

osavuositarkastus 1.1.–30.6.2012



vahva
tulos



sato

SATO

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

VISIO

Asunnot ovat intohimomme –
asunnoissamme 50 000
tyytyväistä asukasta 2020

STRATEGISET TAVOITTEET

- Asiakkailla 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 osavuositarkastus 1.1.-30.6.2012

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.6.2012 (1.1.–30.6.2011)

- Tulos ennen veroja oli 29,9 (30,5) milj. €, lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi katsauskaudella 25,1 (56,7) milj. €.
- Konsernin liikevaihto oli 142,0 (109,4) milj. €, josta vuokratuottoja oli 105,2 (95,8) milj. €.
- Liikevoitto oli 49,1 (45,9) milj. €.
- Sijoitusasuntojen käypä arvo oli 1 974,3 (1 798,4) milj. €.
- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 62,8 (102,4) milj. €.
- Kokonaistuotto vuositason suhteutettuna oli 12,8 (23,1) %.
- Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvoin oli 12,86 (11,44) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,44 (0,44) €/osake.

Toimintaympäristö

Kasvukeskuksissa pienten vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvänä. Kaupungistuminen, perhekoon pienentyminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvuodotuksia. Uusia vuokra-asuntoja valmistuu jatkuvaan kysyntään nähden liian vähän.

Epävarmuus yleisen taloustilanteen kehittymis suunnasta jatkuu, mikä on lisännyt hermostuneisuutta rahoitusmarkkinoilla myös Suomessa. Korkotaso on poikkeuksellisen alhaisella tasolla.

Vaikka kuluttajien luottamus Suomen taloustilanteeseen heikkeni merkittävästi heinäkuussa, pysyivät kuluttajien asunnon ostoaiheet keskimääräisellä tasolla. Tämä yhdessä alhaisen korkotason kanssa ylläpitää omistusasuntokysyntää.

Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

”Alkuvuoden tulos oli vahva hyvän vuokrausasteen ansiosta. Uusien vuokra-asuntojen haluttavuus on kasvanut ja olemmekin lisänneet niiden osuutta investoinneissa.

SATO on lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa. 2000-luvulla olemme investoineet yhteensä noin 1,4 miljardia euroa vuokra-asuntokantamme kasvattamiseen. Tehtyjen investointien arvolla mitattuna SATO on ajanjaksolla ollut Suomen suurin asuntosijoittaja.

Tavoitteena on jatkaa vuokra-asuntojen hankintaa 100-150 miljoonalla eurolla vuosittain. Investoinnit kohdistetaan Suomen suurimpien kasvukeskusten lisäksi Pietariin.”

Segmenttijako

Taloudellisessa raportoinnissa konsernin sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. Segmentoinnilla lisätään valtion tukemaan asuntovarallisuuteen 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 29,9 prosenttia ja oli 142,0 miljoonaa euroa (109,4 miljoonaa euroa 1.1.–30.6.2011). Kasvu johtui vertailujaksoa korkeammasta omistus-asuntotuotannon tasosta. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 105,2 (95,8) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vuokrausaste oli hyvällä tasolla ja vuokratuotot kasvoivat 9,8 prosenttia. Liikevaihdosta 123,7 (92,0) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 18,3 (17,4) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 49,1 (45,9) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 29,9 (30,5) miljoonaa euroa. Lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 25,1 (56,7) miljoonaa euroa. Tulok-

seen sisältyy realisointikatetta 6,6 (8,6) miljoonaa euroa. Korkosuojausten markkina-arvon muutoksen vaikutus tulokseen on 0,6 (2,1) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 28,2 (27,4) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 1,7 (3,1) miljoonaa euroa.

Kokonaistuotto vuositason suhteutettuna oli 12,8 (23,1) prosenttia.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 807,5 (1 577,1) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 278,0 (280,1) miljoonaa euroa. Netto-varallisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna oli 654,6 (582,1) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 15,5 (17,9) prosenttia ja käyvin arvoin 28,6 (29,5) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,9 (16,2) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,3 (6,7) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 361,3 (1 162,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 866,3 (690,5) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 33,6 (37,2), korkotukilainojen 96,3 (98,2) ja aravalainojen 173,2 (184,9) miljoonaa euroa. Sijoitusasuntoihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 191,9 (151,5) miljoonan euron velkaosuudet. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 3,16 prosenttia.

Katsauskaudella hankittiin uutta pitkä-

aikaista rahoitusta 143,4 miljoonaa euroa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 21,4 miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 83,5 (74,7) prosenttia. Suojausten keskimaturiteetti oli 4,4 (3,8) vuotta. Katsauskaudella korkosuojauksen markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -2,8 (2,1) miljoonaa euroa ja tulokseen 0,6 (2,1) 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 77 (74) prosenttia.

Sijoitusasunnot

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

SATOn omistuksessa oli 30.6.2012 yhteensä 23 469 (23 176) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 19 371 (19 074) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 098 (4 102) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 22 234 (21 889) ja osaomistusasuntoja 1 235 (1 287). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 190 asunnolla.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 475,5 (1 390,3) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 974,3 (1 798,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 50,6 (84,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 75,7 (141,1) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 498,8 (408,1) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 25,1 (56,7) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi 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 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä noin 1,4 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Katsauskaudella konsernin investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 62,8 (102,4) miljoonaa euroa, josta uudistustuotanto-investointien osuus on 36,3 (20,0) miljoonaa euroa. Merkittävintä hankintaa valmiista asuntokannasta oli 88 vuokra-asunnon osto Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennialta 14,1 miljoonan euron kauppahinnalla. Uudistustuotanto-investoinneista merkittävimmät kohteet käynnistettiin Espoon Matinkylässä ja Helsingin Kalasatamassa.

Investoinneista 9,9 (6,6) miljoonaa euroa oli asuntojen korjauksia.

Vuokraus

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

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut olivat katsauskaudella hyvällä tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,9 (97,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 33,9 (31,2) 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 60,4 (53,9) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti sijoitusasuntojen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,5 (8,0) ja käyvälle arvolle 6,3 (6,3).

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 79,2 (77,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden tontti-hankintojen arvo oli 4,4 (4,3) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 6,4 (4,6) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 124 (121) vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 30,6 yhteensä 598 (490) vuokra-asuntoa.

Katsauskaudella sijoitusasuntojen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 18,5 (13,4) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin yhteensä 9,9 (6,6) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui 103 (23) omistusasuntoa ja aloitettiin 156 (201) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 430 (367) omistusasuntoa.

Myynnit

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

Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin vuokra-asuntoja 4,1 (14,0) miljoonan euron arvosta.

Uusia omistusasuntoja myytiin 140 (105) kappaletta arvoltaan 39,1 (12,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 266 (236) rakenteilla olevaa ja 30 (4) valmiita omistusasuntoa. SATOn omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua uuden konseptin mukaisesti.

Tonttimyynnit olivat yhteensä 10,8 (5,9) 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 30.6.2012 yhteensä 78,0 (66,5) miljoonaa euroa. Kesäkuun lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 112 (93) valmiita ja 124 (85) rakenteilla olevaa asuntoa.

SATOn investoinnit ovat uusia eliitti-, business- ja comfort-luokan asuntoja ja

asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina. SATOn Pietarissa olevien asuntojen keskineliövuokra kalusteineen oli 30,05 euroa/m²/kk ja asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 88,4 prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 157 (142) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 148 (136) henkilöä.

Joukkovelkakirjalaina

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.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Talouden yleinen epävarmuus jatkuu, 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 käynnistään 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 kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään 50–80 prosentissa. 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 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 edellisvuodesta.

Epävarmuuden jatkuminen voi vaikuttaa asuntokauppaan. Tällöin SATOn realisointien määrä voi vähentyä ja SATO voi vähentää omistusasuntojen aloituksia.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 26.7.2012

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 26.7.2012 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 29.

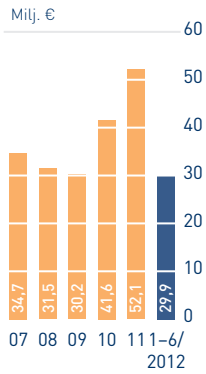
Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntosijoitusta, johon vaikuttavat asuntolain-säädännön 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 korkotuki-lainoitettujen 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 pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

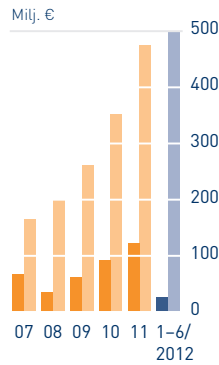
Milj. euroa	SATO- liiketoiminta 1-6/2012	VATRO- liiketoiminta 1-6/2012	Yhteensä 1-6/2012	SATO- liiketoiminta 1-6/2011	VATRO- liiketoiminta 1-6/2011	Yhteensä 1-6/2011
Liikevaihto	123,7	18,3	142,0	92,0	17,4	109,4
Nettovuokratuotto	50,3	10,1	60,4	44,5	9,4	53,9
Voitto ennen veroja	28,2	1,7	29,9	27,4	3,1	30,5
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	62,8	0	62,8	102,4	0	102,4
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 273,6	201,9	1 475,5	1 184,4	205,9	1 390,3
Sijoitusasuntojen käypä arvo	1 772,4	201,9	1 974,3	1 592,5	205,9	1 798,4
Vuokra-asunnot, lkm	18 136	4 098	22 234	17 787	4 102	21 889
Osaomistusasunnot, lkm	1 235	0	1 235	1 287	0	1 287
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	103	0	103	23	0	23

TALOUDELLINEN KEHITYS

Tulos ennen veroja
2007 - 1-6/2012



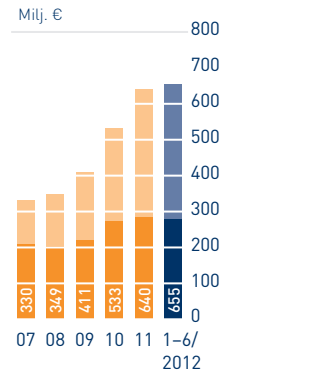
Sijoitusasuntojen
arvoeromuutos 2007 - 1-6/2012



Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon
välisen eron muutos

- Arvoeron kasvu/vuosi
- Arvoero kumulatiivisesti

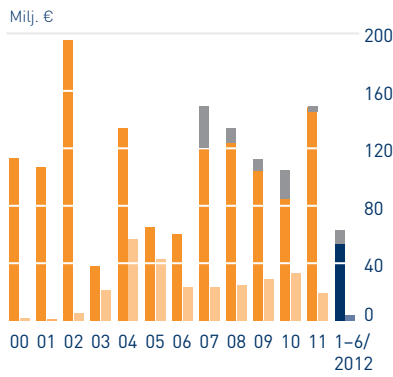
Nettovarallisuus
2007 - 1-6/2012



Oma pääoma

Sijoitusasuntojen arvoero,
laskennallinen verovelka huomioitu

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-6/2012

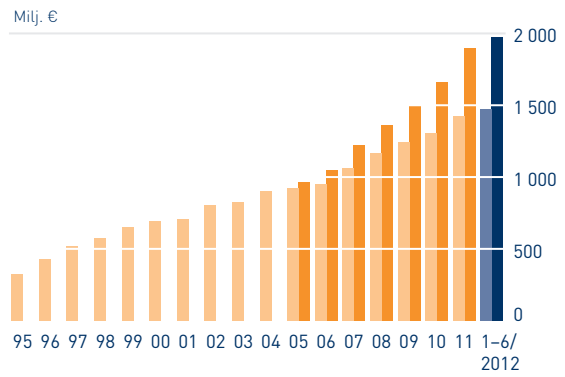


Investoinnit

Realisoinnit

Pietarin investointien osuus

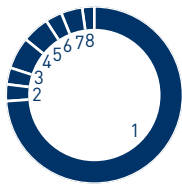
Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995 - 1-6/2012
ja käyvät arvot 2005 - 1-6/2012



Kirjanpitoarvot

Käyvät arvot

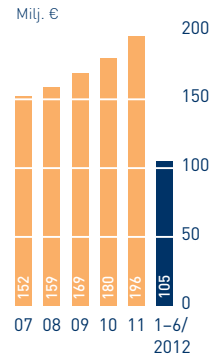
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma
30.6.2012



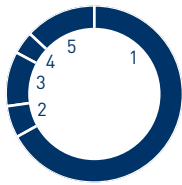
- 1 Pääkaupunkiseutu 74 %
- 2 Muu Helsingin talousalue 3 %
- 3 Turun talousalue 3 %
- 4 Tampereen talousalue 6 %
- 5 Jyväskylä, Lahti ja Hämeenlinna 5 %
- 6 Oulun talousalue 3 %
- 7 Pietari 4 %
- 8 Tavoitetoimialueen ulkopuolella 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä,
käypä arvo 1 974 milj. €

Vuokratuotot
2007 - 1-6/2012



Tonttivarannon alueellinen jakauma
(kerros-m²) 30.6.2012



- 1 Helsingin seutu 67 %
- 2 Tampere 6 %
- 3 Turku 10 %
- 4 Jyväskylä 4 %
- 5 Oulu 13 %

Yhteensä noin 292 000
kerros-m², noin 3 300
asuntoa

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2012	1.4.-30.6.2011	1.1.-30.6.2012	1.1.-30.6.2011	1.1.-31.12.2011
LIKEVAIHTO	61,2	59,5	142,0	109,4	232,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	1,6	3,7	2,2	6,8	9,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-5,6	-9,0	-29,8	-10,1	-28,2
Henkilöstökulut	-3,5	-2,9	-6,4	-5,5	-12,2
Poistot ja arvonalentumiset	-5,4	-5,1	-10,8	-10,1	-20,6
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-24,3	-21,2	-48,1	-44,5	-94,3
LIKEVOITTO	24,0	25,1	49,1	45,9	86,8
Rahoitustuotot	0,4	0,3	0,7	0,4	0,8
Rahoituskulut	-10,0	-8,9	-19,9	-15,8	-35,5
	-9,7	-8,6	-19,2	-15,4	-34,7
VOITTO ENNEN VEROJA	14,4	16,5	29,9	30,5	52,1
Tuloverot	-3,6	-4,4	-7,6	-8,0	-10,5
TILIKAUDEN VOITTO	10,7	12,1	22,4	22,5	41,6
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT					
Rahavirran suojaus	-4,5	-5,9	-4,0	3,0	-17,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	1,1	1,6	1,0	-0,8	4,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-3,5	-4,4	-3,0	2,3	-13,8
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	7,2	7,8	19,4	24,7	27,9
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10,7	12,1	22,3	22,4	41,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
	10,7	12,1	22,4	22,5	41,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	7,2	7,7	19,3	24,6	27,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
	7,2	7,8	19,4	24,7	27,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)					
Laimentamaton	0,21	0,24	0,44	0,44	0,82
Laimennettu	0,21	0,24	0,44	0,44	0,82
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8

Konsernitase, IFRS

Milj. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	1 475,5	1 390,3	1 424,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,5	1,2	1,3
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,7	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,9	2,3	2,5
Saamiset	59,2	6,7	57,9
Laskennalliset verosaamiset	28,0	21,9	26,9
	1 568,0	1 423,3	1 514,5
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	155,3	118,2	154,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	26,9	8,8	21,8
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,0	2,4
Rahavarat	57,3	26,8	23,6
	239,5	153,8	202,1
VARAT YHTEENSÄ	1 807,5	1 577,1	1 716,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-27,4	-8,4	-24,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	45,0	44,9	44,9
Kertyneet voittovarot	211,3	194,7	213,9
	277,0	279,4	282,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,0	0,7	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	278,0	280,1	283,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	71,6	72,9	69,1
Varaukset	3,6	4,1	3,9
Muut velat	39,2	18,9	34,4
Korolliset velat	1 269,8	1 053,4	1 115,3
	1 384,1	1 149,3	1 222,7
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	53,3	55,9	65,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,7	1,9	4,5
Korolliset velat	91,5	89,9	140,2
	145,4	147,7	210,4
VELAT YHTEENSÄ	1 529,5	1 297,1	1 433,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 807,5	1 577,1	1 716,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–30.6.2012	1.1.–30.6.2011	1.1.–31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	22,4	22,5	41,6
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	10,4	11,4	19,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-2,1	-6,7	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	20,5	17,7	37,7
Korkotuotot	-0,6	0,0	-0,8
Osinkotuotot	-0,1	0,0	-0,1
Verot	7,6	8,0	10,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	57,9	52,8	98,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-5,8	-1,6	-14,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-0,8	-10,9	-37,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-8,8	5,7	24,1
Varausten muutos	-0,4	-0,2	-0,4
Maksetut korot	-20,2	-16,3	-36,0
Saadut korot	0,9	0,1	0,2
Maksetut verot	-6,6	-8,3	-14,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	16,3	21,2	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	-43,5	-71,6	-102,9
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,4	0,2	0,4
Myönnettyt lainat	-1,6	0,0	-1,4
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)	0,0	0,0	-50,0
Osakkuusyritysten myynti	0,0	0,1	0,1
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	4,1	12,1	15,7
Investointien nettorahavirta	-41,3	-59,9	-136,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-46,1	-36,4	-4,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	162,4	123,3	205,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-32,7	-21,6	-61,6
Maksetut osingot	-24,9	-17,8	-17,8
Rahoituksen nettorahavirta	58,7	47,6	121,3
Rahavarojen muutos	33,7	8,9	5,7
Rahavarat kauden alussa	23,6	18,0	18,0
Rahavarat kauden lopussa	57,3	26,8	23,6

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2012

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2012

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		-3,0			22,4	19,4	0,0	19,4
Osingonjako					-24,9	-24,9		-24,9
Osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut				0,0		0,0	0,0	0,0
	0,0	-3,0	0,0	0,0	-2,6	-5,5	0,0	-5,5
Oma pääoma 30.6.2012	4,4	-27,4	43,7	45,0	211,3	277,0	1,0	278,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2011

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		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
	0,0	2,2	0,0	0,0	4,6	6,8	-0,9	5,9
Oma pääoma 30.6.2011	4,4	-8,4	43,7	44,9	194,7	279,4	0,7	280,1

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.6.2012 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 verovelvoista.

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

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

Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2012

Milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	123,7	18,3		142,0
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	123,7	18,3		142,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	2,2	0,0		2,2
Poistot ja arvonalentumiset	-8,9	-1,9		-10,8
Liikevoitto	43,8	5,3		49,1
Korkotuotot	0,7	0,0		0,7
Korkokulut	-16,3	-3,6		-19,9
Voitto ennen veroja	28,2	1,7		29,9
Asuntokannan nettovuokratuotot	50,3	10,1		60,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,2 %	10,1 %		8,5 %
Investoinnit	62,8			62,8
Tonttihankein vaihto-omaisuuteen	4,4			4,4
Poistot	-8,9	-1,9		-10,8
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 546,8	218,5	-13,6	1 751,7
Sijoitusasunnot	1 273,6	201,9		1 475,5
Rahavarat	27,5	2,0		29,5
Segmentin muut varat	245,8	14,4	-13,6	246,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,1	0,2		0,1
Kohdistamattomat varat				55,8
Varat yhteensä				1 807,5
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 273,9	197,6	-13,6	1 457,9
Korolliset velat	1 173,9	187,4		1 361,3
Segmentin muut velat	100,0	10,2	-13,6	96,6
Kohdistamattomat velat				71,6
Velat yhteensä				1 529,5

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
Liikevaihto yhteensä	92,0	17,4		109,4
Sijoitusasuntojen 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
Sijoitusasunnot	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.–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
Tonttihakinnat 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
Sijoitusasunnot	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. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Hankintameno 1.1.	1 561,9	1 423,0	1 423,0
Lisäykset; uudet kiinteistöt	60,0	98,4	140,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	2,8	4,0	8,1
Vähennykset	-2,1	-7,3	-9,4
Siirrot erien välillä	0,3	-0,9	-0,2
Hankintameno yhteensä	1 622,9	1 517,2	1 561,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-137,0	-117,1	-117,1
Poistot	-10,4	-9,8	-19,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-147,4	-126,9	-137,0
Kirjanpitoarvo	1 475,5	1 390,3	1 424,9
Käypä arvo	1 974,3	1 798,4	1 898,6
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	498,8	408,1	473,7
Arvoeron muutos	25,1	56,7	122,3

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 30.6.2012.

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

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

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,3	1,0	1,0
Lisäykset	0,5	0,5	0,9
Vähennykset	-0,1	-0,1	-0,2
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,5	1,2	1,3

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Rakenteilla olevat asunnot	51,5	27,1	45,0
Valmiit asunnot ja liiketilat	12,0	6,8	7,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	79,2	77,2	90,8
Muu vaihto-omaisuus	12,6	7,2	10,6
Yhteensä	155,3	118,2	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
30.6.2012	50 842	4,4	43,7	45,0	93,0

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu uutta pitkäaikaista rahoitusta ns. omistaviin yhtiöihin 43,4 milj.€. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 24,5 milj.€ perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

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

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistushjelma 100 milj.€, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 130 milj.€ sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj.€. 30.6.2012 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 47,2 milj.€.

7. Johdannaissopimukset

Milj. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset			
Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo	444,9	480,4	382,3
Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo	8,8	3,8	2,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	116,2	118,4	117,3
Käypä arvo, positiivinen	0,1	0,6	0,0
Käypä arvo, negatiivinen	-36,9	-15,7	-32,7
Yhteensä	-36,8	-15,1	-32,7
Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset			
Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo	20,0	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, nimellisarvo	60,0	90,0	90,0
Valuuttatermiinisopimukset	-	2,0	-
Käypä arvo, positiivinen	-	-	-
Käypä arvo, negatiivinen	-2,9	-3,8	-3,5
Yhteensä	-2,9	-3,8	-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. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat			
Annetut kiinnitykset	164,8	58,0	61,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	659,7	649,3	659,0
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	50,1	0,0	50,0
Valtion asuntolainat			
Annetut kiinnitykset	333,0	345,6	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	191,8	151,5	170,5
Annetut kiinnitykset	275,1	203,0	265,4
Muut vastuut			
Takaukset	3,3	3,3	3,3
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,9	18,2	18,9
Rs-takaukset	12,0	8,8	9,4
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	82,2	48,1	66,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	3,3	13,3	4,6
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	1,2	1,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,8	3,6	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 89,7 milj. € 30.6.2012 (96,8 milj. € 30.6.2011).

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 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 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. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:			
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	33,6	37,5	35,4
Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.			
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,8	1,1	1,7
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,6	0,4	0,8
Yhteensä	1,4	1,5	2,5

10. Tunnusluvut

Milj. €	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,3	6,7	6,1
Oman pääoman tuotto (%)	15,9	16,2	14,9
Omavaraisuusaste (%)	15,5	17,9	16,7
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	28,6	29,5	29,5
Tulos/osake (€)	0,44	0,44	0,82
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	5,5	5,5	5,6
-käyvin arvoin	12,9	11,4	12,6
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	63,4	102,9	150,0
Henkilöstö keskimäärin	148	136	137

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

11. 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 (%)	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääöma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste (%)	=	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	=	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääöma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}} \times 100$

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

SATOn palvelulupaus: *koti kuten haluat*



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