

SATO



isoja

*investointeja
vuokra-asuntoihin*

osavuositarkastus 1.1.–30.6.2011

missio

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

strategiset tavoitteet

- asiakkaille jatkuvasti paranevaa palvelua
- omistajille keskimäärin 12 %:n vuosituotto
- sijoitusomaisuuden arvo > 3 mrd. € v. 2020

visio

Asunnot ovat intohimomme - asunnoissamme 50 000 tyytyväistä asukasta 2020

SATOn arvot

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

TALOUDELLISET TAVOITTEET 2010-2013

Toiminnan jatkuvuuden, tuloksellisuuden ja kasvun edistämiseksi on asetettu omavaraisuusasteeseen, osingonjakoon ja investointeihin liittyvät tavoitteet:

SATO-liiketoiminnan
omavaraisuusaste
käyvin arvoin
 $\geq 25\%$

osinko vapaasti
jaettavasta
tuloksesta
 $\geq 60\%$

vuosittaiset
investoinnit
vuokra-asuntoihin
100 milj. €

SATO

osavuositiedot

1.1.–30.6.2011

YHTEENVETO AJALTA 1-6/2011 (1-6/2010)

- Tulos ennen veroja parani ja oli 30,5 (22,7) milj. €, lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi katsauskaudella 56,7 (29,8) milj. €.
- Konsernin liikevaihto 109,4 (96,7) milj. €, josta vuokratuottoja 95,8 (88,8) milj. €
- Liikevoitto 45,9 (41,0) milj. €
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1 798 (1 558) milj. €
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin 102,4 (53,8) milj. €
- Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvoin 11,43 (9,19) €/osake
- Osakekohtainen tulos 0,44 (0,35) €/osake

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuokra-asuntokysyntä on jatkunut pääosin hyvänä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokrien kehitys noudattaa keskimäärin yleistä inflaatioketjua. Kaupungistuminen, perhekoon pieneneminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvuodotuksia myös tulevina vuosina.

Kuluttajien luottamus yleiseen taloudelliseen kehitykseen on heikentynyt, mutta luottamus oman talouden kehitykseen on säilynyt hyvänä. Korkotaso on katsauskaudella noussut, mutta on pysynyt kuitenkin alhaisella tasolla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Omistusasuntokysyntä ja omistusasuntojen rakentaminen ovat pysyneet vilkkaana.

Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

”Olemme tehneet onnistuneita investointeja, jotka vastaavat kasvavaan vuokra-asuntokysyntään. Olemme myös selkeästi lisänneet uudisasuntoinvestointeja. Tavoitteemme on kasvaa Suomen merkittävimmäksi asuntosijoitusyhtiöksi. SATOn hyvän tuloskehityksen ja toimintaympäristön ansiosta edellytykset liiketoiminnan kasvulle ovat lupaavat.

Hyvä tonttivaranto ja oma asuntotuotanto tukevat SATOn kasvua; rakennutamme omistukseemme vuokra-asuntoja ja myymme asuntoja myös omistusasunnoiksi.”

SEGMENTTIJAKO

Taloudellisessa raportoinnissa konsernin sijoituskiinteistöt on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. Segmentoinnilla lisätään valtion tukemaan asuntovarallisuuden kohdistuvan toiminnan ja raportoinnin läpinäkyvyyttä.

SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat sijoituskiinteistöt sekä omistusasuntotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoituskiinteistöt, joilla on pidemmät rajoitusajat.

Konsernin strategian mukaisesti pääosa uusista investoinneista kohdistetaan SATO-liiketoimintaan sisältyviin asuntoihin ja VATRO-liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin liikevaihto kasvoi vertailujaksoon nähden 13,1 prosenttia ja oli 109,4 miljoonaa euroa (96,7 miljoonaa euroa 1.1.–30.6.2010). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 95,8 (88,9) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vuokrausaste pysyi erinomaisella tasolla ja vuokratuotot kasvoivat 7,9 prosenttia. Liikevaihdosta 92,0 (79,3) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 17,4 (17,4) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 45,9 (41,0) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 30,5 (22,7) miljoonaa euroa. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi 56,7 (29,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointikatetta 8,6 (9,8) miljoonaa euroa. Tulospäätöksen vaikuttivat pääasiassa korkea vuokrausaste ja hyvä kustannusten hallinta sekä edelleen alhaisena pysynyt korkotaso.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 27,4 (17,3) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 3,1 (5,4) miljoonaa euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 577,1 (1 421,5) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 280,1 (256,3) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna oli 582,1 (470,6) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoin laskettuna 17,9 (18,1) prosenttia ja käyvin arvoin 29,5 (27,6) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 16,2 (14,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,7 (6,4) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin likvidit rahavarat katsauskauden lopussa olivat 26,8 (17,5) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vaihto-omaisuuteen sitoutunut pääoma kasvoi 11,1 (-9,7) miljoonaa euroa uusien myyntikohteiden käynnistymisen myötä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 162,3 (1 032,2) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 690,5 (588,5) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 37,2 (40,9), korkotukilainojen 98,2 (100,1) ja aravalainojen 184,9 (198,7) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 151,5 (104,0) miljoonan euron velkaosuudet. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 3,2 prosenttia.

Katsauskaudella pitkäaikaisten lainojen määrä kasvoi 130,8 miljoonalla eurolla.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 74,7 (74,0) prosenttia. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,8 (3,3) vuotta. Katsauskaudella korkosuojauksen markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 2,1 (-7,4) miljoonaa euroa ja tulokseen 2,1 (-1,1) miljoonaa euroa.

Arava-, korkotuki- ja TyEL-lainat on sidottu pitkään viitekorkoon tai sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin. Nämä lainat mukaan lukien korollisesta vieraasta pääomasta suojattujen lainojen määrä on 74 (75) prosenttia.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATO:lle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittelyyn.

SATOn omistuksessa oli 30.6.2011 yhteensä 23 176 (22 514) asuntoa, joista

SATO-liiketoimintaan kuului 19 074 (18 410) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 102 (4 104) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 21 889 (21 191) ja osaomistusasuntoja 1 287 (1 323). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 346 asunnolla.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 390,3 (1 268,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 798,4 (1 557,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 84,4 (25,0) miljoonaa euroa ja käypä arvo 141,1 (54,8) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 408,1 (289,4) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 56,7 (29,8) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta ja lisäksi tuottovaateita on tarkistettu markkinatilanteesta johtuen.

Kirjanpidossaan SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia. Sijoituskiinteistöjen arvoeron muutosta ei viedä tuloslaskelmaan, vaan esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

INVESTOINNIT

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on viime vuosikymmenen aikana investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä yli miljardi euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Katsauskaudella konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 102,4 (53,8) miljoonaa euroa. Konserniin hankittiin 121 (201) vuokra-asuntoa uudistuotannosta ja 445 (123) asuntoa vanhasta asuntokannasta. Merkittävin hankinta oli OP-Pohjola-ryhmältä 60 miljoonan euron kauppahinnalla ostetut yhteensä 383 asuntoa Helsingistä, Turusta ja Oulusta.

Investoinneista 6,6 (5,4) miljoonaa euroa kohdistui korjauksiin.

VUOKRAUS

Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä.

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut säilyivät katsauskaudella erinomaisella tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 97,9 (97,8) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 31,2 (28,3) prosenttia. SATO on keskittänyt vuokra-asuntokantansa kasvavan kysynnän alueille, mikä luo edellytyksiä korkealle vuokrausasteelle.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 12,73 (12,10) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 8,87 (9,11) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 53,9 (51,0) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvolle vuositason laskettuna oli 8,0 (8,1) ja käyvä arvo 6,3 (6,4).

KIINTEISTÖKEHITYS

Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille ja omistusasuntojen tuotannolle. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 77,2 (64,1) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihanaintojen arvo oli 4,3 (0,6) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 4,6 (3,0) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 121 (0) SATOn rakennuttamaa vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 30.6. yhteensä 490 (338) vuokra-asuntoa. Näistä 423 toteutetaan ns. välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla.

Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 13,4

(13,9) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin yhteensä 6,6 (5,4) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui 23 (31) omistus-asuntoa ja aloitettiin 201 (75) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 367 (157) omistusasuntoa.

MYNNIT

Vuokra-asuntojen realisoinneilla SATO toteuttaa strategista tavoitetta keskittää sijoituskiinteistöt viiteen suurimpaan kasvukeskukseen Suomessa ja Pietariin. Uusien omistusasuntojen myynti hoidetaan pääosin omana toimintana.

Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin vuokra-asuntoja 14,0 (28,3) miljoonan euron arvosta.

Uusia omistusasuntoja myytiin 105 (46) kappaletta arvoltaan 20,8 (12,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 236 (74) rakenteilla olevaa ja 4 (3) valmista omistusasuntoa.

Tonttimyyntit olivat yhteensä 5,9 (3,7) miljoonaa euroa.

LIIKETOIMINTA PIETARISSA

Pietarin asuntomarkkinat vastaavat volyymiltaan koko Suomen asuntomarkkinoita. SATO toteuttaa kasvuaan investoimalla vuokra-asuntoihin Pietarissa. Kohteet hankitaan kaupungin keskeisiltä sijainneilta.

Pietarin investointien kirjanpitoarvo oli 30.6. yhteensä 66,5 (55,9) miljoonaa euroa. Kesäkuun lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 93 (51) valmista ja 85 (61) rakenteilla olevaa asuntoa.

SATOn investoinnit ovat uusia eliitti- ja business-luokan asuntoja ja asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina. Vuokrauksen hoitaa oma henkilöstö Pietarin aluetoimistossa.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 142 (129) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 136 (130) henkilöä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Talouden yleinen epävarmuus on lisääntynyt katsauskauden jälkeen, mikä voi heijastua asunto- ja rahoitusmarkkinoihin.

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

Uusia omistusasuntokohteita käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

Pietarin asuntosijoitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosijoituksiin on rajattu.

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

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

Laajempi kuvaus riskeistä löytyy konsernin vuoden 2010 vuosikertomuksesta ja Internet-sivuilta www.sato.fi.

NÄKYMÄT

Suomen kansantalous on kehittynyt alkuvuoden aikana odotuksia paremmin, mutta epävarmuus talouden kehityksestä on viime aikoina voimistunut. Tämä vaikeuttaa korkotason ennustettavuutta.

Lisääntynyt vuokra-asuntotuotanto kasvattaa tarjontaa SATOn toiminta-alueilla, mutta vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä. SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan.

Edellytykset strategian mukaisille vuokra-asuntoinvestoinneille nähdään hyvinä SATOn toiminta-alueilla Pietari mukaan lukien.

Kuluttajien luottamus oman talouden kehittymiseen oli hyvällä tasolla, mutta heikentynyt keskimääräiseen tasoon nähdään. SATO jatkaa omistusasuntokohteiden aloituksia, mikäli omistusasuntojen kysyntä pysyy nykyisellä tasolla.

Konsernin vuoden 2011 tulos ennen veroja paranee edellisvuodesta.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 28.7.2011

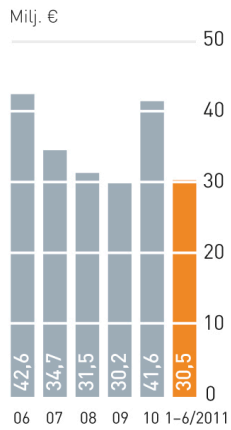
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistussuudet (prosenttia)

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	39,3
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,0
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8
Tapiola-yhtiöt	7,3
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,1
Wärtsilä Oyj Abp	3,9
Pohjola Vakuutus Oy	2,7
Notalar Oy	2,0
Muut	3,5

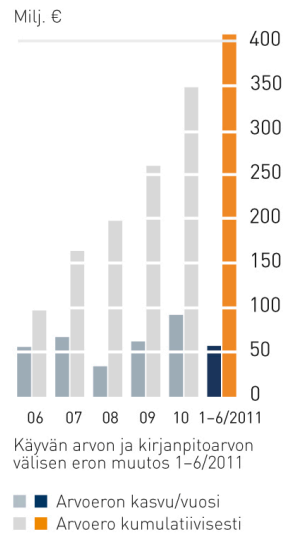
SATOn osakkeiden lukumäärä 28.7.2011 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityt osakkeenomistajat oli 30.

lukuja

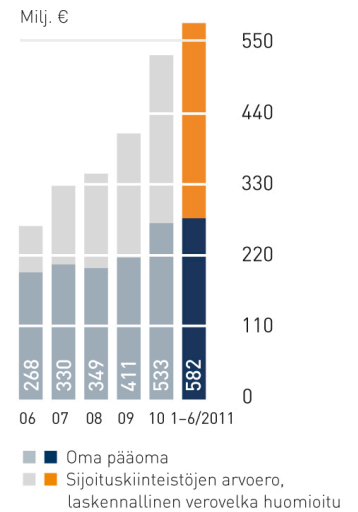
Tulos ennen veroja
2006 - 1-6/2011



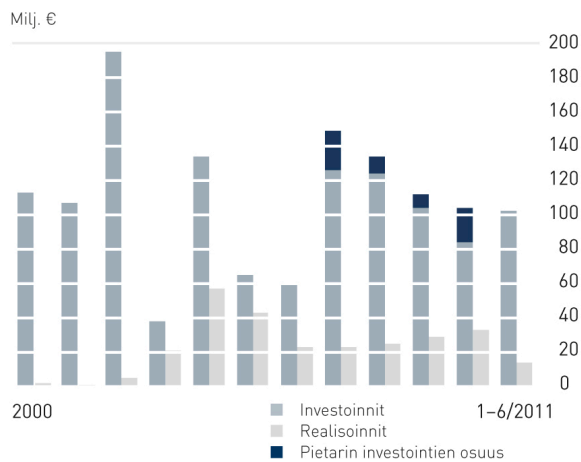
Sijoituskiinteistöjen
arvoeromuutos 2006 - 1-6/2011



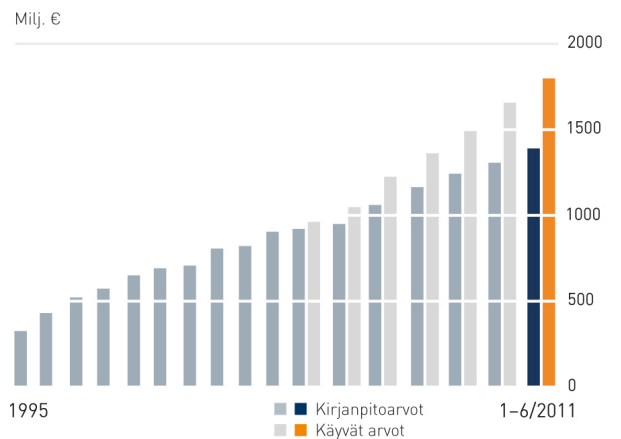
Nettovarallisuus
2006 - 1-6/2011



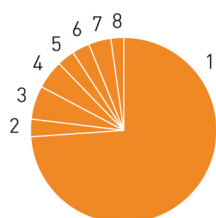
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-6/2011



Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995 - 1-6/2011 ja
käyvät arvot 2005 - 1-6/2011



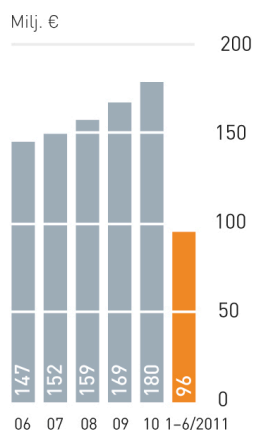
Asunto-omaisuuden alueellinen
jakauma 30.6.2011



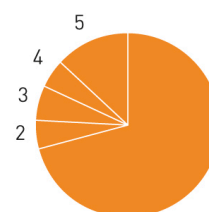
- 1 Pääkaupunkiseutu 74 %
- 2 Muu Helsingin talousalue 3 %
- 3 Tampereen talousalue 6 %
- 4 Jyväskylän talousalue 5 %
- 5 Oulun talousalue 3 %
- 6 Turun talousalue 3 %
- 7 Pietari 4 %
- 8 Muu Suomi 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä,
käypä arvo 1 798,4 milj. €

Vuokratuotot
2006 - 1-6/2011



Tonttivarannon alueellinen
jakauma (kerros-m²) 30.6.2011



- 1 Helsingin seutu 71 %
- 2 Tampere 5 %
- 3 Turku 6 %
- 4 Jyväskylä 5 %
- 5 Oulu 13 %

Yhteensä noin 318 000 kerros-m²,
noin 4 300 asuntoa

Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asutussijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Taloudellisessa raportoinnissa sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2011 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä
Milj. euroa	1-6/2011	1-6/2011	1-6/2011	1-6/2010	1-6/2010	1-6/2010
Liikevaihto	92,0	17,4	109,4	79,3	17,4	96,7
Nettovuokratuotto	44,5	9,4	53,9	41,6	9,4	51,0
Voitto ennen veroja	27,4	3,1	30,5	17,3	5,4	22,7
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	102,4	0	102,4	53,8	0	53,8
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 184,4	205,9	1 390,3	1 058,8	209,6	1 268,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 592,5	205,9	1 798,4	1 348,2	209,6	1 557,8
Vuokra-asunnot, lkm	17 787	4 102	21 889	17 087	4 104	21 191
Osaomistusasunnot, lkm	1 287	0	1 287	1323	0	1323
Valmistuneet omistusasunnot	23	0	23	31	0	31

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2011	1.4.-30.6.2010	1.1.-30.6.2011	1.1.-30.6.2010	1.1.-31.12.2010
LIKEVAIHTO	59,5	48,2	109,4	96,7	192,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	3,7	8,4	6,8	10,4	12,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0
Aineiden ja palveluiden käyttö	-9,0	-2,7	-10,1	-6,9	-11,7
Henkilöstökulut	-2,9	-2,1	-5,5	-4,3	-9,9
Poistot ja arvonalentumiset	-5,1	-4,9	-10,1	-9,6	-19,4
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	0,0	-0,6	-0,1	-0,6	-0,6
Liiketoiminnan muut kulut	-21,2	-22,0	-44,5	-44,8	-88,7
LIKEVOITTO	25,1	24,5	45,9	41,0	74,7
Rahoitustuotot	0,3	0,1	0,4	0,2	0,6
Rahoituskulut	-8,9	-8,1	-15,8	-18,6	-33,7
	-8,6	-7,9	-15,4	-18,4	-33,1
VOITTO ENNEN VEROJA	16,5	16,6	30,5	22,7	41,6
Tuloverot	-4,4	-4,4	-8,0	-6,0	-10,9
TILIKAUDEN VOITTO	12,1	12,2	22,5	16,7	30,7
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT					
Rahavirran suojaus	-5,9	-3,1	3,0	-10,0	-3,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	1,6	0,8	-0,8	2,6	0,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-4,4	-2,3	2,3	-7,5	-2,5
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	7,8	9,9	24,7	9,2	28,2
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	12,1	12,1	22,4	16,6	30,6
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	12,1	12,2	22,5	16,7	30,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	24,6	9,8	24,6	9,1	28,1
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	24,7	9,9	24,7	9,2	28,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€)	0,24	0,25	0,44	0,35	0,62
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	49,1	50,8	47,3	49,1

Konsernitase, IFRS

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 390,3	1 268,4	1 305,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,2	1,2	1,0
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,9	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	0,6	0,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,3	3,3	2,3
Saamiset	6,7	7,1	7,0
Laskennalliset verosaamiset	21,9	22,8	22,2
	1 423,3	1 304,2	1 339,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	118,2	86,0	107,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8,8	13,8	7,1
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,0	0,0
Rahavarat	26,8	17,5	18,0
	153,8	117,4	132,2
VARAT YHTEENSÄ	1 577,1	1 421,5	1 471,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-8,4	-15,6	-10,6
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	44,9	45,9	44,9
Kertyneet voittovarot	194,7	176,1	190,2
	279,4	254,6	272,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,7	1,7	1,6
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	280,1	256,3	274,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	72,9	71,3	70,3
Varaukset	4,1	4,6	4,3
Korolliset velat	1 053,4	886,4	922,7
	1 130,4	962,3	997,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	55,9	57,1	50,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,9	0,0	4,8
Korolliset velat	108,8	145,8	145,2
	166,6	202,9	200,3
VELAT YHTEENSÄ	1 297,1	1 165,2	1 197,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 577,1	1 421,5	1 471,8

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.- 30.6.2011	1.1.- 30.6.2010	1.1.- 31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	22,5	16,7	30,7
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	11,4	10,6	19,3
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-6,7	-9,7	-11,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	17,7	17,1	33,8
Korkotuotot	0,0	-0,2	-0,5
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	8,0	6,0	10,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	52,8	40,5	82,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,6	-0,3	6,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-10,9	9,9	-11,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	5,7	-2,3	-0,1
Varausten muutos	-0,2	-0,3	-0,7
Maksetut korot	-16,3	-18,4	-34,9
Saadut korot	0,1	0,3	0,3
Maksetut verot	-8,3	-2,1	-4,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	21,2	27,1	37,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1,5	0,0	-5,9
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,6	0,0	0,2
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-71,6	-42,6	-68,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,3	0,4
Myyntien myynnit	0,0	-1,1	-1,1
Osakkuusyritysten myynti	0,1	0,0	-1,1
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	12,1	16,8	21,3
Investointien nettorahavirta	-59,9	-26,5	-53,5
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,0	36,6	36,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)	-36,1	-37,8	-31,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	123,3	19,6	87,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-21,6	-24,0	-80,8
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,3	0,0	0,0
Maksetut osingot	-17,8	-10,9	-10,9
Rahoituksen nettorahavirta	47,6	-16,6	0,4
Rahavarojen muutos	8,9	-16,0	-15,4
Rahavarat kauden alussa	18,0	33,4	33,4
Rahavarat kauden lopussa	26,8	17,5	18,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2011

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2011	4,4	-10,6	43,7	44,9	190,1	272,5	1,6	274,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		2,2			22,4	24,6	0,1	24,7
Osingonjako					-17,8	-17,8		-17,8
Osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0	-1,0	-1,0
Oma pääoma 30.6.2011	4,4	-8,4	43,7	44,9	194,7	279,4	0,7	280,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2010

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2010	4,4	-8,2	43,7	9,3	170,1	219,4	1,6	221,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-7,5			16,5	9,1	0,1	9,2
Osingonjako					-10,9	-10,9		-10,9
Osakeanti				36,6		36,6		36,6
Muut oikaisut					0,4	0,4		0,4
Oma pääoma 30.6.2010	4,4	-15,6	43,7	45,9	176,1	254,6	1,7	256,3

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.6.2011 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton. Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskenta-periaatteita kuin tilikaudelta 1.1.–31.12.2010 laaditussa IFRS-konsernintilinpäätöksessä.

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

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

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

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamiaisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelloista.

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 ylläpitokorjauksikulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoituskiinteistöjen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

1. Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2011

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	92,0	17,4		109,4
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	92,0	17,4		109,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	6,6	0,0		6,6
Poistot ja arvonalentumiset	-8,2	-1,9		-10,1
Liikevoitto	39,9	6,0		45,9
Korkotuotot	0,4	0,0		0,4
Korkokulut	-12,9	-2,9		-15,8
Voitto ennen veroja	27,4	3,1		30,5
Asuntokannan nettovuokratuotot	44,5	9,4		53,9
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	7,8	9,0		8,0
Investoinnit	102,4			102,4
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	4,3			4,3
Poistot	-8,2	-1,9		-10,1
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 359,7	223,9	-12,2	1 571,4
Sijoituskiinteistöt	1 184,4	205,9		1 390,3
Rahavarat	38,5	4,5		43,0
Segmentin muut varat	136,8	13,3	-12,2	137,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,2		0,2
Kohdistamattomat varat				5,7
Varat yhteensä				1 577,1
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 030,9	205,4	-12,2	1 224,1
Korolliset velat	964,3	197,9		1 162,2
Segmentin muut velat	66,6	7,5	-12,2	61,9
Kohdistamattomat velat				72,9
Velat yhteensä				1 297,1

Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2010

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	79,3	17,4		96,7
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	79,3	17,4		96,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,0	4,8		9,8
Poistot ja arvonalentumiset	-7,6	-2,0		-9,6
Liikevoitto	32,3	8,7		41,0
Korkotuotot	0,2	0,0		0,2
Korkokulut	-15,3	-3,3		-18,6
Voitto ennen veroja	17,3	5,4		22,7
Asuntokannan nettovuokratuotot	41,6	9,4		51,0
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle [%]	8,3	7,2		8,1
Investoinnit	53,8			53,8
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-7,6	-2,0		-9,6
Arvonalentumiset	0,0	0,0		0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 184,5	230,5	-14,1	1 400,9
Sijoituskiinteistöt	1 058,8	209,6		1 268,4
Rahavarat	12,3	7,4		19,7
Segmentin muut varat	113,0	13,3	-14,1	112,2
Osuus yhteisyrityksessä	0,4	0,2		0,6
Kohdistamattomat varat				20,6
Varat yhteensä				1 421,5
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	890,9	217,1	-14,1	1 093,9
Korolliset velat	820,3	211,9		1 032,2
Segmentin muut velat	70,6	5,2	-14,1	61,7
Kohdistamattomat velat				71,3
Velat yhteensä				1 165,2

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2010

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	158,8	34,1		192,9
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	158,8	34,1		192,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7,3	4,1		11,4
Poistot ja arvonalentumiset	-15,4	-4,0		-19,4
Liikevoitto	62,7	12,0		74,7
Korkotuotot	0,6	0,0		0,6
Korkokulut	-28,3	-5,4		-33,7
Voitto ennen veroja	35,0	6,6		41,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	85,5	15,1		100,6
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle [%]	8,3	7,0		7,9
Investoinnit	104,3	0,0		104,3
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	14,5			14,5
Poistot	-15,4	-4,0		-19,4
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 238,6	226,7	-15,7	1 449,6
Sijoituskiinteistöt	1 098,1	207,8		1 305,9
Rahavarat	16,2	1,8		18,0
Segmentin muut varat	124,1	16,8	-15,7	125,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,2	0,3		0,5
Kohdistamattomat varat				22,2
Varat yhteensä				1 471,8
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	935,3	207,7	-15,7	1 127,3
Korolliset velat	867,2	200,7		1 067,9
Segmentin muut velat	68,1	7,0	-15,7	59,4
Kohdistamattomat velat				70,3
Velat yhteensä				1 197,6

2. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Hankintameno 1.1.	1 423,0	1 341,8	1 341,8
Lisäykset; uudet kiinteistöt	98,4	51,2	98,6
Lisäykset; lisäinvestoinnit	4,0	2,6	5,7
Vähennykset	-7,3	-18,6	-23,6
Siirrot erien välillä	-0,9	-1,0	0,6
Hankintameno yhteensä	1 517,2	1 376,0	1 423,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-117,1	-98,4	-98,4
Poistot	-9,8	-9,2	-18,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-126,9	-107,6	-117,1
Kirjanpitoarvo	1 390,3	1 268,4	1 305,9
Käypä arvo	1 798,4	1 557,8	1 657,3
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	408,1	289,4	351,4
Arvoeron muutos	56,7	29,8	91,8

Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta ja lisäksi tuottovaateita on tarkistettu markkinatilanteesta johtuen. Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvistä arvosta 30.6.2011.

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

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

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,0	1,3	1,3
Lisäykset	0,5	0,1	0,2
Vähennykset	-0,1	0,0	-0,1
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,2	1,2	1,0

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Rakenteilla olevat asunnot	27,1	9,7	19,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	6,8	6,0	5,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	77,2	64,1	76,7
Muu vaihto-omaisuus	7,2	6,3	5,0
Yhteensä	118,2	86,0	107,1

5. Oman pääoman liitetiedot

Milj. €	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2011	50 842 0	4,4 0,0	43,7 0,0	44,9 0,0	93,0 0,0
30.6.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu pitkäaikaisia valuuttalainoja ns. omistaviin yhtiöihin 1 053,4 milj. SEK. Valuuttalainoista aiheutuva valuuttariski on suojattu täysimääräisesti koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla. Suojaus kattaa sekä lainan koronmaksuista että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttalainojen euro vasta-arvo lainan nostohetkellä oli 118,4 milj. €. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 29,1 milj. € perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. €, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 130 milj. € sekä ei-sitova shekkitililimiitti 5 milj. €. 30.6.2011 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 61,8 milj. €.

7. Johdannaisopimukset

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Korkojohdannaisopimukset			
Korkojohdannaisopimukset, nimellisarvo,	480,4	548,5	451,3
joista suojauslaskennan piirissä	370,4	378,3	341,3
Korkojohdannaisopimukset, käypä arvo,	-13,5	-28,5	-20,4
joista suojauslaskennan piirissä	-10,0	-21,5	-14,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	118,4	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-5,2	-	-
Valuuttajohdannaisopimukset			
Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo	5,8	5,5	7,1
joista suojauslaskennan piirissä	3,8	-	5,3
Valuuttatermiinisopimukset, käypä arvo	-0,2	0,1	-0,2
joista suojauslaskennan piirissä	0,1	-	-0,1

Valuuttajohdannaisilla suojataan sitovia valuuttamääräisiä hankintasopimuksia.

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	627,6	497,0	475,7
Annetut kiinnitykset	58,0	84,4	63,4
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	649,3	567,3	567,3
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	0,0	0,5	0,0
Valtion asuntolainat	179,7	193,0	186,3
Annetut kiinnitykset	345,6	355,5	351,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,9	23,8
Korkotukilainat	98,2	100,0	98,6
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	151,5	104,0	122,3
Annetut kiinnitykset	203,0	162,3	184,8
Muut vastuut			
Takaukset	3,3	0,0	2,6
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,2	17,7	18,1
Rs-takaukset	8,8	12,9	9,0
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	48,1	16,7	38,5
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakeyttömaksuihin	13,3	14,5	13,1
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,6	7,5	7,5

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konserni-tilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 96,8 milj. € 30.6.2011 (99,9 milj. € 30.6.2010).

9. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyhtykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATOssa 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 2011 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

Lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän perheenjäsenensä ja heidän johtamansa yritykset. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	37,5	41,5	39,4

Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Milj. €	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,1	0,9	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,4	0,0	0,8
Yhteensä	1,5	0,9	2,3

10. Tunnusluvut

	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,7	6,4	5,7
Oman pääoman tuotto (%)	16,2	14,0	12,4
Omavaraisuusaste (%)	17,9	18,1	18,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	19,5	20,3	20,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	32,0	30,6	32,3
Tulos / osake (€)	0,44	0,35	0,62
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	5,5	5,0	5,4
-käyvin arvoin	11,4	9,2	10,5
Osakkeita, milj.kpl*	50,8	51,0	50,8
Osakkeita keskimäärin, milj.kpl	50,8	47,3	49,1
Bruttoinvestoinnit (milj.€)	102,9	54,9	104,3
Henkilöstö keskimäärin	136	130	129

*J) Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

11. Tunnuslukujen kaavat

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

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. SATO omistaa noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,8 miljardia euroa.

SATO on asettanut tavoitteekseen olla toimialan tehokkain ja edistyksellisin toimija, mikä mahdollistaa asiakkaan palvelun jatkuvan parantamisen ja lisäarvon tuottamisen omistajilleen.

SATOn palvelulupaus:

koti kuten haluat



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