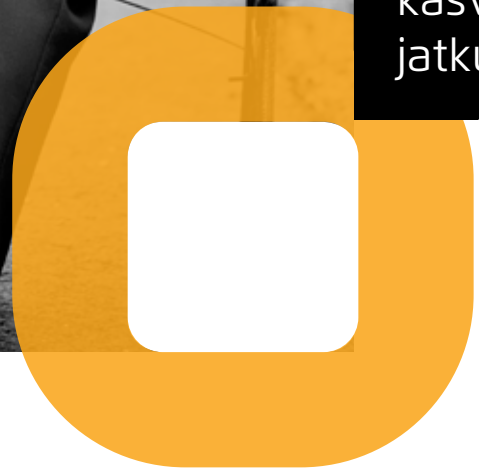


osavuositarkastus 1.1.–31.3.2012



vahva
kasvu
jatkuu



sato

SATO

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

VISIO

Asunnot ovat intohimomme –
asunnoissamme 50 000
tyytyväistä asukasta 2020

STRATEGISET TAVOITTEET

- Asiakkaille jatkuvasti paranevaa palvelua
- Omistajille keskimäärin 12 %:n kokonaistuotto/v.
- Sijoitusomaisuuden arvo > 3 mrd. € v. 2020

ARVOT

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

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

• Konsernin omavaraisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoon ≥ 25 %*	toteuma 2011 29,5
• Osinko ≥ 60 % vapaasti jaettavasta tuloksesta	79,8
• 100 milj. € vuosittaiset investoinnit vuokra-asuntoihin	148,8

*) omavaraisuus voi hetkellisesti laskea alle 25 %:n investointien vuoksi

SATO Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2012

Yhteenveto ajalta 1.1.–31.3.2012 (1.1.–31.3.2011)

- Tulos ennen veroja parani 11,6 prosenttia ja oli 15,6 (13,9) milj. €, lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi katsauskaudella 19,5 (12,3) milj. €.
- Konsernin liikevaihto 80,9 (49,9) milj. €, josta vuokratuottoja 52,2 (47,4) milj. €
- Liikevoitto 25,1 (20,7) milj. €
- Sijoitusasuntojen käypä arvo 1 932,4 (1 681,2) milj. €
- Investoinnit sijoitusasuntoihin 20,5 (21,4) milj. €
- Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvoin 12,63 (10,64) €/osake
- Osakekohtainen tulos 0,23 (0,20) €/osake

Toimintaympäristö

Kasvukeskoksissa vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvänä. Kaupungistuminen, perhekoon pieneneminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asunto-kysynnän kasvuodotuksia. Uusia vuokra-asuntoja valmistuu jatkuvaan kysyntään nähden edelleen liian vähän.

Epävarmuus yleisen taloustilanteen kehittymis suunnasta jatkuu. Rahoitusmarkkinat Suomessa toimivat hyvin ja korkotaso on pysynyt pitkään poikkeuksellisen alhaisella tasolla. Edellytykset asuntoinvestoinneille ovat hyvät.

Kuluttajien asunnon ostoaiheet ovat pysyneet keskimääräisellä tasolla, mikä yhdessä alhaisen korkotason kanssa ylläpitää omistusasuntokysyntää ja kannustaa omistusasuntojen rakentamiseen.

Toimitusjohtaja Erkka Valkila:

”SATO:n strategisena tavoitteena on kasvattaa asunto-omaisuuden arvo yli kolmeen miljardiin euroon vuoteen 2020 mennessä. Investoimme jatkuvasti vuokra-asuntoihin ja tavoitteena on kohdistaa hankinnoista noin puolet uudisasuntoihin.

Keskimäärin 100 miljoonan euron vuosittaiset investointimme edellyttävät aktiivista pääoman hankintaa. Rahoituslähteiden monipuolistamiseksi SATO laski liikkeeseen ensimmäisenä yrityksenä Suomessa joukkovelkakirjalainan, jonka vakuutena on asunto-omaisuutta. Lainan vastaanotto markkinoilla oli hyvä.”

Segmenttijako

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

SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksesta vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat sijoitusasunnot sekä omistus-asuntotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoitusasunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat.

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

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto kasvoi vertailujaksoon nähden 62,2 prosenttia ja oli 80,9 miljoonaa euroa (49,9 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2011). Kasvu johtui vertailujaksoa korkeammasta omistusasuntotuotannon tasosta. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 52,2 (47,4) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vuokrausaste pysyi erinomaisella tasolla ja vuokratuotot kasvoivat 10,2 prosenttia. Liikevaihdosta 71,8 (41,3) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 9,1 (8,6) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 25,1 (20,7) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 15,6 (13,9) miljoonaa euroa. Lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi

19,5 (12,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointikatetta 3,5 (4,3) miljoonaa euroa. Tulosparrannukseen vaikutti pääasiassa hyvä vuokraus-tulos. Korkosuojausten markkina-arvon muutoksen vaikutus tulokseen on 0,1 (1,7) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 14,9 (12,4) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 0,7 (1,5) miljoonaa euroa.

Vuositasolle suhteutettu kokonaistuotto oli 16,4 (14,4) prosenttia.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 715,1 (1 487,8) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 270,7 (272,3) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna oli 643,1 (540,8) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitus-asuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 15,9 (18,5) prosenttia ja käyvin arvoin 29,3 (29,4) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 16,8 (15,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,6 (6,1) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 278,0 (1 093,9) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 796,6 (636,6) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 34,4 (38,1), korkotukilainojen 96,5 (98,6) ja aravalainojen 173,4 (185,2) miljoonaa euroa. Sijoitusasuntoihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 177,1 (135,4) miljoonan euron

velkaosuudet. Katsauskauden lopulla lainakannan keskiporkko oli 3,23 prosenttia.

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 32,0 miljoonaa euroa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 6,6 miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 72 (71) prosenttia. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,4 (3,6) vuotta. Katsauskaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 0,3 (6,5) miljoonaa euroa ja tulokseen 0,1 (1,7) 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 73 (73) prosenttia.

Sijoitusasunnot

Sijoitusasuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOLle. Asuntoomaisuus on keskitetty alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

SATOn omistuksessa oli 31.3.2012 yhteensä 23 376 (22 810) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 19 277 (18 707) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 099 (4 103) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 22 127 (21 509) ja osaomistusasuntoja 1 249 (1 301). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 97 asunnolla.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 439,3 (1 317,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 932,4 (1 681,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 14,4 (11,6) miljoonaa euroa ja käypä arvo 33,8 (23,9) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 493,2 (363,7) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 19,5 (12,3) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta.

Kirjanpidossaan SATO soveltaa sijoitusasuntoihin hankintamenomallia. Sijoitusasuntojen 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 vuokratuloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Katsauskaudella konsernin investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 20,5 (21,4) miljoonaa euroa, josta uudistustuotantoinvestointien osuus on 15,2 (5,8) miljoonaa euroa.

Investoinneista 4,4 (3,1) miljoonaa euroa oli asuntojen korjauksia.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä.

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut säilyivät katsauskaudella erinomaisella tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,0 (97,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 34,1 (28,5) prosenttia. SATO on keskittänyt vuokra-asuntokantansa kasvavan kysynnän alueille, mikä luo edellytyksiä korkealle vuokrausasteelle myös jatkossa.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskaudella 13,66 (12,73) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 9,49 (8,87) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 29,4 (25,3) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti sijoitusasuntojen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,5 (7,8) ja käyvälle arvolle 6,3 (6,2).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpito-

arvo katsauskauden lopussa oli 89,4 (74,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihankintojen arvo oli 2,4 (0,7) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 1,3 (0,8) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 70 (53) vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 31,3. yhteensä 481 (615) vuokra-asuntoa.

Katsauskaudella sijoitusasuntojen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 7,9 (6,5) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin yhteensä 4,4 (3,1) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui 78 (0) omistusasuntoa ja aloitettiin 92 (64) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 401 (254) omistusasuntoa.

Myyntit

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

Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin vuokra-asuntoja 1,4 (6,6) miljoonan euron arvosta.

Uusia omistusasuntoja myytiin 69 (32) kappaletta arvoltaan 19,3 (8,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 282 (170) rakenteilla olevaa ja 36 (1) valmista omistusasuntoa. SATOlla on omistusasuntojen konsepti, jonka mukaan asunnot myydään vasta niiden valmistuttua.

Tonttimyyntit olivat yhteensä 6,5 (2,6) 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 31.3.2012 yhteensä 74,9 (65,9) miljoonaa euroa. Katsauskaudella päätettiin yhteensä 58 uuden vuokra-asunnon investoinneista. Maaliskuun lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 112 (93) valmista ja 109 (85) rakenteilla olevaa asuntoa.

SATOn investoinnit ovat uusia eliitti-

business- ja comfort-luokan asuntoja ja asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina. SATOn Pietarissa olevien asuntojen keskineliövokra kalusteineen oli 29,90 (25,93) euroa/m²/kk ja asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 90,3 prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 144 (135) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 139 (133) henkilöä.

Yhtiökokous 1.3.2012

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous 1.3.2012 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Juha Laaksonen valittiin jatkamaan hallituksen puheenjohtajana ja Timo Hukka, Vesa Immonen, Jorma Kuokkanen, Raimo Lind sekä Esko Torsti hallituksen jäseninä.

Tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KTM Lasse Holopainen, KHT.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa vuodelta 2011 osinkoa 24,9 miljoonaa euroa, mikä on 0,49 euroa osakkeelta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATO Oyj laski 16.4.2012 liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on

seitsemän vuotta ja eräpäivä 16.4.2019. Lainan kiinteä vuotuinen korko on 3,375 prosenttia. Lainan vakuutena on asunto-omaisuutta. Joukkovelkakirja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.4.2012 NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

Hallitus valitsi keskuudestaan Raimo Lindin jatkamaan varapuheenjohtajana. Lisäksi hallitustyötä tukeviin valiokuntiin valittiin entiset jäsenet. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat puheenjohtajaksi valittu Juha Laaksonen sekä jäsenet Timo Hukka ja Jorma Kuokkanen. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana jatkaa Raimo Lind ja jäseninä Vesa Immonen ja Esko Torsti.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Talouden yleinen epävarmuus on lisääntynyt, 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-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinehtoisten lainojen korkopositiosta on suojattuna 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä 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 2011 vuosikertomuksesta ja Internet-sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Epävarmuus taloustilanteessa jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä vuonna 2012.

Korkotason odotetaan pysyvän matalana vuonna 2012.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla. SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan.

Epävarmuuden jatkuminen voi vaikuttaa asuntokauppaan ja tällöin SATOn realisointien määrä ja uudisasuntojen aloitukset voivat vähentyä.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 18.4.2012

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

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

SATOn osakkeiden lukumäärä 18.4.2012 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 29.

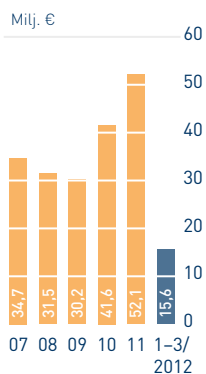
Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntosijoitusta, 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 korkotukilainoitettujen asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2012 - 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.

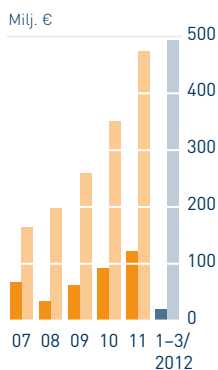
Milj. euroa	SATO- liiketoiminta 1-3/2012	VATRO- liiketoiminta 1-3/2012	Yhteensä 1-3/2012	SATO- liiketoiminta 1-3/2011	VATRO- liiketoiminta 1-3/2011	Yhteensä 1-3/2011
Liikevaihto	71,8	9,1	80,9	41,3	8,6	49,9
Nettovuokratuotto	24,7	4,7	29,4	20,9	4,4	25,3
Voitto ennen veroja	14,9	0,7	15,6	12,4	1,5	13,9
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	20,5	0	20,5	21,4	0	21,4
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 236,4	202,9	1 439,3	1 110,6	206,9	1 317,5
Sijoitusasuntojen käypä arvo	1 729,5	202,9	1 932,4	1 474,3	206,9	1 681,2
Vuokra-asunnot, lkm	18 028	4 099	22 127	17 406	4 103	21 509
Osaomistusasunnot, lkm	1 249	0	1 249	1 301	0	1 301
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	78	0	78	0	0	0

TALOUDELLINEN KEHITYS

Tulos ennen veroja
2007 - 1-3/2012

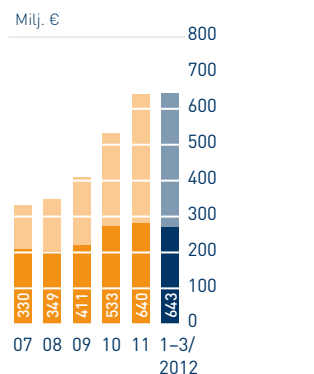


Sijoitusasuntojen
arvoero muutos 2007 - 1-3/2012



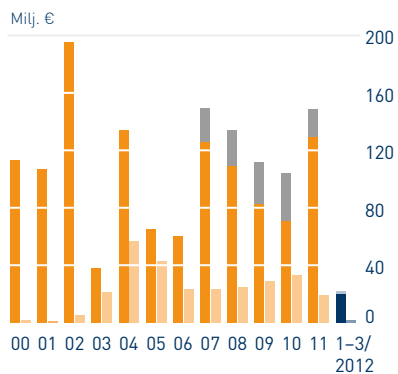
Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon
välisen eron muutos
■ Arvoeron kasvu/vuosi
■ Arvoero kumulatiivisesti

Nettovarallisuus
2007 - 1-3/2012



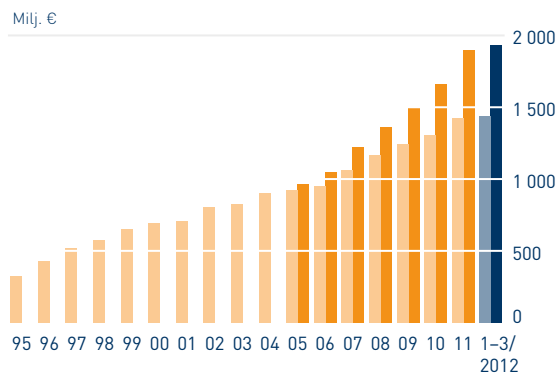
■ Oma pääoma
■ Sijoitusasuntojen arvoero,
laskennallinen verovelka huomioitu

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-3/2012



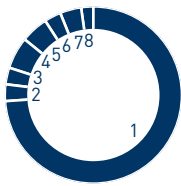
■ Investoinnit
■ Realisoinnit
■ Pietarin investointien osuus

Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995 - 1-3/2012
ja käyvät arvot 2005 - 1-3/2012



■ Kirjanpitoarvot
■ Käyvät arvot

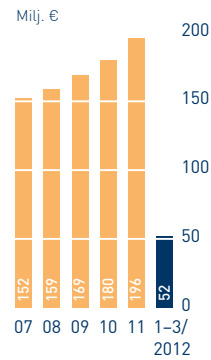
Sijoitusasuntojen
alueellinen jakauma
31.3.2012



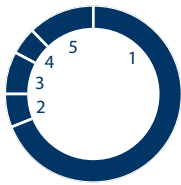
- 1 Pääkaupunkiseutu 74 %
- 2 Muu Helsingin talousalue 3 %
- 3 Turun talousalue 3 %
- 4 Tampereen talousalue 6 %
- 5 Jyväskylä, Lahti ja Hämeenlinna 5 %
- 6 Oulun talousalue 3 %
- 7 Pietari 4 %
- 8 Tavoitetoimialueen ulkopuolella 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä,
käypä arvo 1 932 milj. €

Vuokratuotot



Tonttivarannon alueellinen jakauma
(kerros-m2) 31.3.2012



- 1 Helsingin seutu 69 %
- 2 Tampere 6 %
- 3 Turku 8 %
- 4 Jyväskylä 5 %
- 5 Oulu 12 %

Yhteensä noin 328 000
kerros-m², noin 3 700
asuntoa

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.12.2011
LIKEVAIHTO	80,9	49,9	232,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	0,5	3,1	9,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-24,2	-1,1	-28,2
Henkilöstökulut	-2,9	-2,6	-12,2
Poistot ja arvonalentumiset	-5,4	-5,0	-20,6
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	0,0	-0,1	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-23,8	-23,4	-94,3
LIKEVOITTO	25,1	20,7	86,8
Rahoitustuotot	0,3	0,1	0,8
Rahoituskulut	-9,9	-6,9	-35,5
	-9,6	-6,8	-34,7
VOITTO ENNEN VEROJA	15,6	13,9	52,1
Tuloverot	-3,9	-3,6	-10,5
TILIKAUDEN VOITTO	11,6	10,3	41,6
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Rahavirran suojaus	0,5	9,0	-17,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,1	0,0	0,0
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,1	-2,3	4,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,5	6,6	-13,8
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	12,1	17,0	27,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	11,6	10,3	41,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1
	11,6	10,3	41,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	12,1	16,9	27,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1
	12,1	17,0	27,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)			
Laimentamaton	0,23	0,20	0,82
Laimennettu	0,23	0,20	0,82
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8

Konsernitase, IFRS

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	1 439,3	1 317,5	1 424,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,5	1,1	1,3
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,8	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	0,4	0,2
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	2,9	2,7	2,5
Saamiset	59,3	7,0	57,9
Laskennalliset verosaamiset	27,1	20,1	26,9
	1 530,9	1 349,6	1 514,5
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	145,5	114,0	154,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23,5	7,7	21,8
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,3	0,0	2,4
Rahavarat	12,9	16,6	23,6
	184,1	138,3	202,1
VARAT YHTEENSÄ	1 715,1	1 487,8	1 716,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-23,9	-4,0	-24,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	44,9	44,9	44,9
Kertyneet voittovarot	200,6	182,6	213,9
	269,7	271,7	282,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,0	0,7	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	270,7	272,3	283,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	70,2	71,0	69,1
Varaukset	3,7	3,8	3,9
Muut velat	35,3	9,5	34,4
Korolliset velat	1 142,6	954,4	1 115,3
	1 251,8	1 038,7	1 222,7
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	52,0	31,4	65,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	5,2	5,9	4,5
Korolliset velat	135,4	139,5	140,2
	192,6	176,8	210,4
VELAT YHTEENSÄ	1 444,3	1 215,5	1 433,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 715,1	1 487,8	1 716,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	11,6	10,3	41,6
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	5,5	3,3	19,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-0,5	-3,0	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9,9	8,5	37,7
Korkotuotot	-0,3	-0,1	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	3,9	3,6	10,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	30,1	22,7	98,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,3	-0,8	-14,3
Vaihto-omaisuuden muutos	8,9	-6,8	-37,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-9,9	1,7	24,1
Varausten muutos	-0,3	-0,5	-0,4
Maksetut korot	-11,9	-9,1	-36,0
Saadut korot	0,8	0,3	0,2
Maksetut verot	-2,3	-1,6	-14,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	13,3	5,9	21,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	-1,5	0,0
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	-0,7	0,6	1,1
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-15,4	-6,7	-102,9
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,3	0,1	0,4
Myönnettyt lainat	-1,6	0,0	-1,4
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)	0,0	0,0	-50,0
Osakkuusyritysten myynti	0,0	0,0	0,1
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	1,4	5,1	15,7
Investointien nettorahavirta	-15,9	-2,4	-136,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	0,3	-3,9	-4,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	37,3	31,2	205,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-20,8	-14,3	-61,6
Maksetut osingot	-24,9	-17,8	-17,8
Rahoituksen nettorahavirta	-8,1	-4,9	121,3
Rahavarojen muutos	-10,7	-1,4	5,7
Rahavarat kauden alussa	23,6	18,0	18,0
Rahavarat kauden lopussa	12,9	16,6	23,6

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2012

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2012

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					Yht.	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2012	4,4	-24,4	43,7	44,9	213,9	282,6	1,0	283,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		0,5			11,6	12,1	0,0	12,1
Osingonjako					-24,9	-24,9		-24,9
Osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0	0,0	0,0
	0,0	0,5	0,0	0,0	-13,3	-12,8	0,0	-12,8
Oma pääoma 31.3.2012	4,4	-23,9	43,7	44,9	200,6	269,7	1,0	270,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2011

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					Yht.	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot			
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		6,6			10,3	16,9	0,0	17,0
Osingonjako					-17,8	-17,8		-17,8
Osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0	-1,0	-1,0
	0,0	6,6	0,0	0,0	-7,5	-0,9	-1,0	-1,8
Oma pääoma 31.3.2011	4,4	-4,0	43,7	44,9	182,6	271,7	0,7	272,3

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2012 on laadittu noudattaen IAS 34 Osavuositarkastukset -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton. Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.–31.12.2011 laaditussa IFRS-konsernitilinpäätöksessä.

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

rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2027 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 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 verovelosta.

Investoinnit koostuvat sijoitusasuntojen, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuottoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjaukskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoitusasuntojen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2012

Milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoisen liikevaihto	71,8	9,1		80,9
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	71,8	9,1		80,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,5	0,0		0,5
Poistot ja arvonalentumiset	-4,4	-1,0		-5,4
Liikevoitto	22,7	2,4		25,1
Korkotuotot	0,3	0,0		0,3
Korkokulut	-8,2	-1,7		-9,9
Voitto ennen veroja	14,9	0,7		15,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	24,7	4,7		29,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,2 %	10,1 %		8,5 %
Investoinnit	20,5			20,5
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	2,4			2,4
Poistot	-4,4	-1,0		-5,4
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 505,2	216,2	-12,9	1 708,5
Sijoituskiinteistöt	1 236,4	202,9		1 439,3
Rahavarat	34,7	-1,3		33,4
Segmentin muut varat	234,1	14,4	-12,9	235,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,2		0,2
Kohdistamattomat varat				6,6
Varat yhteensä				1 715,1
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 190,9	196,1	-12,9	1 374,1
Korolliset velat	1 089,5	188,5		1 278,0
Segmentin muut velat	101,4	7,6	-12,9	96,1
Kohdistamattomat velat				70,2
Velat yhteensä				1 444,3

Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2011

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	41,3	8,6		49,9
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	41,3	8,6		49,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	3,0	0,0		3,0
Poistot ja arvonalentumiset	-4,0	-1,0		-5,0
Liikevoitto	18,0	2,7		20,7
Korkotuotot	0,1	0,0		0,1
Korkokulut	-5,7	-1,2		-6,9
Voitto ennen veroja	12,4	1,5		13,9
Asuntokannan nettovuokratuotot	20,9	4,4		25,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	7,6 %	9,0 %		7,8 %
Investoinnit	21,4			21,4
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	0,7			0,7
Poistot	-4,0	-1,0		-5,0
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 272,6	221,7	-12,2	1 482,1
Sijoitusasunnot	1 110,6	206,9		1 317,5
Rahavarat	29,7	1,3		31,0
Segmentin muut varat	132,1	13,3	-12,2	133,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,2	0,2		0,4
Kohdistamattomat varat				5,7
Varat yhteensä				1 487,8
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	951,9	204,8	-12,2	1 144,5
Korolliset velat	895,2	198,7		1 093,9
Segmentin muut velat	56,7	6,1	-12,2	50,6
Kohdistamattomat velat				71,0
Velat yhteensä				1 215,5

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2011

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	196,9	35,1		232,0
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	196,9	35,1	0,0	232,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	9,7	0,0		9,7
Poistot ja arvonalentumiset	-16,8	-3,8	0,0	-20,6
Liikevoitto	77,2	9,6	0,0	86,8
Korkotuotot	0,8	0,0		0,8
Korkokulut	-28,9	-6,6		-35,5
Voitto ennen veroja	48,8	3,3	0,0	52,1
Asuntokannan nettovuokratuotot	92,9	16,5		109,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,1 %	8,0 %		8,1 %
Investoinnit	148,8	0,0		148,8
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	19,1			19,1
Poistot	-16,8	-3,8		-20,6
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 467,4	226,2	-14,5	1 679,1
Sijoituskiinteistöt	1 221,0	203,9		1 424,9
Rahavarat	9,8	3,2		13,0
Segmentin muut varat	236,7	18,8	-14,5	241,0
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				37,5
Varat yhteensä				1 716,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 174,2	204,3	-14,5	1 364,0
Korolliset velat	1 063,1	192,4		1 255,5
Segmentin muut velat	111,1	11,9	-14,5	108,5
Kohdistamattomat velat				69,1
Velat yhteensä				1 433,1

2. Sijoitusasunnot (=IAS 40:n mukaiset sijoituskiinteistöt)

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Hankintameno 1.1.	1 561,9	1 423,0	1 423,0
Lisäykset; uudet kiinteistöt	19,5	19,9	140,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	1,0	1,5	8,1
Vähennykset	-0,9	-3,5	-9,4
Siirrot erien välillä	0,0	-1,4	-0,2
Hankintameno yhteensä	1 581,5	1 439,5	1 561,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-137,0	-117,1	-117,1
Poistot	-5,2	-4,8	-19,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-142,2	-121,9	-137,0
Kirjanpitoarvo	1 439,3	1 317,5	1 424,9
Käypä arvo	1 932,4	1 681,2	1 898,6
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	493,2	363,7	473,7
Arvoeron muutos	19,5	12,3	122,3

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 31.3.2012.

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

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

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,3	1,0	1,0
Lisäykset	0,3	0,2	0,9
Vähennykset	0,0	0,0	-0,2
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,5	1,1	1,3

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Rakenteilla olevat asunnot	29,1	28,2	45,0
Valmiit asunnot ja liiketilat	15,2	5,6	7,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	89,4	74,9	90,8
Muu vaihto-omaisuus	11,7	5,4	10,6
Yhteensä	145,5	114,0	154,3

5. Oman pääoman liitetiedot

Milj. €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake-pääoma	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2012	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.3.2012	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu uutta pitkäaikaista rahoitusta ns. omistaviin yhtiöihin 32,0 milj. €. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 6,6 milj. € perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. €, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 130 milj. € sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj. €. 31.3.2012 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 93,5 milj. €.

7. Johdannaissopimukset

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset			
Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo	434,1	371,1	382,3
Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo	11,9	5,4	2,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	117,3	20,0	117,3
Käypä arvo, positiivinen	0,1	1,5	0,0
Käypä arvo, negatiivinen	-32,4	-7,4	-32,7
Yhteensä	-32,3	-5,9	-32,7
Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset			
Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo	20,0	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, nimellisarvo	60,0	90,0	90,0
Valuuttatermiinisopimukset	-	1,7	-
Käypä arvo, positiivinen	-	-	-
Käypä arvo, negatiivinen	-3,4	-4,1	-3,5
Yhteensä	-3,4	-4,1	-3,5

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisiä lainoja. Suojaus kattaa sekä lainan koronmaksuista että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttajohdannaisilla suojataan sitovia valuuttamääräisiä hankintasopimuksia.

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat			
Annetut kiinnitykset	131,3	63,4	61,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	597,2	572,6	659,0
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	50,1	0,0	50,0
Valtion asuntolainat			
Annetut kiinnitykset	333,1	347,0	333,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
Korkotukilainat			
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,0	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	177,1	135,4	170,5
Annetut kiinnitykset	265,9	193,8	265,4
Muut vastuut			
Takaukset	3,3	3,2	3,3
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,0	18,6	18,9
Rs-takaukset	9,1	8,9	9,4
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	4,9	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	68,1	24,7	66,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	3,3	13,4	4,6
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	1,2	1,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,8	7,5	0,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määräjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 92,9 milj. € 31.3.2012 (96,9 milj. € 31.3.2011).

9. 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 hallituspäätösten kautta. Vuonna 2011 ja 2012 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, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:			
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	34,4	38,4	35,4
Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.			
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,3	0,8	1,7
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,2	0,0	0,8
Yhteensä	0,5	0,8	2,5

10. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATO Oyj laski 16.4.2012 liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 16.4.2019. Lainan kiinteä vuotuinen korko on 3,375 prosenttia. Lainan vakuutena on asunto-omaisuutta. Joukkovelkakirja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.4.2012 NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

11. Tunnusluvut

Milj. €	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,6	6,1	6,1
Oman pääoman tuotto (%)	16,8	15,1	14,9
Omavaraisuusaste (%)	15,9	18,5	16,7
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	29,3	29,4	29,5
Tulos/osake (€)	0,23	0,20	0,82
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	5,3	5,3	5,6
-käyvin arvoin	12,6	10,6	12,6
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	20,9	21,6	150,0
Henkilöstö keskimäärin	139	133	137

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

12. Tunnuslukujen laskentakaavat

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

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitus-yhtiöitä. SATO omistaa noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,9 miljardia euroa.

SATOn palvelulupaus: *koti kuten haluat*



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