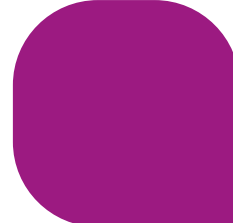
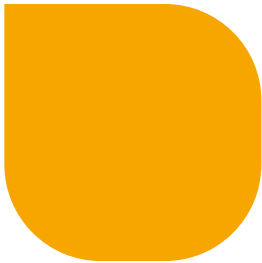


kohtaamisia 2012



kohtaamme, kuuntelemme, toteutamme

sisältö

SATO VUONNA 2012 uudistumisen vuosi

- 2 SATO lyhyesti
- 3 Palvelukonseptit
- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 6 Taloudellinen kehitys
- 9 Toimintaympäristö
- 12 Strategia

YRITYSVASTUU

vastuullisuus lisää luottamusta

- 16 SATO:n rooli yhteiskunnassa
- 18 SATO-asiakkuus
- 20 Ympäristövastuu
- 22 Henkilöstö
- 24 Taloudellinen vastuu
- 27 Riskienhallinta

LIIKETOIMINTA

asiakaskokemus kehittää liiketoimintaa

- 28 Liiketoimintasegmentit
- 30 Sijoitusasunnnot
- 32 Vuokraustoiminta
- 34 Investoinnit ja realisoinnit
- 36 Kiinteistökehitys
- 37 Liiketoiminta Pietarissa

HALLINNOINTI

selkeä hallinto lisää läpinäkyvyyttä

- 38 Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
- 41 Palkka- ja palkkioselvitys
- 42 Hallitus
- 44 Johtoryhmä

TILINPÄÄTÖS

- 47 Hallituksen toimintakertomus
- 52 Konsernitilinpäätös (IFRS)
- 57 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 94 Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)
- 97 Emoyhtiön liitetiedot
- 104 Tilintarkastuskertomus
- 105 Tunnusluvut
- 106 Tietoja osakkeenomistajille

Yhteystiedot löytyvät takasisäkannesta

innovoimme uutta

Uskomme jatkuvaan kehittymiseen ja kuuntelemme asiakkaita herkällä korvalla. Koska asumistarpeet ja palveluodotukset muuttuvat, innovoimme uusia palveluja. Uudistumme asiakkaiden elämän ehdoilla.

vastuullisesti

Vastuullinen liiketoimintamme on vahvasti sidoksissa sekä asukkaiden että heitä palvelevan henkilöstömme hyvinvointiin.

työttävästi

Jatkuvasti paraneva palvelu on strategiamme ydintä, sillä kasvava ja kannattava liiketoimintamme perustuu asiakaskokemukseen. Tyytyväinen asiakaskunta luo myös lisäarvoa omistajille.

luovasti

Uudistumme saavuttaaksemme toistuvia onnistumisia ja kestäväää kasvua.



SATO onnistui ja kasvoi vuonna 2012



SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. Omistamme noin 23 500 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvu-keskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuutemme käypä arvo on 2,1 miljardia euroa.

Tavoitteenamme on olla toimialan tehokkain ja edistyksellisin toimija, joka mahdollistaa asiakkaan palvelun jatkuvan parantamisen ja lisäarvon tuottamisen omistajilleen.

35 kaupunkia, 260 kaupunginosaa, 750 kohdetta, 23 500 kotia ja lähes 40 000 asukasta

SATOn liiketoiminta perustuu asiakas- tarpeiden ymmärtämiseen. Vain asiakasta aidosti kuuntelemalla pystymme parantamaan tarjontaamme ja palveluamme.

SATOn sijoitusasuntojen arvo on 2,1 miljardia euroa. Kasvatamme tarjontaamme ja yrityksen arvoa investoimalla vuokra-asuntoihin.

Tavoitteenamme on olla markkinoiden menestyksekkäin ja edistysellisin toimija. Tavoitteen toteuttaminen vaatii toimintatapojen jatkuvaa arviointia ja tulosten mittaamista sekä uudistumista. Keräämme ja analysoimme tietoa asiakaskokemuk-

sista asiakkuuden kaikissa vaiheissa ja muokkaamme prosessejamme tulosten ohjaamaan suuntaan. Uusiudumme yrityksenä vastaamaan asiakkaiden ja muiden sidosryhmien odotuksiin.

SATossa työskentelee noin 150 asun- toalan osaajaa, jotka keskittyvät sijoitus- kiinteistöjemme arvon kasvattamiseen, asiakkuuksien hoitoon sekä kumppanuuk- sien kehittämiseen ja johtamiseen. Koko organisaatio on sitoutunut tuottamaan asiakkaillemme parasta mahdollista palvelua. Samaa odotamme myös kump- paneiltamme, joiden vastuulla ovat mm.

isännöinti ja huolto sekä korjaus- ja uudisrakentaminen.

SATO haluaa tarjota koteja kaikenlaisiin elämäntilanteisiin. Toimintamme ydin on vuokra-asunnoissa, kodeissa, joihin ihmisen on helppo muuttaa vanhempien luota, perhekoon kasvaessa, iän karttuessa ja menon seestyessä. Vuokra-asuntokantaa kasvattaessamme kiinnitämme huomiota erityisesti kotien laatuun ja sijaintiin.

Kertomusvuonna toimimme markkinoille uuden kodinomaisten vuokra-asumisen konseptin, SATO HotelliKoti, joka palvelee väliaikaista asumistarvetta.

Liiketoimintamalli

Johtaminen

ASUNTO-OMAIUUUS

- Investoinnit ja realisoinnit
- Hanke- ja kiinteistökehitys
- Omaisuuden hallinta
- Korjausten ja uudisrakentamisen ohjaus

ASIAKKUUDET

- Markkinointi
- Vuokraus
- Myynti
- Asiakaspalvelu
- Asiakkuuksien kehittäminen

KUMPPANUUDET

- Isännöinti
- Kiinteistöhuolto
- Rakentaminen
- Vuokraus ja myynti, jos alueilla ei omaa palvelupistettä

Tukitoiminnot

Taloushallinto ja rahoitus, viestintä, henkilöstöhallinto, lakiasiat, IT, kehitystoiminta

“SATO:n palvelulupaus: koti kuten haluat

SATO VuokraKoti

SATO on edelläkävijä vuokra-asunto-markkinoilla. Kehitämme asuntojamme vastaamaan asiakkaiden tarpeita ja helpotamme sopivan kodin löytämistä mm. hotellimaailmasta tutun tähtiluokituksen avulla. Asiakkaita kuuntelemalla osaamme painottaa oikein sekä nykyisen asuntokannan ylläpitoa että suunnitella tulevaisuuden vuokra-asuntoinvestointeja.

SATO SenioriKoti

Senioriasumisen tarpeet vaihtelevat. SATO SenioriKodeissa asuminen on tehty helpoksi oikeanlaisten varusteiden ja talojen sijainnin avulla. Tuomme tarvittaessa koti- ja hoivapalveluja tuottavan yhteistyökumppanin palvelut asukkaiden käyttöön.

SATO OmistusKoti

Haluamme kehittyä myös omistusasunto-markkinoilla asiakkaidemme toivomaan suuntaan. Olemme tuoneet markkinoille valmiina myytävät SATO OmistusKodit. Idea on yksinkertainen ja asiakasystävällinen - asunto myydään vasta sen valmistuttua. Siten asiakkaamme pääsevät näkemään asuntonsa valmiina ennen ostopäätöstä ja muuttamaan heti kaupan jälkeen. SATO kiinnittää erityisesti huomiota asuntojen sisustussuunnitteluun toteuttaakseen yksilöllisiä ratkaisuja.

SATO HotelliKoti

Vuoden 2012 elokuussa ensimmäinen SATO HotelliKoti avautui Helsingin Kampissa. Peruskorjasimme kerrostalon lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitetuiksi asunnoiksi, kalustimme huoneistot kodinomaisiksi talon rakennusajan henkeä kunnioittaen ja tarjoamme hotellinomaiset palvelut. SATO HotelliKoti on saanut erinomaisen vastaanoton asiakkailta. Seuraava kohde valmistuu keväällä 2013 Helsingin Kruunuhakaan.

Palvelukonseptit



Tähtiluokitellut vuokra-asunnot



Vuokra-asunnon lisäksi hoivapalvelua



Yksilölliset muuttovalmiit omistusasunnot



Kodinomaiset tilapäisasunnot

Toimitusjohtajan katsaus



SATOn uusi ilme ja liikemerkki viestivät aiempaa palveluhenkisemmästä kulttuurista

SATO on onnistuneesti pystynyt ennakoimaan toimintaympäristössä sekä asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia ja ottamaan ne huomioon strategisissa valinnoissa. Varaudumme myös mahdollisiin tuleviin muutoksiin uudistamalla liiketoimintaa ja toimintakulttuuria.

Miten asuntomarkkinat kehittyivät vuoden mittaan?

Olemme keskittäneet SATOn sijoitus-asunnoista noin 80 prosenttia Helsingin seudulle, jossa vuokra-asuminen on suosittua. Suurin osa kysynnästä kohdistuu pieniin asuntoihin, joita markkinoilla on liian vähän. SATO on lisännyt pienten asuntojen tarjontaa, vuokra-asunnoistamme noin 70 prosenttia on yhden ja kahden huoneen asuntoja.

SATOn kannalta hyvästä tilanteesta huolimatta olen huolissani vuokra-asuntotilanteen yleisestä kehitymisestä. Pääkaupunkiseudulle kaivataan lisää asun-

toja, jotta vuokrat eivät nouse tavallisen palkansaajan maksukykyyn nähden liian korkeiksi. Tämä vaikuttaa koko alueen elinkeinotoiminnan edellytyksiin. SATO on jo vuosia nähnyt tilanteen vakavuuden ja tehnyt konkreettisia muutosehdotuksia asuntolainsäädäntöön tuotannon elvyttämiseksi. Tarjontaa voisi lisätä nopeastikin poistamalla valtion lainoitukseen liittyvät ns. ikuiset rajoitukset.

Epävarma taloustilanne ei kertomusvuonna heijastunut merkittävästi asuntokauppmääriin, mutta varovaisuus uusien omistusasuntokohteiden aloituksissa lisääntyi loppuvuonna.

Saavuttiko SATO kuluneelle vuodelle asetetut tavoitteet?

Taloudellisesti menestyimme hyvin. Vuokraustoiminnassa ja ylläpitokulujen hallinnassa saavutimme tavoitteen ja myyntitoiminta sekä investoinnit etenivät erinomaisesti. Korot pysyivät matalalla tasolla, mikä vaikutti myönteisesti SATOn tulokseen.

Paransimme myös vuokra-asukkaidemme asiakastytyväisyyttä edellisvuodesta, mutta tavoitteemme on saavutettua tulosta korkeammalla. Otimme kertomusvuonna käyttöön uusia mittareita, joiden avulla pystymme jatkossa tarttumaan

ongelmiin aiempaa nopeammin ja parantamaan kumppaniohjausta.

Mitkä olivat merkittävimmät toimintanne vaikutukset sidosryhmille?

Kasvu ja taloudellisesti vastuullinen toiminta mahdollistavat pitkäaikaiset kumppanuussuhteet ja tuovat vakautta alihankkijoidemme liiketoimintaan. Investoinneilla lisäämme vuokra-asuntotarjontaa ja tämä palvelee asunnontarvitsijoita ja elinkeinoelämää. Sijoittajille avautui uusi sijoitusmahdollisuus, kun SATO laski huhtikuussa liikkeeseen Suomen ensimmäisen asuntovakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Laina on listattu pörssiin, mikä parantaa velkakirjan likviditeettiä.

SATOn menestys riippuu asukkaiden hyvinvoinnista, jota pyritään kehittämään palvelun jatkuvalle uudistamisella. Miten tämä näkyi SATOn toiminnassa katsausvuonna?

Käynnistetyt uudistukset kohdistuvat palvelun ja asumisviihtyvyyden parantamiseen. Kerron muutaman esimerkin.

Huoltopalveluiden toimivuus on asukkaille tärkeä tyytyväisyystekijä. Aloitimme asukkaiden huoltoyhtiöille tekemien palvelupyyntöjen reaaliaikaisen seurannan ja keräämme tilauksen tehneeltä asukkaalta työn laatuun liittyvää palautetta toiminnan kehittämiseksi. Pitkäaikaisesta asiakkuudesta palkitsemiseksi kehittämme yhteistyössä asukkaiden kanssa palkitsemisohjelmaa.

Tilapäistä asumisratkaisua tarvitseville avasimme elokuussa ensimmäisen SATO HotelliKoti -kohteen.

Mistä kasvua haetaan tästä eteenpäin?

Vuokra-asuntoinvestoinnit toimivat jatkossakin kasvumme moottorina. Maantieteellisesti tärkeimmät kasvualueet ovat pääkaupunkiseutu ja Pietari. Lisääntyvän kysynnän vuoksi ja uudistaaksemme asutuskantaamme kohdistamme entistä suuremman osan investoinneista uudisasuntoihin. Tutkimme myös kasvumahdollisuuksia uusilla asumisen konsepteilla.

Mitkä ovat vuoden 2013 tavoitteet, kehityskohteet ja näkymät?

Tavoitteet liittyvät asiakaskokemuksen parantamiseen, kannattavuuteen, kasvuun ja innovatiivisuuteen. Kehitämme johtamista, prosesseja ja asiakaskohtaamisia, mikä vaikuttaa myönteisesti kaikkiin tavoitteisiimme.

Epävarmasta toimintaympäristöstä huolimatta olen luottavainen SATOn menestymiseen jatkossakin. Fokuksemme on kasvukeskusten asunnoissa, toimintatapamme ovat tehokkaat ja meillä on vahva halu kehittää toimintaamme asiakaslähtöiseksi. Asiakkaamme, huippuammattilaisista koostuva henkilöstömme, sitoutuneet omistajat ja kumppanit ovat vahvuutemme matkallamme Suomen merkittävimmäksi asuntosijoitusyhtiöksi.

Olen iloinen voidessani kiittää kaikkia edellä mainittuja rakentavasta yhteistyöstä.

Koteja tarvitaan aina.



Erkka Valkila
Toimitusjohtaja

Suurin osa asuntoinvestoinneista kohdistettiin pääkaupunkiseudulle, missä kysyntä on suurin. Näin SATO tukee alueen elinvoimaisuuden kasvua.

Vuosi 2012

Tulos uuteen ennätykseen

- Tulos ennen veroja parani edellisvuodesta 16 % ja oli 60,6 (52,1) milj. €.
- Sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 60,6 milj. € ja oli 534,3 (473,7) milj. €.
- Konsernin nettovarallisuus käyvin arvoin kasvoi 9 % ja oli 697,6 (640,2) milj. €.
- Osinkoesitys on 0,55 €/osake (osinko vuodelta 2011 oli 0,49 €/osake).

Vuokra-asuntoinvestointeja kasvatettiin

- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 159,9 (148,8) milj. €.
- Pietarin osuus investoinneista oli 22,6 (3,7) milj. €.
- Vuoden lopussa oli rakenteilla 644 (469) vuokra-asuntoa.

Vuokrausaste pysyi erinomaisena

- Vuokrausaste oli 98,1 (98,3) %.
- Vuokratuotot kasvoivat noin 9 % ja olivat 212,7 (195,8) milj. €.

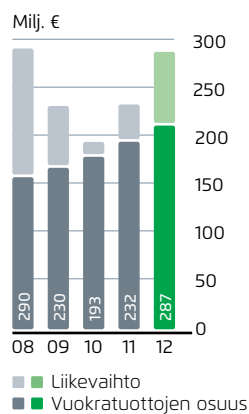
vahva tulokasvu

Tunnuslukuja	2012	2011
Liikevaihto (M€)	286,9	232,0
Liikevoitto (M€)	99,1	86,8
Tulos ennen veroja (M€)	60,6	52,1
Tulos/osake (euroa)	0,88	0,82
Taseen loppusumma (M€)	1 854,6	1 716,6
Sijoitusasuntojen arvoero (M€)	534,3	473,7
Omavaraisuusaste-% käyvin arvoin	29,4	29,5
Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvoin (euroa)*	13,72	12,59
Investoinnit sijoitusasuntoihin (M€)	159,9	148,8
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste-%	98,1	98,3
Osinko (M€)	28,0 **	24,9
Osinko/osake (euroa)	0,55 **	0,49
Kokonaistuotto-%	13,5	22,8

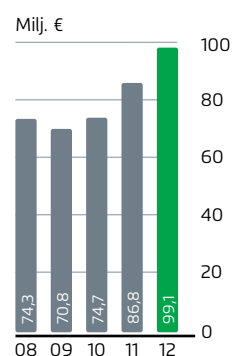
* Laskennallinen verovelka huomioitu

** Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

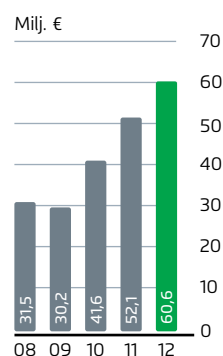
Liikevaihto



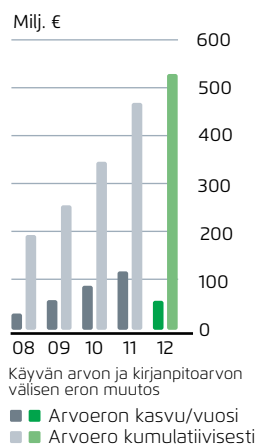
Liikevoitto



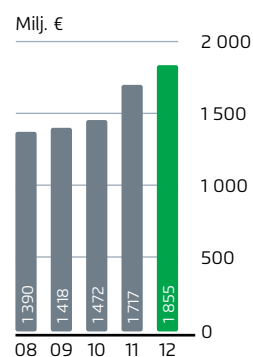
Tulos ennen veroja



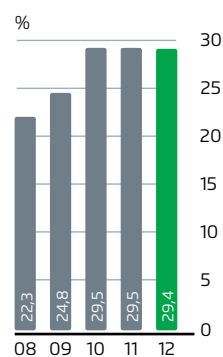
Sijoitusasuntojen arvoero muutos



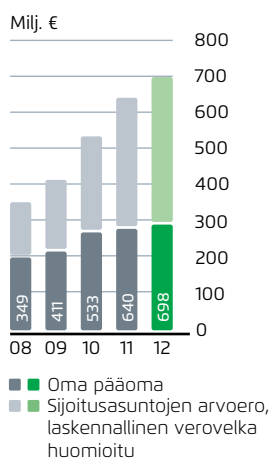
Tase



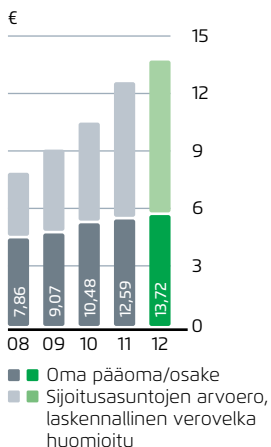
Omavaraisuusaste käyvin arvoin



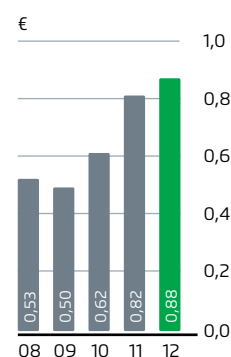
Nettovarallisuus



Nettovarallisuus/osake



Tulos/osake





yhä innovatiivisempia palveluita



Asukkaat olivat mukana vaikuttamassa uusien palveluiden sisältöön



Toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä SATOn toiminta-alueilla oli kertomusvuonna hyvä. Epävarmuus Euroopan talouskehityksestä jatkui johtuen kriisimaiden hitaasta toipumisesta. Euroalue ja EU kääntyivät lievään taantumaan ja Suomen talouden kasvu oli vaikeaa.

Heikko talouskasvu ei näkynyt työllisyydessä

Suomen kertomusvuoden kokonaistuo-
tanta jäi lähelle nollaa. Kasvun arvioidaan
jatkuvan hitaana myös vuonna 2013.

Suhdannetilanne oli kaikilla toimialoilla
keskimääräistä heikompi. Vain alle puolella
teollisuusyrityksistä oli joulukuussa kapasi-
teetti täyskäytössä.

Työllisyys kehittyi hyvin suhteessa
tuotantoon. Työttömyysaste oli koko
vuoden keskimääräisellä tasolla, mutta
heikkeni loppuvuonna.

Vaimea talouskehitys piti korkotason
Suomessa matalana. Pankkien perimät
lainamarginaalit nousivat kiristyneiden

kannattavuusvaatimusten vuoksi. Myös
yrityslainojen saatavuus heikkeni.

Pääomarakenteensa ansiosta SATO on
hyötynyt alhaisesta korkotasosta. Kasvun
rahoittamiseksi SATO on monipuolistanut
rahoituslähteitään mm. laskemalla liikkee-
seen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan.

Kuluttajilla säästösuunnitelmia

Yksityinen kulutus kasvoi arviolta noin
prosentin, kestokulutushyödykkeiden
kysyntä kuitenkin supistui. Joulukuun
kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien
odotukset omasta ja Suomen taloudesta
pysyivät varovaisina, vain säästämisha-
lukkuus kasvoi edellisestä mittauksesta.

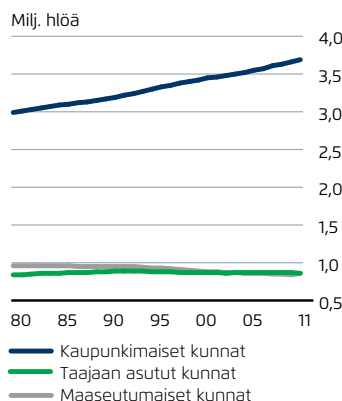
Vuonna 2013 kulutuskysyntää voi rajoittaa
reaalitulojen heikko kehitys.

Kuluttajien luottamusindikaattori oli
joulukuussa 3,5, mikä on selvästi heikompi
kuin pitkällä ajalla keskimäärin (12,6).

Maahanmuutto ja kaupungistuminen jatkuvat

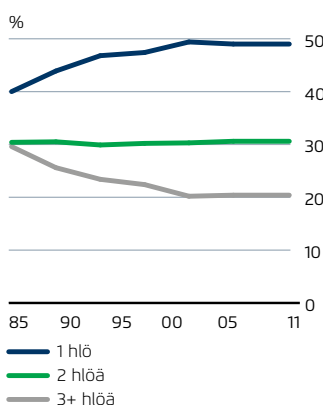
Tilastokeskuksen ennakkotietojen
mukaan Suomen väkiluku kasvoi tammi-
marraskuun aikana 23 800 henkeä ja oli
5,4 miljoonaa. Kasvu johtui pääasiassa
maahanmuutosta, joka kohdistuu kaupun-
keihin. Nettomaahanmuutto oli 15 700 ja
luonnollinen väestönlisäys 8 100 henkeä.

Kaupungistuminen 1980–2011



Lähde: Tilastokeskus

Asuntokuntien kokojakauma
Helsingissä 1985–2011



Lähde: Tilastokeskus

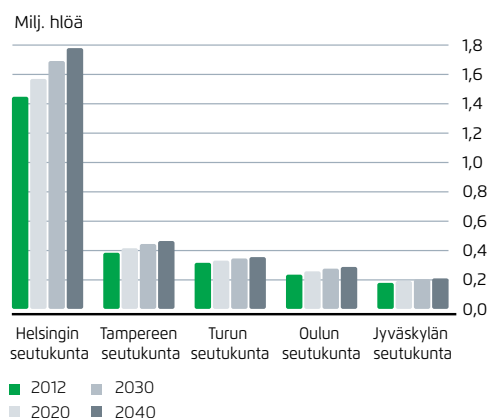
Väestön ikärakenne 2011 ja ennuste 2060



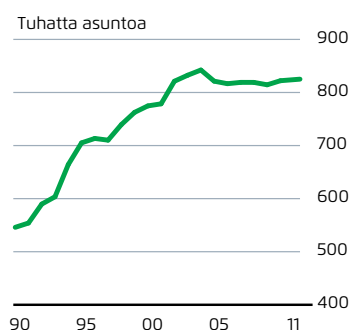
Lähde: Tilastokeskus

Megatrendi	Vaikutus SATOon	Toimenpiteet 2012
<i>Kaupungistuminen</i>	Sijoitusasunnot keskitetään kasvukeskuksiin	► Investoinnit suunnattu pääosin pääkaupunkiseudulle ja Pietariin
<i>Väestön ikääntyminen</i>	Asumisen ja hoivan yhdistävä konsepti SATO SenioriKoti	► Uusia SATO SenioriKoteja valmistui 70
<i>Perhekoon pienentyminen</i>	Kasvatetaan pienasuntojen osuutta asutokannassa	► Investoinneista pienasuntojen osuus oli 84 %
<i>Kansainvälistyminen</i>	Investoinnit Pietariin ja SATO HotelliKoti -konsepti	► Investoinnit Pietariin 23 M€ ► Avattiin ensimmäinen SATO HotelliKoti -kohde Helsingissä ► Vuoden asukasteema 'Kulttuurit kohtaavat'
<i>Visuaalisuus</i>	Panostetaan designiin	► SATO VuokraKotien uusi remonttimallisto ► Uusi yritysilmä ja logo
<i>Ympäristö ja kestävä kehitys</i>	Vastuullisuus osa strategiaa	► Energiakustannusten alentaminen ► Uusien energialähteiden pilotointi ► FIBS-jäsenyys

Väestöennuste alueittain 2012–2040



Vuokra-asutokanta Suomessa 1990–2011



Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1992–2012



Kaupungistuminen jatkuu, mutta on Suomessa edelleen jäljessä kansainvälisestä tasosta. Kuntien välisiä muuttoja oli tammi-marraskuun aikana ennakkotietojen mukaan noin 260 000. SATOn strategia sisältää tavoitteen keskittää sijoitus-asunnot Suomessa viiteen suurimpaan kasvukeskukseen.

Vuokra-asuntojen kysyntä kohdistuu pienasuntoihin

Talousskasvun heikkeneminen vahvisti edelleen pienikokoisten vuokra-asuntojen kysyntää. Yhden ja kahden hengen kotitalouksien määrän lisääntyminen ja korkeat asumiskustannukset edellyttävät pienten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä.

Kertomusvuonna vuokrien nousu markkinoilla oli SATOn arvion mukaan keskimäärin noin neljä prosenttia.

Uudisrakentamiseen ei kannusteta

Kertomusvuonna käynnistettiin Suomessa arvion mukaan 27 000 asunnon rakentaminen, mikä on noin 4 500 vähemmän kuin edellisvuonna. Vuotuinen tarve on noin 30 000 asuntoa.

Aloitetuista asunnoista oli ns. ARA-vuokra-asuntoja noin tuhat. Valtion tukeman rahoituksen käyttöön liittyvät rajoitukset ovat tyrehtyttäneet ARA-vuokra-asuntojen rakentamisen. SATO

ei investoi ARA-asuntoihin ns. ikuisten yleishyödyllisyysrajoitusten vuoksi.

Omistusasuntojen kauppamäärät vastasivat keskimääristä volyymia. Vuoden 2013 maaliskuun alussa voimaan tulevat varainsiirtoveron nousu ja veron laskentaperustan muutos uudisasuntojen kaupassa lisäsivät loppuvuonna tehtävien uudisasuntojen kauppamäärää. Varovaisuus omistusasuntojen aloituksissa lisääntyi selkeästi loppuvuonna.

SATO aloitti yhteensä noin 650 asunnon rakentamisen, joista 435 valmistuu konsernin sijoitusasunnoiksi.

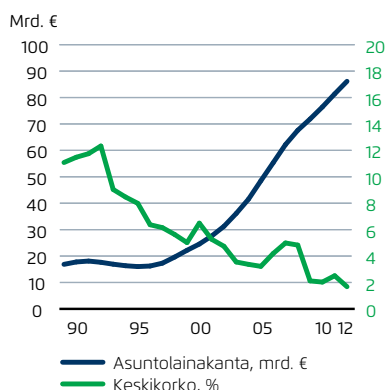
Kilpailuympäristö muuttuu hitaasti

Yksityiset piensijoittajat omistavat noin 50 prosenttia Suomen noin 800 000 vuokra-asunnosta, kunnat noin 35 prosenttia ja asuntosijoitusyhtiöt noin 15 prosenttia. Näiden joukossa SATOn edellytykset toteuttaa vuokra-asuntoinvestointeja tunnettuna, suurena ja ammattimaisesti toimivana yhtiönä ovat hyvät. Alalle on tullut uusina toimijoina kotimaisia asuntorahastoja. Tämä lisää vuokra-asuntotarjontaa ja ammattimaista toimintaa toimialalla.

Omistusasuntomarkkinoilla SATOn kilpailijoita ovat rakennusliikkeet, joista SATO erottautuu konsepteillaan ja asiakaskohderyhmien valinnalla.

Kaupungistuminen, perhekoon pieneneminen, väestön ikärakenteen muutos ja maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvua.

Asuntolainakanta ja keskiporko 1989–2012



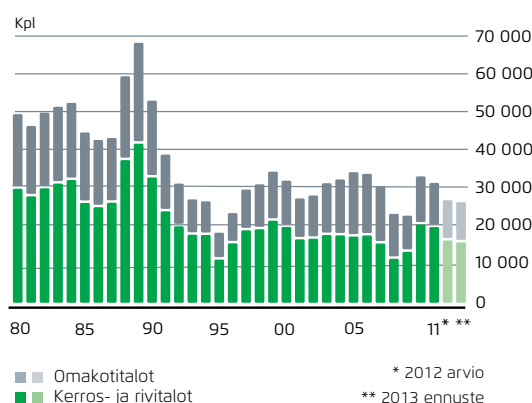
Lähde: Suomen Pankki

Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–1/2013



Lähde: Bulletin Nedvizhimosti

Asuntoaloitukset 1980–2012



Lähde: Tilastokeskus

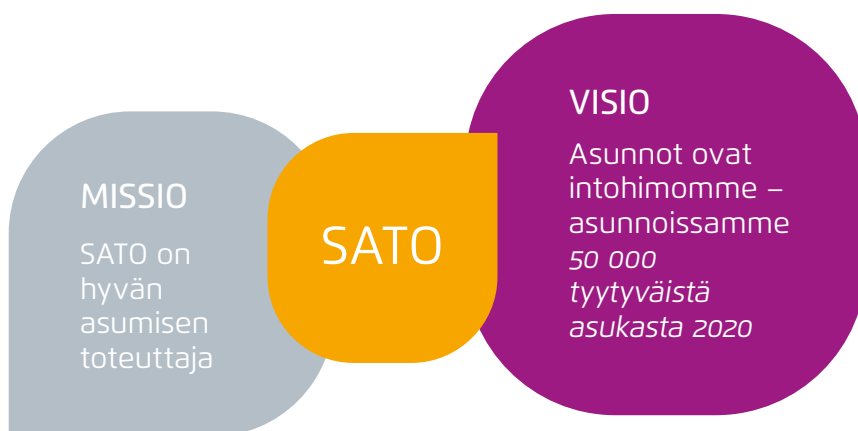
* 2012 arvio
** 2013 ennuste

Strategia

SATO on matkalla Suomen merkittävimmäksi asuntosijoitusyhtiöksi. Tavoitteemme on erottua designin, hyvän asiakaskokemuksen ja henkilöstön motivaation avulla. Onnistuaksemme kuuntelemme asiakkaitamme, innostamme ja kannustamme henkilöstöä, kehitämme prosesseja ja kumppaniyhteistyötä.

Kannattavuus varmistetaan tehokkaalla asiakaskeskeisellä toiminnalla. Keskitetty hankintatoiminta, osaava palveluverkosto ja teknologian hyödyntäminen edistävät tavoitteen saavuttamista.

Kasvu toteutetaan investoimalla vuokra-asuntoihin, joihin kohdistuu kysyntää pitkällä tähtäimellä ja joissa on parhaat arvonkehitysodotukset. Kasvu mahdollistetaan pitkäjänteisellä rahoitustoiminnalla ja kehittämällä innovatiivisia rahoitusratkaisuja.

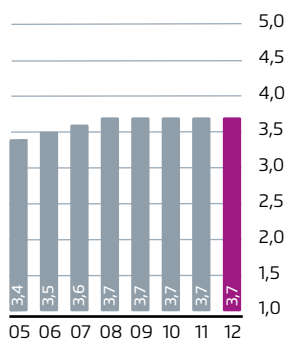


ARVOT

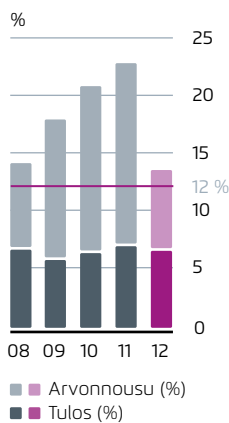
*asiakastyytyväisyys – pidämme lupauksemme
henkilöstön ammattitaito – osaava henkilöstö on voimamme
yhteistyö – yhdessä tekemällä onnistumme
tuloksellisuus – tuloksen avulla rakennamme tulevaisuutta*

	Toteuma 2012	Tavoite 2013
Strategiset tavoitteet		
asiakkaille jatkuvasti paranevaa palvelua	asiakastyytyväisyys 3,71 NPS 25	asiakastyytyväisyys ja asiak- kaiden nettosuosittelemisindeksi parempi kuin 2012
omistajille keskimäärin 12 %:n kokonaistuotto/v.	13,5 %	nettovuokratuotot suuremmat kuin 2012
sijoitusomaisuuden arvo > 3 mrd. € v. 2020	sijoitusomaisuuden arvonmuutos 190 milj. € (nettoinvestoinnit + arvonnousu)	nettoinvestoinnit yli 100 milj. € ja positiivinen arvonmuutos

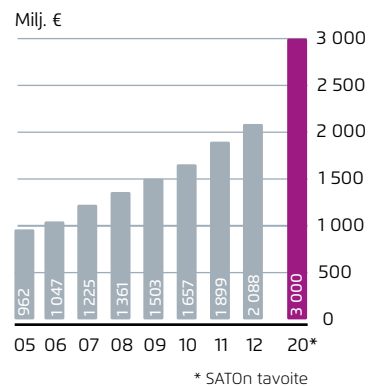
Asiakastyytyväisyys 2005–2012



Kokonaistuotto 2008–2012*



Kasvu, sijoitusomaisuus 2005–2012



Uudistumiskyky osana strategiaa

Koko henkilöstö osallistuu innovaatiotoimintaan

Kasvu ja erottautuminen edellyttävät jatkuvaa uudistumista. Asiakasläh-
töisten toimintatapojen juurruttaminen
vaatii muutoksia ajattelumalleihin ja
yrityskulttuuriin.

SATOn henkilöstöä kannustettiin kerto-
musvuonna osallistumaan entistä aktiivi-
semmin innovaatiotoimintaan. Tavoitteena
on saada laajasti käyttöön organisaatiossa
olevat kehitysideat. Innovaatioryhmät
tuottivat useita toteutuskelpoisia ideoita ja
kokeiluna aloitettu toimintamalli päätettiin
vakiinnuttaa.

Uudistuminen vuonna 2012

Näkyvin muutos on SATOn uusi liike-
merkki ja visuaalinen ilme. Helsingin
keskustassa uudistus näkyi alkuvuodesta,
kun vuokra- ja myyntipalvelumme
muutti Mikonkadulle. Samalla palvelu-
aikoja pidennettiin. SATO palvelee asiak-

kaita arkisin klo 20 asti ja on avoinna myös
lauantaisin.

Avoimuuden lisäämiseksi otimme
käyttöön uusia viestintä- ja asiakaspalvelu-
kanavia sosiaalisessa mediassa. Asiantun-
tjamme kirjoittavat asumiseen liittyviä
kannanottoja Olkkari.fi-blogissa.

Tilapäistä kalustettua asuntoa tarvitsevia
pystymme palvelemaan entistä paremmin
ensimmäisen SATO HotelliKoti -kohteen
valmistuttua Helsinkiin elokuussa.

Design on nostettu suunnittelun
keskiöön asuntojen, korjausten ja
kiinteistöjemme ulkoalueiden osalta.
Vuokra-asuntojen korjauksissa käytettävät
kaluste- ja materiaalimallistot uudistettiin.
Uudis- ja peruskorjauskohteissa asuntojen
sisustukset suunnitellaan yksilöllisesti.

Pitkäaikaisten asukkaiden palkitsemista
ryhdyttiin kehittämään yhdessä pilotti-
kohteiden asukkaiden kanssa. Tavoitteena
on parantaa pitkään asuneiden asunnon
laatutasoa asukkaan tarpeista lähtien.

Kaikki edellä mainitut uudistukset
tähtäävät asiakaskokemuksen parantami-
seen. Asiakaskokemuksen kehittymistä
ryhdyttiin kertomusvuonna seuraamaan
nettosuositteluhaluukkuutta kuvaavalla
mittarilla ja asettamaan sille tavoitteita.

Kasvumahdollisuuksien lisäämiseksi
uudistimme kertomusvuonna rahoitusra-
kennetta laskemalla liikkeeseen vakuudel-
lisen joukkovelkakirjalainan. Ensimmäistä
kertaa Suomessa joukkovelkakirjalainan
vakuudeksi asetettiin asunto-omaisuutta.

SATOn missio kuvaa toimintamme
vastuullisuutta ja käytössä olevat
sisäiset ohjeistukset tukevat tätä. Kerto-
musvuonna sisällytettiin strategiaan
vastuullisuusperiaatteiden kirkastaminen
sekä vastuullisuutta kuvaavan mitta-
riston luominen tavoitteena aloittaa
vastuullisuusraportointi.

SATOssa on käynnissä myös laaja
työkulttuurin uudistaminen. Tähän liittyen
siirrymme työskentelemään avotiloihin
sisäisen vuorovaikutuksen edistämiseksi.

Tavoitteet toiminnan jatkuvuuden, tuloksellisuuden ja kannattavan kasvun varmistamiseksi

- konsernin omavaraisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin ≥ 25 %
- osinko ≥ 60 % vapaasti jaettavasta tuloksesta
- kiinteäkorkoisten lainojen osuus 50–80 %

VASTUULLISUUS LISÄÄ LUOTTAMUSTA



Asiakkaat arvioivat SATOn luotettavaksi vuokranantajaksi



SATOn rooli yhteiskunnassa

SATO luo edellytyksiä yhteiskunnan kasvulle ja kehittymiselle tarjoamalla asuntoja. Palvelukonseptimme vastaavat asiakkaiden erilaisiin asumistarpeisiin. Asiantuntijana jaamme osaamistamme asumisen ja toimintaympäristön kehittämistarpeista.

Yritysvastuuta johdetaan kokonaisvaltaisesti

Yritysvastuun johtaminen on osa SATOn strategiaa. Tavoitteena on yhteiskunnan, SATOn ja sidosryhmien hyvinvoinnin lisääminen yrityksessämme sovittujen periaatteiden mukaisesti. Näiden noudattaminen on johdon ja esimiesten vastuulla. SATOn yritysvastuun periaatteet on kirjattu eettisiin ohjeisiin, hyvää hallintotapaa ja hankintakäytäntöjä koskeviin ohjeisiin, ympäristöohjelmaan sekä henkilöstö-, viestintä-, turvallisuus-, riskienhallinta- ja sponsorointipolitiikkaan.

Hallinnossaan SATO noudattaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä sivuilla 38–41 esitetyn tavoin. Ympäristöohjelmaan on kirjattu toimintatavat, joiden avulla SATO vähentää hiilidioksidipäästöjään ja toteuttaa parantamistoimenpiteitä ympäristön suojelemiseksi. Vuokraustoiminnassa sovelletaan Hyvää vuokratapa -ohjeistusta.

Hankintapolitiikassa määritetään toimintaperiaatteet, joita SATOn hankin-

noissa noudatetaan: roolit, tilausvaltuudet, päätöksentekoprosessi, toimittajavaatimukset, harmaan talouden torjunta. Kaikissa hankinnoissa varmistetaan konsernin kokonaisuus.

SATOn toiminnasta viestitään avoimesti ja läpinäkyvästi. Tiedotteet julkaistaan Helsingin pörssin Internet-sivuilla. Riskejä ennaltaehkäistään säännöllisellä riskikartoituksella ja toiminnan ohjauksella.

Kertomusvuonna päivitimme henkilöstöpolitiikassa noudatettavat periaatteet ja ympäristöohjelman. Vuoden 2013 aikana tuleamme tekemään sidosryhmäkohtaisen olennaisuusarvion ja määrittämään vastuullisuuspolitiikan toteutumista kuvaavan mittariston.

Toiminnalla runsaasti sidosryhmävaikutuksia

Henkilöstöpolitiikan lähtökohtana on, että SATOn henkilöstö voi hyvin ja työyhteisössä vallitsee kannustava ja arvostava ilmapiiri. Panostamme osaamiseen, ammatinhallintaan ja työssä kehittymiseen.

Henkilöstökyselyn tulosten perusteella SATOn työtyytyväisyys on vertailuyritysten keskiarvoja korkeammalla tasolla.

SATOn asiakkaat ovat pääosin yksityisiä kuluttajia. Kuluttajansuojasta huolehtiminen ja vastuu tarjottavista asunnoista kuuluvat jokapäiväiseen työhömmme. Hyvään vuokratapaan kuuluu hyvä naapuruus asuinyhteisössä, jota edistetään SATOn asukas-yhteistyössä ja -viestinnässä.

SATO tekee kumppaneiden kanssa pitkäaikaisia sopimuksia jatkuvan liikesuhteen edistämiseksi. Johtamismallia ja toimintaa kehitetään yhdessä sovittujen tavoitteiden mukaisesti.

Omistajille SATO on kanava sijoittaa epäsuorasti asuntoihin. Hoidamme asunto-omaisuutta ja asukassuhteet ammattimaisesti. Tarjoamme tietoa talouden kehittymisestä ja toiminnasta yleensä Internet-sivuilla ja taloudellisissa julkaisuissa. Osinkopolitiikkamme on kilpailukykyinen.

Yhteiskunta ja elinkeinoelämä hyötyvät SATOn kasvavasta vuokra-asuntotarjon-

644

uutta
vuokra-asuntoa
rakenteilla



PELASTAKAA LAPSET RY

SATOlla on kaksivuotinen yhteistyösopimus Pelastakaa Lapset ry:n kanssa, minkä avulla haluamme ehkäistä nuorten syrjäytymistä ja tukea perheiden jaksamista. SATOlta

saadut varat ohjataan lapsiperheille, joiden voimavarat ovat vähissä. Lahjoitusvaroin järjestetään muun muassa tukiperhetoimintaa, tuetaan lapsia ja nuoria Internetissä järjestämällä kriisi- ja tukichatteja sekä turvataan vähävaraisten perheiden nuorten lukio- ja ammattikouluopintoja Eväitä Elämälle -ohjelmalla.

nasta Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Kiinteistökehityksellä ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen ylläpitämisellä tuemme kasvukeskusten kehittämismahdollisuuksia ja työvoiman saantia. Asunto-omaisuuden ylläpidolla ja uudisrakentamisella on lisäksi laajasti työllistävä vaikutus.

Yhteiskunnallinen vaikuttaminen monissa yhteisöissä

SATO vaikuttaa vuokra-asumisen kehittämiseen sekä vuokra-asuntojen tuottamisen ja omistamisen edellytysten parantamiseen osallistumalla alan keskeisten järjestöjen toimintaan.

SATO on jäsenenä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:ssa, jonka hallituksen puheenjohtajana toimi vuosina 2011–2012 SATO:n toimitusjohtaja. Lisäksi SATOlla on edustajat RAKLI:n neuvottelukunnassa, Asunnot- johtoryhmässä ja kolmessa toimikunnassa. SATO on myös edustettuna Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin neuvottelukunnassa sekä Suomen

Asuntoliitto ry:n, Asuntoreformiyhdistys ry:n sekä SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:n hallituksissa.

Ollakseen mukana vahvistamassa Helsingin metropolialueen elinkeinoelämän kilpailukykyä SATO on Helsingin seudun kauppakamarin jäsen ja edustettuna sen monissa hallintoelimissä.

Kertomusvuonna SATO:n edustaja kutsuttiin mukaan Oikeusministeriön rikostentorjuntaneuvoston koordinoimaan, sisäisen turvallisuuden ohjelman valmisteluun liittyvään Naapuriapu-työryhmään.

SATO tukee korkeakouluopiskelijoiden lopputöitä. Lisäksi palkitsemme vuosittain Aalto-yliopiston Taideteollisesta korkeakoulusta valmistuvan taiteen maisterin lopputyön kannustaaksemme nuoria taiteilijoita löytämään muotoilun avulla keinoja asumisen kehittämiseen.

SATO-asiakkuus

Huoletonta asumista

SATO VuokraKoti on turvallinen ja huoleton valinta pysyväksi kodiksi. Meillä on kasvava tarjonta sekä selkeät, asiakkaalle viestitetyt toimintamallit koskien asumispalveluiden sisältöä, vastuunjakoa ja yhteydenpitoa.

Asuntoja uusittaessa kaluste- ja materiaalivalinnat tehdään SATO:n designmallistojen pohjalta. Isännöitsijä- ja huoltoyhtiökumppanit hoitavat asunnon ja kiinteistön ylläpitoon liittyvät tehtävät palvelutavoitteidemme mukaisesti.

SATO OmistusKodin ostaja saa meiltä yksilöllisen, valmiin asunnon avaimet käteen -periaatteella. Valvomme rakentajakumppanin suoritusta ja asunnon laatua asiakkaan puolesta.

Enemmän kuin seinät

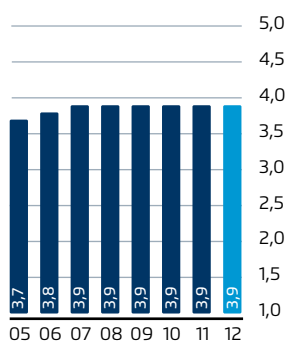
SATO:n asukkaat voivat osallistua SATO:n järjestämiin tapahtumiin ja tilaisuuksiin maksutta tai alennettua korvausta vastaan. Kertomusvuonna järjestettiin yhteensä 15 yleistä asiakastilaisuutta sekä kymmeniä talo- tai aluekohtaisia tilaisuuksia. Yleisiin asiakastilaisuuksiin osallistui lähes 3 000 asukasta.

SATO:n neljä kertaa vuodessa ilmestyvä asiakaslehti Kotona sisältää tietoa asumiseen liittyvistä aiheista, asukastoiminnasta, -tapahtumista ja -eduista. SATO:n Internet-sivut tarjoavat lisäksi vuokrasuhteeseen liittyvää tietoa, asiointimahdollisuuksia ja asunnonvaihtopörssin.

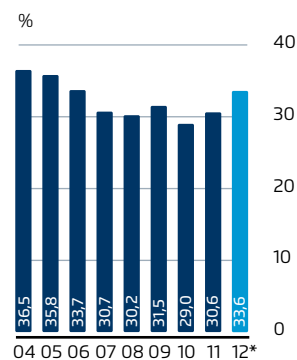
Palvelemme joustavasti, vain meillä asukas voi valita mm. itselleen sopivamman

Nostamme asunnon huoltopalvelujen laatua keräämällä välitöntä asiakaspalautetta huoltokäynneistä.

Tyytyväisyys SATO:n vuokranantajana



Vuokra-asuntojen vaihtuvuus



* Sisäinen vaihtuvuus oli 7,5 %

3000

osallistujaa
asukas-
tilaisuuksissa



HELPOSTI LÄHESTYTTÄVÄ

Asiakkaiden ja SATOn välisen asiointin helpottamiseksi olemme pidentäneet palveluaikojamme ja kehitämme

sähköisiä asiointimahdollisuuksia. Asiakaspalvelumme vastaa nopeasti puheluihin, sähköposteihin sekä Facebook-viesteihin ja ratkaisee 90 prosenttia asiakkaiden asioista ensikontaktissa. Asuntoa etsivä voi tutustua laajaan asuntotarjontaamme Internet-sivustollamme ja muissa asuntoportaaleissa tai lähestyä myyntineuvottelijoitamme Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun tai Pietarin vuokraus- ja myyntipisteessämme.

kahdesta vaihtoehtoisesta vuokranmaksupäivästä ja pitkäaikaisilla asiakkailla on etusija asunnonvaihtotilanteissa toivomaansa asuntoon.

Lähes kaikkiin SATO VuokraKoteihin kuuluu asiakkaille maksuton laajakaistayhteys. Asiakastytytyväisyyskyselyssä lähes 80 prosenttia vastaajista piti vuokraan sisältyvää laajakaistayhteyttä hyvänä asiana.

Asiakkaita kuunnellaan

Asiakkuuden eri vaiheissa keräämämme palautteen ja reklamaatioiden perusteella mittaamme onnistumistamme ja kumppaneiden kykyä huolehtia asiakaslupauksistamme. Tuloksia hyödynnetään tyytymättömyyttä aiheuttavien tekijöiden ja palveluprosessien parantamisessa sekä innovaatiotoiminnassa.

Asiakaskyselyjemme tulosten vertailukelpoisuuden lisäämiseksi olemme yhdenmukaistaneet mittaristoa ja ottaneet käyttöön suosittelemalukkuudesta kertovan NPS-mittarin.

Kehitystyötä yhdessä asiakkaiden kanssa

Kertomusvuonna aloitimme pitkäaikaisten asukkaiden palkitsemiskäytännön kehittämisen yhdessä pilottikohteiden asukkaiden kanssa. Asunnon laadun lisäksi asuintilojen viihtyvyys ja asukkaiden keskinäiset suhteet ovat tärkeitä hyvän asumisen osa-alueita. Asukastilaisuuksissa suunniteltiin erilaisia malleja yhteistyön tiivistämiseksi.

SATO valitsee asukkaiden kanssa vuosittain teeman yhteiselle kehittämistyölle. Kertomusvuoden teema oli ”Kulttuurit kohtaavat” tavoitteena asumistottumusten erilaisuudesta johtuvien ristiriitojen ennaltaehkäisy.

Esimerkilliselle asiakkaalle tunnustusta

Vuoden 2012 asukkaaksi valittiin Lauri Rautanen Nastolasta esimerkillisestä toiminnasta talon asukkaiden yhteisten asioiden hoitamisessa ja etujen valvomisessa.

Ympäristövastuu

Ympäristöohjelma ohjaa, vastuuttaa ja mittaa

Ympäristöohjelmalla edistämme ympäristöstä huolehtimista ja kestävästä kehitystä SATOssa. Ympäristötoiminnassa ohjataan asuntojen suunnittelussa, korjaus- ja uudisrakentamisessa, investoinneissa sekä käyttövaiheessa noudatettavia periaatteita ja määritetään vastuut.

Ympäristötavoitteiden toteuttamisesta vastuu on ensisijaisesti yksiköiden esimiehillä. Kumppanit on sitoutettu tavoitteisiin sopimuksilla ja koulutuksella. SATOn ympäristötoimikunta seuraa ympäristöohjelman toteutumista ja vastaa ohjelman kehittämisestä, muutosten toimeenpanosta, ympäristöasioiden raportoinnista ja edistämisestä.

Tärkeimmät ympäristövaikutukset energiankulutuksesta

Tärkeimmät ympäristövaikutukset syntyvät

SATOn omistamien kiinteistöjen energiankulutuksesta. Kaikki kiinteistöt on liitetty kulutusseuranta- ja energianhallintajärjestelmään tavoitteena alentaa kiinteistöjen sähkön, lämmön ja veden ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoden 2004 tasosta vuoden 2016 loppuun mennessä. Kertomusvuoden lopulla veden ominaiskulutus oli laskenut 10,4 prosenttia vuodesta 2004, ja sähkön ja lämmön kulutus oli saavuttanut jo vuoden 2016 tavoitetason. Säästöt on saavutettu pääosin lämmönsäätökorjauksilla ja vettä säästävien vesikalusteiden asennuksilla.

Ympäristöriskkejä rajataan koko linkaareissa

Ympäristöriskien hallinnalla rajataan kiinteistöjen rakenteisiin, ympäristöön ja ihmisiin liittyviä riskejä.

Peruskorjattavissa kiinteistöissä tehdään kuntokartoitukset rakenneaurioiden

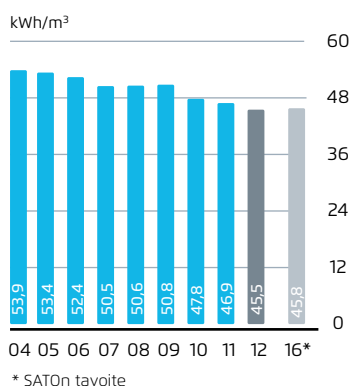
ja rakennusosien myrkyllisten aineiden pitoisuuksien havaitsemiseksi. Tutkimusten tulosten perusteella valitaan korjauksissa käytettävät työtavat.

Korjaus- ja uudisrakennusten urakoitsijat veloitetaan sopimuksin järjestämään työmaatoiminnot siten, että työmaan aiheuttamat haitat ja häiriöt sekä luonnon- että rakennetulle ympäristölle minimoidaan. Korjauksissa käytetään vähäpäästöisiä materiaaleja.

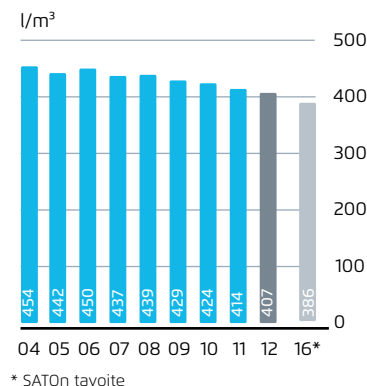
Purkamistilanteissa kiinnitetään erityistä huomiota purkujätteiden lajitteluun myrkyllisten materiaalien hoitamiseksi asianmukaisesti sekä hyötykäyttöön soveltuvien materiaalien ja rakennusosien kierrättämiseksi.

Oikea-aikaisella asukastiedotuksella ja poikkeustilanteiden oikealla ajoittamisella ehkäistään asukkaille korjaustoiminnassa aiheutuvia häiriöitä ja minimoidaan asumista haittaavat tilanteet.

Lämmön normitettu ominaiskulutus



Veden ominaiskulutus



Kestävä kehitys hyödyttää liiketoimintaa ja asiakkaita

SATOn asuntositotustoiminnan kannattavuuteen vaikuttavat vuokratuotot ja asuntojen ylläpitoon liittyvät kustannukset. Energiakustannusten osuus hoitokuluista on noin 43 prosenttia. Energiakustannusten nousun hillitseminen ja jätteiden asianmukainen käsittely vaikuttavat vuokriin ja hyödyttävät siten myös asukkaita.

Elinkaarisuunnittelulla vaikutetaan sijoitusasuntojen arvon kehitykseen. Suunnittelulla ehkäistään ennenaikaiset korjaukset sekä näistä syntyvät kustannukset ja hallitaan vikakorjauksista aiheutuvia turhia kustannuksia.

SATO kehittää tulevaisuuden energiaratkaisuja

Kertomusvuonna testattiin takaisinkytkettyjen lämmönsäätöjen vaikutuksia energiansäästöön. Pilotikohteissa

asuntojen lämpötilaa säädettiin suoraan huonelämpötilojen keskiarvon mukaan. Tehtyjen mittausten mukaan kohteissa on arviolta 10–15 prosentin säästöpotentiaali lämmönkulutuksessa asumisviihtyvyydestä tinkimättä. Arvioitu takaisinmaksuaika investoinnille on kaksi–kolme vuotta.

Espoon Soukanniemessä SATOlla oli vuoden vaihteessa rakenteilla uudiskohde, jossa lämmitysmuotona on maalämpö. Kesäaikana lämpökaivoista saadaan viilen-nykseen tarvittava energia. Valaistuksessa hyödynnetään energiatehokkaita ratkaisuja: ledit, pienloistelamput ja liiketunnistimet. Pihalle on suunniteltu myös hyötykasvi-viljelyalue asukkaita varten. Pilotissa tavoitteena on saada kohdennettua tietoa eri ratkaisujen vaikutuksista. Tuloksia hyödynnetään tulevissa uudiskohteissa.

Aukkaat saavat SATOn asiakas-lehdestä ja julkaisuista vinkkejä toimenpiteistä, joilla he voivat asumises-saan edistää kestävää kehitystä ja säästää energiaa.

Sähkön- ja lämmönsäästö		Vedensäästö
Tavoitteet 2016	▶ –15 % vuoden 2004 tasosta	–15 % vuoden 2004 tasosta
Kulutus 2012	▶ Sähkö –18,1 %, lämpö –15,5 % vuoden 2004 tasosta	–10,4 % vuoden 2004 tasosta
Toimenpiteet 2012	▶ Säätkorjaukset ja energian-hallintajärjestelmien kehitys	Vettä säästävien kalusteiden asentaminen 3 000 asuntoon

Henkilöstö

Edistämme vuorovaikutusta johdon ja henkilöstön sekä yksiköiden välillä. Panostukset esimiestoimintaan lisäävät työhyvinvointia ja tuloksellisuutta. Tuemme osaamisen kehittymistä koulutuksella, mentoroinnilla ja coaching-taitojen kehittämisellä.

Jokainen vastuussa hyvinvoinnista
SATO:n henkilöstöjohtamisen tärkeimmät kehittämiskohteet ovat työhyvinvointi ja työssä jaksaminen. Hyvinvoinnin perusta luodaan johtamisella, mutta jokainen satolainen on osaltaan vastuussa omasta ja työtovereiden hyvinvoinnista. Käytössämme on varhaisen puuttumisen malli, jonka avulla ennaltaehkäistään ongelmia.

Työssä jaksamisen edistämiseksi henkilöstöllä on lakisääteisiä palveluja laajempi työterveyshuolto ja sairaan lapsen hoitoa tuetaan.

Henkilöstön hyvinvointia ja kokonaisuutyytyväisyyttä kuvaava indeksi oli kertomusvuonna 69,3 (asteikolla 0–100) (66,6

vuonna 2011). Tulokset ovat parantuneet neljänä vuonna peräkkäin ja ylittävät verrokkiyritysten keskiarvon.

Innostava ja valmentava esimiestyö

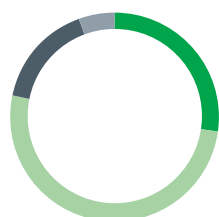
Tuemme esimiesten valmiuksia johtaa henkilöstöä järjestämällä vuosittain esimiesvalmennusta. Kertomusvuonna esimiehille pidettiin kaksi esimiesfoorumia, joissa teemoina olivat henkilöstöpolitiikka ja asiakaskokemuksen johtaminen. Esimiehille ja kumppaneita ohjaaville asiantuntijoille tehtiin 360° arviointi, mikä purettiin henkilökohtaisiksi kehittämissohjelmiksi. Arvioinnin tulokset olivat parantuneet kaikilla osa-alueilla edellisestä mittauksesta.

Esimiehet ovat valinneet kantavaksi johtamisteenaksi ”innostava, valmentava johtaminen”. Tavoitteen käytäntöön viemiseksi käynnistämme vuonna 2013 coaching-taitojen kouluttamisen.

Johdon ja henkilöstön välistä vuorovaikutusta

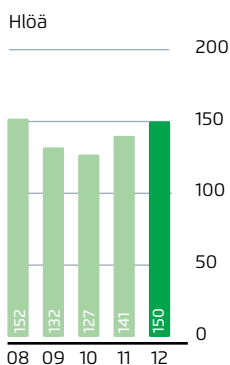
SATO:n henkilöstön ja johdon yhteistyöelin Tarmo kokoontui vuoden aikana kolme kertaa. Toiminnassa keskityttiin ajankohtaisten aiheiden käsittelyyn. Tällaisia olivat esimerkiksi suunnitelma toimitilojen muuttamisesta avutiloiksi. Tarmo vahvisti vuoden satolaisen vaalin ja myönsi henkilöstön esitysten mukaisesti

Henkilöstön koulutusaste 31.12.2012

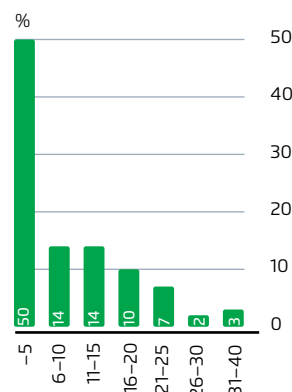


- Ylempi korkeakouluaste 27 %
(korkeakoulu tai yliopisto)
- Ylempi keskiaste 51 %
(esim. opisto tai ammattikorkeakoulu)
- Alempi keskiaste 16 %
(ammattillinen peruskoulutus tai ylioppilastutkinto)
- Perusaste 6 %
(esim. keski- tai peruskoulu)

Henkilöstö vuoden lopussa



Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2012



163

innovointi-
aloitetta
henkilöstöltä



arvomainintoja seitsemälle satolaiselle.

Kertomusvuonna aloitettiin säännölliset, kerran kuukaudessa pidettävät koko henkilöstön yhteiset aamukahvitilaisuudet. Tilaisuuksissa käsitellään strategiaan ja ajankohtaisiin tapahtumiin liittyviä aiheita.

Mentorointia osaamisen kehittämiseksi

Säännöllisissä kehityskeskusteluissa arvioidaan työtehtävän vaatima osaaminen ja laaditaan yksilökohtaiset koulutussuunnitelmat.

Henkilöstön ammattitaitoa kehitetään järjestämällä koulutusta itse ja tukemalla ulkopuolista kouluttautumista. Sisäistä tehtäväntekoa on lisätty ja kertomusvuonna käynnistimme mentorointiohjelman.

Mentoroinnin avulla pystytään nopeuttamaan avainhenkilöiden kehittämistä myös uusiin tehtäviin ja strategisten projektien hoitamiseen. Näin voimme toisaalta antaa uusia haasteita ja toisaalta taata jatkuvuutta.

Strategiatyön tukemiseksi päätimme toteuttaa vuonna 2013 kartoituksen osaamisen nykytilasta. Kartoituksen tuloksia verrataan strategian asettamiin vaatimuksiin ja osaamisaukkojen täyttämiseksi tehdään kehittämissuunnitelma.

Toimitiloja muutettiin parantamaan työ- ja palvelukokemusta

Helsingin vuokrauksen ja myynnin palvelupiste muutti uusiin tiloihin Helsingin keskustassa. Tilat suunniteltiin henkilöstön työympäristöä parantaviksi, asiakkaita hyvin palveleviksi ja SATOn uuden ilmeen mukaisiksi. Samanlaiset muutokset tehtiin Oulun uudessa toimipisteessä.

Suuri työkuultuuria uudistava toimintamuutos aloitettiin Helsingin Kämpin SATO-tiloissa. Maaliskuuhun 2013 mennessä koko henkilöstö siirtyy työskentelemään avoimiin työtiloihin.

Vuorovaikutteista koulutusta SATO-päivillä

Jo kahdeksannen kerran järjestetyt SATO-päivät kokosivat koko henkilöstön kesäkuussa Vanajanlinnaan. Vuorovaikutteisen koulutuksen teemana oli asiakaskokemuksen parantaminen. Koulutuksen lomassa tarjoutui tilaisuus myös työtöveiden parempaan tutustumiseen vapaaehtoisen ohjelman puitteissa.

Virkistystoimintaa ja verkostoitumista

Muun virkistystoiminnan järjestäminen on annettu SATOn liikunta- ja virkistyskerho Liivin tehtäväksi. Kertomusvuonna kerho järjesti monipuolisia kulttuuritilaisuuksia, liikuntamahdollisuuksia ja henkilöstön joulujuhlat.

TULOKSELLISUUDESTA PALKITAAN

SATO arvostaa yhteistyökykyistä, oma-aloitteista ja tuloksellista toimintatapaa, josta myös palkitaan. Yhtiön ylin ja keskijohto kuuluvat henkilökohtaisesti määritetyn palkitsemisen piiriin. Muulle henkilöstölle maksetaan palkkio yhteisiksi määriteltyjen tavoitteiden saavuttamisesta. Lisäksi henkilöstöä kannustetaan mm. jakamalla vuosittain 'Vuoden satolainen' -kunniakirja sekä arvomainintoja poikkeuksellisesta arvoista edistävistä toiminnasta.

Taloudellinen vastuu

Huolehdimme toiminnan liiketaloudellisesta kestävyyydestä sekä sidosryhmiin ja yhteiskuntaan kohdistuvista taloudellisista vaikutuksista. Asuntokantamme muodostaa merkittävän osuuden Suomen kansallisvarallisuudesta ja työllistää kiinteistöalaa laajasti.

Tavoitteet tuotolle ja varallisuuden kasvulle

Vastuu asukkaista ja yhteiskunnallinen rooli hyvän asumisen toteuttajana edellyttävät pitkäjänteistä ja vakaata toimintaa sekä hyvää taloudellista kantokykyä.

SATOn strategiassa on asetettu vuosittainen kokonaistuottotavoite ja pitkän tähtäimen tavoite sijoitusomaisuuden kasvulle. Jatkuvuuden varmistamiseksi tavoitteena on riittävän omavaraisuusasteen ylläpitäminen, ja korkoriskin hallitsemiseksi lainojen suojaaminen. Tavoitteet on esitetty sivuilla 13–14.

Operatiiviset tavoitteet on johdettu strategisista tavoitteista. Taloudelliset avainmitarit liittyvät kassavirran varmistamiseen, kannattavuuteen ja asuntoinvestointeihin. Johto seuraa tiiviisti taloudellisen vuokrausasteen, sijoitusasuntojen nettotuoton sekä investointien kannattavuuden kehittymistä ja toimeenpanee muutokset tarvittaessa.

Johtamista tavoitteilla, ohjeilla ja riskikartoituksella

Tavoitteiden saavuttaminen varmistetaan ennen kaikkea hyvällä johtamisella. Henkilöstö on sitoutettu taloudellisiin tavoitteisiin henkilökohtaisella tavoiteasetannalla ja taloudellisin kannustein.

Johtamisen tueksi olemme laatineet henkilöstöä ja kumppaneita varten menettelytapaohteet mm. hankintojen suorittamiselle ja harmaan talouden torjumiseksi. Jokaiselle satolaiselle ja kumppanin edustajalle olemme määrittäneet euromääräiset tilaus- ja laskujen hyväksymisvaltuudet.

Teemme säännöllisesti riskikartoituksen ehkäistäksemme mm. taloudellisten riskien toteutumisen. Rahoituspolitiikkaan kirjatulla periaatteilla hallitaan korkovaihteluita.

Rahavirta 2012



800

henkilö-
työvuotta
alihankkijoilta



VAKUUDELLINEN JOUKKOVELKA- KIRJALAINA

SATO laski huhtikuussa liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Ensimmäistä kertaa Suomessa jouk-

kovelkakirjan vakuutena käytettiin asunto-omaisuutta. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta. Liikkeeseen laskulla haluttiin laajentaa rahoitus pohjaa kasvun toteuttamiseksi. Joukkovelkakirja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.4.2012 NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

Sisäistä ja ulkoista valvontaa

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Jokainen esimies vastaa vastuualueestaan ja sen taloudellisesta toiminnasta. Konsernin taloushallinto tuottaa taloudelliset raportit ja vastaa niiden oikeellisuudesta. Tilintarkastaja vahvistaa taloudellisen raportoinnin tarkoituksenmukaisuuden ja oikeellisuuden.

Lisäksi sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti mm. riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Hallitus hyväksyy vuosittain tarkastussuunnitelman ja tilaa tarvittaessa ylimääräisiä tarkastuksia erityishuomiota vaativiin toiminta-alueisiin.

Laajat taloudelliset vaikutukset

SATO on yksi merkittävimmistä suomalaisista kiinteistösijoitusyhtiöistä. Asiakkaat voivat valita laajasta asuntotarjonnastamme ja palvelukonsepteista omaan taloudelliseen tilanteeseen parhaiten sopivan ratkaisun.

Maksetut palkat ja eläkemaksut kohdistuvat noin 150 satolaisen työpanokseen, joista noin 40 työskentelee asiakaspalvelutehtävissä neljällä paikkakunnalla Suomessa ja lisäksi Venäjällä Pietarissa.

Suurimmat alihankkijat ovat isännöinti- ja kiinteistönhuoltopalveluja tarjoavia

yhteistyökumppaneita sekä urakoitsijoita. SATO työllistää investoinneillaan ja tilauksillaan epäsuorasti tuhansia alihankintaverkostossa työskenteleviä.

SATO maksoi vuonna 2012 yhteensä noin 16,0 miljoonaa euroa tulo- ja kiinteistöveroina.

SATOn suurimmat omistajat ovat suomalaisia eläkevakuutusyhtiöitä. SATO maksoi kertomusvuonna vuoden 2011 tuloksesta osinkoja 24,9 miljoonaa euroa. Rahoituslaitoksille ja sijoittajille lainoista maksetut korot olivat 38,1 miljoonaa euroa, joista valtiolle maksettujen aravalainojen korkoja oli 6,2 miljoonaa euroa.

Tutkimus- ja kehitystyön panostukset olivat yhteensä noin 1,3 miljoonaa euroa. SATO tukee järjestötoimintaa, kulttuuria ja urheilua.



kasvulla hyvinvointia



Uudisasuntoinvestoinneilla kasvatimme vuokra-asuntotarjontaa



Riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on toiminnan jatkuvuuden sekä yhtiön strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen varmistaminen. Ylin vastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista ja seuraa keskeisiä riskejä. Riskienhallinta on osa SATOn strategiaprosessia, toiminnan ohjausta ja liiketoimintaprosesseja.

SATO tekee toimintaansa liittyvän riskiarvioinnin säännöllisesti strategia- ja vuosisuunnittelun yhteydessä. Eri osa-alueiden riskien tunnistamiseksi SATO käyttää sille kehitettyä riskimallia. Riskimallin avulla kartoitetaan laajasti toimintaympäristöön, toiminnan ohjaukseen ja päätöksentekoon sekä operatiivisiin prosesseihin mahdollisesti liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Tunnistettujen riskien toteutumisen ehkäisemiseksi ja mahdollisten seurausten minimoimiseksi suunnitellaan tarpeelliset toimenpiteet. Näiden vaikutusten seuranta vastuutetaan yksikötasolle. Johtoryhmä seuraa riskien hallintaan liittyviä toimenpiteitä ja niiden vaikutuksia vähintään neljännesvuosittain. Sisäinen tarkastus avustaa prosessissa sekä toimii ulkopuolisena laadun varmistajana ja tulosten arvioijana.

Riskienhallintajärjestelmä

Riskiarvioinnit ja riskienhallinta Keskeiset ohjeistukset

- Päätöksentekomalli ja toimintavaltuudet
- Hankintatoimen ohjausmalli (*toimittajayhteistyö, toimittajavalinnat, toimittajakriteeristö, kumppanivalinnat*)
- Vakuutusten hallintajärjestelmä, arviointi ja vastuutus

Sisäisten kontrollien järjestelmä Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittarit

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino

Keskeiset lähiajan riskit

Vaikutukset

Toimenpiteet

ASUNTOJEN HINTAKEHITYS

Yleinen taloudellinen kehitys voi heikentää ostovoimaa, kuluttajien luottamusta sekä lisätä työttömyyttä aiheuttaen asuntojen hintojen laskua. Korkotason nousu, veronkorotukset ja lainanottoa koskevan sääntelyn lisääntyminen voivat vähentää kysyntää ja laskea asuntojen hintoja.

SATOn asunto-omaisuus on noin 80-prosenttisesti Helsingin seudulla keskeisillä sijainneilla. Asuntokantaan tehdään elinkaarikorjauksia niiden arvon säilyttämiseksi.

RAHOITUS

Pankkien sääntelyn vuoksi rahoituksen saatavuus voi heikentyä ja hinta nousta. SATOn investointien ja realisointien toteutuminen voi vaikeutua.

Pitkäjänteinen rahoitussuunnittelu ja monipuoliset rahoituslähteet parantavat rahoituksen saatavuutta ja tuovat vakautta kustannuksiin.

MUUTOSKYKY JA UUSIUTUMINEN

Liiketoiminnan sopeuttaminen muuttuneeseen ympäristöön ei toteudu tai toiminta ei uudistu vastaamaan asiakas-
tarpeiden muutoksia.

Toimintaympäristön analysointi ja aktiivinen vuoropuhelu asiakkaiden kanssa sekä henkilöstön ja sidosryhmien aktivoiminen innovaatiotoimintaan ovat osa toiminnan kehittämistä.

HINNOITTELU

SATOn vuokrahinnoittelu ei vastaa asiakkaiden odotuksia, johtuen kasvaneeseen vaihtuvuuteen ja tyhjäkäyntiin.

Asuntojen hinta-laatusuhdetta ylläpidetään aktiivisella hinnoittelulla sekä korjaustoiminnalla.

MAINERISKI

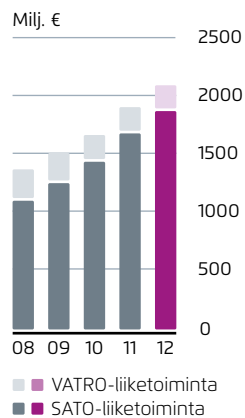
SATOn maine luotettavana toimijana heikkenee ja vahingoittaa liiketoimintaa.

SATO toimii vastuullisesti ja täyttää asiakkaiden ja muiden sidosryhmien odotukset.

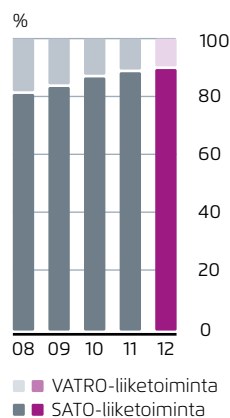
Liiketoimintasegmentit

SATOn toimintaa johdetaan ja raportoidaan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta.

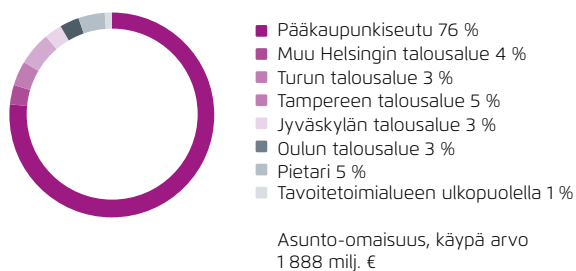
Asuntokannan kehitys 2008–2012
käyvin arvo



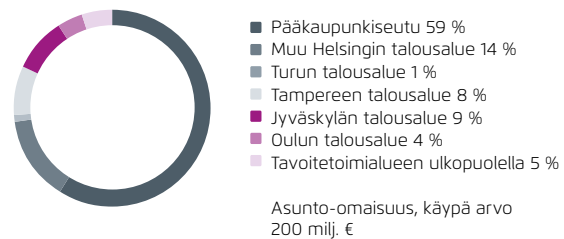
Liiketoimintasegmenttien osuudet
asuntokannasta 2008–2012 käyvin arvo



Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma
(SATO-liiketoiminta) 31.12.2012



Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma
(VATRO-liiketoiminta) 31.12.2012



SATO-liiketoiminta

- noin 19 400 asuntoa pääosin Suomen kasvu-keskuksissa ja Pietarissa
- rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan vuokra-asunnot sekä omistusasuntotuotanto
- asuntojen käypä arvo noin 1,9 miljardia euroa, 90 % SATO-konsernin sijoitusasuntojen arvosta

VATRO-liiketoiminta

- noin 4 100 asuntoa pääosin Suomen kasvu-keskuksissa
- pitkällä rajoitusajalla olevat arava-asunnot, joiden rajoitukset päättyvät 2040-luvulla
- asuntojen käypä arvo noin 200 miljoonaa euroa, 10 % SATO-konsernin sijoitusasuntojen arvosta

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Segmentoinnilla lisätään valtion tukemaan asuntovarallisuuden kohdistuvan toiminnan ja raportoinnin läpinäkyvyyttä.

SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin

kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2012–2025. SATO-liiketoiminnan asuntojen osuus konsernin sijoitusasuntojen käyvästä arvosta on noin 90 prosenttia. 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.

Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit kohdistetaan SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee.

taloudelliset tunnusluvut 2012

Milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta
Liikevaihto	250,0	36,9
Asuntokannan nettovuokratuotto	106,7	18,6
Tulos ennen veroja	56,3	4,3
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	159,9	0
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 353,8	199,9
Sijoitusasuntojen käypä arvo	1 888,1	199,9
Vuokra-asunnot, lkm	18 199	4 095
Osaomistusasunnot, lkm	1 216	0
Valmistuneet sijoitusasunnot, lkm	360	0
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	299	0

Sijoitusasuntojen vuokratuotoista vakaata kassavirtaa

Sijoitusasunnoista saatavien vuokratuottojen rinnalla asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys liiketoiminnassamme. SATO VuokraKodit on keskitetty alueille, joissa vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Arvonkehitystä tuetaan suunnitelmallisella ylläpitotoiminnalla.

Pieniä asuntoja keskeisillä sijainneilla

SATOn sijoitusasunnnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

Talousalueiden sisällä asunnnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyydessä.

Vuokra-asuntojen kysyntä kaupungeissa kohdistuu pääosin pienasuntoihin. SATOn asuntojen keskikoko on 56,7 m².

Tähtiluokitus kertoo laadusta

SATO on kehittänyt vuokra-asunnoilleen tähtiluokituksen, jonka tarkoituksena on välittää asiakkaalle oikea kuva vuokrattavan asunnon hintalaatusuhteesta ja helpottaa asunnon valintaa. Luokkia on kolme. Viiden tähden asunnnot ovat uniikkeja sijaintinsa ja sisustusmateriaaliensa osalta.

Neljän tähden asunnnot ovat uusia tai uutta vastaavia ja kolmen tähden asunnnot ovat peruskuntaisia SATO VuokraKoteja.

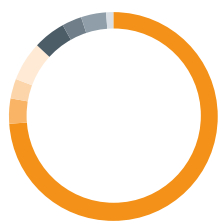
Asunnnot tuottivat hyvin

SATolla oli kertomusvuoden lopulla yhteensä noin 750 asuntokohdetta, joissa oli yhteensä 23 510 (23 279) asuntoa. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 344 340 neliometriä.

Asuntokannan nettovuokratuotto kasvoi 14,5 (8,7) prosenttia edellisvuodesta ja oli 125,3 (109,4) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti käyvälle arvolle oli 6,4 (6,2).

Sijoitusasuntojen käyvän arvon ja

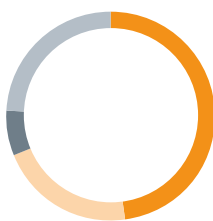
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 31.12.2012



- Pääkaupunkiseutu 75 %
- Muu Helsingin talousalue 5 %
- Turun talousalue 3 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylän talousalue 3 %
- Oulun talousalue 3 %
- Pietari 4 %
- Tavoitetoimialueen ulkopuolella 1 %

Asunto-omaisuus, käypä arvo 2 088 milj. €

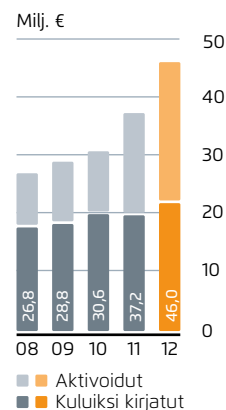
Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2012



- Etelä 48 %
- Länsi 21 %
- Pohjoinen 7 %
- Itä 24 %

Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 977 milj. €

Korjaustoiminta



213^{M€}
vuokratuottoja



SIJOITUSKOhteena SATO HOTELLIKOTI

Putkiremonttien lisääntyminen, yritysten toiminnan kansainvälistyminen sekä projekti- ja etätyöt ovat synnyttäneet

aivan uudenlaisia tarpeita asumisratkaisuksi. Vastataksemme tilapäiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen kasvavaan kysyntään lanseerasimme uusimman vuokra-asumisen konseptin SATO HotelliKoti. Ensimmäinen kohde avattiin elokuussa 2012 Helsingin Kampissa. Seuraava kohde valmistuu keväällä 2013 Helsingin Kruunuhakaan.

kirjanpitoarvon välinen arvoero kasvoi katsauskaudella 60,6 (122,3) miljoonaa euroa. Kasvu johtui asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksestä sekä kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. Käyvän arvon arviointimenettely on selostettu sivulla 58.

Kumppanit hoitavat sijoitusasuntojen ylläpitotehtävät

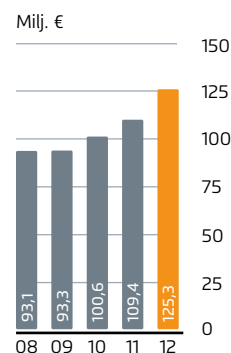
Isännöinti, huolto ja siivous sekä korjaustoiminta hoidetaan kumppanien toimesta. Kertomusvuoden aikana SATO kilpailutti huoltotoiminnan ja yhtenäisti huolto-

yhtiöiden kanssa tehdyt sopimukset.

SATOn omistamille kiinteistöille tehdään vuosittain teknisen kunnan perusteella elinkaarisuunnitelma ja määritellään korjaustarve.

Kaikkien SATO VuokraKotien kunto tarkastetaan määrävälein tai asukkaan vaihtuessa. Kertomusvuoden aikana määräaikauskunnostuksia tehtiin yhteensä noin 4 800 asuntoon. Tarkastuksen yhteydessä pienet kunnostusta vaativat viat korjataan ja tehdään selvitys suuremmista korjaustarpeista. Korjauksissa käytetään SATOn kaluste- ja materiaalimallistoa.

Nettovuokratuotto



	2012	2011
Asuntojen määrä yht.	23 510	23 279
vuokra-asunnot	22 294	22 022
osaomistusasunnot	1 216	1 257
Asuntojen pinta-ala m ²	1 344 340	1 337 831
Asuntojen arvo (M€)		
kirjanpitoarvo	1 553,7	1 424,9
käypä arvo	2 088,0	1 898,6
Asuntokannan nettovuokratuotto (M€)	125,3	109,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-%		
kirjanpitoarvolle	8,6	8,1
käyvälle arvolle	6,4	6,2

Omallalla vuokraustoiminnalla ennakoidaan markkinamuutoksia

Toimintansa ohjaamiseksi SATO ennakoi asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia. Käytännön tietoa asumistoiveista saadaan asuntoa etsiviltä. Oma vuokrauspalvelu tukee tavoitteitamme tuottaa hyviä asiakaskokemuksia ja kehittää toimintaamme asiakaslähtöisempään suuntaan.

Joustavat palveluajat

Kertomusvuoden helmikuussa Helsingin vuokraus- ja myyntipalvelumme muutti Mikonkadulle. Samalla toimiston palveluaikojä pidennettiin. Alalla ensimmäisenä SATO palvelee asiakkaita arkisin klo 20 asti ja myös lauantaisin.

SATOn Internet-sivuilta voi löytää itselleen asunnon vuorokauden kaikkina aikoina ja ilmoittaa yhteystietonsa ja asumistoiveet sähköisesti.

Vakaa kassavirta

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon

hankinta ja vakaasti kehittyvä kassavirta. Kertomusvuonna tehtiin yhteensä noin 7 700 vuokrasopimusta ja vuokrausaste oli erinomaisella tasolla.

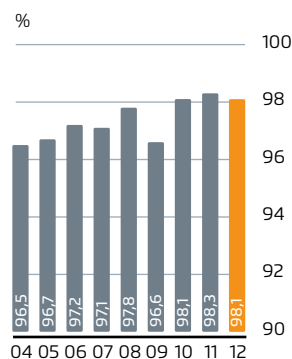
Voimassa olevat vuokrasopimukset sisältävät vuokrantarkistusperusteet ja vuokria tarkistetaan vuosittain. Vapautuvien asuntojen vuokrat määritetään markkinatilanteen mukaan. Aravalainoitettujen vuokrien määrittelyssä noudatetaan niitä koskevia säännöksiä.

Vuokratuotot kasvoivat 8,6 prosenttia edellisvuodesta ollen yhteensä 212,7 (195,8) miljoonaa euroa.

Näkymät

Taloudellinen epävarmuus lisää vuokra-asuntokysyntää kasvukeskuksissa. Jos työllisyystilanne heikkenee, vuokratasot voivat alentua.

Taloudellinen vuokrausaste



	2012	2011
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat €/m ² /kk	13,92	12,82
Taloudellinen vuokrausaste-% (Suomi)	98,1	98,3
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus-%	33,6	30,6
ml. sisäinen vaihtuvuus-%	7,5	6,4

koteja yhä useammalle



SATOn uusi konttori Mikonkadulla Helsingissä palvelee asiakkaita entistä paremmin



Investoinneilla ja realisoinneilla kasvatetaan sijoitusomaisuuden arvoa

Kaupungistumiskehitys johtaa vuokra-asuntojen kysynnän lisääntymiseen kasvukeskuksissa ja radanvarsilla. SATO varmistaa sijoitusasuntojen vuokrattuuden ja asunto-omaisuuden arvon myönteisen kehityksen kohdistamalla investoinnit Suomen viiteen suurimpaan kasvukeskukseen sekä Pietariin. Ensisijaisesti hankimme sijoitusasuntoja pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja Pietarissa, joista kohteet valikoidaan hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

SATO on aktiivinen asentosijoittaja

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä noin 1,5 miljardia euroa ja asunto-omaisuuden käypä arvo on noussut vuosittuhannen alun noin 700 miljoonasta eurosta noin 2,1 miljardiin euroon.

Hankimme ja rakennutamme kokonaisia vuokrataloja sekä yksittäisiä vuokra-asuntoja. Investoinnin arviointiin vaikuttavat alueen kehitysnäkymät, väestöprofiili ja arvioidut ylläpito- ja korjausmenot. Uudisasuntojen osuus investoinneista on noin puolet.

Uudisasuntoinvestoinnit lisääntyivät

Kertomusvuonna konsernin bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin olivat yhteensä 159,9 (148,8) miljoonaa euroa. Suomeen näistä kohdistui noin 86 prosenttia.

Hankituista vuokra-asunnoista oli uusia noin 70 prosenttia, yhteensä 415 asuntoa. Suomessa rakenteilla olevista 644 vuokra-asunnosta noin 90 prosenttia tulee pääkaupunkiseudulle.

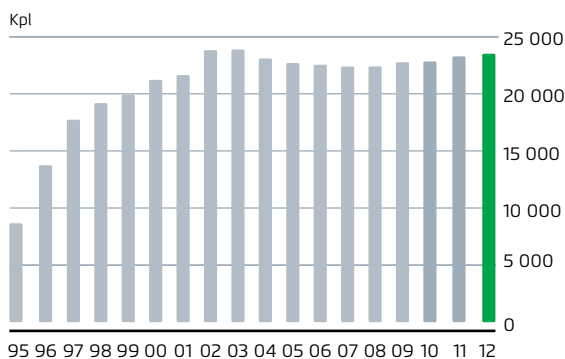
Merkittävimmät uudisasuntoinvestoinnit Suomessa olivat Helsingin Jätkäsaaren

rakennettava 43 vuokra-asunnon kohde, joka valmistuu loppuvuodesta 2013. Investoinnin kokonaisarvo on noin 12,8 miljoonaa euroa.

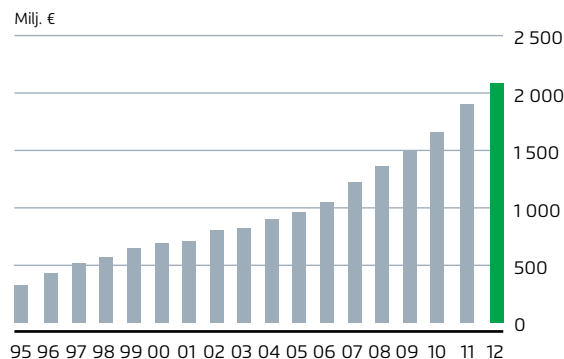
Olemassa olevasta asuntokannasta merkittävimmät hankinnat olivat Eläke-Fennialta ostetut 88 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulta noin 14 miljoonan euron kauppahinnalla sekä sadan vuokra-asunnon osto AKR Tuotto Ky:ltä Espoon Vallikalliosta.

Vuoden 2012 korjausinvestoinnit olivat arvoltaan yhteensä 46,0 (37,2) miljoonaa euroa.

Asuntokannan kehitys



Asuntokannan kehitys, käyvät arvot



160M€
investointeja
vuokra-
asuntoihin



SATO LISÄÄ VUOKRA- ASUNTOJA PÄÄKAU- PUNKISEUDULLA

SATO on vastannut pääkaupunkiseudun vuokra-asuntopulaan suuntaamalla enemmän osan investoinneistaan Helsinkiin, Espooseen

ja Vantaalle, minne on kolmen viimeisen vuoden aikana valmistunut 689 uutta SATO VuokraKotia. 31.12.2012 oli rakenteilla 644 vuokra-asuntoa. Uudiskohdeinvestoinnit ovat vapaarahoitteisia. Olemme valmiit tuottamaan vuosittain lisää satoja uusia vuokra-asuntoja valtion tuella rahoituksella, jos siihen liittyvää rajoituslainsäädäntöä lievennetään.

Realisoinnit sijainnin tai kunnon perusteella

Asuntorealisointeja tehtiin pääasiassa kohteen sijainnin tai kunnon perusteella. Kertomusvuonna konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 390 (301) vuokra-asuntoa ja realisointien arvo oli yhteensä 19,5 (18,7) miljoonaa euroa.

Asuntotuotannossaan SATO keskittyy kerrostaloasuntoihin ja maa-alueet, jotka eivät tähän sovellu, myydään. Tonttirealisointien arvo oli 12,0 (8,5) miljoonaa euroa.

Kasvunäkymät

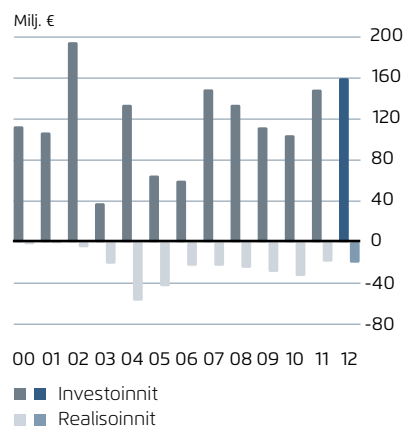
SATO tavoittelee keskimäärin noin 150 miljoonan euron vuosi-investointeja Suomessa ja Pietarissa. Realisoitavat kohteet valitaan sijaintinsa ja tuotto-odotusten perusteella.

Tunnettuutensa, markkina-asemansa ja taloudellisten resurssiansa ansiosta SATOn mahdollisuudet jatkaa kasvua ovat hyvät. Rahoituslähteitä on monipuolistettu investointitavoitteen saavuttamiseksi.

Investoinnit	2012	2011
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin (M€)	159,9	148,8
investoinnit uudisasuntoihin (M€)	85,4	43,4
Hankitut vuokra-asunnot (kpl)	603	748
Valmistuneet vuokra-asunnot (kpl)	360	240
Rakenteilla vuokra-asuntoja 31.12. (kpl)	644	469

Realisoinnit	2012	2011
Myydyt vuokra-asunnot (kpl)	390	301
Vuokra-asuntojen realisoinnit (M€)	19,5	18,7
Vuokra-asunto- ja tonttirealisoinnit yhteensä (M€)	31,5	27,2
joiden myyntivoitot (M€)	14,4	13,9

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Kiinteistökehityksellä tuetaan kasvua

Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille ja omistusasuntojen tuotannolle. Tonttivarantoa käytetään ensisijaisesti sijoitusasuntojen rakentamiseen. Omistusasuntojen toteuttamisella saadaan synergiahyötyjä.

Uudisasuntoja SATO VuokraKodeiksi

Kertomusvuonna tonttivarantoa otettiin käyttöön 18,1 (10,6) miljoonan euron arvosta. Tonteille käynnistettiin 615 (552) asunnon rakentaminen, joista 475 (338) tulee konsernin sijoitusasunnoiksi.

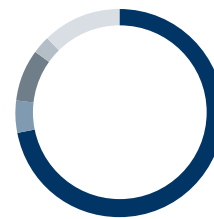
Peruskorjaustoiminnalla parannetaan laatua

Kertomusvuonna valmistui neljän kiinteistön peruskorjaus. Näissä oli yhteensä 289 asuntoa. Ensimmäinen uuden SATO HotelliKoti -konseptin mukaiseksi peruskorjattu kohde valmistui elokuussa Helsingin Kamppiin. Seuraava kohde valmistuu keväällä 2013 Helsingin Kruunuhakaan.

Näkymät

SATolla on valmiudet aloittaa 600-800 uuden vuokra- ja omistusasunnon rakentaminen vuonna 2013.

Tonttivarannon alueellinen jakauma (kerros-m²) 31.12.2012



- Helsingin seutu 72 %
- Tampere 5 %
- Turku 8 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulu 12 %

Yhteensä noin 335 000 kerros-m², noin 3 700 asuntoa

Tontit	2012	2011
Tonttivaranto (M€)	94,8	90,8
Tonttihankinnat (M€)	28,1	19,0
Tonttivarannon käyttö		
tuotantoon rakennusoikeudesta (kerros-m²)	42 010	34 400
tuotantoon siirtyneet ja myydyt omistustontit (M€)	24,9	10,6

Uudisasunnot	2012	2011
Valmistuneet yht. (kpl)	659	351
sijoitusasunnot	360	240
omistusasunnot	299	111
Rakenteilla 31.12. yht. (kpl)	933	856
sijoitusasunnot	644	469
omistusasunnot	289	387
Käynnistetyt yht. (kpl)	649	441
sijoitusasunnot	435	132
omistusasunnot	214	309
Myymättä omistusasuntoja 31.12. (kpl)		
valmiit	50	16
rakenteilla olevat	200	274

Liiketoiminta Pietarissa

Kehittyvä toimintaympäristö

Investoimalla vuokra-asuntoihin Pietarissa SATO toteuttaa kasvutavoitettaan. Pietarin talous kasvaa Suomen taloutta nopeammin ja sen asuntomarkkinat vastaavat volyymiltaan Suomen asuntomarkkinoita. Lisääntyvä vuokra-asuntotarjonta kasvattaa kysyntää.

Maksukykyiset asiakkaat

Sijoituskohteemme on hankittu pohjoismaisten ja venäläisten rakennusliikkeiden uudistuotannosta. SATO ei itse rakennuta asuntoja Pietarissa.

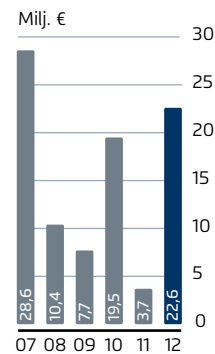
Asuntomme kuuluvat ns. eliitti-, business- ja comfort-luokkaan ja sijaitsevat

kaupungin keskustan parhailla paikoilla tai keskustan tuntumassa metroyhteyksien varrella. Asiakkaat ovat hyvin toimeentulevia venäläisiä ja Pietariin sijoittuneita ulkomaalaisia. Asuntojen vuokraus hoidetaan Pietarin aluetoimistossa omalla henkilöstöllä. Asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina.

Merkittävimmät investoinnit

Kertomusvuoden merkittävin uusi investointi oli Moskovski Prospektin alueelta hankitut 80 rakenteilla olevaa business-luokan vuokra-asuntoa. Kaupan kokonaisarvo oli noin 13 miljoonaa euroa.

Asuntoinvestoinnit Pietarissa



Sijoitusasunnot	2012	2011
Valmiit 31.12. (kpl)	148	93
Rakenteilla 31.12. (kpl)	169	85
Asunto-omaisuuden arvo 31.12. (M€)	91,1	69,2
Investoinnit (M€)	22,6	3,7
Sitovat hankintasopimukset (M€)	29,0	13,7
Keskineliövuokra kalusteineen €/m²/kk	29,11	26,04
Taloudellinen vuokrausaste-% keskimäärin	89,5	70,0

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2012

SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 15.6.2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Koska SATO Oyj:n osake ei ole julkisesti noteerattu, yhtiö ei kuitenkaan noudata kohdan 3 suositusta 9, siltä osin kuin se koskee hallituksen kokoonpanoa. Kohdan 9 suositusta 51 sisäpiirihallinnosta noudatetaan siten kuin se koskee listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskijaa. Hallinnointikoodi on saatavissa julkisesti Internet-osoitteessa www.cgfinland.fi.

SATO Oyj on 16.4.2012 laskenut liikkeeseen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, joka on listattu NASDAQ OMX Helsingin Pörssissä ja yhtiö noudattaa sen antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, arvopaperimarkkinallisia sekä Finanssivalvonnan määräyksiä.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt 13.2.2008 ohjeen, joka koskee kaupankäyntiä SATO Oyj:n osakkeilla ja muilla arvopapereilla.

SATO Oyj laatii konsernitilinpäätöksen ja osavuositarkastukset kansainvälisten EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Yhtiön toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti.

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 15.3.2011.

Yhtiökokous

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

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

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

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta viimeistään neljä viikkoa ennen kokouskutsun toimittamista.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille aikaisintaan kolmea kuukautta ja viimeistään kolmea viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu pääkaupungissa ilmestyvässä sanomalehdessä tai todistetavasti kirjallisesti sekä liitteineen yhtiön Internet-sivuilla.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä osaksluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta.

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

Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan.

Enemmistön hallituksen jäsenistä on oltava yhtiöstä riippumattomia, ja

vähintään kahden mainittua enemmistöä edustavan jäsenen on oltava myös riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

1.3.2012 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Timo Hukan, Vesa Immosen, Jorma Kuokkasen, Raimo Lindin ja Esko Torstin. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin. Hallitus kokoontuu 6–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2012 hallitus kokoontui 10 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 97 prosenttia hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty yhtiön Internet-sivuilla www.sato.fi ja vuosikertomuksessa sivuilla 42–43.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

SATO Oyj:n hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestyksen keskeinen sisältö on selostettu yhtiön Internet-sivuilla www.sato.fi. Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudesta ja riskeistä.

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

1. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta

2. vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen ja seuranta
3. tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuositarkastusten käsitteleminen
4. yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen
5. riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen tehokkuuden valvonta.

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

Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan sisäisenä itsearviointina. Itsearvioinnin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapaa.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus asettaa vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa tarkastus- sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat hallituksen keskuudestaan valitsemat kolme–viisi jäsentä, joista yksi toimii puheenjohtajana.

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

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta neljä kertaa. Valiokuntien kokouksissa oli läsnä keskimäärin 95 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2012

toimivat puheenjohtajana Raimo Lind ja jäsenenä Vesa Immonen ja Esko Torsti. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2012 toimivat puheenjohtajana Juha Laaksonen ja jäsenenä Timo Hukka ja Jorma Kuokkanen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Toimitusjohtaja

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

Toimitusjohtajana on insinööri Erkka Valkila. Toimitusjohtajan sijaisena on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin Internet-sivuilla www.sato.fi ja vuosikertomuksessa sivuilla 44–45.

Konsernin johtoryhmä

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

se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin Internet-sivuilla www.sato.fi.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Tiedottaminen

SATOn kotisivuilla julkaistaan keskeiset yhtiön hallintoa koskevat tiedot. Yhtiön kaikki tiedotteet ja keskeiset yhtiön taloutta koskevat johdon esitysmateriaalit ovat heti julkaisemisen jälkeen nähtävissä yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.sato.fi.

SATO tiedottaa pörssitiedotteilla sekä pitää sijoittajien saatavilla yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.sato.fi riittävät tiedot liikkeeseen laskemansa joukkovelkakirjalainan arvoon tai SATOn maksukykyyn olennaisesti vaikuttavista seikoista.

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tuloksellista ja luotettavaa ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Konsernin sisäisen valvonnan järjestelmät toimivat sen todentamiseksi, että yhtiön julkistamat taloudelliset raportit antavat olennaisesti oikeat tiedot konsernin taloudellisesta tilasta. Konserni on määritellyt sen toiminnan keskeisille alueille konsernin laajuisesti noudatettavat periaatteet, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonnalle.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Kullekin hallituksen jäsenelle toimitetaan kuukausittain konsernin taloudellista tilannetta käsittelevä raportti. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina vastuualueensa valvonnasta esimiehelleen.

Raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa konsernin taloushallinto. Konsernin taloudellisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauksia sekä suoritetaan raportoinnin laatua varmistavat kontrollitoimenpiteet. Raportointiprosessin kontrollit on määritelty prosessin kontrolliriskimatriisin avulla. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontrolleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai toimenpiteitä. Kontrolleille on määritelty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii niihin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista. Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu konsernin raportointiperiaatteisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpidosta vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa ja käytössä on yhdenmukainen konserniraportointijärjestelmä.

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan yhtiön hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista.

Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin johtamis- ja hallinnointijärjestelmien sekä liiketoimintaprosessien ja riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sisäinen tarkastus antaa raporteissaan suosituksia järjestelmien ja prosessien kehittämiseksi.

Sisäisen tarkastuksen tehtävää on hoitanut Deloitte & Touche Oy. Sisäisen tarkastuksen raportit toimitetaan hallituksen ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajille sekä toimitusjohtajalle. Sisäisen tarkastuksen katsaus esitetään tarkastusvaliokunnalle kaksi kertaa vuodessa. Hallitus käsittelee sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman ja edellistä vuotta koskevan tarkastusraportin. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Riskiarviointi kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Liiketoimintariskit on luokiteltu strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä rahoitus- ja markkinariskeihin. Taloudellisen raportointiprosessin kontrollit on määritelty erillisen raportointiprosessin riskien kartoituksen pohjalta.

Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Sisäinen tarkastus ja sisäinen valvonta tehostavat hallituksen valvontatehtävän hoitoa. Hallituksen keskuudestaan valitseman tarkastusvaliokunnan tehtävänä on arvioida

riskienhallintaprosessien ja riskienhallinnan riittävyyttä ja asianmukaisuutta. Tarkastusvaliokunta raportoi hallitukselle, joka valvoo riskienhallintaa.

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.–31.12.2012 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Lasse Holopainen, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Sisäpiirihallinto

SATO Oyj:n sisäpiirisäännöt perustuvat arvopaperimarkkinalakiin ja ovat Finanssivalvonnan standardien sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ohjeiden mukaiset siltä osin kuin ne koskevat listatun joukko-velkakirjalainan liikkeeseenlaskijaa.

SATO Oyj pitää yllä yrityskohtaista (ei julkista) pysyvää sisäpiirirekisteriä. Sisäpiirintietoa on kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata JVK-lainaan liittyvistä sitoumuksistaan. Finanssivalvonnalla on oikeus saada tietoa yrityskohtaisen sisäpiirirekisterin sisällöstä.

Hankekohtainen sisäpiirirekisteri voidaan perustaa yhtiön hallituksen tai toimitusjohtajan päätöksellä.

Palkka- ja palkkioselvitys 2012

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 1.3.2012 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 36 000 euroa, varapuheenjohtajalle 22 000 euroa ja hallituksen jäsenille 18 000 euroa toimikaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 500 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 500 euroa kokoukselta.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2012 olivat yhteensä 293 664,54 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2012 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 152 726,49 euroa ja palkkioina tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 106 404,89 euroa.

Toimitusjohtaja ja konsernin muu johto

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimisaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohta-

jana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2012 olivat 421 529,35 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 302 905,81 euroa ja muuttuvaa osaa 118 623,54 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet olivat 252 768,71 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 192 278,71 euroa ja muuttuvaa osaa 60 490,00 euroa.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisena toimivan liiketoimintajohtajan eläkeikä on 60 vuotta, jolloin he ovat sopimuksen mukaan oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan toimeisuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimeisuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen. Hallitus on 18.12.2012 päättänyt jatkaa toimitusjohtajan toimeisuhteeksi voimassa olevaa toimeisuhdetta eläkeiän saavuttamisen jälkeen 31.12.2015 saakka.

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

Hallituksen päättämä johdon pitkäjänteinen kannustinjärjestelmä vuosille 2010-2012 koski 15 konsernin johtotehtävissä

työskentelevää henkilöä. Ansaintajakso oli kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimi nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkuu vuoteen 2014. Kannustinjärjestelmä oli rahapohjainen ja sisälsi enimmäisrajoituksen. Kannustinjärjestelmän tavoitteena oli johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

Hallitus 2012



Kuvassa ylhäällä vasemmalta: Timo Hukka, Esko Torsti, Vesa Immonen, alhaalla vasemmalta: Juha Laaksonen, Raimo Lind ja Jorma Kuokkanen



Juha Laaksonen, s. 1952

ekonomi, talousjohtaja, Fortum Oyj, hallituksessa vuodesta 2007, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Fortum Oyj: talousjohtaja 2000–2012
Fortum Oyj: yrityskaupoista vastaava johtaja sekä öljy- ja kaasutoimialan talous- ja suunnittelujohtaja 1999–2000,
Neste Oyj: talousjohtaja 1998, corporate

controller 1997–1998, Chemicals-toimialan talous- ja suunnittelujohtaja 1994–1997, Neste Oyj: eri asiantuntija- ja päällikkötehtävät 1979–1993

Keskeiset luottamustehtävät:

Kemira Oyj: hallituksen jäsen, Kemijoki Oy: hallintoneuvoston jäsen, Suomalaisten taidesäätiöiden yhdistys ry: hallituksen puheenjohtaja, Fortumin taidesäätiö: hallituksen puheenjohtaja

Timo Hukka, s. 1952

ekonomi, sijoitusjohtaja, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi, hallituksessa vuodesta 2008, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Valtion Eläkerahaston sijoitusneuvottelukunnan jäsen, Finsilva Oyj: hallituksen jäsen, Aberdeen Asset Management Finland Oy: hallituksen jäsen

Vesa Immonen, s. 1965

diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, Lähi-Tapiola Kiinteistövarainhoito Oy, hallituksessa vuodesta 2010, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy: toimitusjohtaja 9/2008–, Kiinteistö-Tapiola Oy:n kiinteistösijoitusjohtaja vuodesta 2007, Tapiola-ryhmän apulaisjohtaja 2002–2006, osastopäällikkö 2000–2001, hankepäällikkö (kiinteistöyksikkö) 1998–1999, Teknillisen korkeakoulun (kiinteistölaboratorio) apulaisprofessorina, yliassistenttina ja assistenttina 1992–1998

Keskeiset luottamustehtävät:

Tapiolan Alueen Kehitys Oy: hallituksen puheenjohtaja

Jorma Kuokkanen, s. 1953

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

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

NV Kiinteistösijoitus Oy: hallituksen jäsen, VVT Oy: hallituksen jäsen

Raimo Lind s. 1953

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

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Useiden Wärtsilä-konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksen jäsen, Elisa Oyj: hallituksen jäsen, hallituksen puheenjohtaja 2012–, Wilhelm Wahlforss –säätio: hallituksen jäsen, Teknologiateollisuus ry:n hallituksen jäsen, Elinkeinoelämän keskusliitto: valtuuskunnan jäsen

Esko Torsti s. 1964

valtiotieteiden lisensiaatti, kansantaloustiede, johtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallituksessa vuodesta 2006, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: johtaja 2006–, Pohjola-Yhtymä

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Desentum Oy: hallituksen puheenjohtaja (11/2012 alkaen), Tornator Oy: hallituksen puheenjohtaja, Fingrid Oyj: hallituksen jäsen, Keskuskauppakamari: kiinteistöarviointilautakunnan varajäsen, Suomen Punainen Risti: sijoitustoimikunnan jäsen

Johtoryhmä 2012



Kuvassa ylhäällä vasemmalta: Monica Aro ja Erkka Valkila, alhaalla vasemmalta: Tuula Entelä, Pasi Suutari ja Esa Neuvonen



Erkka Valkila, s. 1953

insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:

Polar-yhtymä Oyj/Polar Kiinteistöt Oyj:
toimitusjohtaja 1998–2003, johtaja,
vastuualueena kiinteistöliiketoiminta

1993–1998, Ferenda Oy: toimitusjohtaja
1991–1993, Kiinteistösolar Oy: toimitusjohtaja
1988–1991

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, KTI Kiinteistötieto Oy: hallituksen
puheenjohtaja, Suomen Asuntomessut:
hallituksen puheenjohtaja, HYY-Yhtymä:

hallituksen jäsen, Suomen Talokeskus Oy:
hallituksen jäsen, Duuri Oy: hallituksen
jäsen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttaja-
liitto RAKLI ry: hallituksen puheenjohtaja,
Asuntoreformiyhdistys ry: hallituksen
varapuheenjohtaja, SFHP Suomi-Finland
Housing and Planning ry: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 366 187 kpl

Monica Aro, s. 1954

ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA
asiakkuus- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

Keskeinen työkokemus:

SATO-konserni: markkinointi- ja viestintäjohtaja 2003–2011, markkinointijohtaja 2002–2003, johtaja kiinteistösijoitustoiminnossa 1998–2002, projektipäällikkö rakennuttamistoiminnossa 1998, rakennuttaja-asiamies 1990–1997

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 42 000 kpl

Tuula Entelä, s. 1955

ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
liiketoimintajohtaja/Helsingin seutu ja Pietari
toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Sponda Oyj: hallituksen jäsen, Helsingin Osuuskauppa Elanto: hallituksen varapuheenjohtaja, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö: hallituksen jäsen, Asuntoliitto ry: hallituksen vara-

puheenjohtaja, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry: Asunnotjohtoryhmän jäsen

SATOn osakeomistus: 155 812 kpl

Pasi Suutari, s. 1969

diplomi-insinööri
liiketoimintajohtaja/aluetoiminta, uudisasunnot ja peruskorjaukset
satolainen vuodesta 2010

Keskeinen työkokemus:

YIT-Rakennus Oy: liiketoiminnan kehitysjohtaja 2009, liiketoimintaryhmän johtaja 2005–2008, aluejohtaja 2001–2004, projekti-insinööri, projektipäällikkö, rakennuttajapäällikkö 1995–2001, YIT-Yhtymä Oy: työmaainsinööri 1994–1995

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry: Neuvottelukunnan jäsen, Rakennuttaminen ja hankinta -toimikunnan puheenjohtaja

Ei SATOn osakeomistusta

Esa Neuvonen, s. 1967

kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Suomen Asumisoikeus Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 875 kpl



paransimme kannattavuutta



Taloudellinen kantokyky turvaa jatkuvuuden



Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Eurokriisi aiheutti taloudellista epävarmuutta ja Eurooppa ajautui kertomusvuonna taantumaa. Koko vuoden talouskasvu jäi Suomessa heikoksi. Vuokra-asuntojen kysyntä SATOn toiminta-alueilla pysyi siitä huolimatta koko vuoden hyvänä ja SATOn taloudellinen vuokrausaste oli erinomaisella tasolla.

Eurokriisi heijastui myös pankkien toimintaan Suomessa, mikä näkyi mm. nousevina lainamarginaaleina. SATOn rahoituksen saatavuus oli kuitenkin hyvä koko vuoden ja investoinnit ylittivät edellisvuoden tason.

Kuluttajien luottamus oli selkeästi alle pitkän ajan keskiarvon, mutta asunnon ostoaiheet pysyivät keskimääräisellä tasolla. Suomessa omistusasuntojen kauppamäärät vastasivat edellisten vuosien toteumaa, mutta epävarmasta markkinatilanteesta johtuen uudisasuntoaloituksia vähennettiin loppuvuonna. SATO aloitti yhteensä 214 (309) omistusasunnon rakentamisen.

Korkotaso oli koko vuoden poikkeuksellisen alhainen. Tämä vaikutti positiivisesti SATOn tuloksetukseen.

Taloudellinen epävarmuus heijastui Venäjälle Eurooppaa vähemmän. SATO jatkoi investointejaan Pietarissa ja teki päätökset yhteensä 16,8 (10,0) miljoonan euron investoinneista.

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 rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat sijoitusasunnot sekä omistusasuntotutannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoitusasunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat. Konsernin kasvustrategian mukaisesti uudet investoinnit kohdistetaan SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee.

Liikevaihto ja tulos

Kertomusvuonna konsernin liikevaihto kasvoi 23,7 prosenttia ja oli 286,9 miljoonaa euroa (232,0 miljoonaa euroa vuonna 2011). Liikevaihdon kasvu johtui pääosin lisääntyneistä myynti- ja vuokrautuista. Liikevaihdosta 250,0 (196,9) miljoonaa euroa kohdistui SATO-liiketoimintaan ja 36,9 (35,1) miljoonaa euroa VATRO-liiketoimintaan.

Vuokratuotot kasvoivat 8,6 (8,7) prosenttia ja niiden osuus liikevaihdosta oli 212,7 (195,8) miljoonaa euroa. Vuokratuottojen kasvu vaikuttaa liikevaihdon lisäksi kassavirtaan ja omaisuuden arvoon. Hyvänä jatkunut kysyntätilanne, uudet investoinnit sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat myönteistä kehitystä.

Konsernin liikevoitto oli 99,1 (86,8) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja kasvoi 16 (25) prosentilla ja oli 60,6 (52,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja 14,4 (13,9) miljoonaa euroa. SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 56,3 (48,8) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 4,3 (3,3) miljoonaa euroa. Tulospäätöksen vaikuttivat lisääntyneet vuokratuotot ja omistusasuntojen myyn-

tituotot, alhainen korkotaso sekä hyvä kuluhallinta.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,5 (14,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,3 (6,1) prosenttia.

Taloudellinen asema

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2012 oli 1 854,6 (1 716,6) miljoonaa euroa. Konsernin korollinen vieras pääoma oli 1 375,3 (1 255,4) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 16,0 (16,7) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 29,4 (29,5) prosenttia. Tavoitteena on vähintään 25 prosentin omavaraisuusaste sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 553,7 (1 424,9) miljoonaa euroa ja käypä arvo 2 088,0 (1 898,6) miljoonaa euroa. Arvoero oli 534,3 (473,7) miljoonaa euroa ja arvoero kasvoi kertomusvuonna 60,6 (122,3) miljoonaa euroa.

SATOn strategiseksi tavoitteeksi on asetettu keskimäärin 12 prosentin kokonaistuotto ja vuoden 2012 toteuma oli 13,5 (22,8) prosenttia. Kokonaistuotto koostuu oman pääoman tuoton lisäksi sijoitusasuntojen arvonnousutuotosta. Kokonaistuotto lasketaan nettovarallisuudelle käyvin arvoin.

Konsernin nettovarallisuus käyvin arvoin oli 697,6 (640,2) miljoonaa euroa ja kasvoi edellisvuodesta 9 prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 33,7 (23,6) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 375,3 (1 255,4) miljoonaa

euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 882,7 (773,1) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 24.

Markkinaehtoisiin lainoihin sisältyy 16.4.2012 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan pääoma 100 miljoonaa euroa. Laina on vakuudellinen ja sen matu-riteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 16.4.2019. Lainan kiintä vuotuinen korko on 3,375 prosenttia. Lainan vakuutena on asunto-omaisuutta. Joukkovelkakirja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.4.2012 NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

Tilikauden aikana nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 147,8 miljoonaa euroa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 26,1 miljoonaa euroa.

Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisten ja johdannaisopimuksilla suojattujen lainojen osuus koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat, oli 69,5 (67,0) prosenttia. Lainasalkun keskimaturiteetti oli 6,5 (6,4) vuotta.

Tilikaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -8,4 (-13,3) miljoonaa euroa ja tulokseen ennen veroja 1,6 (2,2) miljoonaa euroa.

Konsernin rahavirta oli katsauskaudella hyvä. Liiketoiminnan rahavirtaa vahvisti erityisesti liikevoiton parantuminen noin 12,3 miljoonalla eurolla.

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 7 (6) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

Sijoitusasunnot

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2012 yhteensä 23 510 (23 279) asuntoa. Asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 553,7 (1 424,9) miljoonaa euroa ja käypä arvo 2 088,0

(1 898,6) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 534,3 (473,7) miljoonaa euroa. Arvoeron kasvu johtui asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksestä sekä kohteiden aravarajoitusten päättymisestä.

Kirjanpidossaan SATO soveltaa sijoitusasuntoihin hankintamenomallia. Sijoitusasuntojen arvoeron muutosta ei viedä tuloslaskelmaan eikä taseeseen, vaan esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Investoinnit sijoitusasuntoihin ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 159,9 (148,8) miljoonaa euroa.

Kertomusvuonna kasvu jatkui strategian mukaisesti. Vuoden 2012 aikana hankittiin yhteensä 603 (748) asuntoa, joista uudisasuntoja oli 415 (240).

Investoinnit kohdistettiin alueille, joissa vuokra-asuntojen kysyntä ja arvonnousu-odotukset nähdään parhaiksi. Sitovia hankintasopimuksia oli 31.12.2012 Suomessa 66,2 (66,9) miljoonan euron arvosta. Tämä luo hyvät edellytykset jatkaa konsernin kasvutavoitteen toteuttamista.

Syyskuussa SATO osti rakenteilla olevan 43 vuokra-asunnon kerrostalokohteen Helsingin Jätkäsaaresta. Investoinnin kokonaisarvo on noin 12,8 miljoonaa euroa. Muut merkittävät uudistustoimintoinninpäätökset tehtiin Espoon Matinkylässä ja Helsingin Kalasatamassa käynnistetyistä kohteista. Merkittävin hankinta valmiista asuntokannasta oli 88 vuokra-asunnon osto Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennialta 14,1 miljoonan euron kauppahinnalla.

Kertomusvuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 644 (469) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 46,0 (37,2) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 390 (301) yhteisarvoltaan 19,5 (18,7) miljoonaa euroa. Realisoidut

asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoite-toimialueen ulkopuolella.

Vuokraustoiminta

Taloudellinen vuokrausaste oli Suomessa keskimäärin 98,1 (98,3) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 33,6 (30,6) prosenttia.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 13,92 (12,82) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto toteutui SATOn julkaiseman arvion mukaisesti edellisvuotta parempana ollen 125,3 (109,4) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuottoprosentti kirjanpitoarvolle oli 8,6 (8,1) ja käyvä arvo 6,4 (6,2).

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehityksellä on merkittävä rooli kasvun toteuttamisessa. Sekä vuokra- että omistusasuntotuotannossa SATO keskittyy kerrostalojen rakennuttamiseen ja hankkii siihen sopivaa tonttivarantoa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 94,8 (90,8) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 28,1 (19,0) miljoonaa euroa. Merkittävimmät maa-aluehankinnat tehtiin Helsingin Leppäsuolta sekä Kalasatamasta ja Espoon Suurpellostä. Vuoden aikana myydyin ja asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 24,9 (10,6) miljoonaa euroa.

Espoon Saunalahden alueella vahvistui asemakaava, jossa SATOLle tulevaa asuin-kerrostalorakennusoikeutta on yhteensä n. 20 000 kerrosneliömetriä.

Tilikauden aikana konsernille valmistui 360 (240) sijoitusasuntoa ja 299 (111) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.12.2012 yhteensä 644 (469) sijoitusasuntoa ja 289 (387) myytäviä omistusasuntoja.

Kertomusvuoden lopussa oli myymättä 50 (16) valmista ja 200 (274) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 89,3 (78,3) miljoonaa euroa.

SATOn omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua uuden konseptin mukaisesti.

Liiketoiminta Pietarissa

Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 91,1 (69,2) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 29,0 (13,7) miljoonan euron arvosta. 31.12.2012 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 148 (93) valmista ja 169 (85) rakenteilla olevaa asuntoa.

Uusia investointeja tehtiin ostamalla 95 (44) rakenteilla olevaa asuntoa. Merkittävin uusi hankinta oli Moskovski Prospektin alueen 80 rakenteilla olevaa business-luokan vuokra-asuntoa arvoltaan noin 13 miljoonaa euroa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli kertomusvuonna keskimäärin 89,5 (70,0) prosenttia.

Asiakkuudet

Helmikuussa Helsingin vuokraus- ja myyntipalvelupiste muutti keskustaan Mikonkadulle. Lisäksi asiakkaiden yhteydenpitomahdollisuuksia parannettiin avaamalla asiakaspalvelukanava sosiaaliseen mediaan.

Vuokra-asukkaiden kokonaistyytyväisyys parani hieman edellisvuodesta ja oli 3,71 asteikolla 1–5. Asiakassuhteiden kehittämisen tueksi otettiin käyttöön suositteluhalukkuutta kuvaavat mittarit.

Ympäristövaikutukset

SATO on sitoutunut valtion Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan sisältyvään kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (VAETS). Kertomusvuonna veden ominaiskulutus laski edellisvuodesta noin kaksi ja lämmön kolme prosenttia. Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa

kokonaisuudessaan Internet-sivuilla www.sato.fi.

Tutkimus ja kehitystoiminta

SATO käytti kertomusvuonna tutkimus- ja kehitystoimintaan yhteensä 1,3 (1,1) miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,4 prosenttia liikevaihdosta. Kehitystoiminta kohdistui sähköisten asiakaspalvelujen parantamiseen, prosessien ja tietojärjestelmien sekä energiatehokkaiden lämmitysratkaisujen kehittämiseen.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Sisäisen tarkastuksen suorittaa riippumaton taho ja tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. SATOn hallitus on määrittänyt euromääräiset rajat myymättömien asuntojen ja tonttiomaisuuden kokonaismäärille.

Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään konsernin asuntokannan laatua. Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset voivat nostaa SATOn sijoitusasuntojen korjauskustannuksia.

Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Tiedossa olevat kohteiden hankintaan liittyvät valuuttamääräiset maksuerät suojataan konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosijoituksiin on rajattu.

Kumppaneilta ostettavien palvelujen jatkuvuuden varmistamiseksi hankinnat on

hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pidetään 50–80 prosentissa. Konsernin tavoitteena on yli 25 prosentin omavaraisuusaste laskettuna sijoitusasuntojen käyville arvolle.

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja vuosikertomuksen sivulla 27.

Vireillä olevat oikeudenkäynnit

Helsingin Arabianrantaan rakennetun omistusasuntokohteen toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita. Lisäksi hallinto-oikeudelta on haettu ratkaisua koskien yhden SATOn konserniyhtiön konserniapua.

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2012 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 51 001 842 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

SATO Oyj:n omistuksessa on 160 000 kappaletta omia osakkeita. Osakemäärä vastaa 0,3 prosenttia kaikkien osakkeiden lukumäärästä.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2012 yhteensä 521 999 yhtiön osaketta.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2012 lopussa 150 (141) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 144 (135) ja määräaikaissa työsuhteessa 6 (6) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 152 (137) henkilöä.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 1.3.2012 saakka puheenjohtaja Juha Laaksonen ja varapuheenjohtaja Raimo Lind sekä jäsenet Timo Hukka, Vesa Immonen, Jorma Kuokkanen ja Esko Torsti.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin edelleen Juha Laaksonen ja jäseniksi valittiin kaikki entiset jäsenet.

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi edelleen Raimo Lindin.

Vuonna 2012 hallitus kokoontui 10 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut insinööri Erkka Valkila. Toimitusjohtaja saavuttaa eläkesopimuksensa mukaisen eläkeiän loppuvuonna 2013. Hallitus on päättänyt jatkaa toimisuhdetta tämän ajankohdan jälkeen 31.12.2015 saakka.

Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Lasse Holopainen, KHT.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Erkka Valkila, liiketoimintajohtajat Tuula Entelä ja Pasi Suutari, asiakkuus- ja viestintäjohtaja Monica Aro ja talousjohtaja Esa Neuvonen.

Näkymät

Taloudellinen epävarmuus taloustilanteessa jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä. Venäjän talouden ennustetaan kasvavan voimakkaammin.

Korkotason odotetaan pysyvän edelleen matalana vuonna 2013.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla. SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan. Vahva vuokra-asuntokysyntä Suomessa ja Pietarissa luo hyvät edellytykset investointien jatkamiselle.

Rahoituksen saatavuuden heiken-

tyminen voi vaikeuttaa realisointeja ja omistusasuntomyyntiä.

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2012 olivat 100 289 884,45 euroa, josta tilikauden voitto oli 35 620 155,85 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2012 oikeuttavien osakkeiden määrä on 50 841 842 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkona 0,55 (0,49) euroa osakkeelta, eli yhteensä 27 963 013, 10 euroa ja että voittovaroihin siirretään 7 657 142,75 euroa.

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 29. päivänä tammikuuta 2013

Juha Laaksonen

Timo Hukka

Vesa Immonen

Jorma Kuokkanen

Raimo Lind

Esko Torsti

Erkka Valkila
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 29. päivänä tammikuuta 2013

KPMG OY AB

Lasse Holopainen, KHT

Tilinpäätös 2012

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	53	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	94
Konsernitase, IFRS	54	Emoyhtiön tase, FAS	95
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	55	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	96
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	56	Emoyhtiön liitetiedot	97
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	57	1. Liikevaihto	97
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	57	2. Liiketoiminnan muut tuotot	97
2. Segmentti-informaatio	63	3. Materiaalit ja palvelut	97
3. Liikevaihdon jakautuminen	66	4. Henkilöstökulut	97
4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	66	5. Johdon palkat ja palkkiot	97
5. Henkilöstökulut	66	6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin ..	97
6. Poistot ja arvonalentumiset	66	7. Poistot	97
7. Tutkimus- ja kehittämismenot	67	8. Liiketoiminnan muut kulut	97
8. Rahoitustuotot ja -kulut	67	9. Rahoitustuotot ja -kulut	98
9. Tuloverot	67	10. Satunnaiset erät	98
10. Osakekohtainen tulos	68	11. Tuloverot	98
11. Sijoitusasunnot (= IAS 40:n mukaiset sijoituskiinteistöt) ..	68	12. Aineettomat hyödykkeet	98
12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	69	13. Aineelliset hyödykkeet	99
13. Aineettomat hyödykkeet	70	14. Osuudet saman konsernin yrityksissä	100
14. Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyhtiössä	71	15. Osuudet osakkuusyhtiöissä	100
15. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin	72	16. Muut osakkeet ja osuudet	100
16. Myytävissä olevat rahoitusvarat	73	17. Vaihto-omaisuus	100
17. Pitkäaikaiset saamiset	73	18. Pitkäaikaiset saamiset	100
18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	73	19. Lyhytaikaiset saamiset	101
19. Vaihto-omaisuus	74	20. Oma pääoma	101
20. Myyntisaamiset ja muut saamiset	74	21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista	102
21. Rahavarat	74	22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti	102
22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	75	23. Pakolliset varaukset	102
23. Eläkevelvoitteet	76	24. Pitkäaikainen vieras pääoma	102
24. Korolliset velat	77	25. Lyhytaikainen vieras pääoma	102
25. Johdannaiset	78	26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut ..	103
26. Käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit	79	Tilintarkastuskertomus	104
27. Varaukset	79	Tunnusluvut	105
28. Ostovelat ja muut velat	79	Tietoja osakkeenomistajille	106
29. Rahoitusriskien hallinta	80		
30. Muut vuokrasopimukset	83		
31. Rahavirtalaskelman liitetiedot	83		
32. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	83		
33. Lähipiiritapahtumat	84		
34. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	86		
35. IAS23 Vieraan pääoman menot	93		

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2012	1.1.–31.12.2011
LIKEVAIHTO	2, 3	286,9	232,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	4	8,9	9,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	14	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,4	0,5
Aineiden ja palveluiden käyttö		-63,0	-28,2
Henkilöstökulut	5	-12,7	-12,2
Poistot ja arvonalentumiset	6	-21,8	-20,6
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	4	-0,1	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	4	-99,6	-94,3
LIKEVOITTO		99,1	86,8
Rahoitustuotot	8	1,1	0,8
Rahoituskulut	8	-39,7	-35,5
		-38,5	-34,7
VOITTO ENNEN VEROJA		60,6	52,1
Tuloverot	9	-15,8	-10,5
TILIKAUDEN VOITTO		44,8	41,6
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Rahavirran suojaus		-11,0	-17,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1	-0,0
Muuntoerot		0,0	-0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		2,7	4,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-8,2	-13,8
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		36,5	27,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		44,8	41,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1
		44,8	41,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		36,5	27,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1
		36,5	27,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)			
Laimentamaton		0,88	0,82
Laimennettu		0,88	0,82
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,84	50,84

Konsernitase, IFRS

Milj. €	Liite	31.12.2012	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	11	1 553,7	1 424,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	2,1	1,3
Aineettomat hyödykkeet	13	1,0	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	14	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	16	2,6	2,5
Saamiset	17	9,5	57,9
Laskennalliset verosaamiset	18	32,7	26,9
		1 601,6	1 514,5
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	19	167,7	154,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20	49,6	21,8
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,9	2,4
Rahavarat	21	33,7	23,6
		252,9	202,1
VARAT YHTEENSÄ		1 854,6	1 716,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		-32,7	-24,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		45,0	44,9
Kertyneet voittovarot		233,7	213,9
		294,2	282,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		295,2	283,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	18	74,9	69,1
Varaukset	27	3,4	3,9
Muut velat	26	45,9	34,4
Korolliset velat	24	1 249,0	1 115,3
		1 373,2	1 222,7
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	28	56,4	65,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		3,4	4,5
Korolliset velat	24	126,3	140,1
		186,2	210,4
VELAT YHTEENSÄ		1 559,4	1 433,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		1 854,6	1 716,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2012	1.1.–31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		44,8	41,6
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	20,3	19,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot		-8,9	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut		41,2	37,7
Korkotuotot		-1,1	-0,8
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		15,8	10,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		112,2	98,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		1,0	-14,3
Vaihto-omaisuuden muutos		-13,0	-37,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-8,3	24,1
Varausten muutos		-0,5	-0,4
Maksetut korot		-39,8	-36,0
Saadut korot		1,6	0,2
Maksetut verot		-13,6	-14,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		39,7	21,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		-0,7	1,1
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-136,8	-102,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,5	0,4
Myönnettyt lainat		-1,9	-1,4
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)		25,0	-50,0
Osakkuusyritysten myynti		0,0	0,1
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		19,0	15,7
Investointien nettorahavirta		-94,9	-136,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-23,4	-4,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot		188,3	205,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-74,7	-61,6
Maksetut osingot		-24,9	-17,8
Rahoituksen nettorahavirta		65,3	121,3
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	21	23,6	18,0
Rahavarat kauden lopussa	21	33,7	23,6

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2012

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 1.1.2012	4,4	-24,4	43,7	44,9	213,9	282,6	1,0	283,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-8,2			44,8	36,5	0,0	36,5
Osingonjako					-24,9	-24,9		-24,9
Suunnattu osakeanti								
Omien osakkeiden hankinta								
Muut oikaisut				0,0				0,0
	0,0	-8,2	0,0	0,0	19,8	11,6	0,0	11,6
Oma pääoma 31.12.2012	4,4	-32,7	43,7	45,0	233,7	294,2	1,0	295,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2011

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		-13,8			41,6	27,8	0,1	27,9
Osingonjako					-17,8	-17,8		-17,8
Suunnattu osakeanti								0,0
Omien osakkeiden hankinta								
Muut oikaisut							-0,7	-0,7
	0,0	-13,8	0,0	0,0	23,8	10,1	-0,6	9,4
Oma pääoma 31.12.2011	4,4	-24,4	43,7	44,9	213,9	282,6	1,0	283,5

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Konsernin emoyhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 29.1.2013. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

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

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

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

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards,

IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2012 voimassaolevaa IFRS -normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n IAS-asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernissa on sovellettu 1.1.2012 alkaen seuraavaa muutettua standardia: Muutokset IFRS 7:ään *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* (voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset lisäävät rahoitusinstrumenttien luovutuksia koskevien liiketoimien esittämisen läpinäkyvyyttä ja parantavat tilinpäätöksen käyttäjien mahdollisuuksia saada käsitys rahoitusinstrumenttien luovutuksiin liittyvistä riskeistä ja näiden riskien vaikutuksesta yhteisön taloudelliseen asemaan, erityisesti kun kyseessä on rahoitusvarojen arvopaperistaminen. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

Edellä mainitun muutoksen lisäksi muilla vuonna 2012 voimaan tulleilla standardimuutoksilla ja IFRIC-tulkinnoina tai niiden muutoksilla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja oletamusten tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletamukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen,

velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Arviot ja oletamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämän hetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisesta, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

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

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

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti oikeus määrätä tytäryrityksen talouden tai liiketoiminnan periaatteista tavoitteenaan hyödyn saaminen sen toiminnasta. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennuksien käypiin arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat on

pääsääntöisesti käsitelty omaisuuserien hankintoina.

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

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

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

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

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Ulkomaanrahan määräiset monetaariset varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Ulko-

maanrahan määräiset ei-monetaariset varat ja velat, jotka arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun, muunnetaan euroiksi käyttäen tapahtumapäivän valuuttakursseja. Muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Sijoitusasunnot

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

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun.

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

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

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

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

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

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

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

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

Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arviotuna taloudellisena vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

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

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokai-

sena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Käyttöomaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoa poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

Arvonalentuminen

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

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

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoa tai todennäköiseen nettoreali-

sointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

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

Rahoitusinstrumentit

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

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

Laina- ja muut saamiset

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

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

Myytavissä olevat rahoitusvarat

Myytavissä olevat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Noteertuihin arvopapereihin tehty sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoa tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon.

Myytavissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan arvomuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

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

Rahavarat

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

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaispimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitoikäisyyttä riippuu johdannaispimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen.

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

Konserni käsittelee johdannaispimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaispimuksina, jotka eivät täytä

IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehon osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

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

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

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

Tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan IAS 18 *Tuotot* -standardin ja siihen liittyvän *IFRIC 15 – Kiinteistöjen rakentamispimukset -tulkinnan* mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

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

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

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen hankintamenoa silloin, kun ne välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Ehdot täyttävä omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenuun ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

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

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

Eläkejärjestelyt

SATOn eläkejärjestelyt on luokiteltu sekä maksupohjaisiksi että joidenkin henkilöstöryhmien osalta etuuspohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista veloitusta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Muut kuin maksupohjaiset järjestelyt käsitellään etuuspohjaisina eläkejärjestelyinä. SATossa tällaisia ovat johdon lisäeläkejärjestelyt.

Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat velvoitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää käyttäen. Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat,

kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot sekä takautuvaan työsuorituksen perustuvat menot. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi henkilöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot merkitään tuloslaskelmaan henkilöiden keskimääräiselle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10 % eläkevelvoitteesta tai 10 % varojen käypästä arvosta.

Tuloverot

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

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

Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoitusasunnoista ja käypään arvoon arvonnmuutosrahaston kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista.

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

Liikevoitto

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatuominaisuudet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATossa keskeiset arviot liittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista.

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

Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

IASB on julkistanut seuraavat uudet, uudistetut ja muutetut standardit. Niitä ei ole vielä konsernissa sovellettu, vaan ne otetaan käyttöön standardin voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Muilla julkaistuilla, tässä listaamattomilla standardimuutoksilla tai tulkinnoilla ei arvioida olevan vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

* = Muutosta ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

- Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen* (voimaan 1.7.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Keskeisin muutos on vaatimus muiden laajan tuloksen erien ryhmittelemisestä sen mukaan, siirretäänkö ne mahdollisesti myöhemmin tulosvaikutteisiksi tiettyjen ehtojen täyttyessä. Muutokset vaikuttavat vain SATOn konsernitilinpäätöseen esittämiseen.
- Muutos IAS 19:ään *Työsuhte-etuudet* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Jatkossa kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi muihin laajan

tuloksen eriin, ts. ns. putkimenetelmästä luovutaan, ja rahoitusmeno määritetään nettorahastointiin perustuen. Muutos vaikuttaa SATOssa etuuspohjaisten järjestelyjen kirjaamiseen ja esittämiseen, mutta vaikutuksen arvioidaan olevan vähäinen.

- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 13:een on yhdistetty vaatimukset käyvän arvon määrittämisestä sekä sitä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, vaan standardissa annetaan ohjeistusta sen määrittämisestä silloin, kun sen käyttö on sallittu tai sitä on vaadittu jossain toisessa standardissa. Uudella standardilla odotetaan olevan vaikutusta SATO:n konsernitilinpäätökseen lähinnä sijoitusasuntojen käyvistä arvoista esitettävien uusien liitetietojen kautta.
- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Annual Improvements to IFRSs 2009–2011, toukokuu 2012)* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä viittä standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- Muutokset IFRS 7:ään *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksella tarkennetaan liitetietovaatimuksia, jotka koskevat taseessa nettomääräisinä esitettyjä rahoitusinstrumentteja sekä yleisiä netotusjärjestelyjä tai vastaavanlaisia sopimuksia. Muutosten edellyttämät liitetiedot tulee esittää takautuvasti. Muutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATO:n konsernitilinpäätökseen.

- Konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyvät uudet ja uudistetut standardit (EU:ssa voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla):
 - IFRS 10 *Konsernitilinpäätös*
 - IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt*
 - IFRS 12 *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä*
 - IAS 27 (uudistettu 2011) *Erillistilinpäätös*
 - IAS 28 (uudistettu 2011) *Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä*
- IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen ja antaa lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. IFRS 11 ohjeistaa yhteisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä niistä seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden perusteella ennemmin kuin niiden oikeudellisen muodon perusteella. Lisäksi yhteisyritysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa pääomaosuusmenetelmää, eli aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ei ole enää sallittu. IFRS 12 sisältää vaatimukset esitettävistä tiedoista liittyen osuuksiin muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyhtiöt, yhteiset järjestelyt, strukturoidut yksiköt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusien standardien vaikutusten arviointi SATO:n konsernitilinpäätökseen on aloitettu.
- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit** ja siihen tehdyt muutokset (voimaan 1.1.2015 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Alun perin kolmessa vaiheessa toteutettavan hankkeen on tarkoitus korvata nykyisin voimassa oleva IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen*. Ensimmäisen vaiheen muutokset (julkistettu marraskuussa 2009) koskevat rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista. Rahoitusvarat jaetaan arvostustavan perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintamenoarvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat.

Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. Lokakuussa 2010 julkistettujen muutokset käsittelevät rahoitusvelkojen luokittelua ja arvostamista, ja näitä koskevat IAS 39:n säännökset siirtyivät uuteen standardiin pääosin sellaisenaan. IFRS 9:n vielä keskeneräiset osat liittyvät rahoitusvarojen arvonalentumisiin ja yleiseen suojauslaskentaan. Lisäksi IASB esittää vielä tiettäviä muutoksia rahoitusvarojen luokittelu- ja arvostamisperiaatteisiin. Makrosuojauslaskentaa koskeva osio on eriytetty IFRS 9:stä erilliseksi omaksi projektikseen. Koska IFRS 9 -hanke on kesken, standardin vaikutuksista SATO:n konsernitilinpäätökseen ei toistaiseksi voida esittää arviota.

2. Segmentti-informaatio

SATOn toimintaa johdetaan ja seurataan kahtena liiketoiminta -alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. Toimintasegmentit muodostuvat tuotteiden ja palveluiden perusteella SATO- ja VATRO -liiketoiminnoista. Toimintasegmenttejä ei ole yhdistelty raportoitaviksi segmenteiksi.

SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaara-hoitteiset 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 tuloslaskelmaerät on huomioitu segmenttien tuloksesta, mukaanlukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat

muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelloista.

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 ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoitusasuntojen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2012

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	250,0	36,9		286,9
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	250,0	36,9	0,0	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	8,8	0,0		8,8
Poistot ja arvonalentumiset	-18,0	-3,8	0,0	-21,8
Liikevoitto	87,5	11,6	0,0	99,1
Korkotuotot	1,1	0,0		1,1
Korkokulut	-32,4	-7,3		-39,7
Voitto ennen veroja	56,3	4,3	0,0	60,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	106,7	18,6		125,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,5%	9,2%		8,6%
Investoinnit	159,9	0,0		159,9
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	28,1			28,1
Poistot	-18,0	-3,8		-21,8
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 620,9	212,9	-14,1	1 819,7
Sijoitusasunnot	1 353,8	199,9		1 553,7
Rahavarat	32,0	-0,5		31,5
Segmentin muut varat	235,2	13,2	-14,1	234,3
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				34,9
Varat yhteensä				1 854,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 307,8	190,8	-14,1	1 484,5
Korolliset velat	1 192,3	183,0		1 375,3
Segmentin muut velat	115,5	7,8	-14,1	109,2
Kohdistamattomat velat				74,9
Velat yhteensä				1 559,4

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
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

SATolla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 % koko konsernin tuotoista.

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

3. Liikevaihdon jakautuminen

Omistusasuntomyyntien tuotot	61,6	29,0
Vuokratuotot	212,7	195,8
Muut tuotot	12,6	7,2
Yhteensä	286,9	232,0

4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	8,9	9,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-0,1	-0,2
Yhteensä	8,8	9,7

Liiketoiminnan muut tuotot	0,4	0,5
Yhteensä	0,4	0,5

Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoitusasuntojen välittömät hoitokulut	57,0	55,4
Vuokrakulut	33,2	30,4
Muut kiinteät kulut	7,8	6,8
Muut liiketoiminnan kulut	1,5	1,6
Yhteensä	99,6	94,3

Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,1	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,3

5. Henkilöstökulut

Palkat	10,3	10,0
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	1,9	1,7
Eläkekulut – etuuspohjaiset järjestelyt	0,3	0,3
Muut henkilösivukulut	0,3	0,3
Yhteensä	12,7	12,2

Johdon työsuhte-etuudet esitetään liitetiedossa 33 Lähipiiritapahtumat.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella		
Yhteensä	152	137

6. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin:		
Sijoitusasunnot	21,0	19,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,5	0,4
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,3
Yhteensä	21,8	20,6

Milj. €	2012	2011
Arvonalentumiset:		
Sijoitusasunnot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

7. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,8 milj.euroa tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,5 milj. euroa.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,9	0,7
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
Valuuttakurssivoitot	0,2	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	1,1	0,8
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista	-31,4	-30,7
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-8,9	-6,4
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	-0,6	-0,6
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	1,6	2,2
Valuuttakurssitappiot	-0,2	0,0
Rahoituskulut yhteensä	-39,7	-35,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-38,5	-34,7

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	12,9	11,5
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot, netto	2,9	-1,0
Yhteensä	15,8	10,5

Konsernituloslaskelman verokulun SATO-konsernin emoyhtiön kotimaan verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Tulos ennen veroja	60,6	52,1
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	14,8	13,5
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,3	0,1
Verovapaat tulot	0,0	0,0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,1	-0,1
Vero aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Laskennallisten verojen verokannan muutos		-3,0
Muut erot	0,8	0,1
Oikaisut yhteensä	1,0	-3,0
Verot tuloslaskelmassa	15,8	10,5

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj. €)	44,8	41,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	50,8	50,8
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	0,88	0,82
Laimennettu	0,88	0,82

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

Hankintameno 1.1.	1 561,9	1 423,0
Lisäykset; uudet kiinteistöt	149,7	140,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	10,2	8,1
Vähennykset	-10,7	-9,4
Siirrot erien välillä	0,5	-0,2
Hankintameno yhteensä	1 711,6	1 561,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-137,0	-117,1
Poistot	-21,0	-19,9
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-158,0	-137,0
Kirjanpitoarvo	1 553,7	1 424,9
Käypä arvo	2 088,0	1 898,6
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	534,3	473,7
Arvoeron muutos	60,6	122,3

Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta ja lisäksi tuottovaateita on tarkistettu markkinatilanteesta johtuen.

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 31.12.2012.

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

Vuokratuotot sijoitusasunnoista	212,7	195,8
---------------------------------	-------	-------

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimassa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 7 700 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus v. 2012 oli 33,6% ja 2011 30,6%, jolloin sopimusten keskimääräinen voimassoloaika v. 2012 oli 3,0 vuotta ja 2011 3,3 vuotta.

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
2012			
Hankintameno 1.1.	3,5	0,1	3,7
Lisäykset	0,8	0,6	1,4
Vähennykset	-0,1	0,0	-0,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	4,2	0,7	5,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	2,2	0,1	2,3
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	0,5	0,0	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,7	0,0	2,8
Kirjanpitoarvo 1.1.2012	1,3	0,1	1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	1,5	0,6	2,1

Milj. €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
2011			
Hankintameno 1.1.	2,6	0,1	2,8
Lisäykset	0,9	0,0	0,9
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,2
Siirrot erien välillä	0,0		0,0
Hankintameno 31.12.	3,3	0,1	3,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,8	0,0	1,8
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	0,4	0,0	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,2	0,0	2,2
Kirjanpitoarvo 1.1.2011	0,8	0,1	1,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	1,1	0,1	1,3

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

Milj. €	Koneet ja kalusto 2012	Koneet ja kalusto 2011
Hankintameno 1.1.	0,8	0,9
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	-0,1	-0,2
Hankintameno 31.12.	0,7	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,6	0,5
Kauden poistot	0,0	0,1
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,1

13. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
2012			
Hankintameno 1.1.	0,3	2,6	2,9
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,3	3,1	3,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	1,8	2,1
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot		0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	2,1	2,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2012	0,0	0,8	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	0,0	1,0	1,0

Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
2011			
Hankintameno 1.1.	0,3	2,3	2,6
Lisäykset	0,0	0,3	0,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,3	2,6	2,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	1,5	1,8
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot		0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	1,8	2,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2011	0,0	0,8	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	0,0	0,8	0,8

14. Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyhtiössä

Milj. €	2012	2011
Hankintameno 1.1	0,2	0,4
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	-0,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31.12	0,2	0,2
Pääomaosuuksien 1.1.	0,0	0,1
Osuus tilikauden tuloksesta	0,0	-0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Saadut osingot	-0,0	-0,1
Tilikauden lopussa	0,2	0,2

Tiedot yhteisyrityksestä ja osakkuusyhtiöistä ja niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio (milj. €):

2012	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy *	Helsinki	1 176,4	1 004,1	128,9	0,9	50,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,9	0,7	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,5	-0,1	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	-0,0	50,0

2011	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy *	Helsinki	1 185,8	1 013,4	123,7	0,2	50,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,9	0,7	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,4	0,0	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0

* Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty asumisoikeuslain mukaan jaettavissa olevan osingon osalta (8 % sijoitetuille omille varoille)

15. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

Milj. €	Liite	Suojaus- laskennassa olevat johdan- naiset	Suojaus- laskennan ulkopuolella olevat johdan- naiset	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjat- tavat varat ja velat	Tase-erien kirjan- pitoarvot
2012							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Osakkeet ja osuudet	16				2,6		2,6
Lainasaamiset	17			9,1			9,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	20			13,3			13,3
Lainasaamiset	20			25,3			25,3
Johdannaissaamiset	25	1,3					1,3
Rahavarat	21			33,7			33,7
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Lainat	24					1 248,8	1 248,8
Johdannaisvelat	25	40,6	1,9				42,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat	24					126,5	126,5
Johdannaisvelat	25	0,0					0,0
Ostovelat	28					7,7	7,7
2011							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Osakkeet ja osuudet	16				2,5		2,5
Lainasaamiset	17			57,8			57,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	20			17,4			17,4
Lainasaamiset	20			0,2			0,2
Johdannaissaamiset	25						
Rahavarat	21			23,6			23,6
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Lainat	24					1 115,3	1 115,3
Johdannaisvelat	25	32,3	2,1				34,4
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat	24					140,2	140,2
Johdannaisvelat	25	0,6	1,4				2,0
Ostovelat	28					6,6	6,6

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

16. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Osakkeet	0,6	0,5
Muut osuudet	2,0	1,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,6	2,5

Osakkeet sisältävät noteeratut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Myytävissä olevista rahoitusvaroista ei ole tehty kauden aikana kirjauksia tuloslaskelmaan. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät noteeraamattomat osakkeet, jotka arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypiä arvoja ei ole voitu luotettavasti selvittää.

17. Pitkäaikaiset saamiset

Lainasaamiset	9,1	7,8
Pankkitalletukset		50,0
Muut saamiset	0,3	0,1
Yhteensä	9,5	57,9

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia asunto-osaakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu hankintamenoon tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2012 aikana:

Milj. €	1.1.2012	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myytyt tytäryhtiöt	31.12.2012
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	8,8	-0,4	0,0	2,7		11,1
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	18,1	3,4	0,0		0,0	21,5
Yhteensä	26,9	3,1	0,0	2,7	0,0	32,7

Laskennalliset verovelat:

Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,2	0,2	0,0	0,0		0,4
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	62,6	4,9	0,0		-0,2	67,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,6	0,8	0,0		0,0	4,5
Kohdistetuista hankintamenoista	2,7	0,0	0,0		0,0	2,7
Yhteensä	69,1	5,9	0,0	0,0	-0,2	74,9

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2011 aikana:

Milj. €	1.1.2011	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myytyt tytäryhtiöt	31.12.2011
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	5,3	-0,5	-0,1	4,2		8,8
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	16,9	2,3	-1,1		0,0	18,1
Yhteensä	22,2	1,8	-1,2	4,2	0,0	26,9

Laskennalliset verovelat:

Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0	0,1	0,0	0,0		0,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	63,8	3,1	-3,8		-0,3	62,6
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,8	0,3	-0,2		-0,3	3,6
Kohdistetuista hankintamenoista	2,8	0,3	-0,2		-0,2	2,7
Yhteensä	70,3	3,8	-4,2	0,0	-0,8	69,1

Milj. €	2012	2011
19. Vaihto-omaisuus		
Rakenteilla olevat asunnot	46,4	45,0
Valmiit asunnot ja liiketilat	18,0	7,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	94,8	90,8
Muu vaihto-omaisuus	8,4	10,6
Yhteensä	167,7	154,3

Vaihto-omaisuuteen aktivoiduista suunnittelumenoista tehdyt alaskirjaukset 0,3 milj. euroa.

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	13,3	17,4
Siirtosaamiset	10,7	2,0
Lainasaamiset	25,3	0,2
Muut saamiset	0,3	2,2
Yhteensä	49,6	21,8
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	6,8	0,3
Rakennuttamistoiminta	3,0	0,5
Korot	0,3	1,0
Muut siirtosaamiset	0,6	0,2
Yhteensä	10,7	2,0

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

21. Rahavarat

Käteinen raha ja pankkitilit	33,7	23,6
Sijoitustodistukset, talletukset	0,0	
Rahavarat taseessa	33,7	23,6

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 22,5 (17,0) milj. €.

22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:	Osakkeiden lkm (1000 kpl)	Osakepää- oma, milj. €	Vararahasto, milj. €	Sijoitetun vapaan pää- oman rahasto	Yhteensä, milj. €
1.1.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
Osakeanti	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden hankinta	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
1.1.2012	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
Osakeanti	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden hankinta	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2012	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 51 001 842. SATO Oyj hallussa oli 31.12.2012 160 000 omaa osaketta.

Yhtiökokous valtuutti 2.3.2011 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 160 000 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 0,3 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehdoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehdoista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28. 2.2016 saakka, tämä päivä mukaan lukien.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän, 31.12.2012, jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,55 euroa per osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2012 233,7 milj. € (vuonna 2011 213,9 milj. €) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 72,2 milj. €. (vuonna 2011 58,9 milj. €). Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATO konsernin omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 25 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävistä investoinneista. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2012 on 29,4 prosenttia.

Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä hinnoitteluehtoja. Johdon näemyksen mukaan näiden ehtojen aiheuttama kustannusriski ei ole konsernin tuloksen kannalta merkittävä. Tilikaudella 2012 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot.

Milj. €	2012	2011
23. Eläkevelvoitteet		
Taseen etuuspohjainen eläkevelka		
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	0,0	0,0
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	2,6	1,5
Varojen käypä arvo	-2,0	-1,4
Ali-/Ylikate	0,7	0,1
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	-1,0	-0,2
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettomääräinen velka	-0,4	-0,1
Määrät taseessa:		
Velat	0,0	0,0
Saaminen	0,4	0,1
Nettomääräinen saaminen	0,4	0,1
Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,2	0,2
Korkomenot	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-0,1	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,1
Velvoitteen täyttämisen vaikutus	0,0	0,0
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisesta	0,0	0,0
Yhteensä	0,2	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto	0,0	0,0
Taseessa esitetyn velvoitteen nykyarvon muutokset		
Velvoite 1.1.	1,5	1,5
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,2	0,2
Korkomenot	0,1	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	0,8	-0,2
Järjestelyn supistamisesta aiheutuneet voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	0,0
Velvoite 31.12.	2,6	1,5
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset		
Käyvät arvot 1.1.	1,4	1,1
Varojen odotettu tuotto	0,1	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,0	0,0
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,5	0,3
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	0,0
Käyvät arvot 31.12.	2,0	1,4
Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2013	0,5	

Järjestelyyn kuuluvien varojen jakautuminen omaisuusryhmittäin ei ole saatavissa.

Milj. €	2012	2011
Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset		
Diskonttauskorko	3,00 %	5,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	3,00 %	4,70 %
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00 %	3,00 %

Varojen odotettu kokonaistuotto on vakuutusyhtiön laskema.

Viiden vuoden aikasarja	2012	2011	2010	2009	2008
Velvoitteiden nykyarvo	2,6	1,5	1,5	1,2	0,9
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-2,0	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0
Alikate (+) / Ylikate (-)	0,6	0,1	0,3	0,1	-0,1
Kokemusp. tark. järjestelyyn kuuluviin varoihin (voitto +/ tappio -)	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0
Kokemusp. tark. järjestelyyn kuuluviin velkoihin (voitto -/tappio +)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

24. Korolliset velat

Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	99,5	
Markkinaehtoiset lainat	685,9	651,7
TyEL-lainat	28,1	31,7
Korkotukilainat	89,5	96,2
Aravalainat	157,2	168,2
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	188,8	167,4
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Yhteensä	1 249,0	1 115,3

Lyhytaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	97,3	121,3
TyEL-lainat	3,7	3,7
Korkotukilainat	6,7	1,8
Aravalainat	10,9	10,2
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	7,8	3,1
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,1
Yhteensä	126,3	140,1

Tilikaudella 2012 nostetun joukkovelkakirjalainan nimellisarvo on 100,0 milj. €, nimelliskorko 3,375 % ja käypä arvo 114,6 milj. €. Markkinaehtoisten pitkä- ja lyhytaikaisten lainojen käypä arvo tilinpäätöshetkellä on 797,1 (778,3) milj. €. Käyvät arvot on laskettu diskonttaamalla sopimuksen mukaiset kassavirrat markkinakoroilla. Muiden velkojen käypä arvo ei poikkea olennaisesti niiden kirjanpitoarvosta, tai sitä ei voida luotettavasti määrittää. Arava- ja korkotukilainojen käypää arvoa ei ole esitetty johtuen näiden lainatyyppien erityispiirteistä, kuten avustusluonteisista osista. Lisäksi arava- ja korkotukilainojen maturiteetit ovat hyvin pitkiä, joten luotettavaa benchmark-korkoa on vaikea määrittää. Pääosa aravalainoista päättyy vuosina 2022–2047.

Lainasopimuksiin perustuvat velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat esitetään liitetiedossa 29. Rahoitusriskien hallinta.

Lainoille annetut vakuudet esitetään liitetiedossa 32. Vakuudet ja vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

25. Johdannaiset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	2012			2011		
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-33,9	-33,9		-23,4	-23,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset		-1,9	-1,9		-2,1	-2,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,1	-6,7	-5,5		-8,7	-8,7
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,1		0,1			
Pitkäaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	1,2	-42,5	-41,3	0,0	-34,2	-34,2
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus					-0,6	-0,6
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Korko-optiosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset					-1,4	-1,4
Lyhytaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,1	0,0	0,1	0,0	-1,4	-1,4
Yhteensä	1,3	-42,5	-41,2	0,0	-36,2	-36,2

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Milj. €	2012	2011
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	418,6	382,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	115,0	117,3
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	14,3	2,5
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset		90,0
Yhteensä	568,0	612,1

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon -8,3 (-13,3) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamäättäisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääreisten sitovien hankintasopimusten valuuttaturssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät pääsääntöisesti 2–7 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1–3 vuoden kuluessa.

26. Käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit

Milj. €	2012			2011		
	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennetta- viin syöttö- tietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamat- tomiin syöt- tötietoihin perustuvat käyvät arvot	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennetta- viin syöttö- tietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamat- tomiin syöttö- tietoihin perustuvat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat		-1,9			-3,5	
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,6			0,5		
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannais- sopimukset		-39,3			-32,7	
Yhteensä	0,6	-41,2		0,5	-36,2	

27. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Varaukset yhteensä
1.1.2012	3,9	0,0	3,9
Varausten lisäykset	0,6	0,0	0,6
Käytetyt varaukset	-0,8	0,0	-0,8
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,2		-0,2
31.12.2012	3,4	0,0	3,4

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

Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

Reklamaatiovarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa ja muiden varausten 1 vuoden kuluessa.

28. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	2012	2011
Saadut ennakot	12,4	16,5
Ostovelat	7,7	6,6
Muut velat	0,8	0,6
Siirtovelat	35,6	42,0
Ostovelat ja muut velat yhteensä	56,4	65,7
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	6,7	5,1
Korot	8,3	6,4
Suojauslaskenta		2,0
Rakennuttamistoiminta	17,2	24,2
Vuokraustoiminta	2,8	3,3
Muut	0,6	1,0
Yhteensä	35,6	42,0

29. Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

SATOn rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla, siten että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään 50–80 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 69,5 (67,0) prosenttia, ja velkasalkun keskimaturiteetti on 6,5 (6,4) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit

kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuuluihin tarkastellaan taulukossa ”Markkinaehtoisten lainojen herkkyyshanalyysi”.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Tilikauden ja vertailukauden lopussa omavastuukorot vaihtelevat välillä 2,75–3,5 prosenttia ja keskimääräinen korkotuki omavastuukoron ylittävälle osalle oli tilipäätöshetkellä 35,4 (35,2) prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia ja omavastuukoron ylittävälle osalle maksetaan korkotukena 75 prosenttia. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdisti suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmäärittystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, ja tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdisti suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuuttariski

SATOn merkittävimmät valuuttariskit ovat Pietarin liiketoiminnan investointeihin liittyvät valuuttamääräiset sitoumukset. Sitovien hankintasopimusten valuuttariskiltä suojaudutaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 15,3 (3,7) milj. €. Operatiiviseen toimintaan liittyvät valuuttamääräiset rahavirrat muodostava vastakkaisen valuuttaposition, jolla ei kuitenkaan tilikaudella tai vertailukaudella ollut merkittävää vaikutusta konsernin kokonaispositioon. Myöskään ulkomaisen tytäryhtiön valuuttamääräisen oman pääoman konsolidoinnista ei synny olennaista vaikutustakonsernin omaan pääomaan tai taseen tunnuslukuihin.

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista, joihin ei pääsääntöisesti sisälly luottoriskiä, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus tyypillisesti siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta on maksettu. Myyntisaamisista vähäisempi osa liittyy vuokrasaamisiin. SATOlla on yli 23 500 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Lisäksi suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 % vuokratuotoista.

Myös konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahanvarojen sijoittamiseen sekä johdannaisopimuksiin liittyvä vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella

vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle

Maksuvalmiusriski

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistutaan rahoituksen riittävydestä kaikissa tilanteissa. SATOn perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen

ja olennaisimmat vaihtelut muodostuvat investointien kassavirroista.

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 100 milj. €, komittoiduilla lyhytaikaisten lainojen luottolimiiteillä, 130 milj. €, sekä ei-sitovalla shekkilimiteillä, 5 milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia on

liikkeelle laskettuna nimellisarvoltaan 69,5 (93,2) milj. €. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Herkkyysanalyysi, korkoriski

31.12.2012		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €		+ 1%	-0,1%	+1%	-0,1%
Vaihtuvakorkoiset lainat		-6,5	0,7		
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset		1,0	-0,1	6,6	-0,7
Koronvaihtosopimukset		4,4	-0,4	17,1	-1,8
Vaikutus yhteensä		-1,2	0,1	23,7	-2,5

31.12.2011		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €		+ 1%	-0,1%	+1%	-0,1%
Vaihtuvakorkoiset lainat		-6,5	0,7		
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset		0,7	-0,1	3,3	-0,3
Koronvaihtosopimukset		3,5	-0,4	13,9	-1,4
Korko-optiot		0,8	-0,1		
Vaikutus yhteensä		-1,5	0,1	17,2	-1,8

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

31.12.2012		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €		+ 10 %	-10 %	+ 10 %	-10 %
Valuuttalainat		-12,0	12,0		
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset		12,0	-12,0		
Valuuttatermiinit				1,5	-1,5
Vaikutus yhteensä		0,0	0,0	1,5	-1,5

31.12.2011		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €		+ 10 %	-10 %	+ 10 %	-10 %
Valuuttalainat		-11,8	11,8		
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset		11,8	-11,8		
Valuuttatermiinit				0,3	-0,3
Vaikutus yhteensä		0,0	0,0	0,3	-0,3

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2012

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-113,5	-270,2	-313,1	-69,9	-72,4	-839,1
Korkotukilainat	-8,9	-48,1	-51,1			-108,1
Aravalainat	-16,5	-64,5	-65,8	-47,4	-19,8	-214,0
Ostovelat	-7,7					-7,7
	-146,6	-382,8	-430,0	-117,3	-92,2	-1 168,9
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	8,9	6,3				15,3
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-8,7	-5,7				-14,3
Koronvaihtosopimukset	-10,4	-33,4	-0,3			-44,1
	-10,1	-32,7	-0,3	0,0	0,0	-43,2
Yhteensä	-156,7	-415,5	-430,3	-117,3	-92,2	-1 212,1

31.12.2011

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-155,7	-201,4	-218,3	-82,2	-86,7	-744,3
Korkotukilainat	-4,6	-47,9	-61,2	-1,4		-115,1
Aravalainat	-16,5	-67,4	-75,7	-55,9	-25,5	-241,0
Ostovelat	-6,6					-6,6
	-183,4	-316,7	-355,2	-139,5	-112,2	-1 107,0
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	2,6					
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-2,5					
Koronvaihtosopimukset	-7,1	-19,2	-1,7			-28,0
Korko-optiot	-1,4					-1,4
	-8,5	-19,2	-1,7	0,0	0,0	-29,4
Yhteensä	-191,9	-335,9	-356,9	-139,5	-112,2	-1 136,4

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen koronmaksut. Taulukot eivät sisällä sijoitusten ryhmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvia velkavastuita.

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

30. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:

Yhden vuoden kuluessa	2,3	1,3
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,5	0,8
Yli viiden vuoden kuluttua	8,4	0,0
Yhteensä	18,1	2,1

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 3,1 milj. euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2011). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 1,0 milj. € (1,0 milj. € vuonna 2011).

31. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa

Poistot	21,8	20,6
Muut muutokset	-1,5	-1,3
Yhteensä	20,3	19,4

32. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja

Markkinalainat	845,2	668,1
Annetut kiinnitykset	157,0	61,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	663,5	659,0
Pantattujen yrityskiinnitysten arvo		0,0
Pantattujen talletusten arvo	25,1	50,0
Valtion asuntolainat	168,1	173,5
Annetut kiinnitykset	336,5	333,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8
Korkotukilainat	96,2	98,0
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo		0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin		
Rahalaitoslainat	196,6	170,5
Annetut kiinnitykset	243,4	265,4
Muut vastuut		
Takaukset	0,0	3,3

Milj. €	2012	2011
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,3	18,9
Rs-takaukset	10,3	9,4
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,9	5,1
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	95,2	66,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	5,4	4,6
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	1,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,8	0,0

SATO:ssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määräajaksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 89,5 (93,6) milj. €.

33. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATO:ssa on 20 % tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta. Vuonna 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.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	2012	2011
Avoimet saldot omistajien kanssa		
Saamiset	0,0	0,0
Velat	31,7	35,4
Johdon työsuhte-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,6	1,7
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	1,1	0,8
Yhteensä	2,7	2,5
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat	0,9	1,1
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2

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

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan eläkesopimuksen mukainen eläkeikä alkaisi loppuvuonna 2013. Hallitus on päättänyt jatkaa toimisuhdetta 31.12.2015 saakka.

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

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

Keväällä 2010 hallitus päätti uudesta pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2010–2012 enimmäisrajoituksella. Ansaintajakso on kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimii nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkuu vuoteen 2014. Kannustinjärjestelmä koskee 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

34. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryhtykset

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
--	----------------------------------	----------------------------------

Omistussuhteet eivät poikkea äänivallasta.

SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt

Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy	100,0	100,0
SATO HotelliKoti Oy	100,0	100,0

Omistettut tytär- ja osakkuusyhtiöt

Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0

Muut osakkeet

Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0

Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt

Sato-Asunnot Oy

Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	39,1	39,1
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	43,2	43,2
Espoon Kiiltokalliontie As Oy	14,5	14,5
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A – B As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 C-D As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3
Espoon Perkkaankuja 3 As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
--	----------------------------------	----------------------------------

Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0
Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	12,0	12,0
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D – E As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Suurpellon Maininki As Oy	100,0	100,0
Espoon Suurpellon Poukama As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Espoon Viherlaaksonranta 3–5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 4 KOy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Eura III As Oy	100,0	100,0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52–54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 2–4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Helsingin Helleranta As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Helsingin Juhani Ahon tie 12–14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Helsingin Kallioliina As Oy	0,8	0,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Helsingin Kangaspellontie 1–5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	20,1	20,1
Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kilaavuntie 8–10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	15,9	15,9
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 8 As Oy	49,8	49,8
Helsingin Kristianinkatu 11–13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 10a K Oy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a	100,0	100,0
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	57,5	57,5
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Mechelininkatu 12–14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin Navigatortalo KOy	44,7	44,7

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Päivölantie 72 As Oy	53,8	53,8
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6
Helsingin Ruusutarhantie 2–4 As Oy	38,0	38,0
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Tila As Oy	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Tuohiaukio As Oy	5,0	5,0
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestartie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4KOy	85,7	85,7

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3–5 As Oy	1,1	1,1
Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	28,2	28,2
Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0
Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	4,6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Torihovi As Oy	2,7	2,7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0
Järvenpään Alhonrinne As Oy	18,4	18,4
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kasarmikatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kauniaisten Ersintie 9–11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie 2–6 As Oy	2,7	2,7
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaa Satakieli As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Lahden Nuolikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Mannerheimintie 83–85 As Oy	0,7	0,7
Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
Matinniitynkuja 8	100,0	100,0
Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0
Messilä As Oy	70,0	70,0
Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	72,4	72,4
Myyrinhuikka As Oy	100,0	100,0
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinukuja 2 As Oy	2,5	2,5
Näsinkeskus KOy	11,3	11,3
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4
Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7
Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	7,8	7,8
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Raikuksija II As Oy	100,0	100,0
Raikirinne 1 As Oy	1,3	1,3
Riihimäen Kolehmaisentori As Oy	29,6	29,6
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5	Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8	Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4	Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3	Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Satakallio As Oy	0,2	0,2	Vantaan Kilterinpuisto As Oy	100,0	100,0
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9	Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3	Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Sulkaopolku 6 As Oy	0,4	0,4	Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Säästökartano As Oy	0,3	0,3	Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
Taapuri As Oy	2,5	2,5	Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0	Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9	Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0	Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0	Vantaan Pakkalanrinne 5–7 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3	Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0	Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1	Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7	Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Tampereen Linnanhera As Oy	100,0	100,0	Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0	Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	54,7	54,7	Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6	Viikinkisankari As Oy	35,4	35,4
Tampereen Strada As Oy	53,0	53,0	Vilhonvuorenkatu 8 As Oy – Bost. Ab		
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0	Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9	Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8	Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1	Vuoreksen Vega As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0	Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3	000 SATO-Rus	100,0	100,0
Tohlopinkontu Koy	100,0	60,0	Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Turun Asemanlinna As Oy	20,9	20,9	000 Sato Park	100,0	99,0
Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2			
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9	Sato-Pietari Oy		
Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0	000 Sato Park	100,0	1,0
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0			
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7	SATOkoti Oy		
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7	Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4	Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6	Espoon Kuunkierros 2 As Oy	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2	Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6	Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0	Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Uusikatu 58 KOy	32,0	14,6	Helsingin Killekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8	Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0	Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0	Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Hiirakkokuja 4 KOy	100,0	100,0
Hiirakkotie 3 KOy	100,0	100,0
Matinkatu 10 KOy	100,0	100,0
Myyrinkulma KOy	100,0	100,0
Nummenpuisto KOy	100,0	100,0
Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6
Oulun Hoikantie 14–22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tohlopinkontu KOy	100,0	40,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Lippotie 3 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0
Vihdin Nummensekä 8 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Peltotie 2 KOy	100,0	100,0
SATOhabita Oy	100,0	100,0
SATOhousing Oy	100,0	100,0
SATOliving Oy	100,0	100,0

SATOhousing Oy

Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Jyväskylän Karsikkotie 5 As Oy	100,0	100,0
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Koulukuja 4–10 KOy	54,0	54,0
Kuhakartano As Oy	0,7	0,7
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Majjalanraitti As Oy	6,3	6,3
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Puistoraitti As Oy	2,3	2,3
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satotatti As Oy	3,0	3,0
Satulapuisto As Oy	6,9	6,9
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Tikkamatti As Oy	19,6	19,6
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläitankatu 4 As Oy	1,7	1,7

SATOliving Oy

Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pasilantornit As Oy	64,3	64,3
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0
Lohjan Riihenkias As Oy	100,0	100,0
Oulun Tervakukkatie 34–36 KOy	100,0	100,0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0

SATOhabita Oy

Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Lohjan Koulukuja 14 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Kuortilankuja 4 As Oy	100,0	100,0

Sato-Rakennuttajat Oy

Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Piipunjuuri Oy	50,0	50,0

Sato Vuokratodit Oy

Espoon Numersinkatu 6 As Oy	9,2	9,2
Espoon Puropuisto As Oy	55,8	55,8
Espoon Ristinielementie 22 As Oy	5,4	5,4
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	4,3	4,3
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	4,4	4,4
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	17,4	17,4
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	5,9	5,9
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,1	9,1

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3
Helsingin Tulisuontie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2
Helsingin Vanhanlinnanatie 10 As Oy	10,2	10,2
Iidesranta 42 Tampere As Oy	6,6	6,6
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	12,1	12,1
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	16,7	16,7
Kaarinan Katariinankallio As Oy	23,5	23,5
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	6,9	6,9
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	29,6	29,6
Kaarinan Kultarinta As Oy	22,8	22,8
Kaarinan Mattelipiha As Oy	36,0	36,0
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	11,7	11,7
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	3,6	3,6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	25,0	25,0
Oulun Aleksanteri As Oy	80,3	80,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	59,8	59,8
Oulun Laamannintie As Oy	43,5	43,5
Raision Toripuisto As Oy	20,8	20,8
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	50,7	50,7
Tampereen Kyläleni As Oy	70,7	70,7
Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	39,6	39,6
Turun Hehtokatu As Oy	19,1	19,1
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	14,6	14,6
Turun Meripoika As Oy	26,0	26,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
Turun Tervaporvari As Oy	79,9	79,9
Turun Unikkoniitty As Oy	13,9	13,9
Tuusulan Naavankierto As Oy	5,3	5,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	28,0	28,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3

Suomen Satokodit Oy

Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Karpalopolku KOy	100,0	100,0
Kaskenkaatajantie As Oy	100,0	100,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vihdin Kirkkoniementie 2 KOy	100,0	100,0
Vihdin Nummenselkä 10 KOy	100,0	100,0

Vatrolat Oy

Aapelinkatu 1 KOy	100,0	100,0
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Muurahaisenpolku 6 KOy	64,4	64,4
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	15,6	15,6
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2
Kangasalan Kukkaapuisto As Oy	12,6	12,6
Kaukotie 10–12 As Oy	3,1	3,1
Kavilanniitty As Oy	18,3	18,3
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kukkaropohja KOy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	48,3	48,3
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4
Merirammi As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	50,0	50,0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	47,2	47,2
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Rivihkola As Oy	49,9	49,9
Salpalohi KOy	33,3	33,3
Satosyppi As Oy	50,0	50,0
Satotalval As Oy	46,4	46,4
Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Vantaan Minkkikuja As Oy	74,9	74,9
Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	62,9	62,9
SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0
VATROhousing Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
VATROhousing Oy		
Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Nastolan Moreeniraitti As Oy	27,2	27,2
Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Tasakuusi As Oy	3,7	3,7

35. IAS23 Vieraan pääoman menot

Milj. €	2012	2011
Siirtymäpäivä 1.1.2007		
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,3
Rahoituskulukerroin	2,43	2,19

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2012	1.1.–31.12.2011
Liikevaihto	1	12,5	8,9
Liiketoiminnan muut tuotot	2	4,6	3,6
Materiaalit ja palvelut	3	-4,4	-1,9
Henkilöstökulut	4–6	-3,7	-3,6
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,7	-0,6
Liiketoiminnan muut kulut	8	-7,8	-7,4
Liikevoitto		0,4	-0,9
Rahoitustuotot ja -kulut	9	13,1	0,2
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		13,5	-0,7
Satunnaiset erät	10	28,9	35,5
Voitto ennen veroja		42,3	34,8
Tuloverot	11	-6,7	-8,9
Tilikauden voitto		35,6	25,9

Emoyhtiön tase, FAS

Milj. €	Liite	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	0,8	0,8
Aineelliset hyödykkeet	13	1,8	1,1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	68,7	68,5
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	0,0	
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,2	1,2
		72,5	71,6
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	3,9	7,6
Pitkäaikaiset saamiset	18	266,0	190,6
Lyhytaikaiset saamiset	19	27,9	34,7
Rahat ja pankkisaamiset		3,6	10,6
		301,4	243,4
VASTAAVAA YHTEENSÄ		373,9	315,1
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21-22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		45,7	45,6
Edellisten tilikausien voitto		19,0	18,0
Tilikauden voitto		35,6	25,9
		148,4	137,7
Pakolliset varaukset	23	0,0	0,2
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	142,3	68,8
Lyhytaikainen	25	83,1	108,4
		225,4	177,2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		373,9	315,1

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Milj. €	2012	2011
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	35,6	25,9
Oikaisut:		
Poistot	0,7	0,6
Rahoitustuotot (–) ja -kulut (+)	–13,1	–0,2
Tuloverot	6,7	8,9
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (–) ja -tappiot (+)	–0,0	–0,0
Muut oikaisut	–28,9	–35,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	1,1	–0,3
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+)/lisäys (–)	3,8	0,0
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (–)	–1,6	–3,9
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (–)/lisäys (+)	–0,7	3,0
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (–)	–0,2	–0,0
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2,3	–1,3
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	–4,6	–4,0
Saadut osingot	15,0	0,0
Saadut korot	5,5	4,3
Maksetut välittömät verot	–11,1	–9,1
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	7,2	–10,0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	7,2	–10,0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	–1,4	–1,1
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	–0,2	–0,3
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,2
Myönnettyt lainat	–107,4	–26,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	32,7	51,0
Investointien rahavirta (B)	–76,2	23,9
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	103,9	2,0
Lainojen takaisinmaksut	–53,5	–13,2
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	36,6	25,5
Maksetut osingot ja muu voitonjako	–24,9	–17,8
Rahoituksen rahavirta (C)	62,1	–3,4
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	–6,9	10,4
Rahavarat tilikauden alussa	10,6	0,1
Rahavarat tilikauden lopussa	3,6	10,6

Emoyhtiön liitetiedot

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liikevaihto

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,4	2,3
Muut tuotot	10,0	6,6
	12,5	8,9

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot	0,4	0,3
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Hallintokuluveloitukset	4,1	3,3
	4,6	3,6

3. Materiaalit ja palvelut

Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	-0,1	6,5
Varastojen muutos	4,4	-4,6
	4,4	1,9

4. Henkilöstökulut

Palkat	2,6	2,8
Eläkekulut	1,0	0,7
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
	3,7	3,6

5. Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,8	0,8
---	-----	-----

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.

6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin

Henkilöitä	13	12
------------	----	----

7. Poistot

Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,7	0,6
	0,7	0,6

8. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrat	1,8	2,0
Kiinteistöjen hoitokulut	0,4	0,4
Muut kiinteät kulut	5,6	4,9
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,0
	7,8	7,4

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot

Saman konsernin yrityksiltä	15,0	
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	15,0	0,0

Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista

Saman konsernin yrityksiltä	4,7	4,5
Muilta	0,1	-0,1
	4,8	4,4

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Saman konsernin yrityksille	0,5	0,6
Muille	6,2	3,6
	6,7	4,2

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	13,1	0,2
--	-------------	------------

10. Satunnaiset erät

Satunnaiset tuotot

Konserniavustus	28,9	35,5
	28,9	35,5

11. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6,8	8,9
	6,8	8,9

TASEEN LIITETIEDOT

12. Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1. 1.	2,6	2,3
Lisäykset	0,3	0,3
Hankintameno 31. 12.	2,9	2,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	1,8	1,5
Tilikauden poisto	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31. 12.	2,1	1,8
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,8	0,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0,8	0,8

Milj. €	2012	2011
13. Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0
Liittymismaksut		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1. 1.	2,5	1,7
Lisäykset	0,5	0,8
Vähennykset	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	3,0	2,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	1,4	1,2
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0
Tilikauden poisto	0,4	0,3
Kertyneet poistot 31. 12.	1,8	1,4
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,2	1,1
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1. 1.	0,1	0,1
Lisäykset	0,6	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,7	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,1	0,0
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31. 12.	0,1	0,1
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,6	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1,8	1,1

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

SIIJOITUKSET

14. Osuudet saman konsernin yrityksissä

Hankintameno 1. 1.	68,5	68,5
Lisäykset	0,2	0,0
Hankintameno 31. 12.	68,7	68,5
Kirjanpitoarvo 31. 12.	68,7	68,5

15. Osuudet osakkuusyrityksissä

Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0

16. Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1. 1.	1,3	1,1
Lisäykset	0,0	0,4
Vähennykset	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	-0,2
Hankintameno 31. 12.	1,3	1,3
Kertyneet arvonalennukset 1. 1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,2	1,2

Sijoitukset yhteensä	70,0	69,7
----------------------	------	------

17. Vaihto-omaisuus

Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	3,2	7,2
Muu vaihto-omaisuus	0,4	0,1
Kirjanpitoarvo 31. 12.	3,9	7,6

18. Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	265,7	190,1
	265,7	190,1
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,3	0,5
	0,3	0,5
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	266,0	190,6

Milj. €	2012	2011
19. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,5	1,5
Lainasaamiset	1,6	1,6
Muut saamiset	19,3	28,8
Siirtosaamiset	1,4	1,8
	23,8	33,8
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,3	0,2
Lainasaamiset	0,2	0,0
Siirtosaamiset	3,5	0,7
	4,0	0,9
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	27,9	34,7
Saamiset yhteensä	293,9	225,3
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	1,7	2,4
Verojaksotus	1,7	
Soukanniementien kauppa	0,9	
JVK	0,3	
ALV-saaminen	0,2	
Muut	0,1	0,1
	5,0	2,5
20. Oma pääoma		
Osakepääoma 1. 1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31. 12.	4,4	4,4
Vararahasto 1. 1.	43,7	43,7
Vararahasto 31. 12.	43,7	43,7
Muut rahastot 1. 1.	45,6	45,6
Lisäys	0,0	0,0
Muut rahastot 31. 12.	45,7	45,6
Voitto edellisiltä tilikausilta 1. 1.	43,9	35,8
Osingonjako	-24,9	-17,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 31. 12.	19,0	18,0
Tilikauden voitto	35,6	25,9
Oma pääoma yhteensä 31. 12.	148,4	137,7

Milj. €	2012	2011
---------	------	------

21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Muut rahastot	45,7	45,6
Voitto edellisiltä tilikausilta	19,0	18,0
Tilikauden voitto	35,6	25,9
Voitonjakokelpoiset varat 31. 12.	100,3	89,6

22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti

Osakkeiden lukumäärä (kpl)	51 001 842	51 001 842
Omia osakkeita (kpl)	160 000	160 000
	50 841 842	50 841 842

23. Pakolliset varaukset

Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,2
	0,0	0,2

24. Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Lainat	3,9	26,4
	3,9	26,4

Lainat rahoituslaitoksilta

Joukkovelkakirjalaina	100,0	
Velat rahoituslaitoksille	38,5	42,4
	138,5	42,4

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä **142,3** **68,8**

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	103,9	2,0
	103,9	2,0

25. Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

Ennakkomaksut	0,0	0,2
Ostovelat	0,4	0,9
Siirtovelat	0,2	0,9
	0,6	2,0

Velat muille

Lainat rahoituslaitoksilta	73,1	97,1
Saadut ennakot	0,0	0,0
Ostovelat	0,4	0,2
Muut velat	0,1	0,1
Siirtovelat	8,9	9,0
	82,5	106,4

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä **83,1** **108,4**

Vieras pääoma yhteensä **225,4** **177,2**

Milj. €	2012	2011
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	3,2	2,3
Korot	4,8	2,7
Verot		2,7
Kunnallistekniikkavelat	0,7	1,8
Muut	0,3	0,4
	9,1	9,9

26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Omasta velasta		
Pantatut osakkeet	0,0	0,0
	0,0	0,0
Konserniyhtiön velasta		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
Takaukset	659,5	481,5
	660,0	482,0
Muiden puolesta		
Takaukset	0,0	12,7
Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,0	0,0
Myöhemminä tilikautena maksettavat	0,0	0,0
	0,0	0,0
Yhteensä		
Pantit		0,0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
Takaukset	659,5	494,2
Muut vastuut	0,0	0,0
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	660,0	494,7

Tilintarkastuskertomus

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvel-

vollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimin-

takertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 29. tammikuuta 2013

KPMG OY AB

Lasse Holopainen
KHT

Tunnusluvut

VIISIVUOTISKATSAUS	2008	2009	2010	2011	2012
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto, milj. €	290	230	193	232	287
Liikevoitto, milj. €	74	71	75	87	99
prosentteina liikevaihdosta	25,6	30,7	38,7	37,4	34,5
Nettorahoituskulut, milj. €	-43	-41	-33	-35	-39
Tulos ennen veroja, milj. €	32	30	42	52	61
prosentteina liikevaihdosta	10,8	13,1	21,6	22,5	21,1
Taseen loppusumma, milj. €	1 390	1 418	1 472	1 717	1 855
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	204	221	274	284	295
Vieras pääoma, milj. €	1 185	1 197	1 198	1 433	1 559
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,5	10,7	12,4	14,9	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,3	5,6	5,7	6,1	6,3
Omavaraisuusaste-%	14,8	15,7	18,8	16,7	16,0
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	22,3	24,8	29,5	29,5	29,4
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin, milj. €	1 361	1 503	1 657	1 899	2 088
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, milj. €	134	112	104	150	160
prosentteina liikevaihdosta	46,1	48,6	54,1	64,7	55,7
Henkilökunta keskimäärin	160	141	129	137	152
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos / osake (€)	0,53	0,50	0,62	0,82	0,88
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	4,57	4,83	5,36	5,56	5,79
Osakekohtainen nettovarallisuus (€) käyvin arvoin	7,86	9,07	10,48	12,59	13,72
Osinko/osake euroa	0,24	0,24	0,35	0,49	0,55*
Osinko, milj. €	10,7	10,9	17,8	24,9	28,0*
Kokonaistuotto (%)	14,1	17,9	20,8	22,8	13,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	45 269 689	50 841 842	50 841 842	50 841 842

* Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2012

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

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 (€)	=	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna tase-arvoon – vieras pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Kokonaistuotto (%)	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen + arvonnousutuotto verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma käyvin arvoin (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Vapaasti jaettava tulos	=	Vapaasti jaettavalla tuloksella tarkoitetaan sitä osaa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava- ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyyssäännösten tuotontuloutusten estämättä.

Tietoja osakkeenomistajille

Kutsu SATO Oyj:n varsinaiseen yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 5.3.2013 klo 11.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 21.2.2013 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osaksluetteloon.

Yhtiön osaksluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään torstaina 28.2.2013 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeroon 0201 34 4002/ Kati Laakso, ma-pe klo 8.00–16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen kati.laakso@sato.fi.

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovutettavia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoikeutensa.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osaksluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 21.2.2013. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä niin, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osaksluetteloon viimeis-

tään torstaina 28.2.2013 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osaksluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osaksluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisaikaa päätymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

SATO Oyj:llä on kokouskutsun päivänä 11.2.2013 yhteensä 51 001 842 osaketta ja ääntä.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2012 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,55 euroa osakkeelta.

Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 8.3.2013 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osaksluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan torstaina 21.3.2013.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosikatsausten julkaisupäivät:

tammi–maaliskuulta	24.4.2013
tammi–kesäkuulta	2.8.2013
tammi–syyskuulta	24.10.2013

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

Osakkeiden jakauma 22.1.2013

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	41,9 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,0 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
LähiTapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	7,5 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Wärtsilä Oyj Abp	3,9 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Muut	3,0 %

22.1.2013 konsernilla oli 28 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 2,4 %.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 15.3.2011. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2012 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 51 001 842 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

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

*Jatkuvalla uudistumisella nyt ja tulevaisuudessa
pääsemme palvelutavoitteisiimme*



Koteja tarvitaan aina

ja tarjoamme koteja, joita yhä useampi asukas haluaa.

Yhteystiedot:

- Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus ja myynti: Mikonkatu 7, PL 890, 00100 Helsinki
- Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • Turku: Brahenkatu 20, PL 669, 20101 Turku
- Oulu: Hallituskatu 20, PL 15, 90101 Oulu • Pietari: Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg 197022

Valtakunnallinen vaihde: 0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 0201 344 344

Julkaisujen tilaaminen: SATO Oyj, Viestintä, puh. 0201 34 4338, viestinta@sato.fi

www.sato.fi • www.satodom.ru



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



441 017
Painotuote