitän asiakkaitamme, hallituksen jäseniä, omistajia ja muita sidosryhmiä liiketoimintaa kehittävstä hyvästä yhteistyöstä. Tämän yhteistyön avulla uskomme SATOn toiminnan jatkuvan menestyksekkäästi. Ja koteja tarvitaan aina.



Erkka Valkila
toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen talouskehitys

Yhdysvalloista alkanut epäluottamus pankkisektorilla levisi kertomusvuonna Eurooppaan ja johti yrityslainojen marginaalien nousuun ja lainanannon tyrehtymiseen. Myös Suomessa lainojen saatavuus on vaikeutunut, mikä vaikuttaa SATOssa uusien investointien toteuttamismahdollisuuksiin. Kertomusvuoden loppupuoliskolla alkanut yleisimpien viitekorkojen lasku parantaa liiketoiminnan kannattavuusedellytyksiä.

Finanssikriisin seurauksena päättyi viiden vuoden yhtäjaksoinen maailmantalouden kasvu. Myös Suomen talouden ennustetaan kääntyvän laskuun vuonna 2009, mutta laskun jyrkkyyttä on vaikea arvioida. Luottamusindikaattorit niin teollisuudessa, rakentamisessa kuin palvelualalla olivat joulukuussa 2008 erittäin alhaisella tasolla. Työttömyyden ennustetaan kasvavan ja tämä heijastuu kotimaiseen kulutukseen. Työllistettyjen ostovoima on parantumassa vuodelle 2009 toteutuvien veronkevennyksien ja palkankorotusten sekä korkojen laskun ja pienentyneen inflaation johdosta.

Kuluttajien luottamus

Tammikuussa 2008 talousluottamus oli jo heikompi kuin pitkällä aikavälillä keskimäärin ja joulukuussa luottamusta kuvaava indikaattori oli alimmillaan sitten 1990-luvun lama-aikojen. Erityisesti odotukset työttömyydestä ja Suomen taloudesta olivat joulukuussa huonontuneet alhaisimmalle tasolle kuluttajabarometrin historiassa eli vuodesta 1987 lähtien. Kuluttajat arvioivat kuitenkin edelleen säästämismahdollisuutensa hyväksi. Vallitsevassa luottamusilmapiirissä pidättäytyään suurista ja pitkäkestoisista investoinneista, mikä lisää vuokra-asuntokysyntää.

Väestö ja muuttoliike

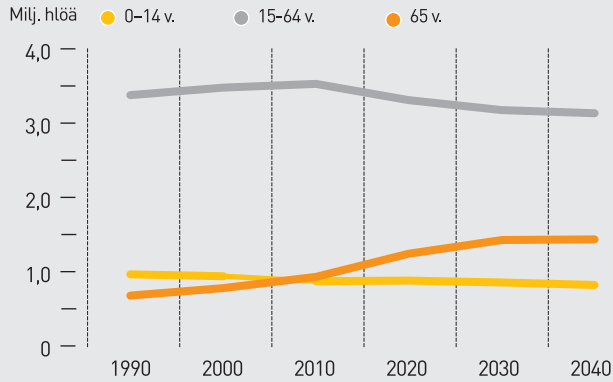
Tilastokeskuksen arvion mukaan Suomen väkiluku kasvoi kertomusvuonna noin 25 000 henkilöllä. Kasvu johtui lisääntyneestä maahanmuutosta. Myös syntyvyys oli korkeimmillaan 12 vuoteen.

Kuntien väliset muutot olivat edelleen korkealla tasolla, vaikkakin vähenivät edellisvuodesta. Kaupungistuminen jatkuu ja kaupunkialueiden väestömäärä nousi kertomusvuonna arviolta 33 000 hengellä.

Asuntokuntien määrä Suomessa oli vuoden 2007 lopussa noin 2,5 miljoonaa, josta yhden henkilön asuntokuntia oli 40 prosenttia. Helsingissä 80 prosenttia asuntokunnista on yhden ja kahden hengen talouksia. Väestön ikääntyminen on Suomessa Euroopan nopeinta.

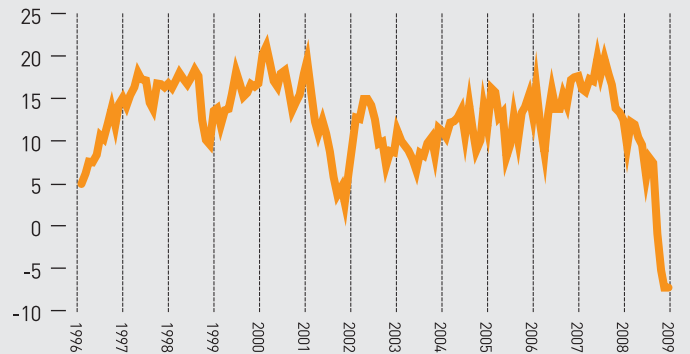
Kaupungistumisen johdosta SATO on keskittänyt toimintansa ja vuokra-asuntokantaansa Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin, joissa lisäämme edelleen pienten vuokra-asuntojen ja senioriasuntojen valikoimaa.

Suomalaisten ikärakenne 1990-2040



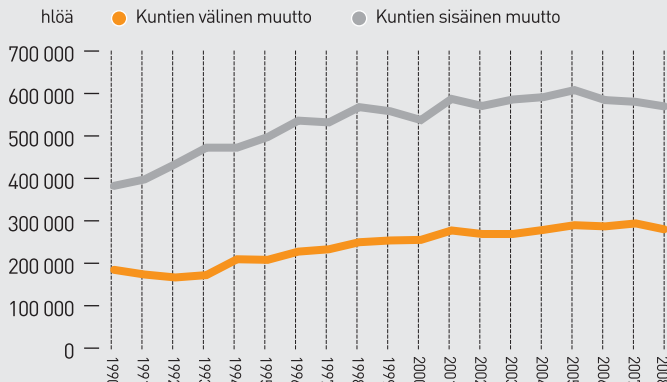
Lähde: Tilastokeskus

Kuluttajien luottamusindikaattori



Lähde: Tilastokeskus

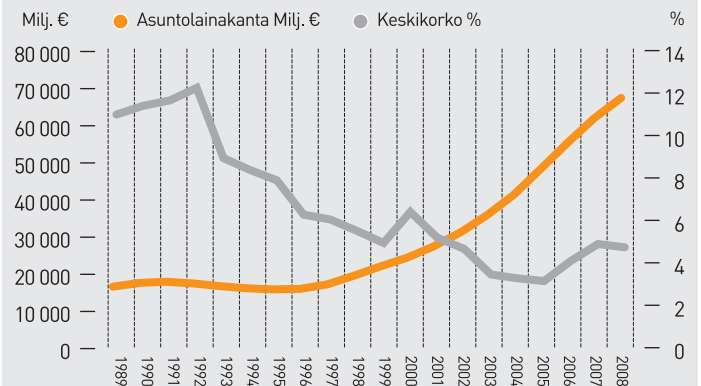
Kuntien välinen ja sisäinen muutto



Lähde: Tilastokeskus

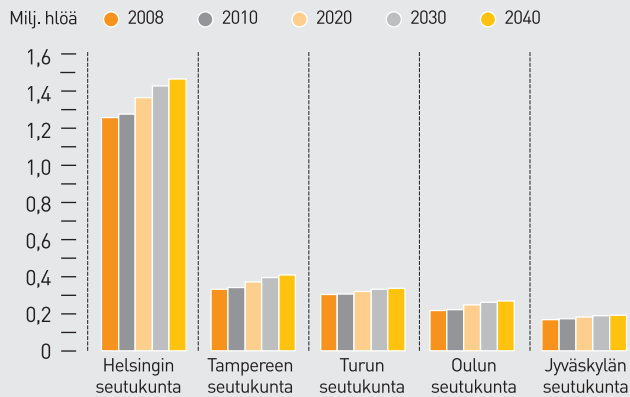
*ennakkotieto

Asuntolainakanta ja keskiporkko



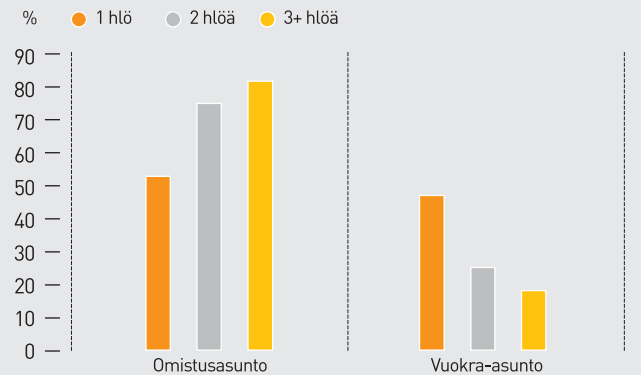
Lähde: Suomen Pankki

Väestöennuste



Lähde: Tilastokeskus

Asutuskunnat hallintaperusteen ja henkilömäärän mukaan 2007



Lähde: Tilastokeskus

Uudisrakentaminen

Vuonna 2008 asuntorakentamisen volyyymi supistui edellisvuodesta 16 prosenttia ja vuoden aikana aloitettiin noin 26 000 asunnon rakentaminen. Ennusteiden mukaan tuotantomäärät vähenevät edelleen vuonna 2009, jolloin aloitukset jäänevät alle 20 000 asunnon määrään. Koska rakentamisella on laajasti työllistävä vaikutus, hallitus on suunnitellut käynnistettäväksi rakentamista elvyttäviä toimenpiteitä. Yhtenä elvytystoimena on esitetty vuokra-asuntotuotannon vauhdittamista.

Vuokra-asuntomarkkinat

Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on yleisen talouskehityksen seurauksena kasvanut entisestään. Vuokra-asuntojen tarjonta on kuitenkin usean vuoden ajan pysynyt ennallaan ja erityisesti pienistä vuokra-asunnoista on kasvukeskuksissa puutetta. Kymmenen viime vuoden aikana vuokrien nousuvauhti on ollut selvästi asuntojen hintojen kehitystä hitaampaa. Lähivuosina vuokrat nousevat aiempaa enemmän ottaen myös huomioon kiinteistöjen ylläpitokustannuksissa tapahtunut nousu. Lisääntyvästä vuokra-asuntokysynnästä ja vuokrien nousutrendistä johtuen myös SATOn vuokratulot ovat kasvussa.

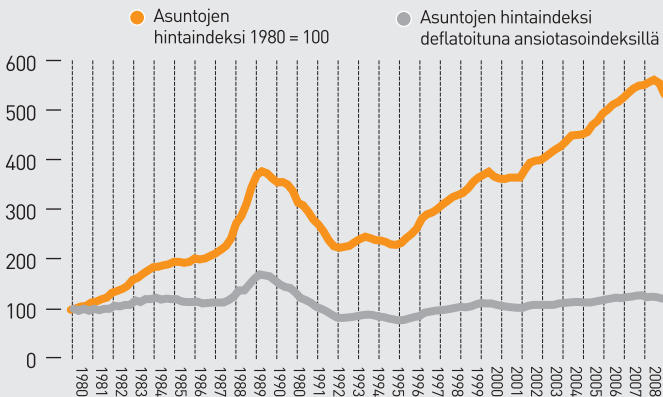
Omistusasuntomarkkinat

Kertomusvuoden alkupuolella uusia asuntolainoja nostettiin lähes edellisvuoden tahtiin. Kesän jälkeen asuntolainakannan kasvu hidastui selvästi ja lokakuussa uusien lainojen nostot olivat lähes 40 prosenttia alle edellisen lokakuun tason. Sama ilmiö toistui asuntokaupoissa. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla tehtiin enemmän kauppvoja kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2007. Loppuvuonna asuntokauppojen määrä laski rajusti, myyntiajat pidentyivät ja hinnat laskivat. Markkinatilanteesta johtuen vuonna 2009 SATOn omistusasuntotuotannon määrä pysyy alhaisena.

Pietari

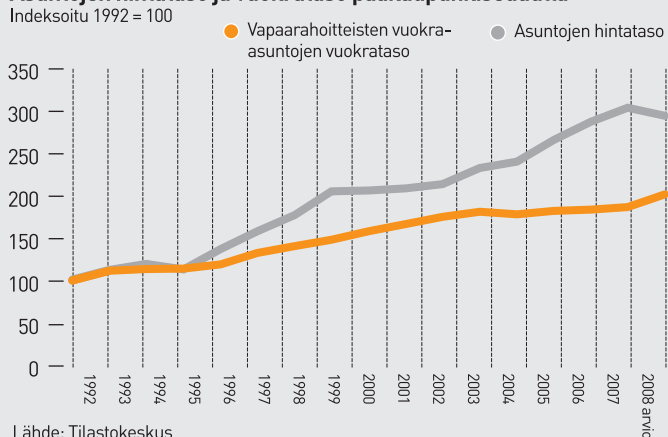
Finanssikriisin vaikutuksesta ulkomaisten investointien kasvu Venäjällä pysähtyi syksyllä ja energian hintojen lasku lisäsi talouden epävakautta. Venäjällä asuntorakentamisen volyymin arvioidaan olleen vuonna 2008 edellisvuoden tasolla, mutta putoavan vuonna 2009. Myös asuntojen hintojen odotetaan kääntyvän laskuun. Tässä taloustilanteessa SATO keskittyy hankittujen asuntojen vuokraustoimintaan ja toiminnan vakiinnuttamiseen.

Asuntojen hinnat



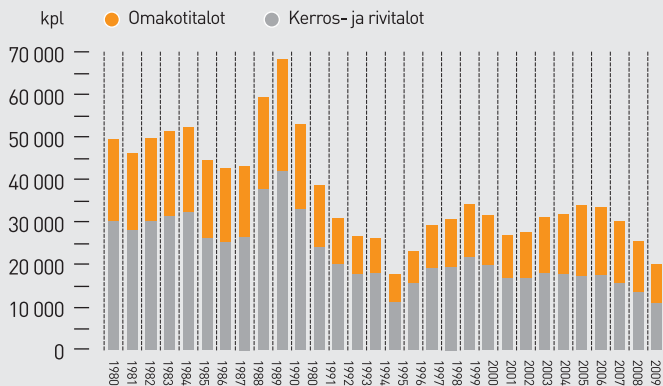
Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla



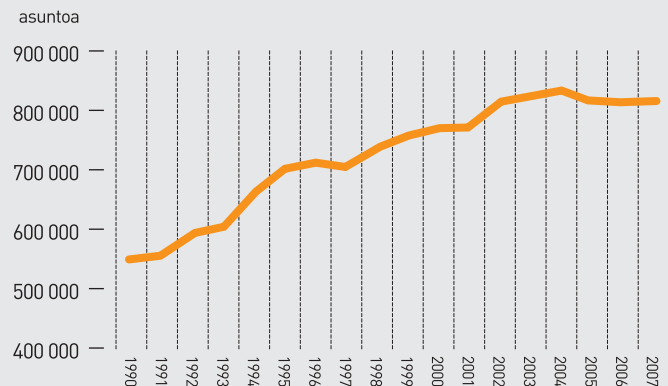
Lähde: Tilastokeskus

Asuntoaloitukset



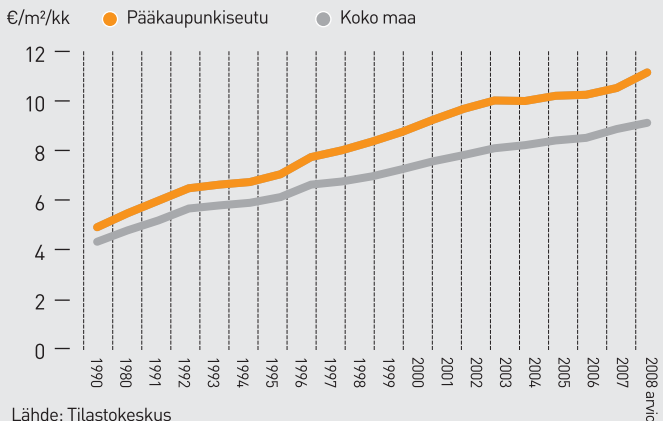
Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asutokanta Suomessa



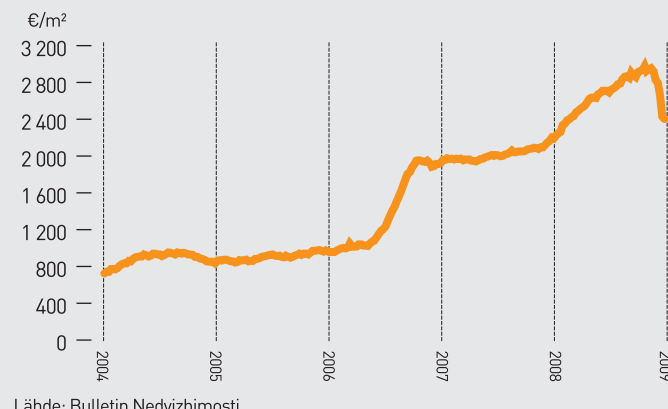
Lähde: Tilastokeskus

Keskimääräiset neliovuokrat



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hintakehitys, Pietari



Lähde: Bulletin Nedvizhimosti



Kestävä talous- kehitys



Vakaan kassavirran johdosta
SATO pystyy huolehtimaan
maksuvalmiudestaan ja hoitamaan
luotettavasti velvoitteensa sidosryhmilleen.

Asuntosijoitus

Liikevaihto ja tulos

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto vuonna 2008 oli 159,0 (152,0) miljoonaa euroa, josta SATO asunnot –segmentin liikevaihto oli 121,3 (114,2) miljoonaa euroa ja VATRO asunnot –segmentin 37,7 (37,8) miljoonaa euroa. Toimialan tulos ennen veroja oli 30,7 (29,3) miljoonaa euroa, josta SATO asunnot -segmentin tulos oli 28,5 (27,7) miljoonaa euroa ja VATRO asunnot -segmentin 2,2 (1,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 159,0 (151,6) miljoonaa euroa. Vuokraustoiminnan tulos oli 21,0 (22,5) miljoonaa euroa ja realisoineista syntyi myyntivoittoja 9,7 (7,1) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 31.12.2008 yhteensä 22 400 (22 387) asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 21 008 (20 939) ja osaomistusasuntoja 1 392 (1 448). Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 163,5 (1 060,6) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 361,3 (1 224,9) miljoonaa euroa. Kertomusvuoden investointien ja realisointien tuloksena asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 102,9 (110,9) miljoonaa euroa. Asuntojen lukumäärä nousi 13 (-161) asunnolla. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen arvoero 31.12.2008 oli 197,8 (164,3) miljoonaa euroa.

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaa-rahitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Asuntokohteita on yhteensä 752. Konserni omistaa lisäksi 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:stä, jonka omistuksessa oli vuodenvaihteessa 13 856 (13 856) asumisoikeusasuntoa.

Taloudellisessa raportoinnissa SATOn sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO asuntoihin ja VATRO asuntoihin. SATO asuntoihin kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2008 - 2025. SATOn sijoituskiinteistöistä noin 62 prosenttia kirjanpitoarvoilla lasketuna oli 31.12.2008 arava- ja korkotukilainsäädännön rajoituksista vapaata. Myös Pietarin liiketoiminta kuuluu SATO asunnot -segmenttiin. VATRO asuntoihin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

SATOn sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

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

Kauppaa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat vertailuajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

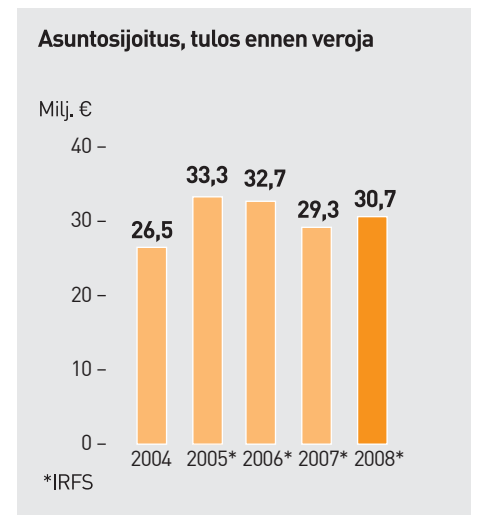
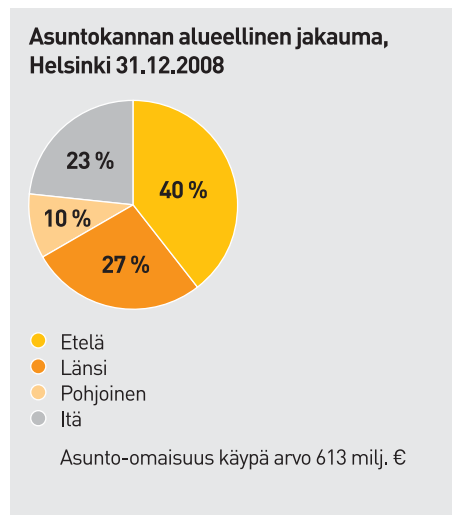
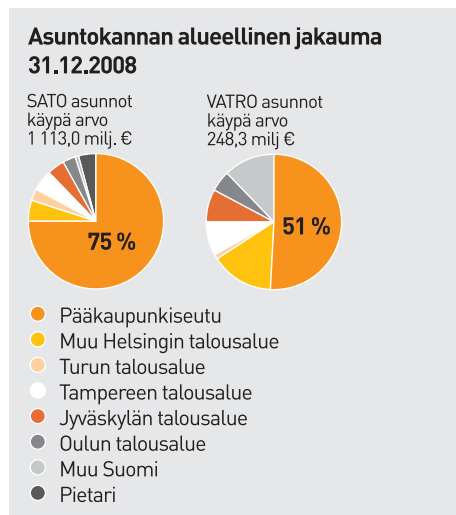
Vuokraustoiminta

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2008 vuokra-asunnoissa 10,87 (10,26) euroa/m²/kk ja osaomistusasunnoissa 9,11 (8,98) euroa /m²/kk. Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 4,5 (3,1) prosenttia. Vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 5,9 (4,9) prosenttia. Nousu johtui asuntokannan rakenteen muutoksista, vuokrankorotuksista ja uusien vuokrasopimusten vaikutuksesta. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 97,8 (97,1) prosenttia ja osaomistusasuntojen 100,0 (99,8) prosenttia. Taloudellista vuokrausastetta rasittavat peruskorjauskohteissa olevat sekä myynnissä olevat tyhjät asunnot. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus vuonna 2008 oli 30,2 (30,7) prosenttia ja osaomistusasuntojen 10,9 (10,4) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle oli 8,0 (8,0) prosenttia ja käyvälle arvolle 6,9 (7,1).

Pietarin vuokraustoiminta käynnistyi syksyllä 2008 ensimmäisten asuntojen valmistuttua. Pietarin asuntojen keskineliövuokra oli 33,23 €/m²/kk.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnan strategisena tavoitteena on kasvattaa SATO:n asunto-omaisuutta hankkimalla vuokra-asuntoja noin 100 miljoonan euron arvosta vuosittain. Investoinnit painottuvat SATO asunnot -segmenttiin. Hankinnat kohdistetaan ensisijaisesti vuokra-asuntoihin Helsingin talousalueella, senioriasuntoihin pääkaupunkiseudulla ja asuntosijoitustoiminnan laajentamiseen Pietarissa.



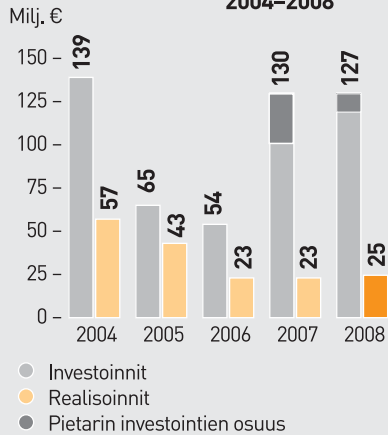
Vuoden 2008 asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 127,4 (130,0) miljoonaa euroa ja kohdistuivat pääosin SATO asunnot –segmenttiin. Investoinneilla hankittiin yhteensä 628 (607) vuokra-asuntoa, joista uudisasuntoja oli 84 (74). Asunnoista 509 on pääkaupunkiseudulla. Merkittävimmät investoinnit olivat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralta Helsingin Vuosaaresta ostetut 111 asuntoa, Taitokaari Oy:ltä hankitut 111 asuntoa Espoon Olarista, Vantaan Havukoskelta ja Tampereen Hervannasta sekä Helsingin keskustasta yhteensä 103 asunnon hankinnat. Sitovia hankintasopimuksia uusista investoinneista Suomessa oli lisäksi yhteensä 21,0 miljoonan euron arvosta.

Helsingin Eiranrannasta vuonna 2006 ostettu kohde valmistui kesäkuussa. Kertomusvuoden lopussa Suomessa konsernin omistukseen oli rakenteilla yhteensä 170 vuokra-asuntoa.

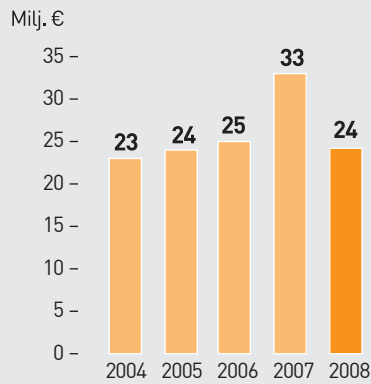
Pietariin vuoden 2008 loppuun mennessä tehtyjen investointien arvo on yhteensä 39,0 (28,6) miljoonaa euroa. Lisäksi oli sitovia hankintasopimuksia 8,4 (13,7) miljoonan euron arvosta. Hankitut kohteet sijaitsevat Pietarin keskustassa Kristovskyn ja Petrogradskajan saarilla sekä Smolnyssa. Kohteissa on yhteensä 72 asuntoa.

SATO jatkaa vuokra-asuntokantansa aktiivista kehittämistä realisoimalla suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevia asuntojaan. Tavoitteena on keskittää vuokra-asunnot noin kolmeen kymmeneen kuntaan. Vuokra-asuntojen huoneistojakaumaa kehitetään vuokra-asuntokysyntää vastaavasti ottaen huomioon erityisesti huoneistopinta-alaltaan pienien asuntojen lisääntyvä tarve. Asuntorealisointien arvo vuonna 2008 oli yhteensä 25,0 (23,2) miljoonaa euroa. Konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 584 (712) vuokra-asuntoa. Lisäksi osaomistusasuntoasukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 17 (78) asuntoa. Kertomusvuoden merkittävin kauppa oli yhteensä 174 asunnon myynti WH-Asunnoille.

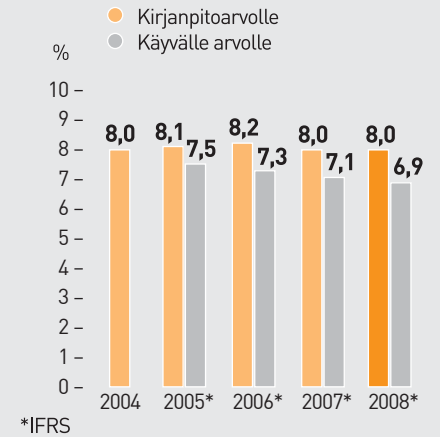
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2004–2008



Korjaustoiminta 2004–2008

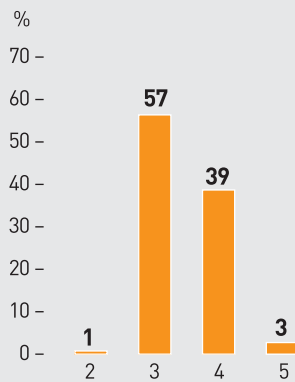


Nettovuokratuotto 2004–2008



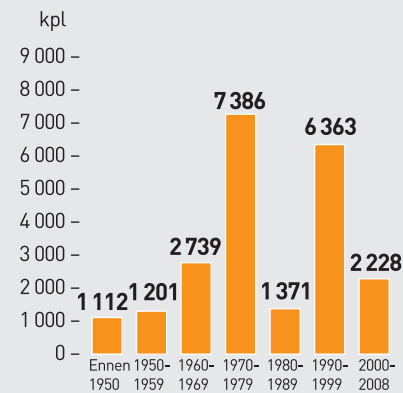
Asuntojakauma laatuluokittain

(% käyvästä arvosta 1 361 milj. €)

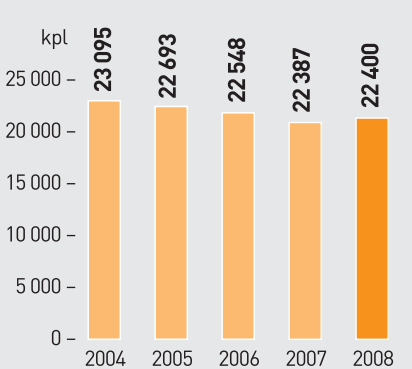


Asuntokanta valmistumisvuosittain

31.12.2008 Yhteensä 22 400 kpl



Asuntokannan kehitys 2004–2008



Elinkaarihallinta ja kiinteistöjen ylläpito

Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin. Asuntojen korjaukset kohdistetaan laatuluokituksen mukaiseen laadun ylläpitämiseen ja parantamiseen. Kertomusvuonna asuntokannan korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 23,8 (32,6) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin hankintamenoon yhteensä 5,9 (13,5) miljoonaa euroa.

Kertomusvuonna aloitettiin asuntojen määräaikaikunnostustoiminta. Kaikkien SATOn vuokra-asuntojen kunto tarkastetaan määräväleihin ja tarkastuksen yhteydessä pienet kunnostukset vaativat viat korjataan. Vuoden 2008 aikana määräaikaikunnostuksia tehtiin yhteensä noin 4 800 asuntoon. Myös kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamista jatkettiin kulutusseurannan, vettä säästävien vesikalusteiden asentamisen ja LVI-säätölaitteiden tarkastusten avulla.

Kumppanuustoiminta

Kumppanuustoiminnan tavoitteena on toteuttaa SATOn strategisia tavoitteita parasta ammattitaitoa hyödyntäen ja mahdollisimman tehokkaasti. Palveluntuottajiksi valitaan tunnettuja ja luotettavia toimittajia, joilla on tarvittava osaaminen SATOn palvelulupauksen toteuttamiseksi. Kustannustehokkuus varmistetaan hintakilpailutuksen avulla. Strategisissa hankinnoissa pyrimme kumppanuusratkaisuihin pitkäaikaisin sopimuksin. Kumppanuustoimintaa ohjataan SATOssa luodun ja yhdessä kumppanien kanssa kehitetyn johtamisjärjestelmän mukaisesti tavoitteellisesti ja vuorovaikutteisesti.

Kiinteistöjen isännöinti, huolto ja siivous sekä pääosa asuntotason korjaustoiminnasta hoidetaan kumppanuussopimusten avulla. Isännöinti- ja manageraussopimukset uusittiin kertomusvuoden aikana kolmivuotisilla sopimuksilla ja samassa yhteydessä SATO lopetti omana toimintana hoidetun isännöinnin.

Asuntosijoituksen lähiajan näkymät

Yleisestä taloustilanteesta johtuen vuokra-asuntokysyntä kasvukeskuksissa on voimistunut ja positiivinen kehitys jatkuu. Vuokrat nousevat pitkään jatkuneen asuntojen hintakehitystä alhaisemman vuokrakehityksen sekä kohonneiden kustannusten vaikutuksesta. SATO keskittyy vuokraustoiminnassa hyvän kannattavuuden ylläpitämiseen ja asiakaspalvelun parantamiseen. Rahoitusmarkkinatilanteen johdosta SATOn investointien määrä vuonna 2009 on edellisvuotta pienempi.

Asuntosijoituksen segmenttikohtainen informaatio

	SATO asunnot 1-12/2008	VATRO asunnot 1-12/2008	Yht. 1-12/2008	SATO asunnot 1-12/2007	VATRO asunnot 1-12/2007	Yht. 1-12/2007
Liikevaihto milj. €	121,3	37,7	159,0	114,2	37,8	152,0
Voitto ennen veroja milj. €	28,5	2,2	30,7	27,7	1,6	29,3
- sis. realisointitoiminnan myyntivoitot milj. €	9,1	0,6	9,7	6,7	0,4	7,1
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %						
- kirjanpitoarvolle	8,0	7,9	8,0	8,1	7,7	8,0
- käyvälle arvolle	6,6	7,9	6,9	6,9	7,7	7,1
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste %	97,5	98,6	97,8	96,8	98,3	97,1
Vaihtuvuus %	30,2	30,4	30,2	30,0	32,5	30,7
Vuokra-asuntojen keskivuokra €/m ² /kk	11,15	10,01	10,87	10,46	9,70	10,26
Bruttoinvestoinnit milj. €	133,3	0	133,3	148,1	0	148,1
Realisoinnit milj. €	16,8	8,2	25,0	17,5	10,0	27,5
Korjaustoiminta milj. €	19,2	4,6	23,8	27,5	5,1	32,6
	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2007
Vuokra-asunnot, lkm	15 886	5 122	21 008	15 655	5 284	20 939
Osaomistusasunnot, lkm	1 392	0	1 392	1 448	0	1 448
Sijoituskiinteistöjen						
- kirjanpitoarvo milj. €	915,2	248,3	1 163,5	800,5	260,1	1 060,6
- käypä arvo milj. €	1 113,0	248,3	1 361,3	964,8	260,1	1 224,9
Arvoero milj. €	197,8	0	197,8	164,3	0	164,3

Asuntorakennuttaminen

Liikevaihto ja tulos

Asuntorakennuttamisen liikevaihto vuonna 2008 oli 80,4 (109,5) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon sisältyy sisäistä myyntiä 7,0 (5,4) miljoonaa euroa.

IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti perustajarakennuttamisprojektit on kertomusvuonna tuloutettu kokonaisvalmiusasteen mukaan. Asuntorakennuttamisen tulos ennen veroja oli -2,9 (5,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttirealisoinneista syntynyttä myyntivoittoa 2,3 (0) miljoonaa euroa, yhteen projektiin kohdistuva 5,8 miljoonan euron tappio ja myymättömiin omistusasuntoihin kohdistuvia arvonalennuksia 2,1 (0,0) miljoonaa euroa.

Asuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui 567 (736) asuntoa, joista 524 (384) oli omistusasuntoja ja 43 (352) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Merkittävimmät valmistuneista omistusasuntokohteista olivat Asunto Oy Tampereen Charlotta, Asunto Oy Turun Ipnokserinne ja Asunto Oy Helsingin Tuohiaukio.

Keväällä valmistunut Asunto Oy Tampereen Charlotta voitti lokakuussa Vuoden Kestävä Kivitalo –palkinnon ja marraskuussa Tampereen kaupunki myönsi kohteelle vuoden 2008 hyvän rakentamisen kunniamaininnan. Asunto Oy Tampereen Charlotta on Finlaysonin alueelle laadukkaasti, alueen historiaa kunnioittaen toteutettu kuuden kerrostalon kokonaisuus.

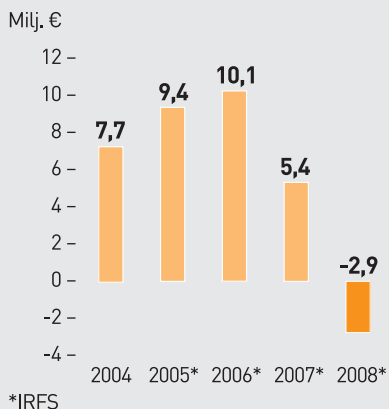
Vuoden vaihteessa rakenteilla oli yhteensä 345 (662) asuntoa, joista 232 (619) oli omistusasuntoja ja 21 (0) konsernin sijoitusasuntoja ja 92 (43) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Omistusasuntokohteiden hankinta-arvo oli yhteensä 58,2 miljoonaa euroa, josta pääkaupunkiseudun kohteet muodostavat noin 69 prosenttia. Kertomusvuonna aloitetuista kohteista merkittävimmät ovat Asunto Oy Tampereen Linnanrouva ja Asunto Oy Vantaan Vehka.

Katsauskauden lopussa oli myymättä valmiita omistusasuntoja 63 (40) ja rakenteilla olevia 147 (273).

Tontit

Vuoden 2008 lopussa SATOlla oli omistuksessaan asuntotuotantoon kaavoitettua tonttivarantoa noin 219 000 kerrosneliometriä. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimuksiin perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 127 000 kerrosneliometriä. Kaavakehityskohteissa arvio tulevasta rakennusoikeudesta on yhteensä noin 75 000 kerrosneliometriä. Esisopimusten ja kaavatavoitteiden toteutuessa nämä yhdessä mahdollistavat runsaan 5 000 asunnon rakentamisen. Omistuksessa olevan tonttivarannon kirjanpitoarvo 31.12.2008 oli 69,6 (67,6) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttaminen,
tulos ennen veroja 2004–2008



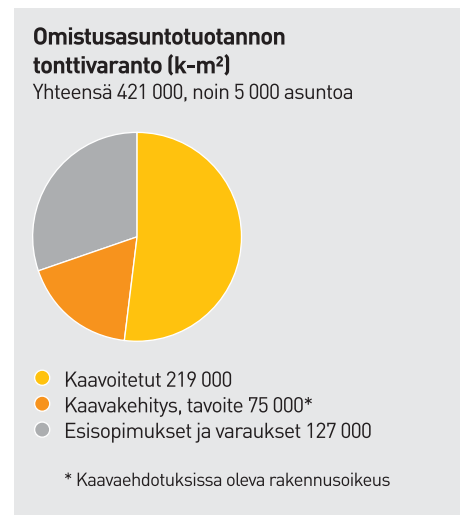
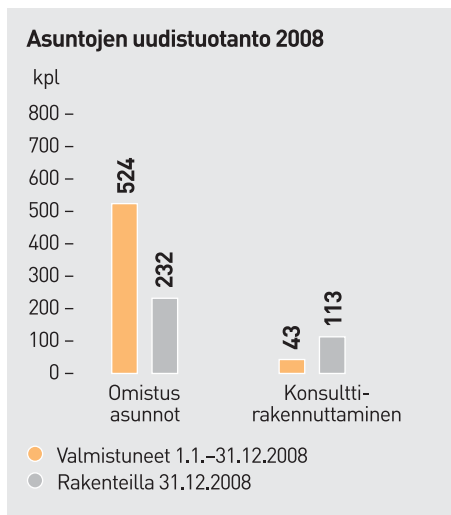
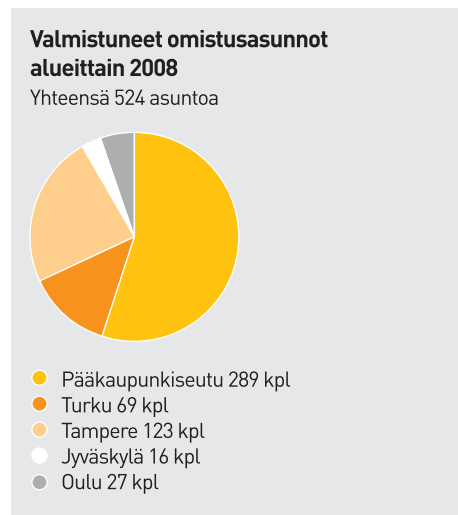
Vuonna 2008 hankittiin tontteja noin 6,0 (37,6) miljoonalla eurolla, rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 11 000 kerrosneliometriä, jotka mahdollistavat yhteensä noin 140 asunnon rakentamisen. SATO voitti yhdessä Palmberg-Urakoitsijat Oy:n kanssa Hämeenlinnan kaupungin järjestämän Vanhan Panimon tontinvarauskilpailun. Asemakaavamuutoksen jälkeen tontin asuntorakennusoikeus on suunnitelmien mukaan noin 5 500 kerrosneliometriä. Jyväskylässä tehtiin esisopimus yhdessä Rakennus-Otava Oy:n kanssa kehitettävästä keskustan tonttialueesta tavoitteena yhteensä noin 10 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Jyväskylän Valimonmäen asemakaava sai lainvoiman alkuvuodesta 2008. Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 100–120 kerrostaloasunnon rakentamiseen. Helsingin kaupungilta on saatu Laajasalosta noin 6 000 kerrosneliömetrin tonttivaraus ja Vantaan kaupungilta Ylästästä noin 4 000 kerrosneliömetrin ja Martinlaaksosta noin 5 300

kerrosneliömetrin tonttivaraukset. Tapiolan keskustasta ostettiin asuntokerrostalotontit rakennusoikeudeltaan yhteensä 6 400 kerrosneliometriä tavoitteena toteuttaa tonteille myytäviä ja vuokrattavia senioriasuntoja.

Konsernin rakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 13 000 kerrosneliometriä. Tuotantoon siirtyneiden ja myytyjen omistustonttien arvo oli yhteensä noin 2,2 (9,2) miljoonaa euroa.

Lähiajan näkymät

Asuntomarkkinatilanteessa tapahtui kertomusvuoden syksyllä oleellinen käänne rahoitusmarkkinoiden epävarmuudesta johtuen. Kuluttajien luottamus aleni kertomusvuonna jyrkästi ja omistusasuntojen kysyntä väheni merkittävästi. Markkinatilanteesta johtuen vuonna 2009 omistusasuntotuotannon määrä pysyy alhaisena.



Toimiva asuin- ympäristö





SATOn vuokra-asunnot sijoittuvat suurimpiin kasvukeskuksiin asuinalueille, joissa on hyvät liikenneyhteydet ja palveluita. Asumisviihtyvyyden edistämiseksi SATO kannustaa asukkaita yhteisölliseen toimintaan järjestämällä asiakastapahtumia ja aktivoimalla kiinteistöissä tapahtuvaan asukastoimintaan.

Asiakkuudet

Pitkäaikaisen markkinatuntemuksensa ansiosta SATOlla on kyky ymmärtää kehittyviä asumistarpeita ja tarjota näihin sopivia ratkaisuja. Tarjoomaa kehitetään SATO:n palvelulupauksen 'Koti kuten haluat' perusteella.

Tavoitteena tyytyväiset asiakkaat

SATO:n vuokra-asunnoissa on noin 35 000 asukasta, joiden asumisviihtyvyydestä SATO vastaa yhdessä kiinteistöjä hoitavien kumppaneiden kanssa. Asiakkuuksista huolehtiminen on ydintoimintaamme ja panostamme asuntojemme laadun, asiakkaan kokeman palvelun ja asumisyhteisön jatkuvaan kehittämiseen. Tehtävässä onnistumista mitataan eri vaiheissa kerättävän asiakaspalutteen avulla. Vuokra-asunnossa asuvien ja omistusasunnon ostaneiden keskuudessa vuodesta 2004 tehtyjen asiakastytyväisyysmittausten tulokset osoittavat asiakastytyväisyystason nousseen lähtötasosta 3,4 kertomusvuonna saavutettuun tasoon 3,8 (asteikko 1-5). Pitkällä tähtäimellä tavoittelemme tasoa 4.

Tähdet kertovat vuokra-asunnon laadun

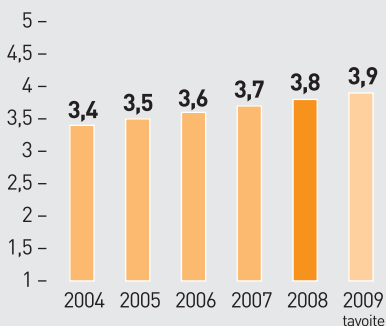
Jotta asiakkaalle välittyisi oikea kuva vuokrattavan asunnon laadusta, SATO on kehittänyt asunnoilleen tähdillä symboloidun laatuluokituksen. Asuntoja markkinoidaan SATO LaatuKoti -nimellä. Vuokrattavan asunnon sijainti, käytetyt materiaalit ja asunnon kunto vaikuttavat tähtien määrään. SATO:n asunnoista pääosa on hyväkuntoisia kolmen ja neljän tähden asuntoja. Vuokrauksen yhteydessä asunnolle annetaan laatutakuu sisältäen lupauksen siitä, että vuokra-asunnon kunto ja laatu ovat asunnon luokituksen mukaiset. Laatutakuuseen liittyy myös asunnon määräaikaikkunnostus. Kiinteistöjen ja asuntojen laatutason ylläpitoon tai parantamiseen SATO käytti vuonna 2008 yhteensä 24 miljoonaa euroa.

Joustavaa palvelua ja asiakasetuja

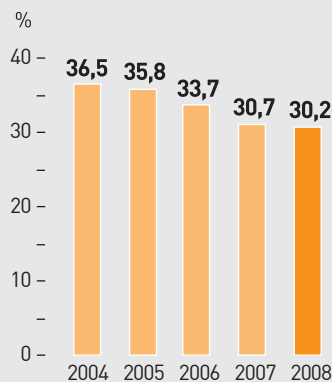
SATO tekee noin 7 000 vuokrasopimusta vuodessa. Tarjoamme asiakkaillemme joustavia etuja, mm. ainoana vuokranantajana kaksi vaihtoehtoista vuokranmaksupäivää ja poismuuttavalle kaksi valinnaista irtisanomispäivää. Internet-palvelussamme asukkaat voivat löytää keskenään vaihdettavat kodit ja pitkäaikaisilla asiakkailta on mahdollisuus käyttää asunnon vaihtajan

Asiakastytyväisyys 2004–2008 ja tavoite 2009

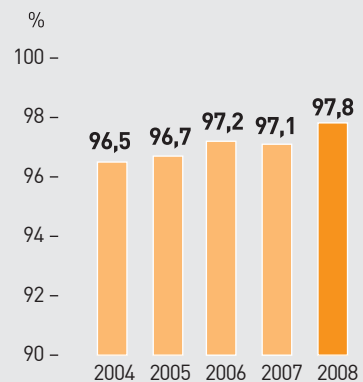
Asuntosijoitus ja Asuntorakennuttaminen, keskiarvo



Vaihtuvuus 2004–2008



Taloudellinen vuokrausaste 2004–2008



etua. Pitkäaikaisilla asiakkailla on lisäksi mahdollisuus saada vuokravakuuden palautus. Viiden tähden asunnoissa tarjoamme myös kalustuspalvelun.

SATO on neuvotellut yhteistyöyritysten kanssa etuja näiden palveluja ostaville SATO:n asiakkaille. Esimerkkejä tällaisista ovat edut nimetyistä sisustusliikkeistä, laajakaistaliittymistä, siivouspalvelusta ja muuttopalveluista.

Asukkaiden välistä vuorovaikutusta

Suurena vuokranantajana SATOlla on mahdollisuus kannustaa asukkaitaan yhteisölliseen toimintaan tukemalla mm. talo- ja aluekohtaisia tilaisuuksia ja järjestämällä harrastetoimintaa sekä kulttuuritapahtumia. Asukkaat valitsevat vuosittain yhteistyössä korostettavan teeman ja vuonna 2008 teemana oli vuorovaikutus. Vuositeeman innoittamana järjestettiin alueellisia tilaisuuksia. Vuorovaikutuksen teema jatkuu myös vuonna 2009.

Asumista ja hoivaa ikääntyville

SATO SenioriKoti tarjoaa asunnon lisäksi kodinhoito- ja hoivapalvelua, joita yhteistyökumppanimme tuottavat. Palveluohjaajan kanssa tehdyn tarvekartoituksen perusteella asiakas voi tilata juuri hänelle sopivat palvelut.

Räätälöitäviä omistusasuntoja

SATO PlusKoti tarjoaa vaihtoehtoja valitun uuden omistusasunnon pohjaratkaisuksi sekä sisustusarkkitehdin kehittämiä mallistoja materiaalien ja kalusteiden valinnan helpottamiseksi. Kehittynyt internet-palvelu ja ammattitaitoinen henkilöstö auttavat asiakasta räätälöimään mieltymyksiensä mukaisen kodin. SATO antaa laatumakuun, että uusi omistusasunto vastaa luvattua laatutasoa valmistuessaan.

Vuoden asiakkaat

SATO on vuodesta 2005 alkaen palkinnut vuosittain vuokra-asunnossa asuvan asukkaan ja uudisasunnon ostaneen asiakkaan, jotka ovat toiminnallaan lisänneet yhteistyötä ja asumisviihtyvyyttä. Vuonna 2008 valittiin sekä Asuntosijoitus- että Asuntorakennuttamistoimialalla vuoden asiakkaiksi henkilöt, jotka esimerkillisellä tavalla edistivät talossaan käynnissä olevan projektin onnistumista ja yhteistyön sujumista.

SATO:n palvelukonseptit

Vuokra-asunnot

SATO LaatuKoti

- laatuluokitellut
asunnot

Vuokra- ja omistusasunnot

SATO SenioriKoti

- asunnon
lisäksi hoivapalvelua

Omistusasunnot

SATO PlusKoti

- räätälöinti-
mahdollisuudet

Henkilöstö

SATOn palveluksessa oli kertomusvuoden lopulla 152 henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa 146 henkilöä. Henkilöstön keski-ikä on 46 vuotta.

Työhyvinvointi

Onnistunut esimiestyö on SATOssa yksi tärkeimmistä henkilöstön työhyvinvointiin vaikuttavista tekijöistä. Vuonna 2008 SATOssa jatkettiin johtamis- ja esimiestoiminnan kehittämistä järjestämällä kaksi yhteistä koulutuspäivää strategiaproessin, johtajuuden tunnusmerkkien ja esimiesviestinnän alueilta. SATOn johtajuuden tunnusmerkeiksi valittiin 'tavoitteellisuus, yrittäjähenkisyys sekä arvostus ja avoimuus'. Työhyvinvointiin liittyviä asioita käsitellään lisäksi säännöllisesti johdon ja henkilöstön edustajista kootussa ryhmässä.

Henkilöstön työssä jaksamiseen ja työkyvyn ylläpitämiseen panostettiin tukemalla mm. liikunta- ja virkistystoimintaa noin 30 000 eurolla. Tyky-toimintaan panostettiin myös järjestämällä liikuntamahdollisuuksia. Syksyllä 2008 jatkettiin työterveyshuollon toimesta työpisteiden ergonomisia tarkastuksia ja ohjauksia. Työturvallisuusasiat on keskitetty työsuojelutoimikuntaan, joka kokoontui kertomusvuonna neljä kertaa. Vuoden aikana sairauspoissaoloja oli 5,8 päivää henkilöä kohden.

Henkilöstötutkimus päätettiin uudistaa ja toteuttaa se jatkossa joka vuosi.

Osaaminen ja palkitseminen

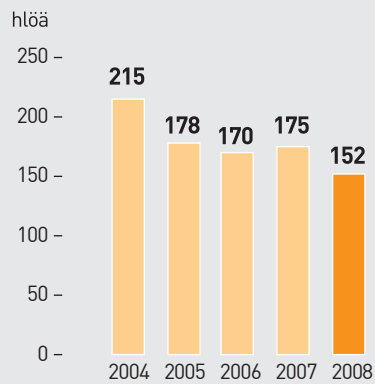
Henkilöstökoulutuksessa panostettiin asiakaspalvelun ja palvelukulttuurin kehittämiseen sekä järjestettiin jo perinteisiksi muodostuneita kieli-, atk- ja ensiapukoulutuksia. Koko henkilöstö kokoontui kesällä kahden päivän mittaisille SATO –päiville, jossa teemana oli palvelulupauksen käytäntöön vienti.

Kertomusvuonna käynnistettiin SATOn palkitsemisjärjestelmän ja tulospalkkiojärjestelmän uudistaminen tavoitteena uuden järjestelmän käyttöönotto vuonna 2010.

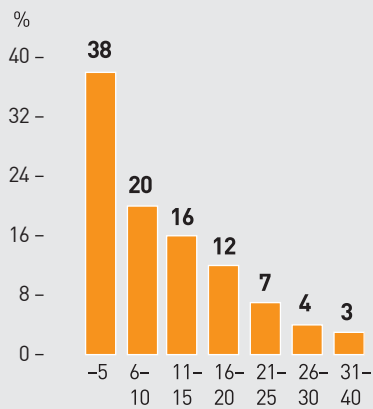
Arvopalkinnot

SATO palkitsee vuosittain työntekijöitään esimiesten ehdotuksesta kunniamaininnoilla arvojen mukaisesta esimerkillisestä toiminnasta. Lisäksi henkilöstö valitsee vuosittain keskuudestaan 'Vuoden satolaisen'. Vuoden 2008 satolaiseksi valittiin henkilö, joka työllään esimerkillisesti on osoittanut hyvää yhteistyökykyä ja ammatitaitonsa kehittymistä.

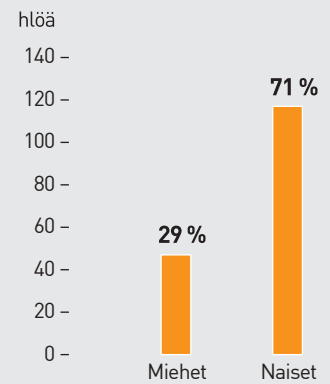
Henkilöstö vuoden lopussa



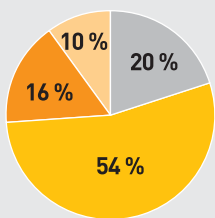
Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2008



Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2008



Henkilöstön koulutusaste 31.12.2008



- Ylempi korkeakouluaste (korkeakoulu tai yliopisto)
- Ylempi keskiaste (esim. opisto tai ammattikorkeakoulu)
- Alempi keskiaste (ammatillinen peruskoulutus tai ylioppilastutkinto)
- Perusaste (esim. keski- tai peruskoulu)

Kehitystoiminta

SATO on lähes 70 vuoden ajan ollut yksi suomalaisen asuntomarkkinoiden edelläkävijöistä, joka on ollut mukana luomassa lukuisia asumiseen liittyviä innovaatioita. Varmistaaksemme uudistamiskykymme myös jatkossa olemme vahvistaneet konsernin kehitystoiminnan resursseja ja parantaneet edellytyksiä kehitysprojektien tehokkaaseen johtamiseen ja läpivientiin. Vuonna 2008 panostukset kehittämistoimintaan olivat 0,6 miljoonaa euroa.

Toiminnan kehittämistä

Kehitystoiminnan keskeisenä tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta liittyen sekä asuntojen laatuun että asiakkuuden eri vaiheissa tarjottavaan palveluun. Asiakaskokemuksen onnistumiseen vaikuttaa koko palveluverkoston toiminta ja eri osapuolien välinen tiedonkulku. Kertomusvuoden aikana SATO on tehostanut prosessien sujuvuutta kehittämällä niitä sisäisesti ja yhdessä tärkeimpien yhteistyökumppanien kanssa sekä uusimalla toimintaa tukevia tietojärjestelmiä.

Saadakseen alan viimeisintä tietoa kilpailukykyensä vahvistamiseksi SATO liittyi kertomusvuonna Suomen Laatukeskuksen jäseneksi. Panostamme toiminnan jatkuvaan parantamiseen EFQM-laatujärjestelmän mukaisesti.

Palveluinnovaatioita

SATO on mukana kehittämässä konseptia, joka sisältää senioritaloon sopivat talotekniset ratkaisut. Nämä suunnitellaan siten, että ne mukautuvat ikääntyvän asukkaan muuttuviin tarpeisiin ja mahdollistavat kotona asumisen entistä pidempään. Konsepti soveltuu

pääperiaatteiltaan sekä uudistuotantoon että vanhojen rakennusten peruskorjaamiseen. Pilottikohteen suunnittelu käynnistetään vuoden 2009 aikana.

SATO kehitti kertomusvuoden aikana alueellisen palvelukonseptin, jonka markkinointi ajoitetaan seuraavan laajan uudisrakentamisalueen aloituksen yhteyteen. Konsepti tarjoaa uudenlaista asumista ja asumiseen liittyviä palveluja.

Tutkimushankkeita

SATO kasvattaa osaamistaan sekä toimii alansa uudistajana osallistumalla aktiivisesti moniin tutkimuslaitos- ja yritysvetosiin hankkeisiin. Kertomusvuonna SATO liittyi mukaan mm. Hyvinvointi-innovaatio tutkimukseen ja Tekesin rahoittamaan Kestävän rakentamisen prosessit –hankkeeseen. Lisäksi osallistuimme RAKLI:n ja Rakennusteollisuuden vetämiin toimialan yleisiin tutkimushankkeisiin.

Järjestötoimintaa

SATO on jäsenenä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:ssa, jossa sillä on edustajat hallituksessa, Asunnot-toimialan johtoryhmässä ja neljässä toimikunnassa. Lisäksi SATO on edustettuna Kiinteistö- ja rakentamisfoorumien neuvottelukunnassa.

SATO on Helsingin seudun kauppakamarin jäsen ja sillä on edustus kauppakamarin valtuuskunnassa ja hallituksessa, asunto- ja aluevaliokunnassa sekä Helsingin kaupungin ja kauppakamarin neuvottelukunnassa. Lisäksi SATO kuuluu Palvelualojen Toimialaliitto ry:een, Suomalais-Venäläiseen kauppakamariin sekä useisiin asuntoalan ja vanhustyön järjestöihin. Näistä

merkittävimmät ovat Suomen Asuntoliitto ry, Asunto-reformiyhdistys ry, SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry sekä Vanhusten palvelutaloyhdistys ry.

Kannustustoimintaa

Nyt jo neljännen kerran SATO palkitsi Taideteollisessa korkeakoulussa valmistuneen taiteen maisterin loppu-työn. SATO haluaa tunnustuksella kannustaa nuoria muotoilijoita edistämään hyvään asumiseen liittyviä

luovia ratkaisuja. Kertomusvuonna palkittiin loppu-työ '12 chairs'. Teos edustaa ajatusmaailmaltaan asioita, joita SATO omalla toiminnallaan pyrkii edistämään: kestävää kehitystä, yksilöllisyyttä ja uuden luomista perinteisiin nojautuen.

Vuoden 2008 yhteistyökumppaniksi valittiin Agenteq Solutions Oy ansionaan yhteistyö SATOn liiketoiminnan kannalta keskeisten tietojärjestelmien kehittämisessä.

SATO - asuntoalan edelläkävijä

Perustettu sodan jälkeisen jälleenrakentamisen nopeuttamiseksi

**Aluerakennuttamisen
käynnistäjä**

**Uusien
asumisratkaisujen
kehittäjä**

Asumisoikeusasunnot
Osaomistusasunnot
Senioriasunnot
sisältäen kodinhoito- ja
hoivapalvelua

**Ammattimaisen
asuntosijoitus-
toiminnan
käynnistäjä Suomessa
ja Pietarissa**

**Asiakkaan vaikutus-
mahdollisuuksien
kasvattaja
asunnon suunnittelussa**


SATO PlusKoti-palvelun
kehittäjä

**Vuokra-
asuntojen
laatuluokituksen
kehittäjä**

**Asuntojen
laatutakuun
lanseeraaja**

**Monipuolisen
internetpalvelun
kehittäjä**

**Aktiivinen
kumppanuus-
verkoston rakentaja**

A close-up photograph of several vibrant green leaves, likely from a plant like a maple or birch, covered in numerous clear, glistening water droplets. The droplets vary in size and are scattered across the leaf surfaces, some resting on the veins. The background is a soft, out-of-focus green, creating a sense of depth and freshness. The overall mood is clean, natural, and refreshing.

Kehittyvä energia- tehokkuus



Lämmön ja veden ominaiskulutuksen sekä kiinteistösähkön kulutuksen vähentämiseen panostetaan voimakkaasti ja tuloksia seurataan järjestelmällisesti. Asiakkaita kannustetaan energiankäytön hillitsemiseen tiedottamalla ja opastamalla uusiin toimintatapoihin.

Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen

Olemme asettaneet tavoitteeksemme vähentää SATOn toiminnasta syntyviä hiilidioksidin ominaispäästöjä 10 prosenttia vuodesta 2007 vuoteen 2020 mennessä. Ensisijaisena keinona on lisätä vuokra-asuntokantamme, rakennuttamiemme uudiskohteiden ja SATOn toimipisteiden energiatehokkuutta. SATOn toiminnasta aiheutuneet kasvihuonekaasujen kokonaispäästöt vuonna 2008 olivat 76,2 tuhatta tonnia CO₂-ekvivalenttia. Asuinneliötä kohti lasketut ominaispäästöt SATOn omistamissa asunnoissa olivat 52,7 kg CO₂/m² ja SATOn oman toiminnan ominaispäästöt olivat 3,2 tonnia CO₂/työntekijä. Energiantuotannosta aiheutuvien päästöjen arvioinnissa on käytetty keskimääräistä suomalaista sähkön- ja kaukolämmön tuotannon ympäristöprofiilia.

Kertomusvuonna päivitimme ympäristöohjelman menettelytapaohjeita ohjaamaan toimintaa asteittain kohti tavoitetta ja koulutimme kohteiden isännöitsijöitä energiaseurannan tehostamiseksi. Ympäristöohjelma on luettavissa yhtiön kotisivuilla www.sato.fi.

Tavoitteet energiankulutuksen pienentämiseksi

Vuodesta 2009 alkaen kaikki SATOn uudiskohteet suunnitellaan ns. matalaenergiataloiksi, jolloin energiankulutusta on mahdollista vähentää 20–40 prosenttia aikaisempaan toteutustapaan verrattuna. Uudisrakentamista haasteellisempaa, mutta kokonaispäästöjen kannalta vaikutuksiltaan merkittävämpää on energiankulutuksen vähentäminen olemassa olevassa kiinteistökannassa. SATO on jo vuodesta 2004 alkaen edennyt järjestelmällisesti omistamissaan kiinteistöissä veden, lämmön ja sähkön kulutuksen vähentämiseksi.

SATOn vuokrakiinteistöjen energian käyttöä on seurattu valtakunnallisen asuinkiinteistöjen energiansäästösopimuksen (AESS) edellyttämällä tavalla vuodesta 2004. Sopimuksen päämääränä on vähentää asuinkiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoteen 2012 mennessä. Lämmön ominaiskulutus rakennuskuutiota kohden on vuodesta 2004 laskenut SATOn kiinteistöissä 8,9 prosenttia ja veden ominaiskulutus 6,2 prosenttia. Kertomusvuonna vettä säästäviä vesikalusteosia asennettiin energiansäästötavoitteiden edistämiseksi 759 asuntoon. Lisäksi huollettiin 390 kiinteistön LVI-säätölaitteet.

AES-sopimuksen yhtenä tavoitteena on pysäyttää kiinteistösähkön ominaiskulutuksen kasvu ja kääntää kulutus laskuun ennen vuotta 2008 sekä energiakatselmusten suorittaminen 80 prosentissa sopimuksen piiriin kuuluvissa kiinteistöissä vuoteen 2010 men-

nessä. Kiinteistösähkön osalta SATO saavutti tavoitteen jo vuonna 2005, jolloin kulutus kääntyi laskuun. Vuonna 2008 sähkön ominaiskulutus pysyi edellisvuoden tasolla. Energiakatselmus tehtiin 21 vuokra-asuntokohteessa ja vuoden loppuun mennessä katselmuksia oli tehty yhteensä 272 kiinteistössä. Tämä vastaa noin 65 prosenttia SATO:n kiinteistöistä.

Kertomusvuoden aikana SATO laati energiatodistukset kohteisiinsa.

Valistusta

Ympäristötietoisuuden lisäämiseksi SATO julkaisi kertomusvuonna 'Ympäristö kuten haluat' – vihkosen, jota jaetaan asiakkaille ja henkilöstölle, sekä järjesti henkilöstölle ilmastonmuutosta koskevan seminaarin. Myös kumppaneille järjestettiin energiatehokkuuteen liittyvää koulutusta.

Lokakuussa valtakunnallisella energiansäästöviikolla SATO toteutti asiakkaille ja henkilöstölle suunnatun kampanjan, jonka aikana jaettiin vinkkejä keinoista hillitä arkipäivän energiankulutusta työssä ja

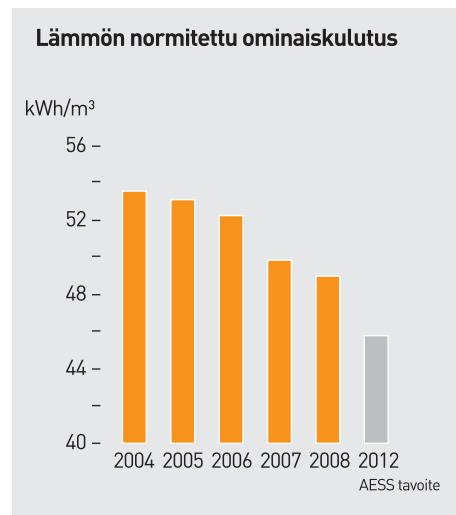
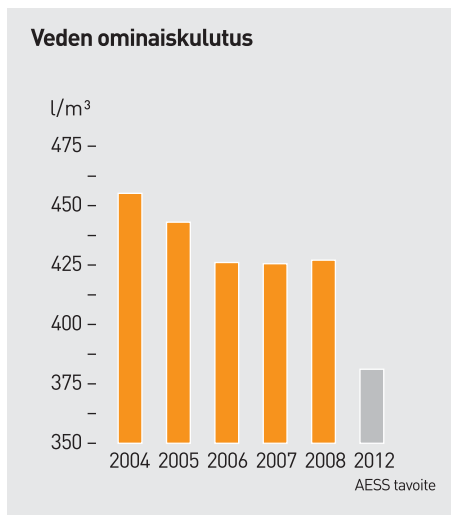
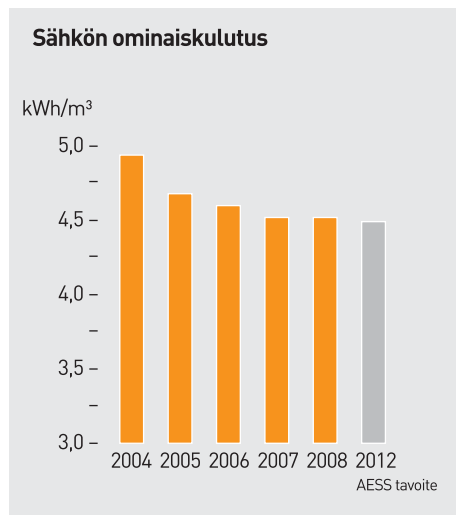
kotona. Kampanjan aikana SATO:n Helsingin toimitalon sähkön kulutus aleni 12 prosenttia viikkokohtaisen kulutuksen keskiarvoon nähden. Koko vuoden aikana SATO-talon sähkön kulutus laski 12,3 prosenttia edellisvuodesta ja lämmön kulutus 19,1 prosenttia. Jatkamme kestävästä kehityksestä tukevaa viestintää muun muassa SATO:n eri julkaisuissa.

Tukitoimintaa

Joulumuistamisiin varatut rahat lahjoitettiin joulukuussa Luonto-Liitto ry:lle nuorten ympäristökasvatus-toiminnan tukemiseksi.

Ympäristötoimikunta

SATO:n ympäristötoimikunnan tehtävänä on ympäristöohjelman vuosittainen päivitys ja vuosisuunnitelman toteutuksen valvonta. Ohjelman toteuttamisessa SATO:n henkilökunnan lisäksi vastuuta kantavat yhteistyökumppanit, jotka sitoutetaan yhteisiin tavoitteisiin mm. suunnittelu-, urakka- ja isännöintisopimuksissa.



Hallituksen toimintakertomus 1.1. – 31.12.2008

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin liikevaihto oli 232,4 miljoonaa euroa (256,0 miljoonaa euroa vuonna 2007), josta Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 159,0 (152,0) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen liikevaihto 80,4 (109,5) miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 70,3 (66,3) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 27,4 (34,7) miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen aiheutui pääosin Asuntorakennuttamisen tuloksen pienentymisestä, korkokulujen kasvusta ja korkosuojausten markkina-arvomuutoksista. Asuntosijoitustoiminnan tulos oli 30,7 (29,3) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen tulos -2,9 (5,4) miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,9 (12,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,0 (6,3) prosenttia. Oman pääoman tuotto ilman yleishyödyllistä VATRO asunnot-segmenttiä oli 8,5 (11,7) prosenttia.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2008 oli 1 380,2 (1 263,5) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 163,5 (1 060,6) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 361,3 (1 224,9) miljoonaa euroa. Konsernin korollinen vieras pääoma oli 1 050,2 (945,1) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 15,0 (16,8) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 22,4 (23,5) prosenttia. Omavaraisuusaste ilman yleishyödyllistä VATRO asunnot-segmenttiä oli kirjanpitoarvoin laskettuna 18,1 (21,9) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 26,4 (29,4) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 46,8 (34,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 050,2 (945,1) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 653,4 (544,5) miljoonaa euroa, korkotukilainojen määrä 100,2 (100,4) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 232,8 (249,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 63,8 (51,2) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 372,3 (294,5) miljoonaa euroa suojattuna koronvaihtosopimuksin ja optioilla, mikä vastaa 60 (56) prosenttia markkinaehtoisesta korkopositiviteetistä. Suojausten keskimaturiteetti oli 37 (46) kuukautta. Tilikaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -9,3 (0,3) miljoonaa euroa ja tulokseen -4,5 (0,3) miljoonaa euroa.

Konserni- ja liiketoimintarakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 6 (6) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

Raportoitavat liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot ja VATRO asunnot Asuntosijoituksessa sekä Asuntorakennuttaminen.

Asuntosijoitus

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2008 yhteensä 22 400 (22 387) asuntoa. Asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 163,5 (1 060,6) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 361,3 (1 224,9) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 97,8 (97,1) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 30,2 (30,7) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,0 (8,0) prosenttia kirjanpitoarvolle ja 6,9 (7,1) prosenttia käyväälle arvolle.

Vuoden 2008 aikana hankittiin yhteensä 628 (607) asuntoa, joista uudisasuntoja oli 84 (74). Asuntoinvestoinneista johtuva taseen lisäys oli yhteensä 127,4 (130,0) miljoonaa euroa. Asuntokannan peruskorjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 23,8 (32,6) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana myytiin 584 (712) vuokra-asuntoa yhteisarvoltaan 25,0 (23,2) miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo oli yhteensä 39,0 (28,6) miljoonaa euroa. Lisäksi oli sitovia hankintasopimuksia 8,4 (13,7) miljoonan euron arvosta. Kohteissa on yhteensä 72 asuntoa. Vuokraustoiminta käynnistyi loppuvuodesta ensimmäisten asuntojen valmistuttua.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 159,0 (152,0) miljoonaa euroa, josta SATO asunnot -segmentin liikevaihto oli 121,3 (114,2) miljoonaa euroa ja VATRO asunnot -segmentin 37,7 (37,8) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 159,0 (151,6) miljoonaa euroa.

Asuntosijoitustoiminnan tulos ennen veroja oli 30,7 (29,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyi realisointitoiminnan myyntivoittoja 9,7 (7,1) miljoonaa euroa. SATO asunnot -segmentin tulos oli 28,5 (27,7) miljoonaa euroa ja VATRO asunnot -segmentin tulos 2,2 (1,6) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttaminen

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 567 (736) asuntoa, joista 524 (384) oli omistus-asuntoja ja 43 (352) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Valmistuneiden omistusasuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 134,6 (84,5) miljoonaa euroa.

Vuoden vaihteessa oli rakenteilla 345 (662) asuntoa, joista 232 (619) oli omistus-asuntoja, 21 (0) konsernin sijoitusasuntoja ja 92 (43) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Rakenteilla olleen omistus-asuntotuotannon hankinta-arvo oli 58,2 (163,3) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli 80,4 (109,5) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen liikevaihtoon sisältyy sisäistä myyntiä 7,0 (5,4) miljoonaa euroa. Toimialan tulos ennen veroja oli -2,9 (5,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttrealisoinneista syntyneitä myyntivoittoa 2,3 (0) miljoonaa euroa, yhteen projektiin kohdistuva 5,8 miljoonan euron tappio ja myymättömiin omistusasuntoihin kohdistuvia arvonalennuksia 2,1 (0) miljoonaa euroa.

Konsernin omistaman tonttivarannon kirjanpitoarvo vuoden vaihteessa oli 69,6 (67,6) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana hankittiin tonttivarantoa yhteensä 6,0 (37,6) miljoonalla eurolla. Vuoden aikana myydyin ja asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 2,2 (9,2) miljoonaa euroa.

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

Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 134,0 (149,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin asunto-omaisuutta yhteensä 25,0 (23,2) miljoonalla eurolla ja toimitilaomaisuutta 0,0 (4,3) miljoonalla eurolla.

Ympäristövaikutukset

SATOn toiminnan keskeisimmät ympäristövaikutukset syntyvät asumisen energiankulutuksesta ja siitä aiheutuvista päästöistä. SATO on asettanut toiminnastaan aiheutuvien hiilidioksidin ominaispäästöjen vähentämistavoitteeksi 10 prosenttia vuodesta 2007 vuoteen 2020 mennessä. Ympäristöohjelmaa ja sen tavoitteita päivitetään vuosittain. SATO on myös sitoutunut valtakunnallisen asuinkiinteistöjen energiansäästösovimuksen (AESS) mukaisiin tavoitteisiin vähentää asuinkiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoteen 2012 mennessä ja kääntää kiinteistösähkön ominaiskulutus laskuun ennen vuotta 2008. Konsernin vuokra-asuntokannassa energian käyttöä on seurattu AESS:n edellyttämällä tavalla vuodesta 2004 alkaen. Tänä aikana lämmön ominaiskulutus rakennuskuutiota kohden on laskenut 8,9 prosenttia ja veden ominaiskulutus 6,2 prosenttia. Sähkön ominaiskulutus on kääntynyt laskuun vuonna 2005 ja pysyi kertomusvuonna edellisvuoden tasolla.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Sisäisen tarkastuksen suorittaa riippumaton taho ja tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti. Kertomusvuonna sisäistä tarkastusta hoiti Deloitte & Touche Oy.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvo-muutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisten lainojen korkopositiosta on suojattuna 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella. Konsernissa on asetettu omavaraisuustavoite, jonka kehitystä seurataan säännöllisesti.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin.

Vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä ja vaihtuvuutta sekä näiden ennustetta seurataan kuukausitasolla. Vuokrausasteen nostamiseksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi panostetaan asuntojen laatutekijöihin ja asiakkaiden vahvistamiseen tähtääviin toimenpiteisiin. Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATOn asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään konsernin asuntokannan laatua pitkällä aikavälillä.

Omistusasuntojen myyntiä seurataan viikkotasolla markkinamuutosten tunnistamiseksi. SATOn hallitus on määrittänyt euromääräiset rajat myymättömien asuntojen ja tonttiomaisuuden kokonaismäärille. Riskien rajaamiseksi liiketoiminta on keskitetty viidelle suurimmalle talousalueelle Suomessa.

Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Osana riskien hallintaa sijoituskohdet valitaan kiinteistöistä, joissa asuntojen kysyntä ja arvonnousupotentiaali on suurinta. Lisäksi Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosijoituksiin on rajattu.

Kumppanien toimesta hoidettujen toimintojen jatkuvuuden varmistamiseksi toiminnot on hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

Konsernin omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla.

Hallituksen valtuutus päättää osakeannista

Yhtiökokous valtuutti 26.3.2008 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa annettavien uusien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 4 442 192 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 10 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehdoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehdoista.

Hallitus voi päättää osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poikkeamiseen oikeuttavana painavana taloudellisena syynä voidaan osakeannissa ainakin pitää

- 1) yhtiön pääomarakenteen vahvistamista
- 2) yhtiön liiketoimintaan kuuluvan omaisuuden hankkimista käyttäen vastikkeena yhtiön osakkeita sekä
- 3) tulevien yrityskauppojen tai muiden järjestelyiden rahoittamista tai toteuttamista.

Valtuutus on voimassa 26.3.2009 saakka.

Osakkeet

SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2008 oli 44 421 920 osaketta. Osakkeiden vaihtuvuus tilikauden aikana on ollut 3,4 (19) prosenttia.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2008 yhteensä 244 000 yhtiön osaketta. Lisäksi toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli Habinvest Oy:n omistuksen perusteella välillisessä omistuksessaan yhteensä 270 000 SATO Oyj:n osaketta.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2008 lopussa 152 (175) henkilöä. Vakituudessa työsuhhteessa oli 146 ja määräaikaisessa työsuhhteessa 6 henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 160 (176) henkilöä.

Henkilömäärän vähennys johtui toiminnallisista muutoksista ja omistusasuntomarkkinatilanteen heikentymisestä.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 26.3.2008 saakka puheenjohtajana Juha Laaksonen ja varapuheenjohtajana Raimo Lind sekä jäseninä Eino Halonen, Jorma Kuokkanen, Asko Salminen, Esko Torsti ja Jouko Tuunainen.

Yhtiökokouksessa 26.3.2008 SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Juha Laaksonen valittiin jatkamaan hallituksen puheenjohtajana. Hallituksen muiksi jäseniksi valittiin Jorma Kuokkanen, Raimo Lind, Asko Salminen ja Esko Torsti sekä uutena jäsenenä sijoitusjohtaja Timo Hukka. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin.

Toimitusjohtajana on toiminut insinööri Erkkä Valkila. Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Markku Sohlman, KHT.

Valiokunnat

SATO Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen 26.3.2008 pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi Juha Laaksonen ja jäseniksi Jorma Kuokkasen sekä Timo Hukan. Valiokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Raimo Lind ja jäseniksi Asko Salminen sekä Esko Torsti. Valiokunta kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Erkkä Valkila, Asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, Asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Harri Huttunen 15.12.2008 saakka ja talousjohtaja Esa Neuvonen 7.1.2009 alkaen, markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro sekä lakiasiaintoiminnan johtaja Katri Innanen 26.9.2008 saakka.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2009 SATO osti Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennialta 195 Espoossa ja Vantaalla sijaitsevaa asuntoa. Samanaikaisesti Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta. Osakeanti perustui 26.3.2008 yhtiökokouksen tekemään valtuutus päätökseen. Osakeannin jälkeen SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä on 45 372 689.

Näkymät

Vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä vuonna 2009. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuuteen liittyen SATO:n asuntoinvestoinnit vähenevät edellisvuoteen verrattuna. Asuntokaupan hiljentymisen vuoksi omistusasuntotutannon määrä pysyy alhaisena.

Mikäli toimintaympäristö ei vaikeudu, konsernin vuoden 2009 tuloksen arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla.

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2008 ovat 31 924 256,50 euroa, josta tilikauden voitto on 10 758 445,30 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2008 oikeuttavien osakkeiden määrä on 44 421 920 kappaletta. Suunnatussa osakeannissa 30.1.2009 merkityille osakkeille ei makseta osinkoa vuodelta 2008.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkona 0,24 euroa osakkeelta, eli yhteensä 10 661 260,80 euroa ja että voittovaroihin siirretään 97 184,50 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2009

Juha Laaksonen

Timo Hukka

Jorma Kuokkanen

Raimo Lind

Asko Salminen

Esko Torsti

Erkka Valkila
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2009
KPMG OY AB

Markku Sohlman
KHT

Konserni- tuloslaskelma

Konsernituloslaskelma, IFRS

Milj. €	Liitetieto	1.1- 31.12.2008	1.1.- 31.12.2007
Liikevaihto	2, 3	232,4	256,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	4	10,1	7,8
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	13	0,1	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,3	0,6
Aineiden ja palveluiden käyttö		-67,0	-93,2
Henkilöstökulut	5	-10,7	-10,6
Poistot ja arvonalentumiset	6	-17,6	-16,9
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	4	-0,4	-0,7
Liiketoiminnan muut kulut	4	-76,8	-76,7
Liikevoitto		70,3	66,3
Rahoitustuotot	7	2,4	2,1
Rahoituskulut	7	-45,3	-33,7
		-42,9	-31,6
Voitto ennen veroja		27,4	34,7
Tuloverot	8	-6,9	-9,1
Tilikauden voitto		20,5	25,5
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		20,3	25,4
Vähemmistölle		0,2	0,1
		20,5	25,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:	9	0,46	0,57
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		44,4	44,4

Konsernitase

Konsernitase, IFRS

Milj. €	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	10	1163,5	1060,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	1,8	2,1
Aineettomat hyödykkeet	12	1,2	1,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	13	0,6	0,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat	15	2,2	2,1
Saamiset	16	9,1	7,4
Laskennalliset verosaamiset	17	17,6	11,1
		1196,0	1085,3
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	118,9	113,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	16,8	27,6
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,6	3,5
Rahavarat	20	46,8	34,0
		184,2	178,2
Varat yhteensä		1 380,2	1 263,5
Oma pääoma ja velat			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		-6,6	2,8
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		3,2	3,2
Kertyneet voittovarot		159,1	154,7
		203,8	208,8
Vähemmistön osuus		1,5	1,4
Oma pääoma yhteensä		205,2	210,1
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	63,3	57,0
Varaukset	25	5,5	5,5
Korolliset velat	23	839,9	768,1
		908,8	830,7
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	26	56,0	44,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	0,9
Korolliset velat	23	210,3	177,0
		266,3	222,7
Velat yhteensä		1 175,0	1 053,4
Oma pääoma ja velat yhteensä		1 380,2	1 263,5

Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	Liitetieto	1.1- 31.12.2008	1.1.- 31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		20,5	25,2
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	29	21,8	16,5
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		-9,7	-7,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		40,7	34,4
Korkotuotot		-2,3	-2,0
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		6,9	9,0
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		10,6	-5,3
Vaihto-omaisuuden muutos		-8,9	-35,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-10,2	1,3
Varausten muutos		0,0	-1,4
Maksetut korot		-38,3	-31,7
Saadut korot		1,9	1,9
Maksetut verot		-7,1	-8,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		25,8	-2,5
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-117,9	-148,6
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-0,3	-0,5
Lainasaamisten takaisinmaksut		1,9	0,7
Myönnetyt lainat		-2,3	-5,6
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		23,8	27,5
Saadut osingot		0,0	0,0
Investointien nettorahavirta		-94,8	-126,5
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut			2,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		53,1	58,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		105,6	115,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-61,0	-39,8
Maksetut osingot		-16,0	-15,9
Rahoituksen nettorahavirta		81,8	121,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	20	34,0	41,3
Rahavarat tilikauden lopussa	20	46,8	34,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. €

	Emoyhtiön omistajille kuuluva pääoma					Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yht.
	Osakepääoma	Arvon muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut Kertyneet rahastot voittovarot				
Oma pääoma 1.1.2007	4,4	2,6	43,7	0,4	145,2	196,3	1,3	197,6
Rahavirran suojaus		0,2				0,2		0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0				0,0		0,0
Tilikauden tulos					25,4	25,4	0,1	25,5
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,2	0,0	0,0	25,4	25,6	0,1	25,7
Osingonjako					-15,9	-15,9		-15,9
Suunnattu osakeanti	0,0			2,7		2,8		2,8
Muut oikaisut					0,0	0,0	-0,1	-0,1
	0,0	0,0	0,0	2,7	-16,0	-13,2	-0,1	-13,2
Oma pääoma 31.12.2007	4,4	2,8	43,7	3,2	154,7	208,8	1,4	210,1
Oma pääoma 1.1.2008	4,4	2,8	43,7	3,2	154,7	208,8	1,4	210,1
Rahavirran suojaus		-9,3				-9,3		-9,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,1				-0,1		-0,1
Tilikauden tulos					20,4	20,4	0,2	20,5
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	-9,4	0,0	0,0	20,4	11,0	0,2	11,1
Osingonjako					-16,0	-16,0		-16,0
Suunnattu osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,0	-16,0	0,0	-16,0
Oma pääoma 31.12.2008	4,4	-6,6	43,7	3,2	159,1	203,8	1,5	205,2

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Konsernin emoyhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 3.2.2009. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asuntosiirtamisesta ja asuntorakennuttamisesta. Konsernin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle työssäkäyntialueineen sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

SATOn asuntosiirtamistoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tuke-
maa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinottorajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaika- ja rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät korkotason ja asuntokysynnän muutoksiin.

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2008 voimassa olevaa IFRS -normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n IAS-asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksessä on sovellettu IFRS 7 *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – standardia sekä IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen – Tilinpäätöksessä esitettävät pääomatiedot – standardimuutosta*. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

SATOn konsernitilinpäätökset on laadittu 31.12.2006 saakka suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti. Liittyen syksyllä 2007 toteutettuun listautumishankkeeseen laadittiin vuodelta 2006 myös IFRS-tilinpäätös. Ensimmäisen IFRS-normiston mukaisen konsernitilinpäätöksen siirtymäpäivä oli 1.1.2005 ja siinä sovellettiin IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto – standardia*.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, johdannaisia ja käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavia rahoitusvaroja ja –velkoja. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamusten tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja olettamukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Arviot ja olettamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämän hetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille.

Laatimisperiaatteiden kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät” esitetään tietoa niistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa saattavat aiheuttaa eniten vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti oikeus määrätä tytäryrityksen talouden tai liiketoiminnan periaatteista tavoitteenaan hyödyn saaminen sen toiminnasta. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankittu yrityksen hankintahetken nettovarojen kirjanpitoarvojen ylittävä osuus hankintamenoista on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Kiinteistöjen hankinnat on pääsääntöisesti käsitelty omaisuususerien hankintoina.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäisten tapahtumien realisoitumattomat katteet ja konserniyhtiöiden välinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistuosuudesta.

Suomen Asumisoikeus Oy on yhteisyritys, jossa SATOlla on 50 %:n osuus. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IAS 31 *Osuudet yhteisyrityksissä* -standardin salliman vaihtoehdoisen yhdistelytavan mukaan eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistus-asuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksiköinä (SPE; Special Purpose Entities) eikä niitä yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Näiden yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistus-asuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Ulkomaanrahan määräiset monetaariset varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssveja. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset varat ja velat, jotka arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon, muunnetaan euroiksi käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssveja. Muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja – tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitoikäsiittelymenetelmäksi IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* – standardin salliman hankintamenomallin, koska suurimpaan osaan kiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkupe- räiseen hankintamenuon.

Sijoituskiinteistöjen korjaustoimintaan liittyvät menot aktivoidaan, vain jos ne lisäävät kiinteistön vastaista tulontuottamiskykyä. Näiden aktivointien poistoajat määritetään arvioidun taloudellisen vaikutusajan perusteella tapauskohtaisesti.

Poistot sijoituskiinteistöistä tehdään tasapoistoina. Niiden perustana olevat taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta.

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoituskiinteistöjen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

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

Sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisellä on kauppa-arvomenetelmän osalta muutettu 31.12.2007 siten, että kauppahintojen vertailutiedot ovat aikaisemman 36 arviointiajankohtaa edeltävän kuukauden sijasta 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoan. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisenä vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto	5-10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3-6 vuotta

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon aikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Käyttöomaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain jos hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoan poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, joiden poisto tapahtuu tasapoistoin 3-6 vuodessa.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuuserästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävä muutos. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoan tai todennäköiseen nettorealisointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

- rakenteilla olevat asunnot, joka muodostuu keskeneräisten hankkeiden kuluksi kirjaamattomasta osuudesta,
- valmiit asunnot ja liiketilat, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä,
- maa-alueet ja maa-alueyhtiöt, joka sisältää aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset, sekä
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita.

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 – standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS 39:ssä määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja ja ne luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien instrumenttien ryhmään. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaissuoroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä. Ne sisältyvät taseeseen myyntisaamiset ja muut saamiset – ryhmään luonteensa mukaisesti joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun tilinpäätöshetkellä on olemassa perusteltua näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävässä olevat rahoitusvarat

Myytävässä olevat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkupe räiseen hankintamenuon tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon.

Myytävässä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan vero vaikutuksella huomioituna suoraan oman pääoman arvomuutosrahastoon. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan arvomuutosrahastosta tuloslaskelmaan vasta, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonalentuminen, jolloin käypä arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta.

Rahavarat

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksu-aika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voitot ja tappiot kirjanpitokäsittely riippuu johdannaissopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojaattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaissopimukset erittäin tehokkaita kumoamaan suojaattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen.

Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja.

Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaissuoraintumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan oman pääoman arvomuutosrahastoon. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

Arvonmuutokset johdannaissuoraintumenttien suojauksista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarauksia, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta.

Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään kuhunkin hankkeeseen liittyen tarkasteluhetken mennessä toteutuneen teknisen valmistusasteen perusteella. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Pitkäaikaishankkeiden tulouttamisessa käytetään arvioita. Mikäli pitkäaikaishankkeen lopputuloksen arvioidaan muuttuvan, myynnin tuloutusta muutetaan tilikaudella, jolla arvio tai arvion pohjana oleva tieto on muuttunut.

Perustajarakennuttamisen tulot ja menot tuloutetaan valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää valmistusasteen mukaisen menojen määrän, aktivoidaan keskeneräisiin pitkäaikaishankkeisiin.

Tuotot palveluista

Tuotot palveluista, kuten toimeksiantorakennuttamisesta, tuloutetaan kun palvelu on suoritettu.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingisopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan alkamishetkellään ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet lukuunottamatta IAS23 mukaisia aktivointeja. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jakotettuun hankintamenuun ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisena vaikutusaikana tehtäviä poistoja.

SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa..

Eläkejärjestelyt

SATOn eläkejärjestelyt on luokiteltu sekä maksupohjaisiksi että joidenkin henkilöstöryhmien osalta etuuspohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista veloitusta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Muut kuin maksupohjaiset järjestelyt käsitellään etuuspohjaisina eläkejärjestelyinä. Vuonna 2008 on etuuspohjaisten eläkejärjestelyiden laskentaa tarkennettu, ja sen seurauksena johdon lisäeläkejärjestelyt on käsitelty etuuspohjaisena eläkejärjestelyinä.

Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat veloitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää käyttäen. Taseeseen kirja-

taan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat, kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi henkilöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot merkitään tuloslaskelmaan henkilöiden keskimääräiselle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10% eläkevelvoitteesta tai 10% varojen käyvästä arvosta.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisen arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyriyten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään aineiden ja palveluiden käyttö, henkilöstökulut, poistot ja arvonalentumiset, sijoituskiinteistöjen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATO:ssa keskeiset arviot liittyvät seuraaviin osaluaisiin.

Valmistusasteen perusteella kirjatavat tuotot ja kulut edellyttävät arvioita hankkeiden odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista sekä hankkeen valmistumiskatapultusta.

Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista.

Sijoituskiinteistöjen, aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta tulee vuosittain arvioida, esiintyykö viitteitä siitä, että näiden hyödykkeiden arvo saattaisi olla alentunut. Jos viitteitä esiintyy, kyseisistä omaisuuseristä kerrytettävissä oleva rahamäärä tulee arvioida.

Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

Vuonna 2009 konsernissa otetaan käyttöön IFRS 8 *Toimintasegmentit* (voimaan 1.1.2009 alkaen). Uusi standardi korvaa nykyisen IAS 14 *Segmenttiraportointi* -standardin. Laatimisperiaatteen muutoksella ei konsernin arvion mukaan tule olemaan olennaista vaikutusta SATO:n segmenttiraportointiin.

Vuonna 2009 voimaan tuleva uudistettu IAS 23 *Vieraan pääoman menot* ei enää salli vieraan pääoman kulujen kirjaimista aina kuluksi, vaan edellyttää niiden aktivoimista silloin, kun kysymyksessä on standardin mukainen ehdot täyttävä hyödyke. Siirtymäsäännöksen perusteella SATO on valinnut vieraan pääoman menojen aktivoimisen aloittamispäiväksi 1.1.2007, koska SATO on aloittanut merkittävimmät IAS 23 periaatteiden mukaiset hankkeet vuoden 2007 aikana.

Vuonna 2009 käyttöön otettavasta IFRIC 13 *Kanta-asiaksohjelmat* -tulkinnasta ei arvioida olevan vaikutusta SATO:n konsernitilinpäätökseen.

Vuonna 2009 konsernissa otetaan käyttöön muutettu IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* -standardi (voimaan 1.1.2009 alkaen, ei vielä EU:n hyväksymä). SATO:n arvion mukaan IAS 1-standardin muutos vaikuttaa lähinnä konsernitilinpäätöksen tilinpäätöslaskelmien ja liitetietojen esittämiseen.

Vuonna 2009 käyttöön otettava IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate* tulkintaa ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Mikäli tulkinta hyväksytään sellaisenaan, tulkinta muuttaa myös SATOn soveltamaa huoneistojen myynnin tuloutusperiaatetta. Tällä hetkellä huoneistojen tuloutukseen sovelletaan IAS 11 Pitkäaikaishankkeet – standardia, jonka mukaan tuloutus tapahtuu valmistusasteen mukaisesti edellä kuvattujen laatimisperiaatteiden mukaan. IFRIC 15 –tulkinnan mukaan jatkossa sovellettava standardi on IAS 18 *Tuotot*, jolloin myynnin tuloutus tapahtuu huoneiston luovutuksen perusteella. *Lopullista standardin hyväksyntää odotetaan vuoden 2009 alkupuolella. SATO tulee siirtymään IFRIC 15 mukaiseen tuloutukseen vuoden 2009 alusta.* Tulkinnasta johtuva laatimisperiaatteen muutos tulee ottaa käyttöön takautuvasti. Takautuvan käyttöönoton vaikutuksia SATOn vuoden 2008 tuloslaskelmaan, taseeseen ja rahavirtalaskelmaan on arvioitu liitetiedossa 34.

Muita vuonna 2009 sovellettavia standardeja

IFRS 2 *Osakeperusteiset maksut – standardin muutokset – Vesting Conditions and Cancellations* (voimassa 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Standardimuutos edellyttää, että kaikki lopullista oikeutta synnyttämättömät ehdot otetaan huomioon myönnettyjen oman pääoman ehtoisten instrumenttien käypää arvoa määrittäessä. Lisäksi standardimuutoksessa tarkennetaan peruutusten käsittelyä koskevaa ohjeistusta. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen. Standardin muutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* ja IAS 32 *Rahoitusinstrumentit: Esittämistapa – standardien muutokset – Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation* (voimassa 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Standardien muutokset edellyttävät tietyt ominaisuudet täyttävien, lunastusvelvoitteisten oman pääoman ehtoisten rahoitusinstrumenttien (puttable financial instruments) luokittelua omaksi pääomaksi, kun ne tähän asti on käsitelty velkoina. Muutettujen standardien käyttöön otolla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen. Standardimuutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Improvements to IFRSs –muutokset (*Annual Improvements 2007*) (voimaan pääsääntöisesti 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). *Annual Improvements* –menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireiset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä 34 standardia. Konsernin tulevaan tilinpäätökseen voi vaikuttaa lähinnä IAS 20 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* –standardia koskeva muutos, jonka mukaan 1.1.2009 jälkeen saatavat matalakorkoiset lainat on kirjattava IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* – standardin mukaisesti. Konsernissa tutkitaan parhaillaan standardimuutoksen vaikutuksia. Standardimuutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

IFRIC 16 *Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation* (voimaan 1.10.2008 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta selkeyttää ulkomaisen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojauksen kirjanpito-käsittelyä konsernitilinpäätöksessä. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen. Tulkintaa ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Vuonna 2010 sovellettavia standardeja

IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* (uudistettu 2008) ja IAS 27 *Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös* (muutettu 2008), (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Standardiuudistus tulee vaikuttamaan hankinnoista kirjattavan liikearvon määrään sekä tuloslaskelmaan kirjattaviin eriin sekä mahdollisten lisäkauppahintojen käsittelyyn. Standardimuutos ohjeistaa omistusmuutosten kirjanpidollista käsittelyä. Laatimisperiaatteen muutoksen ei odoteta vaikuttavan konsernin tulevaan tilinpäätökseen merkittävästi, Uudistettua ja muutettua standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* –standardin muutos (*Eligible Hedged Items*) (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset koskevat suojauslaskentaa. Niillä tarkennetaan IAS 39:n ohjeistusta suojauskohteen yksipuolisen riskin suojaamisesta sekä inflaatoriskin suojaamisesta, kun kyseessä on rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluva erä. Konserni arvioi, ettei standardimuutoksella ole vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin. Muutettua standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

IFRIC 17 *Distributions of Non-cash Assets to Owners* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta ohjeistaa eirahamääräisten omaisuuserien osinkona jakamisen kirjaamista osinkoa jakavan yhteisön näkökulmasta. Konserni arvioi, ettei tulkinnalla ole vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin. Tulkintaa ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

2 Segmenttikohtainen informaatio

SATOn ensisijainen segmenttiraportointimuoto on liiketoimintasegmenttien mukainen. Koska toiminta tapahtuu lähes kokonaan kotimaassa, SATOlla on toistaiseksi 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 asuntokannasta että tuottamalla uusia asuntoja.

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

Asuntorakennuttaminen -segmentin toiminta painottuu omistusasuntojen rakennuttamiseen ja konsernin omaan omistukseen tulevien uudiskohdeinvestointien toteuttamiseen. Lisäksi rakennuttajatehtäviä hoidetaan toimeksiantoina yhteisöasiakkaille.

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

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Segmenttien varoihin ja velkoihin luetaan kaikki ne erät, joista syntyvät tuloslaskelmaerät on huomioitu segmenttien tuloksessa, 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.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Segmenttikohtaiset tiedot 2008

	Sato asunnot	Asuntosijoitus Vatro asunnot	Asuntoraken- nutttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Milj. €					
Ulkoinen liikevaihto	121,3	37,7	73,4		232,4
Sisäinen liikevaihto			7,0	-7,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	121,3	37,7	80,4	-7,0	232,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	9,1	0,6		0,0	9,7
Poistot ja arvonalentumiset	-12,4	-4,9	-0,3	0,0	-17,6
Liikevoitto	58,4	12,5	-0,2	-0,4	70,3
Rahoituskulut (netto)	-29,9	-10,3	-2,7		-42,9
Voitto ennen veroja	28,5	2,2	-2,9	-0,4	27,4
Nettovuokratuotot	68,7	20,1			88,8
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,0 %	7,9 %			8,0 %
Investoinnit	133,3				133,3
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen			6,0		6,0
Poistot	-12,4	-4,9	-0,3	0,0	-17,6
Arvonalentumiset					0,0
Sijoituskiinteistöt	915,2	248,3			
Rahavarat	32,5	4,7	1,5		
Segmentin muut varat	13,7	3,0	133,3	0,0	
Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyrityksissä	0,3	0,3	0,0		
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	961,7	256,3	134,8	0,0	1352,8
Kohdistamattomat varat					27,4
Varat yhteensä					1380,2
Korolliset velat	734,7	246,2	69,4		
Segmentin muut velat	35,1	7,7	18,7	0,0	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	769,8	253,9	88,1	0,0	1111,8
Kohdistamattomat velat					63,3
Velat yhteensä					1175,1

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Segmenttikohtaiset tiedot 2007

	Sato asunnot	Asuntosijoitus Vatro asunnot	Asuntoraken- nuttaminen	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Milj. €					
Ulkoinen liikevaihto	114,2	37,8	104,1		256,0
Sisäinen liikevaihto			5,4	-5,4	0,0
Liikevaihto yhteensä	114,2	37,8	109,5	-5,4	256,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	6,7	0,4		0,0	7,1
Poistot ja arvonalentumiset	-10,7	-5,9	-0,3	0,0	-16,9
Liikevoitto	47,4	12,1	7,0	-0,2	66,3
Rahoituskulut (netto)	-19,7	-10,5	-1,6	0,2	-31,6
Voitto ennen veroja	27,7	1,6	5,4	-0,0	34,7
Nettovuokratuotot	60,0	20,4			80,5
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,1 %	7,7 %			8,0 %
Investoinnit	143,4				143,4
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen			37,6		37,6
Poistot	-10,7	-4,9	-0,3	0,0	-15,9
Arvonalentumiset		-1,0			-1,0
Sijoituskiinteistöt	800,4	260,1			
Rahavarat	26,8	0,8	1,2		
Segmentin muut varat	27,0	2,9	141,2	-13,8	
Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyrityksissä	0,5	0,3			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	854,8	264,1	142,4	-13,8	1247,5
Kohdistamattomat varat					16,0
Varat yhteensä					1263,5
Korolliset velat	636,5	254,1	54,4		
Segmentin muut velat	17,8	9,0	37,7	-13,7	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	654,3	263,1	92,1	-13,7	995,9
Kohdistamattomat velat					57,4
Velat yhteensä					1053,2

Vertailuvuoden 2007 liikevaihto ja kulut on korjattu vastaamaan osaomistusasuntojen käsittelyä konsernitilinpäätöksessä.

Vaikutus on 9,9 milj. € liikevaihtoon ja kuluihin, tulosvaikutusta ei ole.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	2008	2007
--	------	------

Milj. €

3 Pitkäaikaishankkeet ja liikevaihdon jakautuminen

Tilikaudella pitkäaikaishankkeista kirjatut tuotot	75,8	107,5
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	9,7	62,1
Myyntisaamisissa esitetyt bruttosaamiset asiakkailta	3,9	12,8
Saaduissa ennakoissa esitetyt bruttovelat asiakkaille	3,2	9,8

Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä, sisältyvät taseessa erään "Myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen laskutus, sisältyy erotus tase-erään "Ostovelat ja muut velat".

Rakennuttamisen liikevaihtoon sisältyy pitkäaikaishankkeiden tuottojen lisäksi tuottoja toimeksiantorakennuttamisesta ja osakemyynneistä sekä vuokratuottoja. Asuntosijoituksen vuokratuottoja on ollut tilikaudella 2008 yhteensä 159,0 milj. € (tilikaudella 2007 151,6 milj. €).

4 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	10,1	7,8
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,4	-0,7
Yhteensä	9,7	7,1
Liiketoiminnan muut tuotot		
	0,3	0,6
Yhteensä	0,3	0,6
Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoituskiinteistöjen välittömät hoitokulut	47,3	47,4
Vuokratulot	22,4	20,0
Muut kiinteät kulut	6,5	7,6
Muut liiketoiminnan kulut	0,6	1,8
Yhteensä	76,8	76,7
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,6
Yhteensä	0,2	0,7

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS 2008 2007

Milj. €

5 Henkilöstökulut

Palkat	8,5	8,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,6	1,7
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,0	0,0
Muut henkilösivukulut	0,6	0,4
Yhteensä	10,7	10,6

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 31 Lähipiiritapahtumat.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella

Yhteensä	160	176
-----------------	------------	------------

6 Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin:

Sijoituskiinteistöt	16,6	14,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,7	0,6
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,4

Yhteensä	17,6	15,9
-----------------	-------------	-------------

Arvonalentumiset:

Sijoituskiinteistöt	0,0	1,0
---------------------	-----	-----

Yhteensä	0,0	1,0
-----------------	------------	------------

Vertailukauden 2007 arvonalentumiset liittyvät tiettyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvojen muuttamiseen vastaamaan niiden vastaisia tulonodotuksia.

7 Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot

Lainoista ja muista saamisista	2,3	2,0
--------------------------------	-----	-----

Osinkotuotot

Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
---	-----	-----

Rahoitustuotot yhteensä	2,4	2,1
--------------------------------	------------	------------

Korkokulut

Korkokulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatusta rahoitusveloista	-40,7	-34,1
--	-------	-------

Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusveloista

Suojauslaskennan ulkopuolelle kuuluvien johdannaisten käyvän arvon muutos	-4,5	0,3
---	------	-----

Rahoituskulut yhteensä	-45,3	-33,7
-------------------------------	--------------	--------------

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-42,9	-31,6
--	--------------	--------------

Suojausten esitystapaa on muutettu siten, että suojausten tulosvaikutukset kirjataan kokonaisuudessaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti. Aiemman käytännön mukaan korkosuojausten tuotot sisällytettiin korkotuottoihin ja menot korkokuluihin. Vuoden 2007 vertailutiedot on muutettu vastaamaan uutta esitystapaa.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS **2008** **2007**

Milj. €

8 Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	3,8	5,8
Edellisten tilikausien verot	0,0	-0,5
Laskennalliset verot, netto	3,1	3,8

Yhteensä	6,9	9,1
-----------------	------------	------------

Konsernituloslaskelman verokulun SATO-konsernin emoyhtiön kotimaan verokannalla (26%) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Tulos ennen veroja	27,4	34,7
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	7,1	9,0
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,2	0,0
Verovapaat tulot	-0,2	0,0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,1	0,0
Vero aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Fuusiotappiot/-voitot	0,1	0,0
Muut erot	-0,2	0,1
Oikaisut yhteensä	-0,2	0,1

Verot tuloslaskelmassa	6,9	9,1
-------------------------------	------------	------------

9 Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. Osakkeiden määrää on oikaistu vastaamaan 23.10.2007 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöstä osakkeiden määrän lisäyksestä suhteessa 1:19 korottamatta osakepääomaa (maksuton osakeanti). Vuosina 2008 ja 2007 SATOlla ei ollut osakkeiden määrää laimentavia transaktioita.

Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj.€)	20,3	25,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	44,4	44,4
Osakekohtainen tulos (€)	0,46	0,57

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS **2008** 2007

Milj. €

10 Sijoituskiinteistöt

Hankintameno 1.1.	1 124,7	997,6
Lisäykset; uudet kiinteistöt	127,3	134,6
Lisäykset; lisäinvestoinnit	5,9	13,5
Vähennykset	-15,2	-21,7
Siirrot erien välillä	1,5	0,7

Hankintameno 31.12. **1 244,2** **1 124,7**

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-64,1	-48,2
Poistot	-16,6	-14,9
Arvonalentumistappiot	0,0	-1,0

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12. **-80,7** **-64,1**

Kirjanpitoarvo 31.12.	1 163,5	1 060,6
Käypä arvo 31.12.	1 361,3	1 224,9

Sijoituskiinteistöihin liittyy yleishyödyllisyysrajoitusten kautta lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Näitä rajoituksia sekä käyvän arvon määrittämistä on tarkemmin kuvattu edellä tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa kohdissa Yrityksen perustiedot sekä Sijoituskiinteistöt.

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä **159,0** **151,6**

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimassa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 7 000 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus v. 2008 oli 30,2 % ja 2007 30,7 %, jolloin sopimusten keskimääräinen voimassoloaika v. 2008 oli 3,3 vuotta ja 2007 3,3 vuotta.

11 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
2008			
Hankintameno 1.1.	3,5	0,1	3,6
Lisäykset	0,4	0,0	0,4
Vähennykset	-0,3	0,0	-0,3
Siirrot erien välillä	0,0		0,0
Hankintameno 31.12.	3,6	0,1	3,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,5	0,1	1,5
Siirtojen kertyneet poistot	-0,3	0,0	-0,3
Kauden poistot	0,7	0,0	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,9	0,1	1,9
Kirjanpitoarvo 1.1. 2008	2,1	0,0	2,1
Kirjanpitoarvo 31.12. 2008	1,7	0,0	1,8

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
2007			
Hankintameno 1.1.	3,1	0,1	3,1
Lisäykset	0,6	0,0	0,7
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	-0,2		-0,2
Hankintameno 31.12.	3,5	0,1	3,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,1	0,1	1,1
Siirtojen kertyneet poistot	-0,2	0,0	-0,2
Kauden poistot	0,6	0,0	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,5	0,1	1,5
Kirjanpitoarvo 1.1. 2007	2,0	0,0	2,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2007	2,1	0,0	2,1

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

	Koneet ja kalusto
2008	
Hankintameno 1.1.	1,7
Lisäykset	0,3
Vähennykset	-0,3
Hankintameno 31.12.	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,5
Kauden poistot	0,5
Vähennysten kertyneet poistot	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0
2007	
Hankintameno 1.1.	1,4
Lisäykset	0,4
Vähennykset	-0,1
Hankintameno 31.12.	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,4
Kauden poistot	0,3
Vähennysten kertyneet poistot	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,2

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

12 Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
2008			
Hankintameno 1.1.	0,7	1,8	2,5
Lisäykset	0,0	0,3	0,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,7	2,1	2,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	0,6	1,3
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,7	0,9	1,6
Kirjanpitoarvo 1.1. 2008	0,0	1,2	1,2
Kirjanpitoarvo 31.12. 2008	0,0	1,2	1,2
2007			
Hankintameno 1.1.	0,7	7,5	8,2
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Siirrot erien välillä	0,0	-6,2	-6,2
Hankintameno 31.12.	0,7	1,8	2,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	4,1	4,8
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	-3,8	-3,8
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,7	0,6	1,3
Kirjanpitoarvo 1.1. 2007	0,0	3,4	3,4
Kirjanpitoarvo 31.12. 2007	0,0	1,2	1,2
13 Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyhtiössä			
		2008	2007
Hankintameno 1.1		0,7	0,2
Lisäykset		0,0	0,3
Vähennykset		-0,2	
Siirrot erien välillä		0,0	0,3
Hankintameno 31.12		0,5	0,7
Pääomaosuusoikaisut 1.1.		0,0	
Osuus tilikauden tuloksesta		0,1	0,0
Siirrot erien välillä		0,0	
Saadut osingot		0,0	0,0
Tilikauden lopussa		0,6	0,8

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

Tiedot yhteisyrityksestä ja osakkuusyryksistä ja niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio:

2008	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy (*)	Helsinki	1 215,4	1 037,8	82,8	0,3	50,0
K Oy Färminahde	Nokia	0,6	0,5	0,2	0,0	40,7
K Oy Ummelo (*)	Oulu	0,5	0,4	0,2	0,1	49,0
K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	Nurmijärvi	0,4	0,1	0,1	0,1	40,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,8	0,8	0,2	0,0	33,3
K Oy Kupittaaan Lähde	Turku	7,5	7,5	0,0	0,0	50,0
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,4	0,0	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,00
2007						
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	1 236,3	1 057,6	104,0	0,1	50,0
K Oy Färminahde	Nokia	0,5	0,5	0,2	0,0	40,7
K Oy Nummelan Hiekkarinne	Nummela	0,9	0,7	0,2	0,1	21,0
K Oy Ristiinan Suopursu	Ristiina	0,4	0,3	0,2	0,0	30,0
K Oy Nuottapuisto	Mikkeli	0,3	0,0	0,0	0,0	30,0
K Oy Ummelo	Oulu	0,5	0,4	0,3	0,0	49,0
K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	Nurmijärvi	0,4	0,0	0,1	0,0	40,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,8	0,8	0,2	0,0	33,3
K Oy Kupittaaan Lähde	Turku	7,6	7,6	0,3	0,0	50,0
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,6	0,0	50,0

(* syyskuu 2008)

14 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2008	Liitetieto	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Suojaus- laskennan ulko- puolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat velat	Tase-erien kirjanpito- arvot
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
	Osakkeet ja osuudet	15			2,2		2,2
	Lainasaamiset	16		9,1			9,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
	Myyntisaamiset	19		11,5			11,5
	Lainasaamiset	19		0,2			0,2
	Johdannaissaamiset	24	0,6				0,10
	Rahavarat	20		46,8			46,8
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
	Lainat rahoituslaitoksilta	23				839,9	839,9
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
	Lainat rahoituslaitoksilta	23				210,3	210,3
	Johdannaisvelat	24	9,5	3,7			13,2
	Ostovelat	26				10,7	10,7

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

2007	Liitetieto	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Suojaus- laskennan ulko- puolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat velat	Tase-erien kirjanpito- arvot
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
	Osakkeet ja osuudet	15			2,1		2,1
	Lainasaamiset	16		7,2			7,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
	Myyntisaamiset	19		20,2			20,2
	Lainasaamiset	19		0,6			0,6
	Johdannaissaamiset	24	3,2	0,6			3,8
	Rahavarat	20		34,0			34,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
	Lainat rahoituslaitoksilta	23				768,1	768,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
	Lainat rahoituslaitoksilta	23				177,0	177,0
	Johdannaisvelat	24					
	Ostovelat	26				6,9	6,9

Lainat rahoituslaitoksilta olivat kirjanpitoarvoltaan yhteensä 1 050,2 milj.€ (945,1 milj.€ vuonna 2007). Markkinaehtoisten lainojen tasearvo oli 653,4 milj. € (vuonna 2007 544,5 milj. €) ja käypä arvo 655,5 milj. € (vuonna 2007 548,1 milj. €). Pitkäaikaisten markkinaehtoisten lainojen efektiivisten korkokantojen painotettu keskiarvo 31.12.2008 oli 4,6 %. Muiden lainojen kirjanpitoarvo oli 396,8 milj. € (400,6 milj. € vuonna 2007). Arava- ja korkotukilainoista ei käypää arvoa ole esitetty, johtuen näiden lainatyyppien erityispiirteistä, kuten avustusluonteisista osista. Arava- ja korkotukilainojen maturiteetit ovat hyvin pitkiä, joten luotettavaa benchmark-korkoa on vaikea määrittää. Pääosa aravalainoista päättyy vuosina 2022-2047. Kaikkien muiden rahoitusvarojen ja -velkojen käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

Johdannaisista annetaan tarkempia tietoja liitetiedossa 23. Myytävissä olevista rahoitusvaroista ei ole tehty kauden aikana kirjauksia tuloslaskelmaan. Omaan pääomaan kirjattu määrä esitetään laskelmassa oman pääoman muutoksista.

15 Myytävissä olevat rahoitusvarat	2008	2007
Osakkeet	0,4	0,6
Muut osuudet	1,8	1,5
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,2	2,1

Osakkeet sisältävät noteeratut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Muut osuudet sisältävät noteeraamattomat osakkeet, jotka arvostetaan hankintamenuon, koska niiden käyviä arvoja ei ole voitu luotettavasti selvittää.

16 Pitkäaikaiset saamiset

Milj.

Lainasaamiset	9,0	7,2
Muut saamiset	0,1	0,2
Yhteensä	9,1	7,4

3,8 milj.€ on saaminen osakkuusyhtiöltä ja muut saamisia asunto-osakeyhtiöltä. Ne on arvostettu hankintamenuon tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS
2008

2007

Milj. €

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2008 aikana:	1.1.2008	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12.2008
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0	1,0	2,4	0,0	3,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,5	5,4	0,0	0,0	11,9
Konsernin sisäisistä katteista	4,6	-2,3	0,0	0,0	2,3
Yhteensä	11,1	4,1	2,4	0,0	17,6
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	1,0	-0,2	-0,8	0,0	0,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	50,9	6,1	0,0	0,0	56,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	1,5	1,8	0,0	0,0	3,3
Kohdistetuista hankintamenoista	3,6	-0,5	0,0	0,0	3,1
Yhteensä	57,0	7,2	-0,8	0,0	63,3
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2007 aikana:					
	1.1.2007	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12.2007
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	7,8	-1,3	0,0	0,0	6,5
Konsernin sisäisistä katteista	4,5	0,1	0,0	0,0	4,6
Yhteensä	12,3	-1,2	0,0	0,0	11,1
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,9	0,0	0,1	0,0	1,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	47,4	3,6	0,0	-0,1	50,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	2,5	-1,0	0,0	0,0	1,5
Kohdistetuista hankintamenoista	3,7	-0,1	0,0	0,0	3,6
Yhteensä	54,4	2,5	0,1	-0,1	57,0

18 Vaihto-omaisuus

Rakenteilla olevat asunnot	21,2	30,7
Valmiit asunnot ja liiketilat	20,8	11,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	67,6	67,2
Muu vaihto-omaisuus	9,3	4,4
Yhteensä	118,9	113,2

Vuonna 2008 on kirjattu kuluksi 2,1 milj. €, jolla vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on alennettu vastaamaan sen nettorealisointiarvoa. Vuonna 2007 vastaavaa kuluksikirjaustarvetta ei ollut.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS
2008

2007

Milj. €

19 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	11,5	20,2
Siirtosaamiset	3,7	5,1
Lainasaamiset	0,2	0,6
Muut saamiset	1,4	1,8
Yhteensä	16,8	27,6
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,2	0,2
Rakennuttamistoiminta	2,3	0,2
Suojauslaskenta	0,7	4,1
Korot	0,2	0,1
Muut siirtosaamiset	0,3	0,5
Yhteensä	3,7	5,1

Tasearvot vastaavat parhaiten sitä rahamäärää, joka on luottoriskin enimmäismäärä vakuuksien käypää arvoa huomioon ottamatta siinä tapauksessa, että toiset sopimusosapuolet eivät pysty täyttämään rahoitusinstrumentteihin liittyviä veloitteitaan. Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisten ja muiden lyhytaikaisten saamisten kirjanpitoarvojen katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

20 Rahavarat

Käteinen raha ja pankkitilit	9,6	10,3
Sijoitustodistukset, talletukset	37,2	23,7
Rahavarat taseessa	46,8	34,0

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat vuonna 2008 34,1 milj. € ja vuonna 2007 18,9 milj. €.

21 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma	Osakkeiden lkm (1 000 kpl)	Osake pääoma	Vara rahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2007	2 198	4,4	43,7	0,0	48,1
Uusanti	23	0,0	0,0	2,7	2,7
Maksuton osakeanti	42 201	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2007	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8
1.1.2008	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8
	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2008	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

Yhtiökokous valtuutti 26.3.2008 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa annettavien uusien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 4 442 192 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 10 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehdoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehdoista.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen oikeuttavana painavana taloudellisena syynä voidaan osakeannissa ainakin pitää

1) yhtiön pääomarakenteen vahvistamista

2) yhtiön liiketoimintaan kuuluvan omaisuuden hankkimista käyttäen vastikkeena yhtiön osakkeita sekä

3) tulevien yrityskauppojen tai muiden järjestelyiden rahoittamista tai toteuttamista.

4) 17.12.2008 hallitus on tehnyt päätöksen suunnatusta osakeannista.

Valtuutus on voimassa 26.3.2009 saakka.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojaukseen käytettyjen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen sekä myytävissä olevien sijoitusten käypään arvoon arvostuksen.

Osingot

Tilinpäätöspäivän, 31.12.2008, jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,24 euroa per osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2008 159.1 milj.€ (vuonna 2007 154.7 milj.€) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 26.8 milj.€ (vuonna 2007 18,6 milj.€). Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asunto-

lainsäädännön ns. yleishyödyllisyyssääntösten tuotontulotusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite ilman VATROasuntoja käyvin arvoin on vähintään 25 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävistä investoinneista. Toteutunut omavaraisuusaste ilman VATROasuntoja käyvin arvoin 31.12.2008 on 26,4 prosenttia.

Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä erityisehtoja. Tilikaudella 2008 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot.

22 Eläkevelvoitteet	2008	2007
Taseen etuusperusteinen eläkevelka		
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	0,0	0,0
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	0,9	0,7
Varojen käypä arvo	-1,0	-0,8
Ali-/Ylikate	-0,1	-0,2
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,0	0,0
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettomääräinen velka	-0,1	-0,2
Määrät taseessa:		
Velat	0,0	0,0
Saaminen	0,1	0,2
Nettomääräinen velka	0,1	0,2

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS 2008 2007

Milj. €

Tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu

Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,1	0,1
Korkomenot	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,0	0,0
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Tappiot/voitot järjestelyyn supistamisesta	0,0	0,0

Yhteensä **0,1 0,1**

Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto **0,0 0,0**

Taseessa esitetyn veloitteen nykyarvon muutokset

Velvoite 1.1.	0,7	0,6
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,1	0,1
Korkomenot	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,0	0,0
Järjestelyyn supistamisesta aiheutuneet voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0

Velvoite 31.12. **0,9 0,7**

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Käyvät arvot 1.1.	0,8	0,7
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,1	0,0
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,0	0,1
Supistaminen	0,0	0,0

Käyvät arvot 31.12. **1,0 0,8**

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa

Etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2009 / 2008 **0,0 0,1**

Järjestelyyn kuuluvien varojen jakautuminen omaisuusryhmittäin ei ole saatavissa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset

Diskonntauskorko	5,00%	5,00%
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	4,84%	4,84%
Tuleva palkankorotusolettamus	4,00%	4,00%

Varojen odotettu kokonaistuotto on vakuutusyhtiön laskema.

Viiden vuoden aikasarja (alkaen 1.1.2006)

Veloitteiden nykyarvo	2008	2007	2006
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,9	0,7	0,6
	-1,0	-0,8	-0,7

Alikate (-) / Ylikate (+) **-0,1 -0,2 -0,1**

Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin	0,0	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin	0,0	0,0	0,0

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS **2008** 2007

Milj. €

23 Korolliset velat

Pitkäaikaiset

Markkinaehtoiset lainat	456,2	376,6
Korkotukilainat	97,6	100,2
Aravalainat	223,5	240,3
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	62,0	50,3
Rahoitusleasingvelat	0,6	0,7

Yhteensä **839,9** **768,1**

Lyhytaikaiset

Markkinaehtoiset lainat	196,2	166,8
Korkotukilainat	2,6	0,2
Aravalainat	9,3	8,7
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	1,8	0,9
Rahoitusleasingvelat	0,4	0,4

Yhteensä **210,3** **177,0**

Rahavirran suojauksista kaudella omaan pääomaan kirjattu määrä esitetään laskelmassa oman pääoman muutoksista.

Lainasopimuksiin perustuvat velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat esitetään liitetiedossa 27, rahoitusriskien hallinta.

Rahoitusleasingvelat

Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,4	0,4
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,6	0,7
Yli viiden vuoden kuluessa	0,0	0,0

Yhteensä **1,0** **1,2**

Vähimmäisvuokrien nykyarvo

Yhden vuoden kuluessa	0,4	0,4
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,6	0,7
Yli viiden vuoden kuluessa	0,0	0,0

Yhteensä **1,0** **1,1**

Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut 0,1 0,1

Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä **1,0** **1,2**

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

24 Johdannaiset

Liitetiedossa 14 esitetyistä johdannaisista esitetään seuraavassa taulukossa tietoja:

Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2008

		< 1 vuosi	1-3 vuotta	> 3 vuotta	yhteensä
	Nimellisarvo	133,1	181,8	115,0	429,9
Positiivinen	käypä arvo	0,0	0,1	0,1	0,1
Negatiivinen	käypä arvo	-0,6	-4,3	-4,7	-9,6
Yhteensä		-0,6	-4,3	-4,6	-9,5

Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2008

	Nimellisarvo	0,0	0,0	110,0	110,0
Positiivinen	käypä arvo	0,0	0,0	0,0	0,0
Negatiivinen	käypä arvo	0,0	0,0	-3,7	-3,7
Yhteensä		0,0	0,0	-3,7	-3,7

Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2007

		< 1 vuosi	1-3 vuotta	> 3 vuotta	yhteensä
	Nimellisarvo	22,3	77,3	105,0	204,6
Positiivinen	käypä arvo	0,2	1,3	2,0	3,5
Negatiivinen	käypä arvo	0,0	-0,1	-0,2	-0,3
Yhteensä		0,2	1,2	1,8	3,2

Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2007

	Nimellisarvo	73,6	0,0	90,0	163,6
Positiivinen	käypä arvo	0,2	0,0	0,4	0,6
Negatiivinen	käypä arvo	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä		0,2	0,0	0,4	0,6

Vuonna 2008 rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin pois arvonmuutosrahastosta 9,3 milj.€ (2007 arvonmuutosrahastoon 0,3 milj.€).

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

25 Varaukset

	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Varaukset yhteensä
1.1.2008	5,0	0,5	5,5
Varausten lisäykset	1,3	0,0	1,3
Käytetyt varaukset	-0,7	-0,1	-0,8
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,3	-0,1	-0,4
31.12.2008	5,2	0,3	5,5

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin arvioihin perustuen.

Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

Reklamaatiovarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa ja muiden varausten 6 vuoden kuluessa.

26 Ostovelat ja muut velat

	2008	2007
Saadut ennakot	9,8	14,0
Ostovelat	10,7	6,9
Muut velat	0,6	0,8
Siirtovelat	34,9	23,1
Ostovelat ja muut velat yhteensä	56,0	44,9
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	1,7	1,8
Korot	8,3	8,1
Suojauslaskenta	15,4	
Rakennuttamistoiminta	6,6	11,5
Vuokraustoiminta	1,2	1,7
Muut	1,7	0,1
	34,9	23,1

27 Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Hallitus on tilikaudella 2008 hyväksynyt SATOn rahoituspolitiikan, jossa määritellään rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan keskeisimmät periaatteet. SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talusjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritetyt periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

Korkoriskin hallinnan tarkoituksena on vähentää markkinakorkojen muutosten vaikutusta korkokustannuksiin siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja että maksuvalmius on varmistettu. Keskeisin lainasalkkuun kohdistuva riski on korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskin hallinnassa haetaan tasapainoa vaihtuvan ja kiinteän koron välillä. Korkoriski syntyy pääosin rahoitusveloista, joita ovat markkinaehtoiset lainat, korkotukilainat ja aravalainat. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoiseen lainoihin, mutta myös muuntuyppisten rahoitusvelkojen korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Rahoituspolitiikan mukaisesti 50% - 80% lainojen nimellisarvosta suojataan, eli niiden korkosidonnaisuusajakaava pidennetään. 31.12.2008 näiden lainojen nimellisarvosta oli johdannaisinstrumenteilla suojattu 60% suojausten keskimaturiteetin ollessa 3,1 vuotta. Osa korkojohdannaisista käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Vaihtuvakorkoisten lainojen suojauksista pisimmät ulottuvat vuoteen 2013 saakka. Rahavirran suojauksiin ei sisälly tehotonta osuutta, koska suojauksen kohteilla ja koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit. Markkinakorkojen muutosten vai-

kutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan herkkyyksianalyyseissä seuraavalla sivulla.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin korkojen nousun kustannukset ovat korkotukilainoissa merkittävästi pienemmät kuin markkinaehtoisissa lainoissa. Omavastuukorko vuoden 2008 lopussa oli 2,75 tai 3,5 %. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pidempiin viitekorkoihin. Korkotukilainojen korkoriski on korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta hyvin pieni. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdistaa suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokramääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokraan. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Osassa aravalainoissa on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokraan. Riskinä on myös aravakorkojen nousu inflaatioidonnan myötä euribor-korkoja korkeammalle. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdistaa suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuuttariski

Vuonna 2007 SATO aloitti asuntosijoitustoiminnan Pietarissa. Ensimmäiset asunnot valmistuivat vuokrauskäyttöön lokakuussa 2008. SATOn merkittävimmät valuuttariskit ovat olleet investointeihin liittyneitä ruplamääräisiä sitoumuksia. 31.12.2008 SATOlla oli investointeihin liittyen ruplamääräisiä sitoumuksia 1,2 milj. € arvosta. Vuokraustoiminnan ollessa vielä alkuvaiheessa eivät operatiiviseen toimintaan liittyvät tiedossa olevat erittäin todennäköiset valuuttamääräiset rahavirrat muodosta merkittävää valuuttariskiä. Myöskään ulkomaisen tytäryhtiön valuuttamääräisen oman pääoman konsolidoinnista ei synny merkittäviä vaikutuksia konsernin omaan pääomaan ja taseen tunnuslukuihin.

Valuuttariskiltä ei ole suojauduttu johdannaisinstrumenteilla.

Hintariski

Tällä hetkellä SATOlla ei ole sellaisia eritä, joihin kohdistuisi merkittävä hintariski.

Luottoriski

Luottoriskiä aiheutuu siitä, että sopimusosapuoli ei pysty täyttämään velvoitteitaan.

SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista. Rakennuttamisen myyntisaamisten osalta luottoriskiä ei pääsääntöisesti ole, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus ei yleensä siirry ostajalle ennen kuin kauppahinta on maksettu.

Myyntisaamista pieni osa liittyy vuokrasaamisiin. SATOlla on yli 23 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaataan sisältyvä riski on merkityksetön. Suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Saton toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,2 % vuokratuotoista.

Lisäksi johdannaisopimuksiin liittyy vastapuoliriski, jota pienennetään hajauttamalla johdannaisopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää, jotta varmistutaan rahoituksen riittävästä kaikissa tilanteissa.

Varsinaisen perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen, jonka perustalle investointien ja rahoituksen kassavirrat rakentuvat. Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 100 milj. €, sekä komitoiduilla lyhytaikaisten lainojen luottolimiiteillä, 200 milj. €. 31.12.2008 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 20 milj.€ (31.12.2007 87 milj.€) ja lyhytaikaisista luottolimiiteistä luottoja nostettuna 150 milj.€ (31.12.2007 30 milj.€). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

Herkkyysanalyysit (korkoriski)

Korkotason muutoksesta aiheutuvaa herkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

- korkotason muutokseksi on oletettu +/- 100 bp
- lainat ovat euromääräisiä

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyysanalyysi

(prosenttia)	Tuloslaskelma 100 bp lisäys	vähennys	Oma pääoma 100 bp lisäys	vähennys
Vaihtuvakorkoiset lainat	-4,2	4,2	-	-
Koronvaihtosopimukset	2,0	-2,0	7,3	-7,7
Korko-optiot	2,9	-3,0	-	-
Vaikutus yhteensä	0,7	-0,8	7,3	-7,7

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu markkinaehtoisten lainojen korkoriskiltä korkojaksojen valinnoilla sekä johdannais-instrumenteilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla.

Korkotukilainojen herkkyys markkinakorkojen muutokselle on pieni. SATOn korkotukilainojen keskimääräinen korkotuki on tilinpäätöshetkellä noin 40% markkinaehtoisesti lasketusta korkomäärästä. Lainoissa on omavastuukorot, joiden ylittävään osaan korkotuki käytännössä vaikuttaa. Noin 2/3 korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3 - 10 vuoden, viitekorkoihin.

Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Aravalainakorot päivitetään vuosittain heinäkuun kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella. Uudet aravalainakorot vaikuttavat SATOn aravalainojen korkoihin vasta reilun puolen vuoden kuluttua. Näin ollen tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna SATOn aravalainojen herkkyys kuluttajahintaindeksin muutokselle seuraavien 12 kuukauden osalta on olematon. Osassa aravalainoista on myös Suomen valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkojen kolmen vuoden keskiarvoon perustuva korkokatto, joten lainojen herkkyys kuluttajahintaindeksin muutokselle seuraavan 12 kuukauden osalta on pieni myös muina tarkasteluajankohtina.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2008 seuraavat:

	1 vuoden aikana	1-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	10-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-244,1	-159,7	-182,8	-169,0	-103,5	-859,2
Korkotukilainat	-5,7	-24,3	-59,8	-32,5	0,0	-122,3
Aravalainat	-18,3	-77,1	-94,7	-77,5	-50,5	-318,0
Ostovelat	-10,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,7
	-278,9	-261,1	-337,2	-279,0	-154,0	-1310,1
Koronvaihtosopimukset	-3,8	-8,5	0,0	0,0	0,0	-12,4
Korko-optiot	-0,7	-4,1	-0,5	0,0	0,0	-5,3
	-4,5	-12,6	-0,5	0,0	0,0	-17,6
Yhteensä	-283,4	-273,7	-337,7	-279,0	-154,0	-1327,8

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2007 seuraavat:

	1 vuoden aikana	1-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	10-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-206,1	-140,1	-164,9	-129,5	-108,3	-748,9
Korkotukilainat	-3,4	-24,0	-59,2	-45,2	0,0	-131,8
Aravalainat	-18,0	-75,6	-91,7	-77,3	-91,7	-354,3
Ostovelat	-6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,9
	-234,4	-239,7	-315,7	-252,0	-200,1	-1241,9
Koronvaihtosopimukset	1,9	3,2	0,0	0,0	0,0	5,2
Korko-optiot	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
	1,9	3,5	0,0	0,0	0,0	5,4
Yhteensä	-232,5	-236,2	-315,7	-252,0	-200,1	-1236,5

Taulukot eivät sisällä sijoitusten ryhmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvia velkavastuita

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS **2008** 2007

Milj. €

28 Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:

Yhden vuoden kuluessa	1,9	1,9
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,8	7,5
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	1,9
Yhteensä	9,7	11,2

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 1,0 milj euroa (1.2 milj. euroa vuonna 2007). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,6 milj.€ vuonna 2008 (0,6 milj.€ vuonna 2007).

29 Rahavirtalaskelman liitetiedot

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Poistot	17,6	15,9
Arvonalentumiset	0,0	1,0
Muut muutokset	4,1	-0,4
Yhteensä	21,8	16,5

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	2008	2007
--	------	------

Milj. €

30 Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja

Markkinalainat	479,2	424,3
Annetut kiinnitykset	55,0	54,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	485,8	432,0
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	2,5
Pantattujen talletusten arvo	1,4	2,2

Valtion asuntolainat	230,3	246,4
Annetut kiinnitykset	404,8	419,4
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	28,3	29,2

Korkotukilainat	100,2	100,4
Annetut kiinnitykset	121,9	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8

Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin

Rahalaitoslainat	63,8	51,2
Annetut kiinnitykset	89,7	76,0

Muut vastuut

Takaukset	1,5	2,7
-----------	-----	-----

Takaussitoumukset muiden puolesta

Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,1	18,4
Rs-takaukset	19,4	25,2

Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset

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

Sitovat hankintasopimukset

Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	29,4	57,5
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin:	18,4	20,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	12,9	12,7

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 vuonna 2008 108,1 milj. € (vuonna 2007 114,7 milj.€).

Satolla on velvollisuus ostaa Habinvest Oy:n ostettavaksi tarjottavat osakkeet 1.1.–31.12.2011 välisenä aikana. Osakkeen lunastushinta on osakkeen käypä hinta.

Milj. €

31 Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATO:ssa on 20% tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20% luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta. Vuonna 2007 ja 2008 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja 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, asuntosijoituksesta vastaava toimialajohtaja, asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiaintoimialajohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy omisti vuoden 2008 lopussa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1 % osuutta yhtiön osakekannasta. SATO Oyj lunasti tilikauden aikana yhtiön palveluksesta eronneiden henkilöiden osuudet.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj.€

Avoimet saldot omistajien kanssa	2008	2007
Saamiset	0,0	0,0
Velat	1,3	1,6

Lähipiiriin liittyneissä toteutuneissa ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhte-etuudet

Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,6	3,1
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,0	0,0

Yhteensä	1,6	3,1
-----------------	------------	------------

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajat	0,8	2,1
Hallituksen jäsenet	0,2	0,3

Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja asuntorakennuttamisesta vastaavan liiketoimintajohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta.

Toimitusjohtajan toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusjohtajan ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

32 Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		
Omistussosuudet eivät poikkea äänivallasta.				
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt				
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0		
Sato Vuokratodit Oy	100,0	100,0		
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0		
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0		
SATOkoti Oy	100,0	100,0		
Vatro-Yhtymä Oy	100,0	100,0		
Vatrotalot Oy	100,0	100,0		
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt				
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0		
Keskus-Sato Oy	toimimaton 100,0	100,0		
Sato-Asumispalvelut Oy	toimimaton 100,0	100,0		
Muut osakkeet				
Outakessa Koy	100,0	100,0		
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	2,2		
Jyväskylän Torihovi As Oy	4,1	1,4		
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt				
Sato-Asunnot Oy				
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0		
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7		
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8		
Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7		
Albertus As Oy	1,1	1,1		
Amos As Oy	0,5	0,5		
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5		
Erkintalo As Oy	1,1	1,1		
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0		
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4		
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0		
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	100,0	100,0		
Espoon Kiiltokalliontie As Oy	14,5	14,5		
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3		
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0		
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0		
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5		
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8		
Espoon Omenapuu As Oy	14,5	14,5		
Espoon Paratiisiomena As Oy	20,3	20,3		
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0		
Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	12,0	12,0		
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0		
Espoon Rastaspuiستontie 8 As Oy	7,3	7,3		
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8		
Espoon Ruusulinnat As Oy	100,0	100,0		
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6		
Espoon Signaali 2 As Oy	100,0	100,0		
Espoon Suvikumpu As Oy	7,7	7,7		
Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6		
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1		
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2		
Espoon Viharlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0		
Espoon Viharlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0		
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9		
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0		
Eura III As Oy	100,0	100,0		
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7		
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6		
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1		
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5		
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9		
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5		
Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2		
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2		
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4		
Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3		
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7		
Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0		
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8		
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1		
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7		
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2		
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1		
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2		
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4		
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5		
Helsingin Kalliolinna As Oy	0,8	0,8		
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8		
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	60,3	60,3		
Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	25,0	25,0		
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5		
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8		
Helsingin Koroistentie As Oy	15,9	15,9		
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Korppaanmäentie 8 As Oy	49,8	49,8		
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0		
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0		
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5		
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6		
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	12,6	12,6		
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1		

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %	Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	57,5	57,5	Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0	Jyväskylän Torihovi As Oy	4,1	2,7
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Yliopistonkatu 18		
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1	ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1	Kajaanin Rekitie 1-2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3	Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0	Kasarminkatu 14 As Oy	20,4	20,4
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	9,3	9,3	Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0	Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5
Helsingin Perustie 16 As Oy	65,1	65,1	Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0	Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0	Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0	Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0	Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1	Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7	Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2	Kuopion Venemiehenkatu As Oy	100,0	100,0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8	Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0	Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6	Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	43,1	43,1	Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3	Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6	Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5	Lahden Nuolikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8	Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0	Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0	Lappeenrannan Maininkikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9	Lautsaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0	Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5	Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Helsingin Sähköttäjäncatu 6 As Oy	100,0	100,0	Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7	Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6	Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5	Mannerheimintie 83-85 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Tuohiaukio As Oy	8,3	8,3	Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7	Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5	Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0	Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0	Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6	Messilä As Oy	70,0	70,0
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0	Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7	Mursu As Oy	0,5	0,5
Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1	Myllysalama As Oy	82,9	82,9
Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	28,2	28,2	Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0	Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Jussinohvi As Oy	3,5	3,5	Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0	Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	4,6	Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %	Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1	Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6	Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8	Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0	Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0	Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0	Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0	Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0	Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0	Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7	Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2	Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4	Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0	Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6	Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0	Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7	Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy (VA)	23,5	23,5
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9	Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0	Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5 As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3	Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Riihimäen Kolehmaisentori As Oy	29,6	29,6	Vilhonvuorenkatu 8 As Oy		
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5	- Bost. Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5	Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8	Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4	Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3	Espoon Viharlaaksonranta 4 KOy	100,0	100,0
Satakallio As Oy	0,2	0,2	Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9	Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3	Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Sulkaopku 6 As Oy	0,4	0,4	Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Säästökartano As Oy	0,3	0,3	Näsinkeskus KOy	11,3	11,3
Taapuri As Oy	2,5	2,5	Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0	Paanukoti Oy	100,0	100,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9	Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1
Tampereen Charlotta As Oy (ASSI)	2,0	2,0	Satopos 111 Oy	0,3	0,3
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0	000 SATO-Rus	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	65,1	65,1	Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Tampereen Kristiina As Oy	13,8	13,8	Sato-Russia Oy	100,0	100,0
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7			
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	77,1	77,1	Sato Vuokrakodit Oy		
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6	Espoon Numersinkatu 6 As Oy	2,3	2,3
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0	Espoon Puropuisto As Oy	49,8	49,8
Tampereen Waltteri As Oy (ASSI)	23,9	23,9	Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	1,9	1,9
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8	Espoon Säterinkatu 10 As Oy	1,6	1,6
Tarkkampujankatu 14 As Oy	44,1	44,1	Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	9,4	9,4
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3	Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9	Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	4,7	4,7
Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0	Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	3,0	3,0
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0	Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,6	6,6	Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Turun Uudenmaanlinna As Oy	10,0	10,0	Helsingin Taimistontie 9 As Oy	5,0	5,0

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %	Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	7,5	7,5	Lohjan Riihenkias As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	9,6	9,6	Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	5,7	5,7	Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Kultarinta As Oy	17,5	17,5	Turun Uudenmaanlinna As Oy	10,0	0,0
Kuopion Lakeissuontie 5 As Oy	96,7	96,7	Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	6,8	6,8	Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	40,8	40,8	Vihdin Kuortilankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie As Oy	17,7	17,7	Vihdin Lippotie 3 As Oy	100,0	100,0
Raision Toripuisto As Oy	4,5	4,5	Vihdin Nummenselkä 8 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	14,2	14,2	Färminahde KOy	40,7	40,7
Tampereen Kyläläni As Oy	53,7	53,7	Helsingin Keinulaudantie 7 KOy	100,0	100,0
Tampereen Kyyhky As Oy	5,6	5,6	Jyskävaara KOy	63,5	63,5
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	12,5	12,5	Koulukuja 4-10 KOy	54,0	54,0
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0	Nummenpuisto KOy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	9,3	9,3	Nurmijärven Jukolanmäki KOy	40,0	40,0
Turun Meripoika As Oy	6,3	6,3	Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0	Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	17,5	17,5	Riikuntie KOy	80,0	80,0
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0	Tikkurilan Satotalo KOy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy			Ummelo KOy	49,0	49,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7	Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0
Satosorsa As Oy	19,9	19,9	Vihdin Peltotie 2 KOy	100,0	100,0
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4	SATotalo Oy	100,0	100,0
Karpalopolku KOy	100,0	100,0	SATO-Väinölänranta Oy	100,0	100,0
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8	SATO-Martinpääsky Oy	100,0	100,0
Vihdin Kirkkoniementie 2 KOy	100,0	100,0	Satohousing Oy	100,0	100,0
Vihdin Nummenselkä 10 KOy	100,0	100,0	SATotalo Oy		
SATOkoti Oy			Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0	Hauenhaavi As Oy	2,6	2,6
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0	Helkalax As Oy	1,3	1,3
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0	Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0	Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0	Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0	Killerinpuisto As Oy	1,3	1,3
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0	Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0	Kuhakartano As Oy	0,7	0,7
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0	Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0	Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0	Maijalanraitti As Oy	6,3	6,3
Helsingin Pasilantornit As Oy	74,5	74,5	Marinraitti As Oy	4,4	4,4
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0	Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0	Mattitapio As Oy	7,6	7,6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0	Muotialantie 31 As Oy	17,0	17,0
Hollolan Harjukoivu As Oy	100,0	100,0	Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Hollolan Hiihto-Salpa As Oy	100,0	100,0	Näsinselkä As Oy	1,1	1,1
Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0	Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Jyväskylän Karsikkotie 5 As Oy	0,1	0,1	Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Kuopion Rypysuontie 63 As Oy	100,0	100,0	Puistoraitti As Oy	2,3	2,3
Lohjan Koulukuja 14 As Oy	100,0	100,0	Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
			Rantasentteri As Oy	1,5	1,5

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %	Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Reuharinrinne As Oy	4,6	4,6	Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Sarasipi As Oy	1,4	1,4	Saarenkylän Saarenkartanot As Oy	33,3	33,3
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5	Salon Valhojanrivi As Oy	21,2	21,2
Satotatti As Oy	3,0	3,0	Satosyppi As Oy	50,0	50,0
Satulapuisto As Oy	22,3	22,3	Satotaival As Oy	50,2	50,2
Säästöjurvala As Oy	1,1	1,1	Tasakuusi As Oy	11,7	11,7
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3	Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Tikkamatti As Oy	67,4	67,4	Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4	Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Vahterantorni As Oy	3,2	3,2	Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Valtapolku As Oy	1,2	1,2	Vantaan Minkkikuja As Oy	74,9	74,9
Varalanrinne As Oy	9,8	9,8	Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8	Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7	Vantaan Ravurinpuisto As Oy	64,2	64,2
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8	Helsingin Muurahaisenpolku 6 KOy	64,4	64,4
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	32,1	Kukkaropohja KOy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy			Salpalohi KOy	33,3	33,3
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0	Vatro-Osaomistus Oy	100,0	100,0
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5	Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	31,6	31,6	SATO-Martinpääsky Oy		
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7	As Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6	Sato-Rakennuttajat Oy		
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3	Piipunjuuri Oy	50,0	50,0
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2	K Oy Kupittaaan Lähde	50,0	50,0
Kajaanin Kannonkatu As Oy	12,5	12,5			
Kajaanin Välimaanrinne As Oy	47,4	47,4			
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	12,6	12,6			
Karhukorkalo As Oy	29,3	29,3			
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1			
Kavilanniitty As Oy	21,3	21,3			
Kirkkonummen Rihipolku As Oy	100,0	100,0			
Kuopion Tikassato As Oy	79,2	79,2			
Kuopion Vuorikatu 23 As Oy	59,8	59,8			
Kylänpäänkaari As Oy	50,0	50,0			
Kylänpäänpelto As Oy	48,3	48,3			
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1			
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7			
Linkinkoppi As Oy	44,2	44,2			
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4			
Meriramsi As Oy	25,6	25,6			
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5			
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1			
Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	34,6	34,6			
Nastolan Moreeniraitti As Oy	27,2	27,2			
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	47,2	47,2			
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5			
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5			
Poskilammenpuisto As Oy	68,3	68,3			
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9			
Pupumäki As Oy	8,5	8,5			

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

33 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2009 SATO osti Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennialta 195 Espoossa ja Vantaalla sijaitsevaa asuntoa. Samanaikaisesti Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta. Osakeanti perustui 26.3.2008 yhtiökokouksen tekemään valtuutus päätökseen. Osakeannin jälkeen SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä on 45 372 689.

34 Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

Muutoksia on tarkemmin kuvattu edellä tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa kohdassa uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

IAS23 Vieraan pääoman menot	2008	2007
Siirtymäpäivä 1.1.2007		
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot	2,5	0,3
Rahoituskulukerroin	5,26	4,92

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

IFRIC 15:n käyttöönoton vaikutukset

	raportoitu 1.1.- 31.12.2008	muutos	muutettu 1.1.- 31.12.2008
Konsernituloslaskelma, IFRS			
Liikevaihto	232,4	67,2	299,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-67,0	-60,8	-127,8
Liikevoitto	70,3	6,4	76,7
Voitto ennen veroja	27,4	6,4	33,8
Tuloverot	-6,9	-1,7	-8,6
Tilikauden voitto	20,5	4,7	25,2

Konsernintase, IFRS	raportoitu 31.12.2008	muutos	muutettu 31.12.2008
Varat			
Pitkäaikaiset varat	1196,0		1196,0
	1196,0		1196,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	118,9	10,9	129,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,8	-1,0	15,8
	184,2	9,9	194,1
Varat yhteensä	1 380,2	9,9	1 390,1

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €	raportoitu 1.1.– 31.12.2008	muutos	muutettu 1.1.– 31.12.2008
Oma pääoma ja velat			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	203,8	-0,7	203,1
Vähemmistön osuus	1,5		1,5
Oma pääoma yhteensä	205,2	-0,7	204,5
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	839,9	15,1	855,0
Muut velat	68,8	-0,2	68,6
	908,8	14,8	923,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	56,0	-4,2	51,8
	266,3	-4,2	262,1
Velat yhteensä	1 175,0	10,6	1 185,6
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 380,2	9,9	1 390,1

Vaikutukset rahavirtalaskelmaan

IFRIC 15:n muutoksen vaikutus liiketoiminnan nettorahavirtaan on -14,8 milj.€ ja rahoituksen rahavirtaan +14,8 milj.€. Nettorahavirtaan muutoksella ei ole vaikutusta.

Emoyhtiön tuloslaskelma

Tuloslaskelma, FAS

Milj. €	Liitetieto	1.1.- 31.12.2008	1.1.- 31.13.2007
Liikevaihto	1	4,4	3,7
Liiketoiminnan muut tuotot	2	6,2	6,2
Materiaalit ja palvelut	3	-0,8	-0,9
Henkilöstökulut	4 - 6	-1,9	-3,0
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,6	-0,5
Liiketoiminnan muut kulut	8	-6,6	-7,1
Liikevoitto		0,7	-1,6
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-0,8	-0,4
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-0,1	-2,1
Satunnaiset erät	10	14,7	23,7
Voitto ennen veroja		14,6	21,6
Tuloverot	11	-3,8	-5,4
Tilikauden voitto		10,8	16,2

Emoyhtiön tase

Tase, FAS

Milj. €	Liitetieto	31.12.2008	31.13.2007
Vastaavaa			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	1,2	1,2
Aineelliset hyödykkeet	13	0,8	0,9
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	62,2	62,3
Osuudet osakkuusyhteisöissä	15	0,0	
Muut osakkeet ja osuudet	16-17	1,2	5,4
		65,3	69,9
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	18	4,6	6,2
Pitkäaikaiset saamiset	19	38,2	33,5
Lyhytaikaiset saamiset	20	153,4	104,4
Rahoitusarvopaperit		7,9	4,0
Rahat ja pankkisaamiset		0,3	1,2
		204,4	149,3
Vastaavaa yhteensä		269,7	219,1
Vastattavaa			
Oma pääoma	21-23		
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonkorotusrahoitus			
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		3,9	3,9
Edellisten tilikausien voitto		17,3	17,1
Tilikauden voitto		10,8	16,2
		80,0	85,3
Pakolliset varaukset	24	0,9	0,9
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	25	0,8	0,8
Lyhytaikainen	26	187,9	132,1
		188,7	132,9
Vastattavaa yhteensä		269,7	219,1

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

Rahavirtalaskelma, FAS

Milj. €	2008	2007
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden voitto	10,8	16,2
Oikaisut:		
Poistot	0,6	0,5
Rahoitustuotot (-) ja-kulut (+)	0,8	0,4
Tuloverot	3,8	5,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja-tappiot (+)	-1,8	-0,0
Muut oikaisut	-14,7	-23,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-0,5	-1,1
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+)/lisäys(-)	1,5	5,1
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (-)	1,6	-4,4
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/lisäys (+)	0,8	0,9
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (-)	0,0	-0,0
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3,4	0,4
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-6,3	-3,9
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot	6,5	4,2
Maksetut välittömät verot	-6,7	-7,0
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-3,1	-6,3
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-3,1	-6,3
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,7
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	6,3	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,3	-0,6
Lainasaamisten takaisinmaksut	-54,9	-37,3
Investointien rahavirta (B)	-49,2	-38,6
Rahoituksen rahavirta		
Rahastomuutos	0,0	2,8
Lainojen nostot	53,5	60,2
Lainojen takaisinmaksut	-0,5	-1,4
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	18,3	0,0
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-16,0	-15,9
Rahoituksen rahavirta (C)	55,3	45,7
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	3,0	0,8
Rahavarat tilikauden alussa	5,2	4,3
Rahavarat tilikauden lopussa	8,2	5,2

Emoyhtiön liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot, FAS	2008	2007
Milj. €		
1 Liikevaihto		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1,8	2,2
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	0,0	0,0
Osakemyynti	0,1	0,4
Muut tuotot	2,4	1,0
	4,4	3,7
2 Liiketoiminnan muut tuotot		
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1,9	0,0
Hallintokuluveloitukset	4,3	6,0
	6,2	6,2
3 Materiaalit ja palvelut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana(=hankinnat)	0,9	0,8
Varastojen muutos	-0,1	0,1
	0,8	0,9
4 Henkilöstökulut		
Palkat	1,4	2,4
Eläkekulut	0,3	0,4
Muut henkilösivukulut	0,1	0,2
	1,9	3,0
5 Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,9	1,5
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.		
6 Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin		
Henkilöitä	15	25
7 Poistot		
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,6	0,5
	0,6	0,5

Tuloslaskelman liitetiedot, FAS	2008	2007
Milj. €		
8 Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrat	1,7	1,6
Kiinteistöjen hoitokulut	0,3	0,2
Muut kiinteät kulut	4,4	5,2
Liiketoiminnan muut kulut	0,3	0,0
	6,6	7,1
8 Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	6,6	4,1
Muilta	0,4	0,3
	6,9	4,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Samana konsernin yrityksille	0,5	0,5
Muulle	7,2	4,4
	7,7	4,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-0,8	-0,4
10 Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	14,7	23,7
	14,7	23,7
11 Tuloverot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	3,8	5,4
	3,8	5,4

Taseen liitetiedot, FAS

2008

2007

Milj. €

12 Aineettomat hyödykkeet**Muut pitkävaikutteiset menot**

Hankintameno 1.1.	1,8	1,6
Lisäykset	0,3	0,5
Siirrot erien välillä	-0,1	-0,2
Hankintameno 31.12.	2,0	1,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,6	0,5
Siirtojen kertyneet poistot	-0,1	-0,2
Tilikauden poisto	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	0,8	0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,2	1,2

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

1,2

1,2

13 Aineelliset hyödykkeet**Maa- ja vesialueet**

Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	1,8	1,7
Lisäykset	0,1	0,2
Vähennykset	0,0	-0,0
Siirrot erien välillä	-0,2	-0,2
Hankintameno 31.12.	1,7	1,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,9	0,8
Siirtojen kertyneet poistot	-0,2	-0,2
Tilikauden poisto	0,3	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	0,9	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	0,9

Taseen liitetiedot, FAS	2008	2007
Milj. €		
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,1	0,0
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	0,8	0,9
14 Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	62,3	62,3
Lisäykset	0,0	
Vähennykset	-0,1	
Siirrot erien välillä	-0,1	
Hankintameno 31.12.	62,2	62,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	62,2	62,3
15 Osuudet osakkuusyhteisöissä		
Lisäykset	0,0	
Hankintameno 31.12.	0,0	
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	
16 Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	0,9	0,7
Lisäykset	0,3	0,1
Vähennykset	-0,0	
Siirrot erien välillä	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	1,1	0,9
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1	0,8
17 Sijoitukset/asoyt ja kkoyt	0,0	4,5
Sijoitukset yhteensä	63,4	67,7
18 Vaihto-omaisuus		
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,0	0,1
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	4,4	5,8
Muu vaihto-omaisuus	0,2	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,6	6,2

Taseen liitetiedot, FAS	2008	2007
Milj. €		
19 Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	37,3	33,0
	37,3	33,0
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,9	0,5
	0,9	0,5
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	38,2	33,5
20 Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,6	1,5
Lainasaamiset	145,4	98,9
Siirtosaamiset	2,2	1,1
	149,2	101,6
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,2	0,4
Lainasaamiset	0,1	0,0
Muut saamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	3,9	2,4
	4,2	2,9
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	153,4	104,4
Saamiset yhteensä	191,6	137,9
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Verot	1,5	1,6
Korot	3,0	0,5
Saamiset rakennuttamistoiminto	1,2	0,9
Muut	0,5	0,5
	6,1	3,6

Taseen liitetiedot, FAS	2008	2007
Milj. €		
21 Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoman korotus		0,0
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Muut rahastot 1.1.	3,9	1,1
Muiden rahastojen lisäys	0,0	2,7
Muut rahastot 31.12.	3,9	3,9
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	33,3	33,0
Osingonjako	-16,0	-15,9
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	17,3	17,1
Tilikauden voitto	10,8	16,2
Oma pääoma yhteensä 31.12.	80,0	85,3
22 Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Muut rahastot	3,9	3,9
Voitto edellisiltä tilikausilta	17,3	17,1
Tilikauden voitto	10,8	16,2
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	31,9	37,2
23 Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti		
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	44 421 920	44 421 920
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo		
24 Pakolliset varaukset		
Reklamaatiokuluvaraus	0,9	0,9
	0,9	0,9

Taseen liitetiedot, FAS	2008	2007
Milj. €		
25 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat, konserni	0,8	0,8
	0,8	0,8
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	0,8	0,8
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,8	0,8
	0,8	0,8
26 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat	11,6	11,8
Ostovelat	0,4	0,4
Siirtovelat	0,7	0,5
	12,8	12,7
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	170,3	117,1
Saadut ennakot	0,0	0,0
Ostovelat	0,3	0,7
Muut velat	0,1	0,1
Siirtovelat	4,5	1,5
	175,1	119,4
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	187,9	132,1
Vieras pääoma yhteensä	188,7	132,9
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluihin	0,3	0,5
Korot	4,7	1,3
Muut	0,2	0,2
	5,2	2,0

Taseen liitetiedot, FAS	2008	2007
Milj. €		
27 Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Omasta velasta		
Pantatut osakkeet	0,3	0,3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
	0,7	0,7
Konserniyhtiön velasta		
Pantit	0,4	2,0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	4,5	4,5
Takaukset	349,1	302,6
	354,0	309,2
Muiden puolesta		
Takaukset	20,9	27,9
Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,1	0,1
Myöhempinä tilikausina maksettavat	0,1	0,2
	0,2	0,3
Yhteensä		
Pantit	0,7	2,3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	5,0	5,0
Takaukset	369,9	330,5
Muut vastuut	0,2	0,3
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	375,7	338,1

Tilintarkastus- kertomus

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja

arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 3. helmikuuta 2009

KPMG OY AB

Markku Sohlman
KHT

Tunnusluvut

Viisivuotiskatsaus	2004	2005*	2006*	2007*	2008*
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto M€	362	270	273	256	232
Liikevoitto M€	60	66	67	66	70
prosentteina liikevaihdosta	16,6	24,4	24,5	25,9	30,2
Nettorahoituskulut M€	-26	-24	-24	-32	-43
prosentteina liikevaihdosta	-7,2	-8,8	-8,9	-12,4	-18,5
Tulos ennen satunnaisia eriä M€	34	42	43	35	27
prosentteina liikevaihdosta	9,4	15,6	15,6	13,5	11,8
Tulos ennen veroja M€	32,2	42,2	42,6	34,7	27,4
prosentteina liikevaihdosta	8,9	15,6	15,6	13,5	11,8
Taseen loppusumma M€	1 106	1 074	1 113	1 264	1 380
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	153	179	197	210	205
Vieras pääoma M€	952	895	916	1 053	1 175
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	15,8	18,9	16,7	12,5	9,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,6	7,0	6,9	6,3	6,0
Omavaraisuusaste-%	14,3	16,8	17,9	16,8	15,0
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	134	65	60	149	134
prosentteina liikevaihdosta	37,1	24,0	21,9	58,2	57,7
Henkilökunta keskimäärin	228	181	173	176	160
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake euroa	0,51	0,71	0,70	0,57	0,46
Oma pääoma/osake euroa	3,42	3,99	4,41	4,70	4,59
Osinko/osake euroa * *)	0,27	0,35	0,36	0,36	0,24
Osinko M€	12,1	15,4	15,9	16,0	10,7
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	44 421 920	44 421 920	44 421 920	44 421 920

*) IFRS

**) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2008

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto % = $\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus [keskimäärin tilikauden aikana]}} \times 100$

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

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

Tulos/osake € = $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} +/- \text{vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä [keskimäärin tilikauden aikana]}}$

Oma pääoma/osake € = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

Osinko/osake € = $\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

Hyvä hallintotapa SATO-konsernissa

SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Helsingin pörssin, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton antamaa, 1.7.2004 voimaantullutta suosistusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä. Koska SATO Oyj:n osake ei ole julkisesti noteerattu, yhtiö ei kuitenkaan noudata suosituksen kohtaa 10. Sisäpiirihallinto. Yhtiön hallitus on hyväksynyt 13.2.2008 ohjeen, joka koskee kaupankäyntiä SATO Oyj:n osakkeilla ja muilla arvopapereilla.

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on SATO Oyj:n ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista, joita ovat mm.

1. tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistaminen
2. taseen osoittaman voiton käyttäminen
3. vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
4. hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan sekä tilintarkastajan valinta
5. hallituksen jäsenille ja tilintarkastajalle maksettavat palkkiot.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Kokouskutsu julkaistaan viimeistään 17 päivää ennen kokousta pääkaupungissa ilmestyvässä päivälehdessä. Lisäksi kokouskutsu julkaistaan yhtiön internet-sivuilla.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä osakasluetteloon kymmenen päivää ennen yhtiökokousta.

SATO Oyj:ssä on yksi osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

26.3.2008 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Hallitus kokoontuu yleensä 10-12 kertaa vuodessa. Vuonna 2008 hallitus kokoontui 14 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 92,0 % hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 102.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua. Hallitustyöskentelyn kehittämiseksi hallitus tekee vuosittain toiminnastaan itsearvioinnin.

SATO Oyj:n hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksen-tekomenettelyä.

Osakeyhtiölaissa määrättyjen tehtävien lisäksi hallitus päättää asioista, joilla konsernin toiminnan laajuus ja koko huomioon ottaen on huomattavaa merkitystä konsernin toiminnalle. Hallituksen tehtäviin kuuluvat mm.

1. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
2. vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen ja seuranta
3. tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuositarkastusten käsitteleminen
4. yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen.

Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan, tämän sijaisen ja konsernin johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän työ- ja toimitusuhdeidensa ehdoista.

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat hallituksen valitsevat kolme-viisi jäsentä, joista yksi toimii puheenjohtajana.

Hallitus on vahvistanut valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi ja ne raportivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä konsernin internet-sivuilla www.sato.fi.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kaksi kertaa.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa. Toimitusjohtajan tehtävät määräytyvät lain, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen antamien ohjeiden perusteella. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnasta, sen suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

Toimitusjohtajana on insinööri Erkki Valkila. Toimitusjohtajan sijaisena on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 104.

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernihoitamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, Asuntosijoituksesta vastaava toimialajohtaja,

Asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiaintoimintajohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 104.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Palkat ja palkkiot

1. Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 26.3.2008 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 36 000 euroa ja hallituksen jäsenille 18 000 euroa toimikaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 500 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 500 euroa kokoukselta.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2008 olivat yhteensä 178 000 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2008 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 113 009 euroa.

2. Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2008 olivat 310 770 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet olivat 175 236 euroa.

Toimitusjohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta. Toimitusjohtajan toimitus- ja irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitus- ja irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun. Voimassaoleva pitkäaikainen kannustinjärjestelmä koskee vuosia 2007–2010. Kannustinjärjestelmän toteuttamiseksi konsernin johtoryhmän jäsenten perustama Habinvest Oy omistaa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, jotka yhtiö on sitoutunut pitämään omistuksessaan 31.12.2010 saakka. Osakkaina olevat johtoryhmän jäsenet ovat sitoutuneet pitämään omistamansa Habinvest Oy:n osakkeet omistuksessaan 31.12.2010 saakka.

Tilintarkastajat ja sisäinen tarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.-31.12.2008 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Markku Sohlman, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Vastuu riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Sisäinen tarkastus tehostaa hallituksen valvontavelvollisuuden hoitoa. Tavoitteena on varmistaa eri toimintojen tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus, taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuus sekä toiminnan lainmukaisuus sekä varmistaa, että yhtiön varallisuus on turvattu.

Sisäisen tarkastuksen tehtävää hoitaa Deloitte & Touche Oy. Sisäisen tarkastuksen raportit toimitetaan hallituksen ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajille sekä toimitusjohtajalle. Sisäisen tarkastuksen katsaus esitetään tarkastusvaliokunnalle kaksi kertaa vuodessa. Hallitus käsittelee sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman ja edellistä vuotta koskevan tarkastusraportin.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 26.10.2007. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2008 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 44 421 920 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

Hallitus

Juha Laaksonen

s. 1952, ekonomi
talousjohtaja, Fortum Oyj
hallituksessa vuodesta 2007
hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007,
riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Fortum Oyj: talousjohtaja 2000-
Fortum Oyj: yrityskaupoista vastaava
johtaja ja öljy- ja kaasutoimialan talous- ja
suunnittelujohtaja 1999-2000
Neste Oyj: talousjohtaja 1998, corporate
controller 1997-1998, Chemicals-toimialan
talous- ja suunnittelujohtaja 1994-1997
Neste Oyj: eri asiantuntija- ja päällikkötehtävät
1979-1993

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Kemira Oyj: hallituksen jäsen
Teollisuuden Voima Oy: hallituksen jäsen
Kemijoki Oy:n hallintoneuvoston jäsen
Useiden Fortum-konserniin kuuluvien yritysten
hallituksen puheenjohtaja ja jäsen
Fortumin taidesäätiön hallituksen puheenjohtaja

Jorma Kuokkanen

s. 1953, varatuomari, oikeustieteen kandidaatti
ja kauppatieteiden maisteri
sijoitusjohtaja, Varma
hallituksessa vuodesta 2005,
ei riippumaton merkittävistä
osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma:
sijoitusjohtaja 1998-
Vuodesta 1981 erilaisissa sijoitustoiminnan
tehtävissä Sampo Oyj:ssä, Eläke-Sammossa ja
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmassa

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

NV Kiinteistösijoitus Oy: hallituksen jäsen

Raimo Lind

s. 1953, kauppatieteiden maisteri
varatoimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja,
Wärtsilä Oyj Abp
hallituksessa vuodesta 2001
hallituksen varapuheenjohtaja 9/2007 alkaen,
riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Wärtsilä Oyj Abp: talous- ja rahoitusjohtaja
1998-, varatoimitusjohtaja 2005-
Tamrock Oy: talous- ja rahoitusjohtaja,
Huoltoliiketoiminta-alueen johtaja,
Coal-liiketoiminta-alueen johtaja 1992-1998
Scantrailer Ajoneuvoteollisuus Oy:
toimitusjohtaja 1990-1991
Oy Wärtsilä Ab: talous- ja tulosvastuutehtävät
1976-1989

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Useiden Wärtsilä-konserniin kuuluvien
yhtiöiden hallituksen jäsen

Timo Hukka

s. 1952, ekonomi
sijoitusjohtaja, Keskinäinen
Henkivakuutusyhtiö Suomi
hallituksessa vuodesta 2008,
ei riippumaton merkittävistä
osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi:
toimitusjohtajan sijainen 2008-,
sijoitusjohtaja 2003-
Vakuutusallalla vuodesta 1979 erilaisissa
yritysrahoituksen ja sijoitustoiminnan
asiantuntija-, päällikkö- ja johtotehtävissä.

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Finsilva Oy: hallituksen jäsen
Aberdeen Property Investors Finland Oy,
hallituksen jäsen
Henkivakuutusyhtiö Retro,
sijoitustoimikunnan jäsen

Esko Torsti

s. 1964, valtiotieteiden lisensiaatti,
kansantaloustiede
johtaja, Keskinäinen
Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
hallituksessa vuodesta 2006, ei riippumaton
merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen:
johtaja 2006-
Pohjola-Yhtymä Oyj: sijoitusjohtaja 2005-2006
Pohjola Omaisuudenhoito Oy:
toimitusjohtaja 2003-2005
Pohjola-Yhtymä Oyj: sijoitusjohtaja 2001-2003
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen:
korkosijoitusjohtaja 1998-2001
Skandinaviska Enskilda Banken, Suomi:
pääekonomisti 1996-1998
Pankkiiriliike Protos: ekonomisti 1994-1996
Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos: 1985-1994

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Tornator Oy: hallituksen jäsen
Keskuskauppakamari:
kiinteistöarviointilautakunnan jäsen

Asko Salminen

s. 1947, insinööri, KJs, rakennusneuvos
toimitusjohtaja, Asko Salminen Consulting Oy
hallituksessa vuodesta 2007
SATOn osakeomistus: 20 000 kpl,
riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Asko Salminen Consulting Oy:n
toimitusjohtaja 9/2008
Kiinteistö-Tapiola Oy:n toimitusjohtaja
2007-8/2008
Tapiola-yhtiöt: kiinteistöyksikön johtaja
1989-2006, sijoitustoimen ylimmän
johdon apulaisjohtaja 1988-1989,
rakennuttamisosaston osastopäällikkö
1984-1988
Pohjola-yhtymä: rakennuspäällikkö 1981-1983,
projektipäällikkö 1975-1981
Rakennuskunta Haka: projekti-insinööri
1973-1975

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Tapiolan Alueen Kehitys Oy, hallituksen pj.



Johtoryhmä

Erkka Valkila

s. 1953, insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:

Polar-yhtymä Oyj/Polar Kiinteistöt Oyj:
toimitusjohtaja 1999-2003, johtaja,
vastuualueena kiinteistöliiketoiminta 1993-1998
Ferenda Oy: toimitusjohtaja 1991-1993
Kiinteistösolar Oy: toimitusjohtaja 1988-1991

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
KTI Kiinteistötieto Oy: hallituksen puheenjohtaja
Suomen Talokeskus Oy: hallituksen jäsen
HYY-Yhtymä: hallituksen jäsen
Suomen Asuntomessut: hallintoneuvoston jäsen
Helsingin seudun kauppakamari ry:
hallituksen varapuheenjohtaja
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto
RAKLI ry:n hallituksen varapuheenjohtaja
Asuntoreformiyhdistys ry:
hallituksen varapuheenjohtaja
SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:
hallituksen jäsen
Habinvest Oy: hallituksen puheenjohtaja

SATOn osakeomistus:

suora osakeomistus 165 500 kpl,
välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n
kautta 180 000 kpl

Esa Neuvonen

s. 1967, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:

TeliaSonera: Johtaja, yrityspalveluiden talous ja
liiketoiminnan kehitys 2007-2008
Talousjohtaja, Suomen maayhtiö 2005-2006
Johtaja, Suomen maayhtiön talous- ja hallinto
2003-2005
Sonera Corporation: Johtaja, matkaviestin
divisioonan talous ja hallinto 2002
Quam GmbH: Johtaja, 2001
Sonera Corporation: Johtaja, matkaviestin
divisioonan talous 1998-2000
Business Controller, matkaviestin palvelut 1997
Helsingin Energia: Päällikkö, talousosasto
1993-1996

Pekka Komulainen

s. 1958, diplomi-insinööri
toimialajohtaja, Asuntorakennuttaminen
satolainen vuodesta 2004

Keskeinen työkokemus:

Polar Kiinteistöt Oyj:
erilaiset johtotehtävät 1994-2004
Kiinteistösolar Oy: toimitusjohtaja 1991-1994,
projektipäällikkö 1989-1991

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Helsingin seudun kauppakamari ry:
Alue- ja asuntoasiain valiokunnan jäsen
Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:

suora osakeomistus 97 200 kpl,
välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n
kautta 90 000 kpl

Monica Aro

s. 1954, ekonomi,
oikeustieteen kandidaatti, MBA
markkinointi- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

Keskeinen työkokemus:

SATO-konserni: markkinointijohtaja 2002-2003,
johtaja kiinteistösijoitustoiminnossa 1998-2002,
rakennuttamistoiminnossa projektipäällikkö
1998, rakennuttaja-asiamies 1990-1997

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:

suora osakeomistus 7 000 kpl,
välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n
kautta 35 000 kpl

Tuula Entelä

s. 1955, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
toimialajohtaja, Asuntosijoitus,
toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981

Keskeinen työkokemus:

Polar-konserni: hallintojohtaja
kiinteistöliiketoiminnassa 1992-1994
SATO-konserni: johtaja
asuntorakennuttamisessa 1989-1992
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta
SOK: kiinteistölakimies 1987-1989
SATO-konserni: rakennuttaja-asiamies
1981-1986

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Sponda Oyj: hallituksen jäsen
Helsingin Osuuskauppa Elanto:
hallituksen varapuheenjohtaja
Helsingin Diakonissalaitos: diakoniatöiden
johtokunnan jäsen
Asuntoliitto ry: hallituksen jäsen
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI
ry: Sijoittaminen-toimikunnan jäsen
Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:

suora osakeomistus 58 500 kpl,
välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n
kautta 90 000 kpl



Tietoja osakkeenomistajille

Kutsu yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 5.3.2009 klo 9.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 23.2.2009 on merkittynä osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava siitä viimeistään torstaina 26.2.2009. Ilmoittautuminen on tehtävä kirjallisesti osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki, puhelimitse numeroon 0201 34 4002/Kati Laakso, telefaksilla numeroon 0201 34 4452 tai sähköpostilla osoitteeseen kati.laakso@sato.fi. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan yhtiölle ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

Osingonmaksu

Hallitus on päättänyt esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,24 euroa osakkeelta. Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 10.3.2009 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Suunnatussa osakeannissa 30.1.2009 merkityille osakkeille ei kuitenkaan makseta osinkoa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan perjantaina 20.3.2009.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosisikatsausten julkaisupäivät:

tammi-maaliskuulta	28.4.2009
tammi-kesäkuulta	7.8.2009
tammi-syyskuulta	23.10.2009

Tilikauden vuosikertomus ja osavuosisikatsaukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta@sato.fi.

Osakkeiden jakauma 30.1.2009

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	39,5 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,3 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	15,1 %
Tapiola-yhtiöt	7,4 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,2 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,5 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	3,4 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,8 %
Notalar Oy	2,0 %
Habinvest Oy	1,0 %
Muut	2,8 %

30.1.2009 konsernilla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 3,4 %.

Yhteystiedot

Valtakunnallinen vaihde 0201 34 4000

Helsinki

SATO Oyj
Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki

Asuntojen vuokraus
SATO-Asuntopalvelu
Elielinaukio 2 F
00100 Helsinki
Puh. 0201 34 4304

Asuntojen myynti
SATO-Asuntomyynti
Panuntie 4
PL 601, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4301

Jyväskylä

Väinönkatu 15 B
40100 Jyväskylä

Oulu

Uusikatu 58 B 18
PL 15, 90101 Oulu

Tampere

Satakunnankatu 28
PL 5, 33211 Tampere

Turku

Brahenkatu 20
PL 669, 20101 Turku

Pietari

Shpalernaya ul. 54
191015 St Petersburg
Puh. +7 812 324 7781

Julkaisujen tilaaminen:
SATO Oyj
Viestintä, Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4338
Faksi 0201 34 4454
Sähköposti:
viestinta@sato.fi



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