

SATO



minne

Vuosikertomus 2010

matka?

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä.
SATO omistaa noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa.
Sijoitusomaisuuden käypä arvo on yli 1,6 miljardia euroa.

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

SATO

SATO tänään	1
Taloudellinen katsaus	2
Toimintaympäristö	6
Strategia	10
Toimitusjohtajan katsaus	12
Koti osana hyvinvointia	16
SATO-asiakkuus	18

Vuosi 2010

Liiketoimintasegmentit	20
Sijoituskiinteistöt	22
Vuokraustoiminta	24
Investoinnit ja realisoinnit	26
Kiinteistökehitys	28
Yritysvastuu	32
Sosiaalinen vastuu ja henkilöstö	33
Ympäristövastuu	35
Kehitystoiminta	36
Historia	38
Hallinto- ja ohjausjärjestelmä	40
Hallitus	44
Johtoryhmä	46

Tilinpäätös 2010

Hallituksen toimintakertomus	48
Konsernitilinpäätös (IFRS)	53
Konsernituloslaskelma	53
Konsernitase	54
Konsernin rahavirtalaskelma	55
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	56
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	57
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	89
Tuloslaskelma	89
Tase	90
Rahavirtalaskelma	91
Liitetiedot	92
Tilintarkastuskertomus	98
Tunnusluvut	99
Tietoja osakkeenomistajille	100
Yhteystiedot	

SATO tänään

tunnuslukuja

	2010	2009
Liikevaihto (M€)	192,9	230,4
Liikevoitto (M€)	74,7	70,8
Tulos ennen veroja (M€)	41,6	30,2
Tulos/osake (euroa)	0,62	0,50
Taseen loppusumma (M€)	1 471,8	1 418,0
Oman pääoman tuotto-%	12,4	10,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,7	5,6
Omavaraisuusaste-% SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	32,3	28,2
Osakekohtainen nettovarallisuus		
kirjanpitoarvoin (euroa)	5,36	4,83
käyvin arvoin (euroa)*	10,48	9,07
Investoinnit sijoituskiinteistöihin (M€)	104,3	112,0
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste-%	98,1	96,6
Osinko (M€)	17,8**	10,9
Osinko/osake (euroa)	0,35**	0,24

*) laskennallinen verovelka huomioitu

**) hallituksen esitys yhtiökokoukselle

SATOn arvonaluonti perustuu sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen ja vuokraustoimintaan. Jatkuva asuntokysyntä luo vakautta SATOn liiketoimintaan. Koteja tarvitaan aina.

SATOn vuosittaisten uusien investointien arvo on 2000-luvulla ollut keskimäärin 110 miljoonaa euroa ja asuntorealisointien noin 30 miljoonaa euroa. Nykyistä asuntokantaamme kehitämme ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Korjaustoimintaan ja asuntojen laatutason nostamiseen panostamme 20–30 miljoonaa euroa vuodessa.

Kiinteistökehityksen merkitys investointitoiminnalle on merkittävä, ja SATO ylläpitää tonttivarantoa uusien vuokra- ja

omistusasuntojen rakennuttamista varten. Kertomusvuonna konsernille valmistui yhteensä 339 asuntoa, joista 289 oli vuokra-asuntoja.

SATO toimii pitkäjänteisesti, asiakaslähtöisesti ja ammattimaisesti. SATOn henkilöstö muodostuu noin 130 asuntoalan osaajasta. Oman organisaation toiminta keskittyy asunto-omaisuuden arvon kasvattamiseen ja hallintaan sekä vuokrauksen, myynnin ja asiakkuuksien hoitoon. Kumppanuuksien avulla hoidetaan mm. kiinteistöjen isännöinti ja huolto sekä osa projekti- ja tukitoiminnoista.

SATOn suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä.

Konsernin liikevaihto vuonna 2010 oli 192,9 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 41,6 miljoonaa euroa. Liikevoitto oli 74,7 miljoonaa euroa.

Jaakko, 27

SATO-kodistani on sujuvat kulkuyhteydet harrastuksiini.



Taloudellinen *katsaus*

- SATOn 70. toimintavuosi
- Tulos ennen veroja parani noin 38 % ja oli 41,6 (30,2) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,62 (0,50) €.
- Liikevaihto oli 192,9 (230,4) milj. €, laskun syynä oli omistusasuntotuotannon vähäisyys.
- Vuokratuotot kasvoivat noin 7 % ja olivat 180,1 (168,6) milj. €.
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 104,3 (112,2) milj. €, Pietarin osuus oli 19,5 (7,7) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi katsauskaudella 91,8 (61,8) milj. € ja oli 351,4 (259,6) milj. €.
- Osakekohtainen laskennallinen nettovarallisuus oli 10,48 (9,07) €/osake arvoero mukaan lukien.
- Vuoden lopussa oli noin 800 uutta asuntoa rakenteilla, joista noin 600 oli vuokra-asuntoja.
- Osinkoesitys 0,35 €/osake (osinko vuodelta 2009 oli 0,24 €/osake).

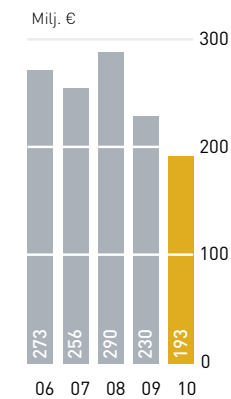


..... Pasi, 40 ja Leena, 38

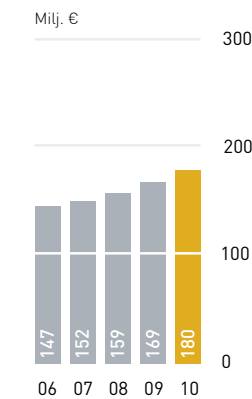
Arvostamme SATO LaatuKodin elämäämme helpottavia kiinteistöpalveluita.

lukuja

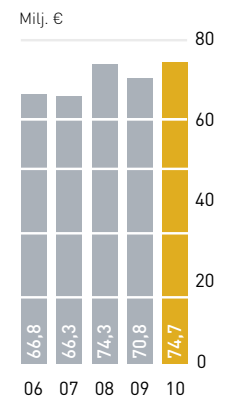
Liikevaihto



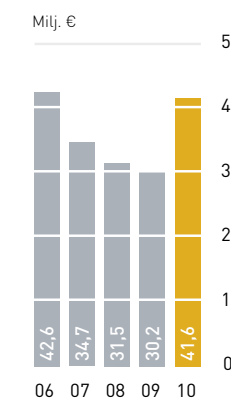
Vuokratuotot



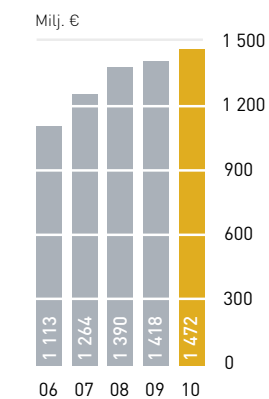
Liikevoitto



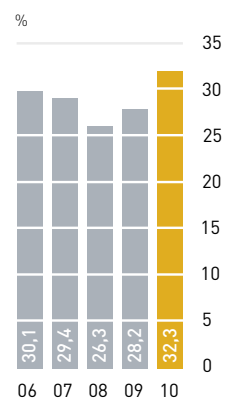
Tulos ennen veroja



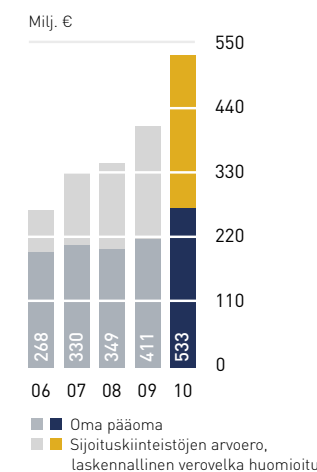
Tase



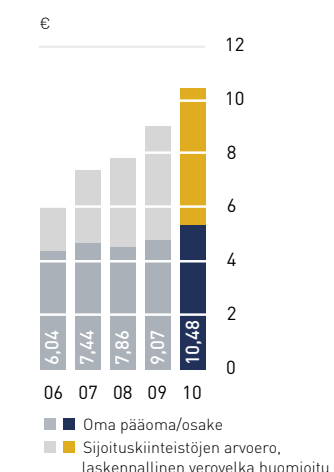
Omavaraisuusaste/
SATO-liiketoiminta käyvin arvo



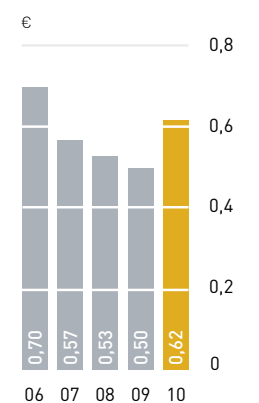
Nettovarallisuus



Nettovarallisuus/osake



Tulos/osake

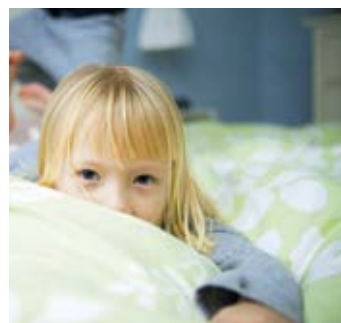




ELÄMÄÄ KODEISSA

Koti kuten haluat

Kun aloimme odottaa kuopustamme, tajusimme, että tarvitsemme lisää tilaa. SATOn nettisivuilla olevan Asunnonvaihtopörssin kautta onnistuimme kätevästi vaihtamaan vanhan asuntomme suurempaan – ja vielä samassa talossa. Näin esi-koisemme ei tarvinnut vaihtaa uuteen kouluun ja muuttokin sujui vaivattomasti. ■



Runsaasta noin

23 000 asunnon

valikoimastamme voi löytää sopivan kodin nykyisiin ja vaihtuviin asuntotarpeisiin. SATO tarjoaa vuokra-asuntoja eri laatuluokissa. Tavoitteena on helpottaa asunnon valintaa ja konkretisoida laatulupaus.

Toimintaympäristö

TALOUSTILANNE

Vuoden 2010 alkupuolella Euroopassa ja Suomessa talous näytti kääntyvän valtioiden ripeiden elvytystoimien seurauksena nousu-uralle. Keväällä finanssimarkkinoiden luottamus Kreikan kykyyn hoitaa taloutensa tasapainoon katosi, ja muut euro-maat sopivat mittavasta lainoituspaketista Kreikalle luottamuspuolan leviämisen estämiseksi. Vuoden toinen euromaiden tukioperaatio suuntautui loppuvuodesta Irlannin talouden pelastamiseen. Loppuvuodesta yleinen epävarmuus Euroopassa voimistui jälleen.

Suomessa talouden nousun ennustetaan tulevana vuosina olevan 2000-luvulla koettua nousuvauhtia hitaampaa. Talouden tasapaino ja kasvu nähdään mahdollisiksi ainoastaan leikkaamalla julkisia menoja, lisäämällä verotuloja, nostamalla eläkeikää sekä kannustamalla innovaatioihin ja yrittäjyyteen.

Kehittymättömien maiden talouskasvu oli vuoden 2010 aikana voimakasta ja näiden maiden valuuttojen vaihtosuhteiden tasot aiheuttivat levotomuutta länsimaissa.

Taluskriisin jatkuminen piti markkinakorot Suomessa poikkeuksellisen alhaisella tasolla, vaikkakin vuoden lopun korkotaso oli alkuvuoden tasoa korkeampi. Alhainen korkotaso vaikutti positiivisesti SATOn kulurakenteeseen ja ylläpiti omistusasuntojen kysyntää.

LUOTTAMUS

Palvelujen ja kaupan luottamus olivat korkealla tasolla kertomusvuoden lopulla. Myös teollisuuden luottamus oli keskimääräistä vahvempaa. Rakentamisen luottamusindikaattori vahvistui selvästi joulukuussa ja kohosi pitkän aikavälin keskiarvotasolle.

Kuluttajien luottamus talouden kehitykseen pysyi korkealla tasolla koko kertomusvuoden. Joulukuussa luottamus notkahti samalle tasolle kuin vuotta aikaisemmin ja pitkällä ajalla keskimäärin. Sen sijaan kuluttajien arviot omasta taloudestaan ja säästämismahdollisuuksistaan säilyivät joulukuussa korkeana. Aikeet asunnon ostoon olivat lisääntyneet vuoden takaisesta.

VÄESTÖ JA MUUTTOLIIKE

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen väkiluku oli marraskuun lopussa noin 5,4 miljoonaa. Väestökasvu oli tammi–marraskuun aikana 22 150 henkeä, suurin osa kasvusta selittyi 12 050 hengen nettomaahanmuutolla.

Noin kolmannes maahanmuutosta suuntautuu Helsingin seudulle. Helsingin seudun muuttovoitto ulkomailta oli tammi–syyskuussa noin 3 500 henkeä ja kotimaasta noin 1 500 henkeä.

Suomessa on noin 2,5 miljoonaa asuntokuntaa, joista yhden hengen talouksia on noin 40 prosenttia ja yhden sekä kahden hengen asuntokuntia yhteensä yli 70 prosenttia. Perheen keskikoko on noin 2,1 henkeä. Helsingin seudulla yhden ja kahden hengen talouksien osuus on yli 80 prosenttia.

Kaupungistuminen jatkuu, mutta kaupungistumisaste on edelleen jäljessä kansainvälisestä tasosta. Kaupunkien houkuttimina ovat työpaikat ja opiskelumahdollisuudet. SATOn strategia sisältää tavoitteen keskittää sijoitus-asunnot Suomessa viiteen suurimpaan kasvukeskukseen.

Väestön ikääntyminen on Suomessa Euroopan nopeinta. SATO on jo pitkään kehittänyt asumisratkaisuja senioriväestölle ja tehnyt yhteistyötä asumista tukevien palvelujen tarjoajien kanssa. Asumiskonseptien kehittäminen myös muihin kasvaviin kysyntätilanteisiin jatkuu.

VUOKRA-ASUNTO MARKKINAT

Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on pysynyt hyvänä. Kaupungistuminen, perhekoon pienentyminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvuodotuksia myös tulevana vuosina. Uudiskohteiden aloitukset valtion rahoitustuella vuosina 2009 ja 2010 lisäävät tarjontaa ja kilpailua asiakkaista, minkä vaikutukset vuokraukseen tulevat näkymään paikallisesti.

Kertomusvuonna vuokrien nousu markkinoilla oli SATOn arvion mukaan keskimäärin 4 prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 4,6 prosenttia johtuen SATOn asuntokannan keskeisistä sijainneista.

Suurin osa kysynnästä kohdistuu edelleen pienikokoisiin vuokra-asuntoihin, joita ei ole kysyntään nähden riittävästi tarjolla. Taloustilanteen ollessa kireä suurista vuokra-asunnoista on siirtymää pienempiin ja halvempiin vuokra-asuntoihin.

UUDISRAKENTAMINEN

Kertomusvuonna käynnistettiin Suomessa noin 31 000 asunnon rakentaminen, mikä on runsaan kolmanneksen enemmän kuin edellisvuonna. Kerros- ja rivitaloja näistä oli yli puolet. Määrä vastaa VTT:n laskemaa uusien asuntojen vuotuista tarvetta pitkällä aikavälillä. Varsinkin vapaarahoitteinen tuotanto kasvoi huomattavasti. Alhainen korkotaso ja kuluttajien hyvä luottamus lisäsivät omistusasuntojen kysyntää. Vuokra-asuntojen rakentamista lisäsi valtion myöntämä suhdanneluonteinen rahoitustuki. Vuonna 2011 vuokra-asuntotuotannon määrä vähenee. Omistusasuntotuotannon ennakoidaan pysyvän kertomusvuoden tasolla, mikäli kuluttajien luottamus pysyy vahvana ja asuntolainojen korot kohtuullisella tasolla. SATO lisää omistusasuntotuotantoaan markkinatilanteen pysyessä hyvänä.

KILPAILU

Yksityiset piensijoittajat omistavat puolet Suomen noin 800 000 vuokra-asunnosta, kunnat noin 35 prosenttia ja asuntosijoitusyhtiöt noin 10 prosenttia. Näiden joukossa SATOn edellytykset toteuttaa vuokra-asuntoinvestointeja tunnettuna, suurena ja ammattimaisesti toimivana yhtiönä ovat hyvät. Ulkomaisten sijoittajien asuntoinvestoinnit Suomessa ovat käynnistyneet, ja uutena ilmiönä on myös asuntorahastojen muodostaminen, joita on tähän mennessä perustettu muutamia. Tämä lisää vuokra-asuntotarjontaa ja ammattimaista toimintaa toimialalla.

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

ENERGIATEHOKKUUSVAATIMUKSET

Asuinkiinteistöjen rakentamiseen, peruskorjaamiseen ja käyttöön liittyviin säännöksiin on lisätty ja lisätään tulevaisuudessa energiatehokkuuteen ja kestävään kehitykseen liittyviä vaatimuksia.

SATOn edellytykset toteuttaa vuokra-asuntoinvestointeja tunnettuna, ammattimaisesti toimivana yhtiönä ovat hyvät.

Tämä kasvattaa asuntoihin ja asumiseen liittyviä kustannuksia. SATO on 2000-luvun alusta alkaen käynnistänyt toimenpiteitä, joilla tehostetaan sen omistamien kiinteistöjen energian käyttöä.

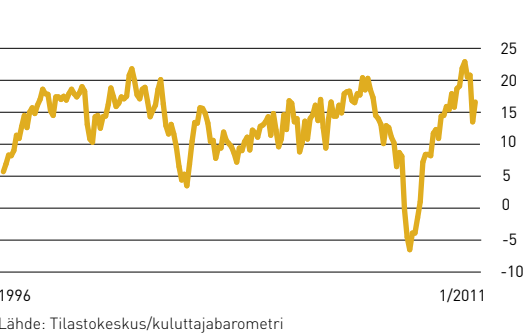
PIETARI

Pietarissa vuokra-asuntomarkkinoilla on toistaiseksi vähän asuntosijoitusyhtiöiksi luettavia tahoja. Länsimaisten toimijoiden lisääntyessä ja lainamarkkinoiden kehittyessä on kaupunkiin kuitenkin muotoutumassa kasvavat vuokra-asuntomarkkinat. Omistusasuntokauppojen määrä vastaa Suomessa tehtyjen kauppojen määrää. Asuntojen hintojen ennakoidaan nousevan Pietarissa 5–10 prosenttia vuonna 2011.

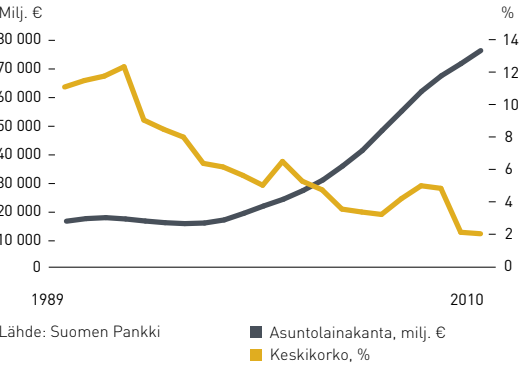
Pietarin kaupunkirakennetta kehitetään voimakkaasti, ja SATO näkee Pietarissa vuokra-asuntokysynnän kasvupotentiaalin valitsemisensa asiakassegmenteissä suureksi. Kertomusvuonna SATO lisäsi asuntosijoituksiaan taloustilanteen elvyttyä.

lukuja

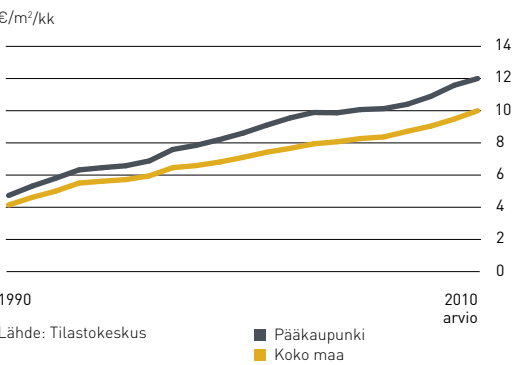
Kuluttajien luottamusindikaattori 1996–1/2011



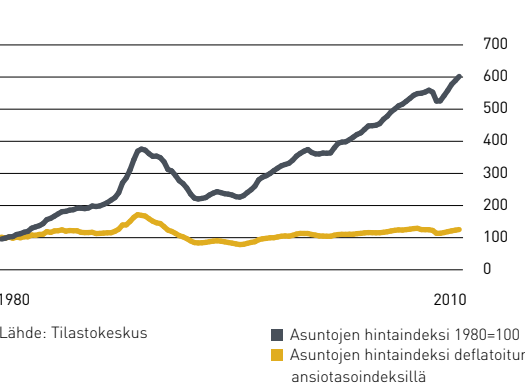
Asuntolainakanta ja keskiporko 1989–2010



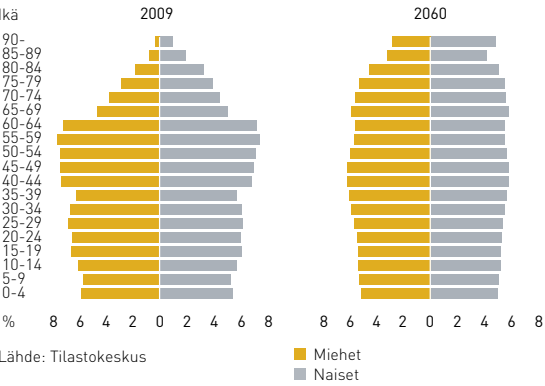
Keskimääräiset neliövuokrat 1990–2010



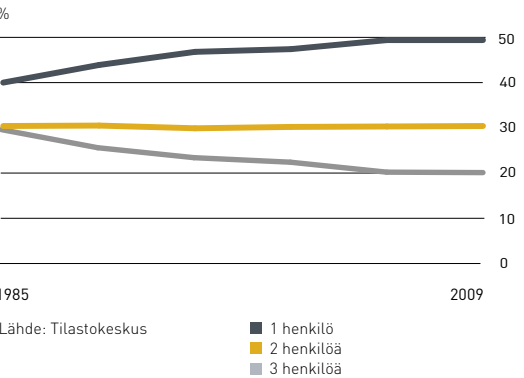
Asuntojen hinnat 1980–2010



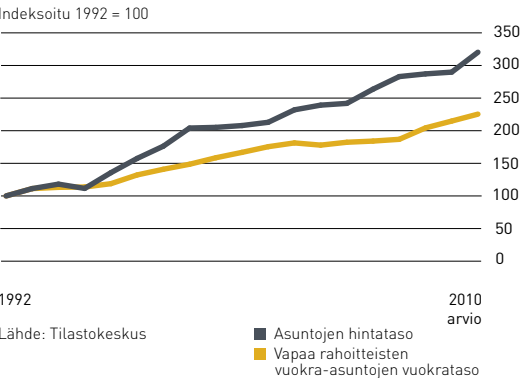
Väestön ikärakenne 2009 ja ennuste 2060



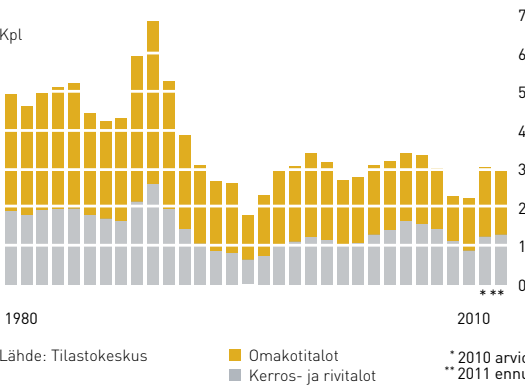
Asuntokuntien kokojakauma Helsingissä 1985–2009



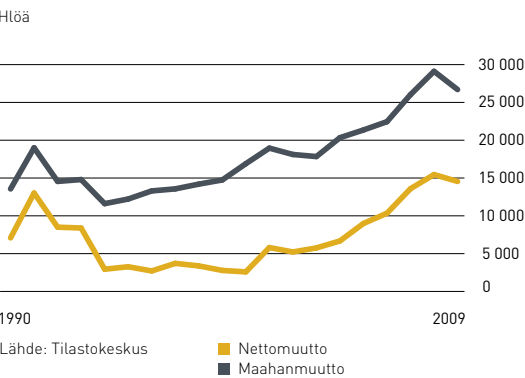
Asuntojen hintataso ja vuokrataso
pääkaupunkiseudulla 1992–2010



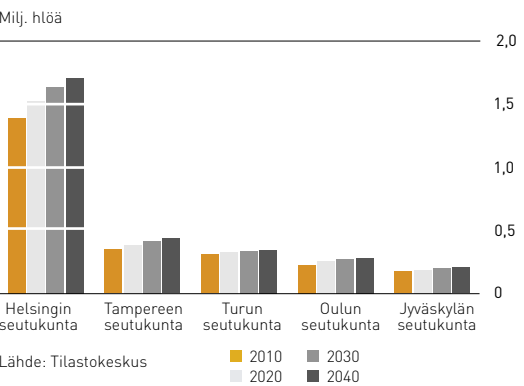
Asuntoaloitukset 1980–2010



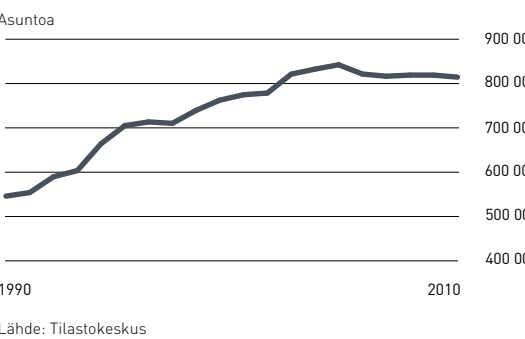
Maahanmuutto 1990–2009



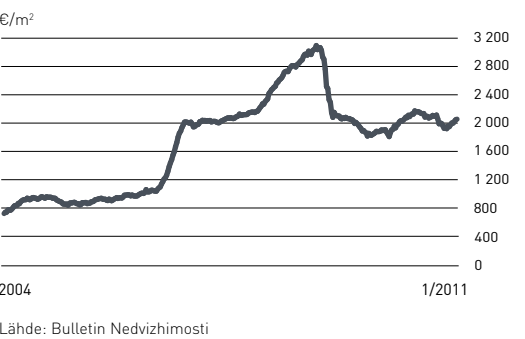
Väestöennuste alueittain 2010–2040



Vuokra-asuntokanta Suomessa 1990–2010



Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–1/2011



Strategia *minne matka?*

SATOn tulee Suomen merkittävin asutussijoitusyhtiö. SATOn sijoitusomaisuuden käypä arvo on yli 1,6 miljardia euroa. SATOn tavoitteena on kaksinkertaistaa yrityksen asutuskannun arvo vuoteen 2020 mennessä. Kasvu toteutetaan investoimalla vuokra-asuntoihin, joiden kysyntä on jatkuvaa ja joissa on parhaat arvonekehitysodotukset. Uusia asuntoja rakennutetaan konsernin sijoitusasunnoiksi ja myytäväiksi.

Vakaa kassavirta varmistetaan asiakkaan palvelukokemuksen jatkuvalla parantamisella, hankintatoimen tehostamisella, edistyksellisillä toimintatavoilla ja teknologiaa hyödyntämällä. Kuuntelemme asiakkaitamme, valmennamme henkilöstöä, kehitämme prosesseja ja tehostamme kumppanitoiminnan ohjausta.

missio

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

strategiset tavoitteet

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

visio

Asunnot ovat intohimomme – asunnoissamme 50 000 tyytyväistä asukasta 2020

SATOn arvot

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

TALOUDELLISET TAVOITTEET 2010–2013

STRATEGIAN KEHITTÄMINEN VUONNA 2010

SATO lisäsi strategiseksi tavoitteeksi asiakaspalvelun jatkuvan parantamisen korostaakseen palvelukokemuksen merkitystä taloudellisen menestyksen edellytyksenä. Strategian käytäntöön vientiä päätettiin tehostaa mm. esimiesten ja johdon vuorovaikutusta lisäämällä. Suorituskyvyn nostamiseksi laadittiin vuoteen 2013 ulottuva kehitysohjelma, jossa kullekin osatavoitteelle nimettiin omistajaksi yksi konsernin johtoryhmän jäsenistä. Ohjelman avulla pyritään löytämään parhaat käytännöt ja soveltamaan niitä konsernin laajuisesti. Toiminnan tärkeimpien osa-alueiden tavoitteet on määritetty kunnianhimoiselle ja innostavalle tasolle.

STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMINEN VUONNA 2010

Asiakaskontaktien hallintaa parannettiin ohjaamalla syyskuusta alkaen puhelut ja sähköpostiviestit uuteen SATOn Asiakaspalvelu-yksikköön. Puheluihin vastaamisaika on lyhentynyt tavoitteen mukaiseksi, ja yli 80 prosenttia yksikössä hoidetuista asiakkaan asioista ratkaistiin ensikontaktissa.

Vuokraustoiminnan johtamista ja työvälineitä uudistettiin. Vuokratuotot kasvoivat 6,8 prosenttia edellisvuodesta ja olivat yhteensä 180 miljoonaa euroa. Parantuneen markkinatilanteen vuoksi myös omistusasuntojen myynti kasvoi. Kiinteät kulut pysyivät edellisvuoden tasolla.

SATOn sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi noin 10 prosenttia ja oli vuoden vaihteessa 1 657,3 miljoonaa euroa. Kehitykseen vaikutti sijoituskiinteistöjen sijainti, asuntojen yleinen hintakehitys ja SATOn asunto-omaisuuden rakenne. Uusia investointeja tehtiin yhteensä 104,3 miljoonalla eurolla.

SATO-liiketoiminnan omavaraisuusaste sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna oli vuoden lopulla 32,3 prosenttia. Pitkäjänteisen kasvustrategian toteuttamiseksi osakkeenomistajat sijoittivat kertomusvuonna yhtiöön uutta pääomaa 36,6 miljoonaa euroa.

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

Omavaraisuusaste

SATO-liiketoiminnan omavaraisuusaste käyvin arvoin

$\geq 25\%$

Osingonjako

osinko vapaasti jaettavasta tuloksesta $\geq 60\%$

Investoinnit

100 milj. €

vuosittaiset investoinnit vuokra-asuntoihin

SATOn palvelulupaus:

koti kuten haluat

Toimitusjohtajan *katsaus*



Hyvä lukija,

SATO on asettanut itselleen kunnianhimoiset tavoitteet matkallaan Suomen merkittävimmäksi asuntosijoitusyhtiöksi. Osaava henkilöstö, 70-vuotinen asuntomarkkinakokemuksemme ja innostava johtaminen antavat hyvät edellytykset tavoitteen mukaisen kasvun, tuloksellisuuden ja jatkuvasti kehittyvän asiakaspalvelun saavuttamiselle.

70 VUOTTA ASUMISEN KEHITTÄMISTÄ

Kertomusvuoden syyskuussa SATO saavutti suomalaiselle yritykselle korkean iän, 70 vuotta. Pitkään jatkunut menestyksellinen toiminta on edellyttänyt ajassa kestäväää toiminta-ajatusta, muuntautumiskykyä ja osaavia tekijöitä.

SATOn toiminnan kannalta käänne-tekevää on ollut 1990-luvun alussa tehty ratkaisu laajentaa konsernin toimialaa asuntosijoittamiseen rakennuttamisen rinnalle. Parissakymmenessä vuodessa asuntosijoittamisesta on muodostunut päätoimiala vanhoja juuria hylkäämättä; tuotamme edelleen asuntoja myös omistusasuntoina myytäväksi. Toimialan muutos on tuonut vakautta, tulosta ja pitkäjänteisyyttä.

ONNISTUNUT JUHLAVUOSI

Strategiset linjauksemme; kasvu, toiminnan alueellinen keskittäminen ja omistusasuntojen rakennuttaminen osana liiketoimintaa ovat johtaneet haluttuun suuntaan. SATOn tulokset olivat vuonna 2010 selkeästi alkuvuoden ennustetta ja tavoitteita paremmat.

Taloudellinen vuokrausaste nousi SATOn historian korkeimmalle tasolle. Tämän ja hyvän kuluhallinnan ansiosta sijoituskiinteistöjen hoitokate parani merkittävästi.

Uusia investointeja tehtiin onnistuneesti kasvustrategian mukaisesti, ja huhtikuun osakeannilla varmistimme edellytykset pitkäkestoisen kasvun jatkumiselle. Vuoden 2009 keväällä toteutetut liiketoiminta- ja organisaatiorakenteen muutokset ovat tuoneet joustoa ja tehokkuutta toimintaan ja sisäinen yhteistyö on parantunut.

KATSE TULEVAISUUDESSA

Vaikka juhlavuonna tutkimme mieluusti menneitä aikoja, arkemme on täysipainoisesti suunnattu tulevaisuuteen. Tuntemme edelleen suurta vastuuta hyvän asumisen toteuttamisesta ja sillä saralla haluamme menestyä jatkossakin. Tämä mielessämme aloitimme useita kehityshankkeita.

SATOn suorituskyvyn tason nostamiseksi konsernissa käynnistettiin ohjelma, jossa kullekin osatavoitteelle nimettiin yksi konsernin johtoryhmän jäsenistä omistajaksi. Vastuu on koko konsernin kattava ja yksikköjaosta riippumaton.

Kustannusten, erityisesti energiakustannusten nousupaineiden torjumiseksi sekä tilausprosessin tehostamiseksi hankintatoimen ohjaus keskitettiin ja avainhankinnat vastuutettiin nimetyille henkilöille. Tavoitteena on toimintaa ja tehokkuutta kehittävien kumppanuuk-sien edistäminen.

Asiakaspalvelun parantamiseksi perustettiin Asiakaspalvelu-yksikkö, joka vastaa asiakaskontaktien hoidosta. Ensimmäiset mittaukset osoittavat, että asiakkaan asian ratkaisu on nopeutunut merkittävästi.

Kertomusvuonna olemme lisänneet esimiesten säännöllisiä strategisia, johtamista ja liiketoiminnan kehittymistä käsitteleviä tapaamisia. Näin haluamme tukea esimiesten onnistumista tavoitteiden saavuttamisessa ja henkilöjohtamiseen liittyvissä kysymyksissä.

MINNE MATKA?

SATO tavoittelee kasvua toimiakseen entistä tehokkaammin ja tuottaakseen

omistajille lisäarvoa. Kasvu toteutetaan asuntokantaa kasvattamalla Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Vastatuksemme muuttuviin tarpeisiin rakennutamme uusia asuntoja ja kehitämme nykyistä asuntokantaa mm. väestön ikärakenteen muutoksen ja ilmastonmuutoksen hillitsemisen asettamien vaatimusten mukaan. Asumisviihtyvyyden lisäämiseksi SATO kannustaa asukkaita monipuoliseen yhteistoimintaan ja pyrimme kokonaisvaltaisesti parantamaan asiakaspalveluamme.

Vuonna 2010 loimme hyvät edellytykset matkallemme yhä menestyneemmäksi asuntosijoitusyhtiöksi. Matkalle mukaan tarvitsemme riittävästi kunnianhimoa, oikeat tavoitteet, kovaa työtä ja monitahoista yhteistyötä. Yksin niillä emme kuitenkaan pääse perille, ja siksi koen yhdeksi tärkeimmistä tehtävistäni henkilöstön motivaation ylläpitämisen, toimintatapojen uusimisen kannustamisen ja työilmapiirin jatkuvan parantamisen. Kertomusvuonna koko henkilöstö on venynyt erinomaisiin suorituksiin ja siitä osoitan heille lämpimät kiitokset.

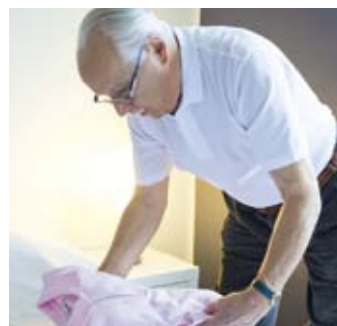
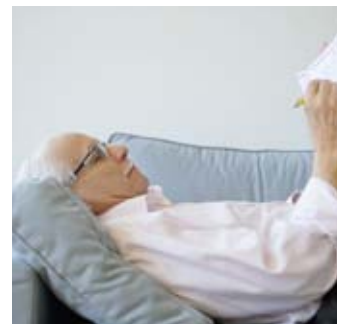
Minulla on myös ilo kiittää asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme, yhtiön omistajia ja hallitusta hyvästä yhteistyöstä vuoden aikana ja toivottaa heidät mukaan jatkamaan yhteistä matkaa. Koteja tarvitaan aina.

Erkki Valkila
Toimitusjohtaja

ELÄMÄÄ KODEISSA

Koti kuten haluat

Muutin SATO SenioriKotiin heinäkuussa, ja heti elokuussa talossa järjestettiin SATOn tukemana elonkorjuujuhlat. Pääsin nopeasti tutustumaan naapureihin ja siten luomaan turvaverkoston erilaisia arkipäivän ongelmatilanteita varten. Nyt on helppo kääntyä naapurin puoleen, jos avain unohtuu tai tarvitsen hetkeksi hoitajan kissalleni. ■



Kaikki SATOn asiakkaat saavat Kotona-asiakaslehden

4 kertaa vuodessa

SATOn vuokra-asunnoissa asuminen on vaivatonta, sillä asuntojen yllä- ja kunnossapidosta huolehtivat ammattilaiset. Asumisviihtyvyyden edistämiseksi tuemme asukkaiden yhteistoimintaa. Vuonna 2010 asukasyhteistyössä painottuivat Hyvinvointi-teemavuoden tapahtumat.

Koti osana *hyvinvointia*

SATOn perustehtävä on hyvän asumisen toteuttaminen. Kehitämme asumisratkaisuja erilaisiin asumistarpeisiin ja ylläpidämme monipuolista asuntotarjontaa.

KOTI KUTEN HALUAT

SATOn asiakaslupaus on 'Koti kuten haluat'. Tällä ohjaamme toimintaamme asiakaskeskeiseksi ja palveluamme yksilöllisiä valintoja mahdollistavaksi.

VUOKRA-ASUNTOJEN LAATU LÄPINÄKYVÄKSI

Tähtiluokitellut SATO LaatuKoti -vuokra-asunnot lisäävät tietoisuutta asunnon kunnosta ja

laatuominaisuuksista. Luokitus vaikuttaa vuokran suuruuteen.

Vuokra-asunnoissa tehdään kuntokartoitukset määrävuosina ja niiden yhteydessä tehdään tarpeelliset huoltokorjaukset. Suuremmat remontit toteutetaan sisustussuunnittelijan tekemän malliston mukaisin materiaalein ja kalustein.

YHTEISET TILAT VIIHTYISIKSI

SATOn tavoitteena on lisätä tyytyväisyyttä omaan kotiin myös panostamalla porrashuoneiden ja yhteisten tilojen viihtyisyyteen. SATO noudattaa

SATOn palvelukonsepti

1

Vuokra-asunnot
SATO LaatuKoti
laatuluokitellut asunnot

2

Vuokra- ja
omistusasunnot
SATO SenioriKoti
asunnon lisäksi hoivapalvelua

3

Omistusasunnot
SATO PlusKoti
*oma räätälöinti tai
muuttovalmis asunto*

www.sato.fi

porrashuonekorjauksissa toimintamallia, jossa materiaalien kestävyys lisäksi esteettisyydellä ja energiaa säästävällä viihtyisällä valaistuksella edistetään talon asukkaiden hyvinvointia.

Kertomusvuonna tehtiin arviointeja talopihojen kunnosta, lisättiin kesäistutuksia, istutettiin joulukuusia sekä uusittiin asukastiedotusta jätteiden lajittelusta ja lisättiin valvontaa.

HOIVAA JA KOTIPALVELUA SENIOREILLE

SATO SenioriKoti tarjoaa turvallisen kodin lisäksi palveluohjausta, jossa asiantuntija kartoittaa henkilökohtaisen palvelutarpeen ja suunnittelee palvelun toteutustavan yhdessä asiakkaan kanssa. Koti- ja hoivapalveluntarjoajina ovat SATOn valitsemat yhteistyökumppanit.

SATO SenioriKoti -kohteiden sijainti valitaan palvelujen läheisyyden ja hyvien liikenneyhteyksien perusteella. Suunnittelussa korostuvat asuntojen toiminnallisuus, esteettömyys ja turvallisuus. SATO jatkaa senioriasumisen kehittämistä vastaamaan kasvavaa kysyntää.

EROTTAUTUMISTA UUDEN KODIN OSTAJILLE

Omistusasuntoa ostavat arvostavat yhä enemmän yksilöllisyyttä ja itselle sopivia ratkaisuja sisustuksessa. SATO PlusKoti tarjoaa tähän tarpeeseen vaihtoehtoja. Kohteissa, joissa SATO PlusKoti on ostettavissa rakennusaikana, ostaja voi räätälöidä itse lattia-, seinä- ja kalustemateriaalit ja värit sekä osan huonetilaratkaisuihin.

Valmiina myytävä SATO PlusKoti tarjoaa ratkaisun ostajille, jotka arvostavat persoonallista, mutta heti muuttovalmista asuntoa. Valmiina myytävissä kohteissa SATO on toteuttanut asuntoihin vaihtoehtoisia sisustuksia asiakkaan valittavaksi.

SATO tukee asiakkaidensa hyvinvointia kehittämällä asuntotarjontaa ja asukas-toimintaa.

Marketta, 78

Onneksi SATO SenioriKotini lähellä on erinomaiset palvelut.



SATO-asiakkuus osana *asukkaiden hyvinvointia*

SATOn vuokra-asunnoissa asuu noin 38 000 asukasta, joiden asumisviihtyvyydestä SATO vastaa yhdessä kiinteistöjä ylläpitävien kumppaneiden kanssa. Lisäksi myymme pääasiassa kuluttaja-asiakkaille omistusasuntoja SATOn rakennuttamista uudiskohteista.

HYVÄ VUOKRANANTAJA
SATO noudattaa vuokraustoiminnassaan ’Hyvä vuokratapa’ -ohjetta, jonka Vuokralaisten Keskusliitto, Suomen Vuokranantajat SVA, Suomen Kiinteistöliitto ja Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ovat yhteistyössä laatineet. Selkeästi viestitetyt vuokrausperiaatteet tuovat ennakoitavuutta asumiseen ja sen kustannuksiin.

ASUMISEEN LIITTYVÄÄ YHTEISTYÖTÄ
SATO toimii asiakkaittensa kanssa yhteistyössä sekä kohdekohtaisesti, alueellisesti että valtakunnallisesti. Yhteistyön tavoitteena on vaikuttaa asumisviihtyvyyteen ja asumiskustannusten hallintaan vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa ja asukkaiden kesken. Yhteistyötä tehdään kunakin toimintavuonna asukkaiden valitseman vuosi-teeman hengessä. Vuoden 2010 asukasteema oli ”Hyvinvointi” ja vuodelle 2011 valittiin teemaksi ”Talorauha”.

Asukkaiden roolia teemavuoden tapahtumien suunnittelussa vahvistetaan. Tammikuussa 2011 järjestettiin yhteinen aivoriihi, jossa asukkaat yhdessä satolaisten kanssa ideoivat ”Talorauha” -teemavuoden sisältöä ja toimenpiteitä.

VUOROVAIKUTUSTA
Kertomusvuoden ”Hyvinvointi” -asukasteemaan liittyviä tapahtumia järjestettiin yhteensä 16 pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella, Turussa, Jyväskylässä ja Oulussa. Lisäksi tuettiin asukkaiden järjestämiä tapahtumia. Näihin osallistui yhteensä 3 500 asukasta. SATOn 70-vuotisvuoden kunniaksi kertomusvuoden päätaphtuma oli niin ikään 70 vuotta täyttävä Suomi–Ruotsi-yleisurheilumaaottelu, joka järjestettiin elokuussa Helsingin Olympiastadionilla.

Asukkaiden välisen vuorovaikutuksen lisäämiseksi SATO tukee eri tavoin taloissa tapahtuvaa asukastoimintaa. Kertomusvuonna noin kymmenessä talossa aloitettiin kokeilu omien talokohtaisten internet-sivustojen rakentamisesta ja ylläpitämisestä asukkaiden välisen vuorovaikutuksen helpottamiseksi. Housebook-nimen saanutta kokeilua on päätetty jatkaa vuonna 2011.

VAIVATONTA JA NOPEAA ASIOINTIA
Asiakaskontaktit hoidetaan SATOssa keskitetysti asiakasneuvojien toimesta. Puheluihin ja sähköpostiviesteihin vastataan nopeasti ja asiakkaan asia pyritään ratkaisemaan heti ensikontaktissa. Asiakkaat voivat hoitaa myös kasvavan osan asioistaan SATOn internet-sivuston kautta. Sähköisten asiointimahdollisuuksien lisääminen on keskeinen kehityskohde vuonna 2011.

ASIAKASETUJA
SATO tarjoaa asiakkailleen joustavia etuja, mm. ainoana vuokranantajana kaksi vaihtoehtoista vuokranmaksupäivää. Internet-palvelussamme asukkaat voivat löytää keskenään vaihdettavat kodit ja pitkäaikaisilla asiakkailla on mahdollisuus käyttää asunnon vaihtajan etua. Viiden tähden asunnoissa tarjoamme myös kalustuspalvelun.

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

SATOn asukkaat saavat neljä kertaa vuodessa julkaisemamme Kotona-asialehden. Lehti jakaa tietoa asumiseen liittyvistä aiheista, asukastoiminnasta, SATOn tapahtumista ja asiakaseduista. Lehti on saanut myönteistä palautetta asakkailta ja asiantuntijoilta. Marraskuussa Kotona-lehti sai ensimmäisenä suomalaisena kunniamaininnan Euroopan merkittävimässä kansainvälisessä asiakaslehtikilpailussa.

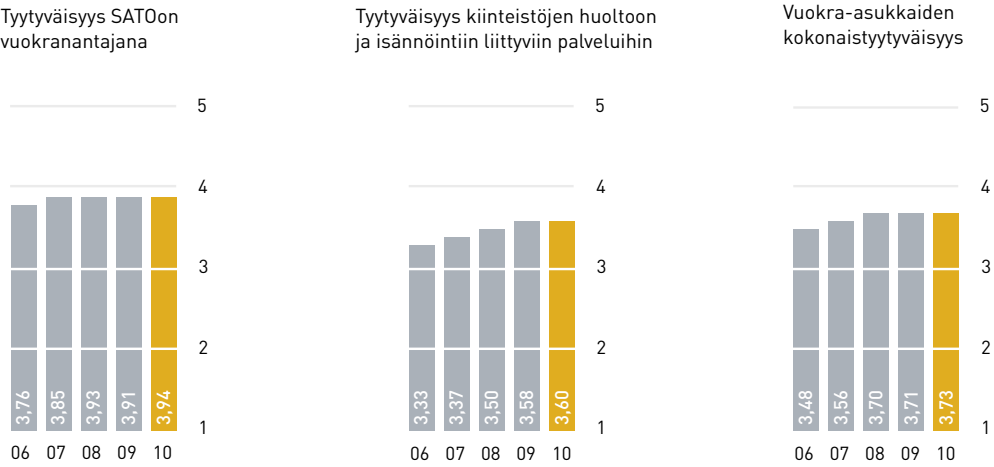
ASIAKKAILLE TUNNUSTUSTA
Kiitokseksi pitkäaikaisesta asiakkuudesta SATOn asiakkaita kutsuttiin

joulukuussa Tampereella, Turussa ja Oulussa pidettäviin joulukonsertteihin.

Vuoden 2010 asukkaaksi valittiin Sari Mikkonen Tampereelta ansioidaan asukkaiden aktivointi yhteiseen toimintaan.

ASIAKASTYYTYVÄISYYDEN KEHITTYMISTÄ SEURATAAN
SATO on asettanut tehtäväkseen asiakaskokemuksen jatkuvan parantamisen. Testaamme onnistumistamme asiakkuuden eri vaiheissa toteutetuilla asiakaskyselyillä ja seuraamalla asiakasreklamaatioita. Vuokra-asukkaiden kokonaistyytyväisyyttä on mitattu vuodesta 2004 alkaen, ja tuloksien mukaan kokonaistyytyväisyys on kasvanut vuosittain. Vuonna 2010 kokonaistyytyväisyys oli 3,73 asteikolla 1–5.

Lukujia



Lähde: SATOn asiakaskysely

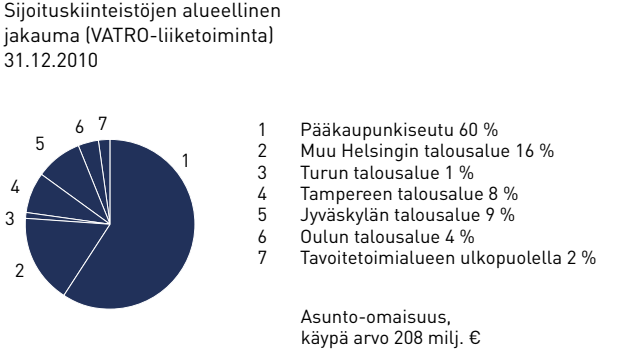
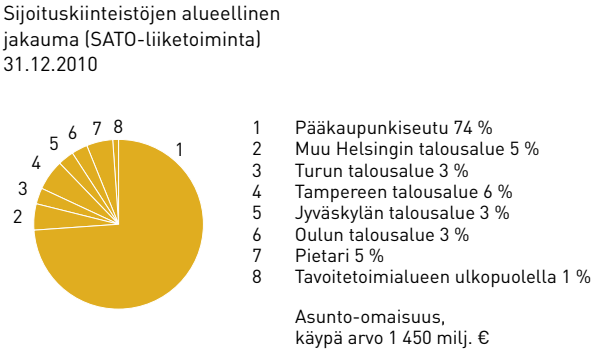
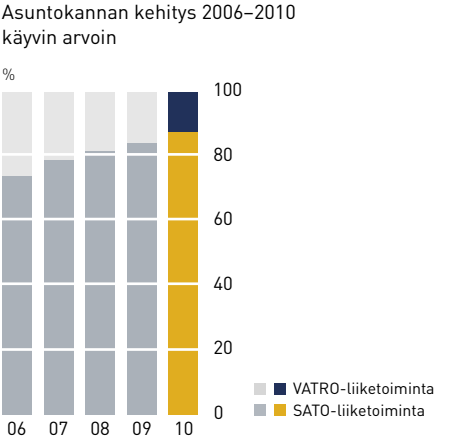
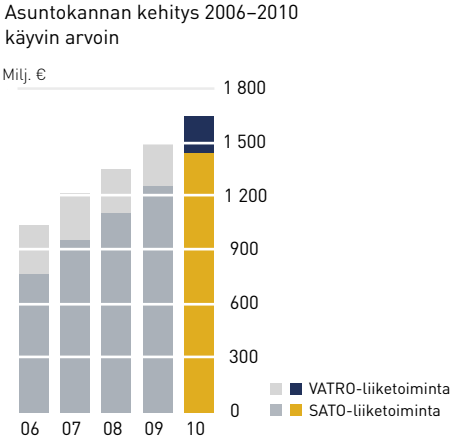
Liiketoiminta- segmentit

SATOn toimintaa johdetaan ja raportoidaan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. SATOn asun- tosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Segmentoinnilla lisätään valtion tukemaan asuntovarallisuuteen kohdistuvan toiminnan ja raportoinnin läpinäkyvyyttä.

SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitetut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotuki- lainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2011–2025. SATO-liiketoi-

minnan asuntojen osuus konsernin sijoituskiinteis- töjen käyvästä arvosta on noin 87 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 kasvustrategian mukaisesti pääosa uusista investoinneista kohdistetaan SATO- liiketoimintaan sisältyviin asuntoihin ja VATRO- liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee.



SATO-LIIKETOIMINTA

- noin 18 700 asuntoa pääosin Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan vuokra-asunnot sekä omistusasuntotuotanto
- asuntojen käypä arvo noin 1,45 miljardia euroa, 87 % SATO-konsernin sijoituskiinteistöjen arvosta

VATRO-LIIKETOIMINTA

- noin 4 100 asuntoa pääosin Suomen kasvukeskuksissa
- pitkillä rajoitusajoilla olevat arava-asunnot, joiden rajoitukset päättyvät 2040-luvulla
- asuntojen käypä arvo noin 208 miljoonaa euroa, 13 % SATO-konsernin sijoituskiinteistöjen arvosta

2010
Milj. euroa

	SATO	VATRO
Liikevaihto	158,8	34,1
Nettovuokratuotto	85,5	15,1
Tulos ennen veroja	35,0	6,6
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	104,3	0,0
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 098,1	207,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 449,5	207,8
Vuokra-asunnot, lkm	17 413	4 103
Osaomistusasunnot, lkm	1 314	-
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	50	-

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöistä saatavien vuokratuottojen rinnalla kiinteistöjen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOn liiketoiminnassa. Arvonkehityksen turvaamiseksi SATO keskittää asunto-omaisuutensa alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Sijoituksen arviointiin vaikuttavat alueen kehitysnäkymät, väestöprofiili ja arvioidut ylläpito- ja korjausmenot.

ASUNTOJEN MÄÄRÄ JA ARVO

SATolla oli kertomusvuoden lopulla yhteensä noin 760 asuntokohdetta, joissa oli yhteensä 22 830 (22 769) asuntoa. Näistä 21 516 (21 424) oli

vuokra-asuntoja ja 1 314 (1 345) osaomistusasuntoja. Vuokra-asunnoista 93 (34) oli asuntoja Pietarissa.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli yhteensä 1 305,9 (1 243,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 657,3 (1 503,0) miljoonaa euroa. Pietarin asuntojen osuus kirjanpito- ja käyvistä arvosta oli 66,0 (24,4) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen arvoero kasvoi katsauskaudella 91,8 (61,8) miljoonaa euroa. Kasvu johtui asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksestä sekä kohteiden aravarojoitusten päättymisestä. Arviointimenettely on selostettu sivulla 58.

PORTFOLIOT

SATOn sijoituskiinteistöt on jaettu portfolioihin tuotto- ja arvonkehitysodotusten perusteella. Odotuksiin vaikuttavat mm. asunnon sijainti, koko, ikä, laatuluokka sekä mahdolliset käyttö- ja luovutusrajoitukset. Sijoitusstrategiansa mukaisesti SATO kehittää asuntokantaansa aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla.

SIJAINTI

Noin 72 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee Helsingin seudulla Lahti ja Hämeenlinna mukaan lukien. Loput asunnoista ovat Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa. Talousalueiden sisällä asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyydessä.

Tavoitetoimialueen ulkopuolella olevat asunnot realisoidaan.

Pietarissa sijaitsevat asunnot ovat kaupungin keskustan parhailla paikoilla tai kehittyvillä alueilla keskustan tuntumassa metroyhteyksien varrella.

LAATULUOKAT

SATO on kehittänyt vuokra-asunnoilleen laatuluokituksen, jonka tarkoituksena on toisaalta välittää asiakkaalle oikea kuva vuokrattavan asunnon hintalaatusuhteesta ja toisaalta ohjata korjaustoimintaa. Vuokrattavassa asunnossa käytetyt materiaalit ja asunnon kunto vaikuttavat tähtien määrään. Asunnoista pääosa on

hyväkuntoisia kolmen ja neljän tähden SATO LaatuKoti -asuntoja.

YLLÄPITO

Kiinteistöjen isännöinti, huolto ja siivous sekä asuntotason korjaustoiminta hoidetaan kumppanien toimesta. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin. Asuntojen korjaukset kohdistetaan laatuluokituksen mukaiseen laadun ylläpitämiseen ja parantamiseen. Kaikkien SATOn vuokra-asuntojen kunto tarkastetaan määrävälein tai kun asukas vaihtuu. Tarkastuksen yhteydessä pienet kunnostusta vaativat viat korjataan ja tehdään selvitys suuremmista korjaustar-

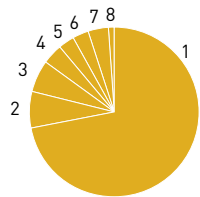
peista. Vuoden 2010 aikana määräaikaikkunnostuksia tehtiin yhteensä noin 6 500 asuntoon.

NÄKYMÄT

SATOn sijoituskiinteistöjen keskittäminen kasvukeskuksiin jatkuu uusien investointien ja toteutettavien realisointien kautta. Pitkän tähtäimen korjaussuunnittelulla varmistetaan kiinteistöjen arvonnousu ja vuokrattavuus. Asuntojen määräaikaikkunnostuksia jatketaan, ja niiden yhteydessä kylpy- ja wc-tilojen kalusteosia vaihdetaan vettä säästäviin malleihin. Kumppanitoimintaa kehitetään tehokkuuden ja asiakastytyväisyyden parantamiseksi.

lukuja

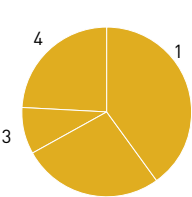
Sijoituskiinteistöjen alueellinen jakauma 31.12.2010



- 1 Pääkaupunkiseutu 72 %
- 2 Muu Helsingin talousalue 7 %
- 3 Tampereen talousalue 6 %
- 4 Jyväskylän talousalue 4 %
- 5 Oulun talousalue 3 %
- 6 Turun talousalue 3 %
- 7 Pietari 4 %
- 8 Tavoitetoimialueen ulkopuolella 1 %

Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 657 milj. €

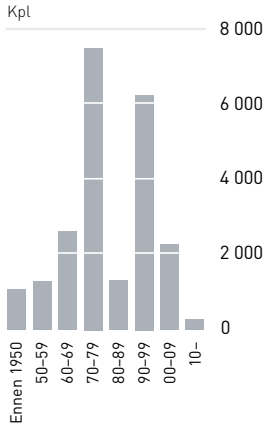
Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2010



- 1 Etelä 40 %
- 2 Länsi 27 %
- 3 Pohjoinen 9 %
- 4 Itä 24 %

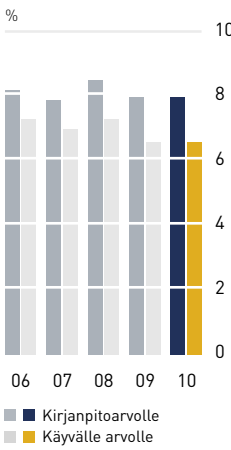
Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 701 milj. €

Asuntokanta valmistumisvuosittain 31.12.2010



Yhteensä 22 830 kpl

Nettovuokratuotto



■ Kirjanpitoarvolle
■ Käypälle arvolle



..... Kalevi, 70
Pidämme pihapiiristämme huolta yhdessä naapureiden kanssa.

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta.

VUOKRAUSPALVELU

Toimintansa ohjaamiseksi SATO ennakoi asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia. Käytännön tietoa asumistoiveista saadaan asuntoa etsiviltä ja siksi asuntojen vuokraus hoidetaan pääosin omalla organisaatiolla. Kertomusvuonna tehtiin yhteensä noin 6 500 vuokrasopimusta.

VUOKRAT

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

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2010 vuokra-asunnoissa 12,10 (11,57) euroa/m²/kk. Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 3,0 (6,1) prosenttia. Vuokra-

asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 4,6 (6,4) prosenttia.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 100,6 (93,3) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuottoprosentti kirjanpitoarvolle oli 7,9 (8,0) ja käyvälle arvolle 6,5 (6,6).

VUOKRAUSASTE JA VAIHTUVUUS

Asuntojen vuokrausaste pysyi korkeana koko vuoden. Keskimääräinen asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 98,1 (96,6) prosenttia. Vuokrausasteen paranemiseen vaikuttivat pienentynyt asukasvaihtuvuus, hyvä markkinatilanne, vuokraustoiminnan ohjauksessa tehdyt muutokset ja uuden tietojärjestelmän käyttöönotto.

Vuokra-asuntojen vaihtuvuus vuonna 2010 oli 29,0 (31,5) prosenttia mukaan lukien sisäinen vaihtuvuus, joka oli 5,5 (4,3) prosenttia.

PIETARIN VUOKRAUSTOIMINTA

Pietarissa oli kertomusvuoden lopulla vuokrattavia asuntoja 93 (34). Marraskuussa valmistui 42 asunnon kohde, jonka vuokraus on käynnissä, muut asunnot ovat kaikki vuokrattuja. Pääosa asunnoista vuokrataan kalustettuna. SATOn Pietarissa olevien asuntojen keskineliövuokra oli 25,49 (22,90) euroa/m²/kk.

NÄKYMÄT

Lisääntynyt vuokra-asuntotuotanto kasvattaa tarjontaa, mutta vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan

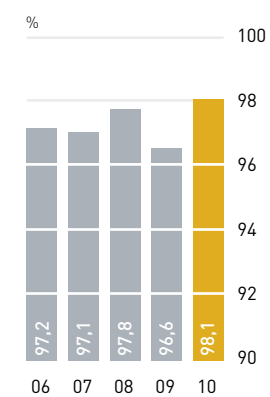
SATOn vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta.

hyvänä. SATOn vuokrauksen kehittymistä seurataan viikkotasolla markkinamuu-
tosten havaitsemiseksi, ja vuokrauksen onnistumista edellyttäviin toimenpiteisiin ryhtymiseksi.

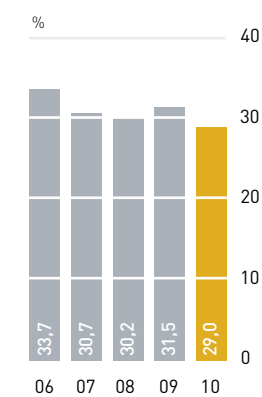
Myös Pietarissa SATOn valitseman asiakaskohderyhmän vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä.

lukuja

Taloudellinen vuokrausaste



Vaihtuvuus



Jessica, 20

*SATOn edullinen vuokravakuus
sopii myös opiskelijan
kukkarolle.*



Investoinnit ja realisoinnit

SATO on usean vuoden ajan toteuttanut asunto-sijoitustoimintaan kohdistuvaa kasvustrategiaansa. SATO on viime vuosikymmenen aikana investoinut vuokra-asuntoihin yli miljardi euroa. Samanaikaisesti omistuksia on vähennetty alueilla, joissa SATO ei pitkällä tähtäimellä näe kasvulleen edellytyksiä.

INVESTOINTIEN KOHDENTAMINEN

Asuntojen vuokrattavuus ja asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys varmistetaan keskittymällä Suomessa viiteen suurimpaan kasvukeskukseen. Asunto-omaisuutta kasvatetaan ensisijaisesti pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja Pietarissa, joista kohteet valikoidaan hyvien liikenneyh-

teyksien varrelta. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Alueellisten painotusten tuloksena asunto-omaisuuden käypä arvo on noussut vuosikymmenen puolivälin noin 900 miljoonasta eurosta yli 1,6 miljardiin euroon, vaikka asuntojen määrä on säilynyt lähes ennallaan.

HANKINNAT

Kertomusvuonna konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 104,3 (112,0) miljoonaa euroa. Investoinneilla hankittiin yhteensä 674 (983) vuokra-asuntoa, joista 506 oli

kokonaisina vuokrataloina hankituissa kohteissa ja 168 yksittäisiä asuntoja. Investoinnit painottuivat SATO-liiketoimintaan.

Merkittävimmät investoinnit Suomessa olivat Helsingin Haagassa, Espoon Leppävaarassa ja Tampereen keskustassa sijaitsevan 102 vuokra-asunnon hankinta sekä syyskuussa tehty kauppa koskien Helsingissä ja Tampereella olevaa 208 vuokra-asuntoa.

Kertomusvuoden lopulla SATOlla oli Suomessa rakenteilla 496 (341) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 463 (229) toteutetaan välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla. Kertomusvuonna konsernille valmistui 289 (85) uutta vuokra-asuntoa.

Pietariin vuoden 2010 loppuun mennessä tehtyjen investointien arvo on yhteensä 66,4 (46,7) miljoonaa euroa. Lisäksi sitovia hankintasopimuksia oli 7,1 (2,9) miljoonan euron arvosta. Kohteissa on yhteensä 178 asuntoa. Kaikki hankitut asunnot sijaitsevat keskustan arvostetuilla alueilla. Kertomusvuonna tehdyt päätökset Pietarin uusista investoinneista tehtiin rakenteilla oleviin 21 asuntoon Petrogradskayan saarella, 19 asuntoon Pietarin ydinkeskustassa ja 66 vuokra-asuntoon Primorskin kaupunginosassa.

PERUSKORJAUSINVESTOINNIT

Kertomusvuonna tehtiin päätökset yhteensä kolmen kiinteistön peruskorjaamisesta. Kiinteistöissä on yhteensä 236 asuntoa. Päätettyjen investointien arvo on yhteensä 10,5 miljoonaa euroa.

REALISOINNIT

Konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 608 (614) vuokra-asuntoa ja realisoitien arvo oli yhteensä 32,9 (28,5) miljoonaa euroa. Merkittävimmät kaupat tehtiin toukokuussa, kun SATO myi Avaralle 325 asuntoa Kuopiosta.

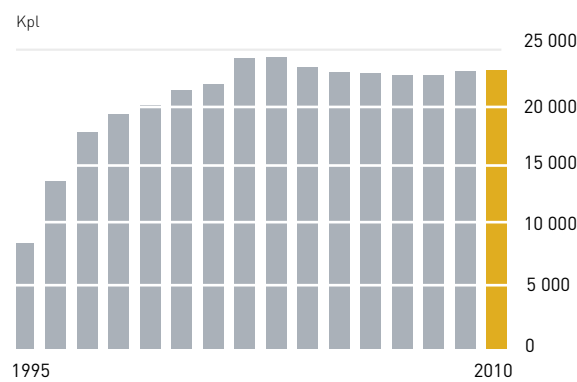
Asunto- ja tonttirealisoinnit olivat yhteensä 38,9 (34,4) miljoonaa euroa, joista syntyi myyntivoittoja yhteensä 13,4 (17,2) miljoonaa euroa.

NÄKYMÄT

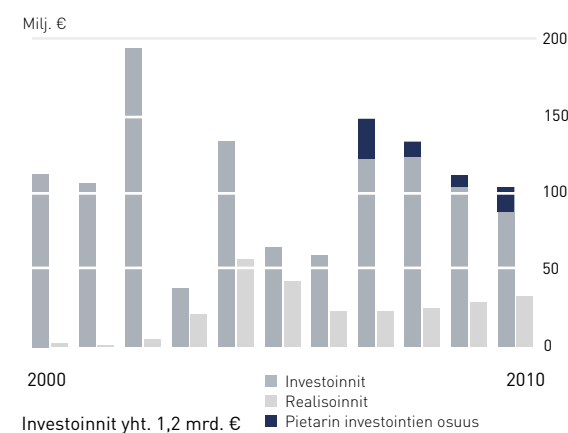
Tunnettuutensa, markkina-asemansa ja taloudellisten resurssiensa ansiosta SATO:n mahdollisuudet jatkaa kasvua ovat hyvät. SATO tavoittelee pitkällä tähtäimellä yhteensä noin 100 miljoonan euron vuosi-investointeja Suomessa ja Pietarissa. Realisoitavat kohteet valitaan sijaintistrategian perusteella.

lukuja

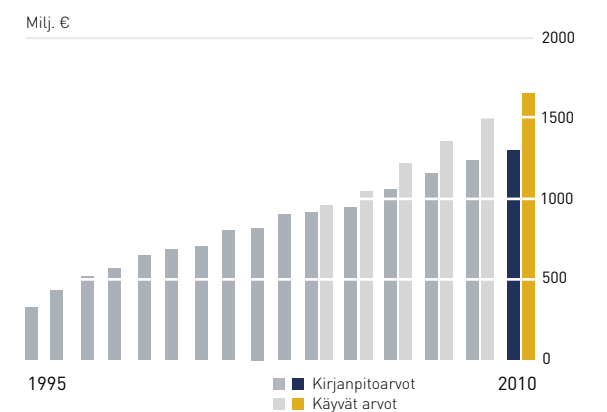
Asuntokannan kehitys 1995–2010



Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995–2010 ja käyvät arvot 2005–2010



Kiinteistökehitys

Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille ja myytävien omistusasuntojen rakennuttamiselle. Tonttihankinnat kohdistetaan Suomen viiteen suurimpaan kasvukeskukseen.

TONTTIVARANTO

Vuoden 2010 lopussa SATOlla oli omistuksessaan asuntotuotantoon kaavoitettua tonttivarantoa noin 166 000 kerrosneliometriä kirjanpitoarvoltaan 76,7 (78,3) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimuksiin perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 64 000 kerrosneliometriä ja kaavake-

hityskohteissa noin 104 000 kerrosneliometriä. Esisopimusten ja kaavatavoitteiden toteutuessa nämä yhdessä mahdollistavat noin 4 000 asunnon rakentamisen.

TONTTIHANKINNAT

Kertomusvuonna tontteja hankittiin noin 14,5 (7,2) miljoonalla eurolla. Hankinnat mahdollistavat yhteensä runsaan 450 asunnon rakentamisen.

Merkittävin maa-aluehankinta tehtiin Espoo Perkkäältä. SATOn ostamalle alueelle voidaan kaavan vahvistuttua rakentaa asuntoja noin 1 000 hengelle.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi kertomusvuonna runsaat 17 000 kerrosneliometriä kerrostalo- ja rivitalorakennusoikeutta sisältävän SATOn omistaman Espoon Soukankallion alueen asemakaavan.

TONTTIMYYNNIT

SATO on tehnyt strategisen valinnan keskittyä tuotannossaan kerrostaloihin. Siihen soveltumaton tonttivaranto myydään. Kertomusvuonna tonttivarannosta myytiin yhteensä noin 65 000 kerrosneliometrin rakentamiseen oikeuttavat tontit. Tonttimyynteistä kertyi myyntivoittoja 2,3 (4,2) miljoonaa euroa.

TONTTIVARANNON KÄYTTÖ

Konsernin rakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 40 000 (8 600) kerrosneliometriä. Tuotantoon siirtyneiden ja myytyjen omistustonttien arvo oli yhteensä noin 16,4 (2,3) miljoonaa euroa.

ASUNTOTUOTANTO

Kertomusvuonna valmistui 122 (382) SATOn rakennuttamaa asuntoa, joista 44 (37) oli konsernin omistukseen valmistuneita vuokra-asuntoja ja 50 (219) omistusasuntoja.

Rakenteilla oli 31.12.2010 yhteensä 686 (176) asuntoa, joista 496 (155) oli konsernin sijoitusasuntoja ja 190 (21) myytäviä omistusasuntoja.

Kertomusvuoden aikana käynnistettiin 375 (155) konsernin omistukseen tulevan vuokra-asunnon ja 190 (21) myytävän omistusasunnon rakentaminen.

OMISTUSASUNTOJEN MYYNTI

Vuonna 2010 myytiin yhteensä 87 (183) omistusasuntoa arvoltaan 25,0 (40,7) miljoonaa euroa. Kertomusvuoden lopussa valmiita omistusasuntoja oli myymättä 2

(18) ja rakenteilla olevia 130 (11) hankinta-arvoltaan yhteensä 38,0 (6,4) miljoonaa euroa.

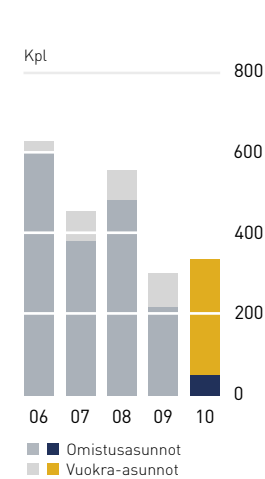
Kiinteistökehitys luo edellytykset uusille investoinneille ja rakennuttamiselle.

NÄKYMÄT

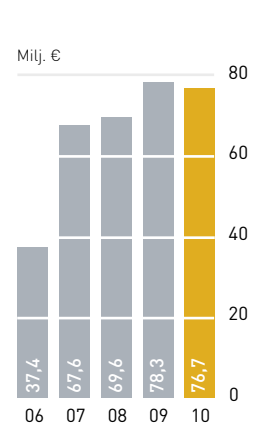
SATO aloittaa markkinatilanteen mukaan arviolta 300–600 uuden vuokra- ja omistusasunnon rakentamisen vuonna 2011.

lukuja

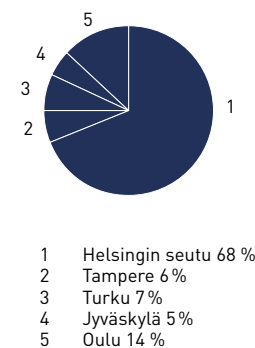
Valmistuneet uudisasunnot



Tontteihin sitoutunut pääoma



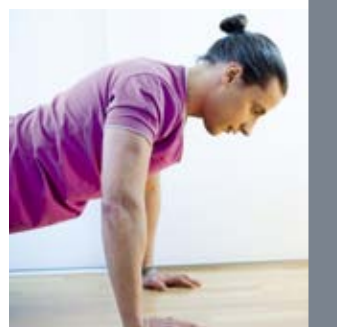
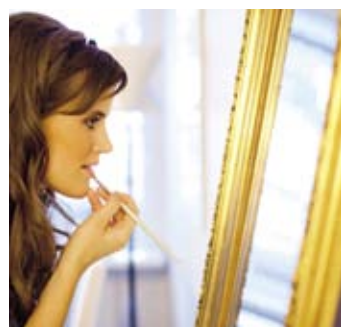
Tonttivarannon alueellinen jakauma (kerros-m²) 31.12.2010 yhteensä noin 334 000, noin 4 000 asuntoa



Jesse, 3 ja Emma, 5

SATO-kotimme pihamaalla riittää tilaa leikkiä.





ELÄMÄÄ KODEISSA

Koti kuten haluat

Valitsin asunnokseni SATO LaatuKodin, sillä jaamme selvästi SATOn kanssa saman arvomaailman. Haluan elää ympäristöä kuormittamatta: säästää energiaa ja kuluttaa vähemmän vettä. SATOlla on hyvät ympäristötavoitteet, ja SATOn tekemien toimenpiteiden avulla vedenkulutukseni väheni viime vuonna melkein 20 prosenttia. ■



SATO vähentää kaikkien energialajien ominaiskulutusta omistamissaan asuinkiinteistöissä vähintään

15 prosenttia

vuoden 2004 tasosta vuoteen 2016 mennessä. Vain tehokkaalla mittaamisella pystytään puuttumaan oikeisiin asioihin. SATO onkin uudistanut energia-seurannassa käytettävän järjestelmän vuonna 2010. Uuden ohjelmiston avulla raportit tuotetaan kumppaneille kohdennettuina ja hälytykset poikkeamista ohjautuvat suoraan isännöitsijöille.

Yritysvastuu

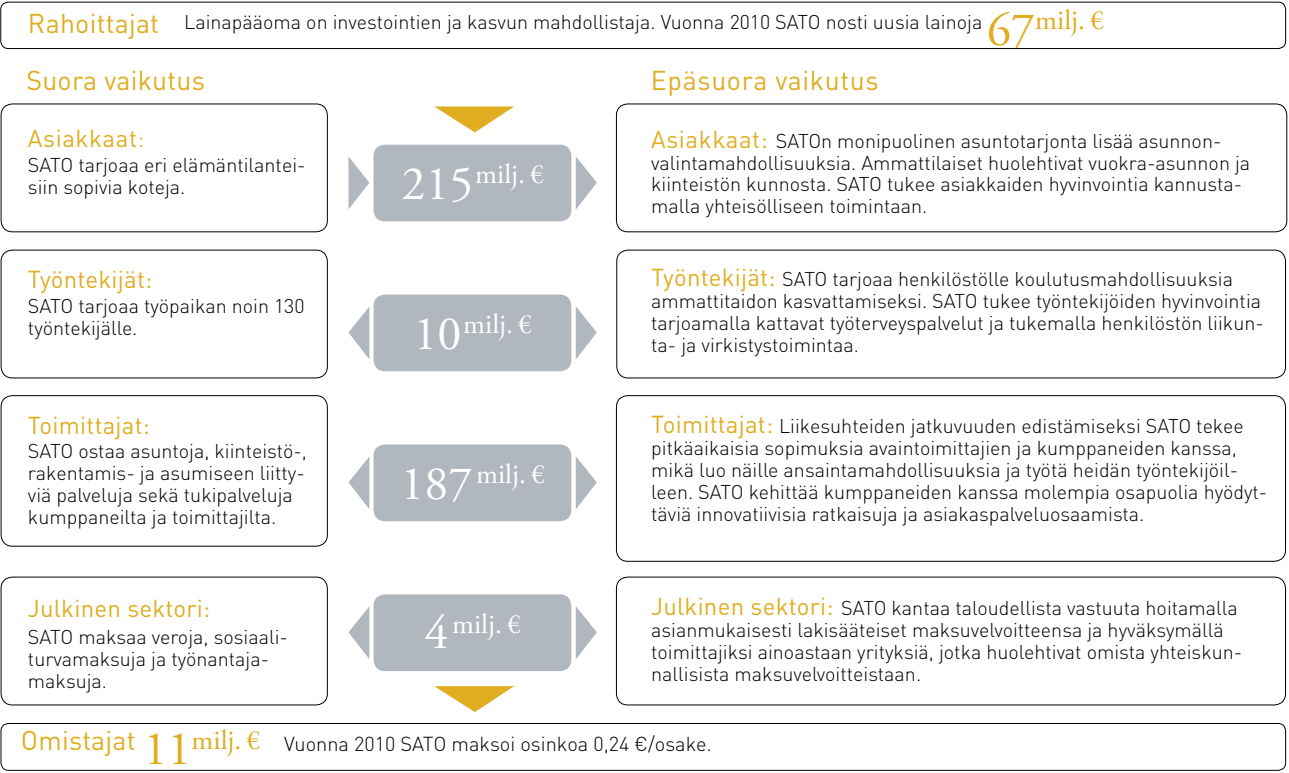
SATO vaikuttaa hyvinvoinnin lisäämiseen yhteiskunnassa ylläpitämällä, vuokraamalla ja kehittämällä sijoitusomaisuuttaan sekä tuottamalla uusia asuntoja. SATOlla on omistuksessaan noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Lisäksi SATO on rakennuttanut yli 220 000 asuntoa 70-vuotisen toimintansa aikana. Monipuolisen asuntotarjonnan ylläpitäminen

ja kasvattaminen kasvukeskuksissa tukee näiden alueiden kehittymismahdollisuuksia ja työvoiman saantia.

Koteja tarvitaan aina, joten jatkuva asuntojen kysyntä tukee SATOn liiketoimintaa. Vuokraustoiminnasta saatavan säännöllisen kassavirran ansiosta konsernin kyky huolehtia maksuvalmiudesta ja taloudellisista velvoitteistaan

on vakaalla pohjalla. Sijoituskiinteistöjen ammattimaisella ylläpidolla, suunnitelmallisella korjaustoiminnalla sekä investointi- ja realisointitoiminnalla luodaan edellytykset yhtiön arvonehkitykselle. SATO toimii yhdessä kumppaniverkoston kanssa saavuttaakseen tavoitteensa. Toiminnan perustana on lisäarvon luonti yhdessä sidosryhmien kanssa näiden eduksi.

TALOUDELLINEN VASTUU



sosiaalinen vastuu ja henkilöstö

HENKILÖSTÖ
SATOn henkilöstö koostuu noin 130 kiinteistöalan osaajasta. Valtaosalla on joko tekninen, kaupallinen tai juridinen koulutus. Työnantajana SATO tarjoaa kilpailukykyisen palkan, hyvät työolosuhteet ja mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen. Työhyvinvointiin liittyvä toiminta painottui kertomusvuonna johtamisen ja esimiestyön parantamiseen sekä työhyvinvointia tukevien tutkimusten hyödyntämiseen.

HENKILÖSTÖINDEKSI
SATO tekee vuosittain henkilöstölle suunnatun kyselytutkimuksen, jossa henkilöstö arvioi ja antaa tietoa työssä jaksamisesta, esimiestoiminnasta, osaamisen kehittämisestä ja organisaation toimivuudesta. Henkilöstön kokonaistyytyväisyyttä seurataan tulosten perusteella laadittavasta SATO-indeksistä, jolle asetetaan tavoitearvo vuosittain. Kertomusvuonna SATO-indeksin arvo oli 64 (asteikolla 0–100) (59 vuonna 2009).

Tulokset olivat parantuneet useissa eri osa-alueissa, mutta kehittämistä löytyi mm. esimiestyön ja yksiköiden välisen yhteistyön osalta. Tutkimusten tulokset käsiteltiin kevään 2010 aikana organisaation eri yksiköissä ja yksikön toiminnalle laadittiin kehittämissuunnitelma seuraavalle kahdelle vuodelle. Kehittämissuunnitelmien toteutumista seurataan paitsi yksiköissä myös konsernin johtoryhmässä.

ESIMIESTYÖN PARANTAMINEN
Esimiestyön parantamiseksi käynnistettiin keväällä ’SATO Esimiesvalmennus 2010’. Ennen valmennusjaksoa tehtiin jokaisesta esimiehestä 360°-arviointi, jonka tulosten perusteella esimiehet laativat itselleen henkilökohtaisen

kehittämissuunnitelman. Arviointi toistetaan jatkossa joka toinen vuosi. Esimiesvalmennuksessa perehdyttiin strategian ja käytännön toiminnan yhdistämiseen, henkilöstöjohtamisen periaatteisiin, ihmisten johtamisessa huomioitaviin asioihin sekä suorituksen johtamisen menetelmiin.

Tiivistä *sidosryhmätyötä*
Vuonna 2010 järjestimme kaksi tilaisuutta opiskelijoiden kohtaamiseksi: kävimme antoisaa keskustelua nuorten odotuksista työelämältä, toiveista, haaveista ja näkemyksistä yritysmaailmasta ja palveluista. Face-to-face-kontaktit hyödyntävät molempia osapuolia ja antavat meille arvokasta tietoa toiminnan kehittämiseksi.

TERVEYDENHUOLTO

Työterveyshuollon toiminnan tehostamiseksi siirryttiin nk. valtakunnalliseen palvelumalliin, joka takaa kaikille SATO-laisille samanlaiset työterveyspalvelut kaikissa Suomen toimipisteissä. Yhteisiä arviointi- ja yhteistyöpalavereja järjestettiin työterveyshuollon vastuuhenkilöiden kanssa säännöllisesti.

VIRKISTYSTOIMINTA

Henkilöstölle tehdyn harrastekyselyn pohjalta henkilöstötuna tarjottavien liikuntalajien määrää kasvatettiin. Yhteistä liikuntailtapäivää vietettiin eri toimipaikoissa kevään ja syksyn aikana. SATOn liikunta- ja virkistyskerho LiiVi järjesti lisäksi runsaasti innostavia

kulttuuritilaisuuksia. SATOn 70-vuotista taivalta juhlittiin yhteisessä juhlassa kesäkuussa.

KOULUTUS

Henkilöstökoulutus painottui kertomusvuonna johtamis- ja ammattitaidon kehittämiseen. Lisäksi järjestettiin mm. asiakaspalvelu-, kieli- ja IT-koulutusta.

PALKITSEMINEN

SATO arvostaa yhteistyökykyistä, omaaloitteista ja tuloksellista toimintatapaa, josta myös palkitaan.

Yhtiön ylin ja keskijohto kuuluvat henkilökohtaisesti määritetyn palkitsemisen piiriin. Muulle henkilöstölle maksetaan

SATO edistää työhyvinvointia mm. johtamisen ja esimiestyön parantamisella.

rahapalkkio yhteisiksi määriteltyjen tavoitteiden saavuttamisesta. Lisäksi henkilöstöä kannustetaan mm. jakamalla vuosittain ’Vuoden satolainen’ -kunniakirja sekä arvomainintoja poikkeuksellisesta arvoja edistävästä toiminnasta.

Kertomusvuonna henkilöstölle maksettujen palkkojen, palkkioiden ja henkilösivukulujen yhteismäärä oli noin 9,7 miljoonaa euroa.

ympäristövastuu

ENERGIAN SÄÄSTÖTAVOITTEET

SATO on sitoutunut valtion vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan sisältyvään kiinteistöalan energia- tehokkuussopimukseen (VAETS). Sopimuksen tavoitteena on, että siihen liittyneet yhteisöt vähentävät sähkön ja lämmön kulutusta 7 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen 2016 mennessä. SATO on asettanut lisätavoitteekseen vähentää sähkön, lämmön ja veden ominaiskulutusta SATOn omistamissa taloissa 15 prosentilla vuoden 2004 tasosta. Sidosryhmien ympäristötietoisuutta parannetaan aktiivisella viestinnällä ja koulutuksella.

ENERGIANKULUTUKSEN HALLINTA

SATOn energiansäästötoiminta sisältää vuosittaiset kiinteistöjen LVI-laitteiden toiminnan ja säättöarvojen tarkastukset. Energiaraporttien perusteella SATO ohjaa yhdessä isännöitsijöiden kanssa huoltoyhtiöiden toimintaa. Päivittäistä talojen energiankulutusta seurataan häiriötilanteiden havaitsemiseksi ja nopeisiin korjaustoimiin ryhtymiseksi. Isännöitsijöille ja huoltomiehille järjestetään vuosittain energianhallintaan liittyvää koulutusta.

SATOn vuokra-asuntojen kunto tarkastetaan määrävälein ja tarkastusten

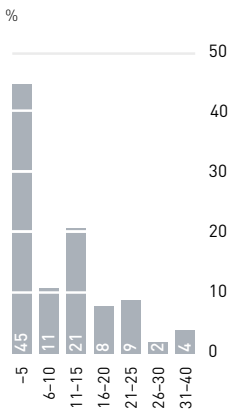
yhteydessä mm. korjataan vesivuodot, säädetään huonelämpötila ja vaihdetaan tarvittaessa vesikalusteosia vettä säästäviin malleihin. Vuoden 2012 loppuun mennessä SATOn kaikkiin vuokra-asuntoihin on asennettu vettä säästävät kalusteet.

Kertomusvuonna SATO otti 20 talon lämpötilatasot tarkempaan seurantaan. Mittaustulosten perusteella korjattiin lämmönsäätökäyriä nopealla aikataululla. Toimenpiteillä saavutettiin 10 prosentin kustannussäästöt. Seurantaa laajennetaan.

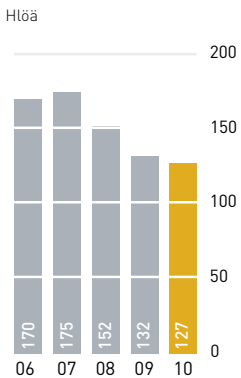
Henkilöstön koulutusaste 31.12.2010



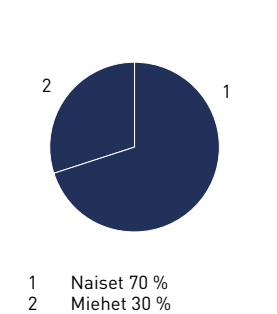
Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2010



Henkilöstö vuoden lopussa 2006–2010

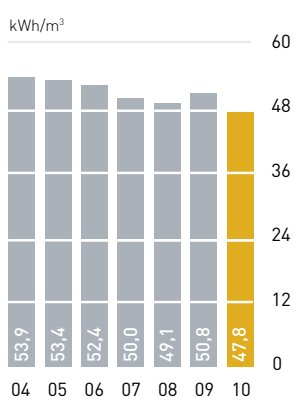


Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2010

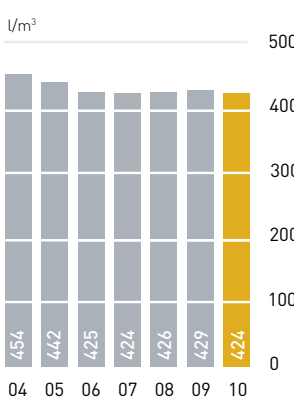


lukuja

Lämmön normitettu ominaiskulutus



Veden ominaiskulutus



Lähde: SATO

UUTTA TEKNOLOGIAA

SATO tutki lisäksi yhdessä kohteistaan säätöjärjestelmien uudistamisella ja nykyaikaistamisella saavutettavia kustannussäästöjä. Kesällä testikohteen asennettiin uusinta teknologiaa edustava säätöjärjestelmä, josta saatavia kokemuksia seurataan talvikauden aikana. Mittauksissa otetaan huomioon rakennuksen ominaisuudet sekä ulkoilman kosteuden, lämpötilan ja tuulisuuden vaikutukset. Testauksessa seurataan säätöjen todellisia vaikutuksia huonelämpötilaan. Huoneistokohtaisten lämpötilamittausten tavoitteena on parantaa asumisviihtyvyyttä energiansäästön ohella.

ELINKAARIKUSTANNUS OHJAA**UUSIA RATKAISUJA**

SATOn asuntotuotannossa pyritään energiatehokkuuden ja ylläpidon kannalta parhaisiin ratkaisuihin. Teknisten järjestelmien ja rakenteiden osalta huomioidaan aina kyseisen ratkaisun todellinen elinkaarikustannus, mikä on tärkeä osa uudis- ja peruskorjauskohteiden suunnittelunohjausta.

ASENNEKASVATUSTA

Yhtenä toimenpiteenä energiankulutuksen hillitsemiseksi SATO osallistuu vuosittain aktiivisesti Motivan järjestämään valtakunnalliseen Energiansäästöviikkoon. Viikon aikana SATO

valistaa henkilöstöään, asiakkaitaan ja yhteistyökumppaneitaan kiinnittämään huomiota energiankulutuksen vähentämiseen. Kertomusvuonna SATOn asukkaita aktivoitiin energiankulutuksen tarkkailuun ja kulutustottumuksien muutoksiin sekä kannustettiin jakamaan energiansäästövinkejä julkaistaviksi kaikkien SATO-asukkaiden käyttöön. SATOn nettisivujen käyttäjille laadittiin hiilijalanjälkeä mittaava testi. SATOn henkilökunnalle laadittiin myös toinen, kulutustottumuksia kartoittava testi, jolla ohjataan ympäristöasioiden huomioimiseen työssä ja työmatkoilla sekä kotona.

kehitystoiminta

ASUMISEN KEHITTÄMINEN

SATOn perustehtävä on hyvän asumisen toteuttaminen, mitä täytämme kehittämällä yhtiön asumisratkaisuja vastaamaan vallitsevia asumistarpeita ja -toiveita sekä ylläpitämällä monipuolista asuntotarjontaa. Yhteistyö SATOn vuokra-asunnossa asuvien kanssa on monipuolista.

Tulevaisuuden menestystekijöinä ovat oikeanlainen asuntotarjonta, asiakkaan palvelukokemus ja tehokas toiminta. Näissä SATO pyrkii lisäämään kilpai-

lukykyään, mikä edellyttää yrityksen ja sen kumppaneiden toiminnan sekä koko toimialan jatkuvaa kehittämistä. SATOn panostukset kehitystoimintaan vuonna 2010 olivat noin 0,7 (0,5) miljoonaa euroa.

PAREMPAA TEHOKKUUTTA, LAATUA**JA ASIAKASPALVELUA**

Asiakaskokemuksen parantamiseksi SATO jatkoi kertomusvuonna prosessien ja kumppanitoiminnan ohjauksen sekä näitä tukevien tietojärjestelmien kehittämistä. SATOn ydinprosessien kuvaukset saatet-

tiin päätökseen. Prosessien suorituskyvyn parantamiseksi määriteltiin kullekin prosessille mittaristo ja mittareille tavoitearvot.

Tietojärjestelmäkehitys painottui operatiivista tehokkuutta ja asiakaspalvelua tukevien ratkaisujen parantamiseen. Lisäksi SATOn lainakannan hallintaa varten otettiin käyttöön uusi järjestelmä. Tietovaraston käyttöä raportoinnissa tehostettiin.

Konsernin palvelinkapasiteettia lisättiin samalla kun palvelinratkaisut ja niiden ylläpito siirrettiin ulkopuoliselle palveluntuottajalle.

Konsernin hankintatoiminta uudelleen organisoitiin ja hankintoja koskeva ohjeistus uudistettiin.

JOHTAMISEN UUDISTAMINEN

Organisaation kokonaissuorituskyvyn nostamiseksi laadittiin vuoteen 2013 ulottuva johtamisohjelma tarkoituksena tunnistaa käytössä olevat parhaat käytännöt ja ryhtyä soveltamaan niitä konsernin laajuisesti. Ohjelmassa on asetettu kunnianhimoiset tavoitteet suorituskyvyn nostamiseksi uudelle tasolle.

TUTKIMUSTOIMINTA

SATO osallistui VTT:n, Aalto-yliopiston ja HSE:n sekä 12 muun yrityksen yhteistutkimukseen SUSPROC, Sustainable Building Processes. Tutkimuskohteina olivat kestävän rakentamisen periaatteet kaavoituksessa, rakentamisessa, ohjeituksissa, hankkeiden rahoituksessa ja markkinoinnissa.

TUKITOIMINTA

SATO on usean vuoden ajan kannustanut nuoria nuotoilijoita edistämään hyvään asumiseen liittyviä luovia

ratkaisuja. Kertomusvuonna palkitun Dylan Kwokin Taideteolliseen korkeakouluun valmistuneessa lopputyössä ajatuksena on parantaa vanhojen talojen lämmöneristystä ikkunoita uusimalla ja käyttää vanhoja ikkunarakenteita uusien viherkeskusten rakentamiseen. Teos vaalii olemassa olevaa arkkitehtuuria ja tuo siihen uuden elementin kannustamaan asukkaita monipuoliseen vuorovaikutukseen toistensa kanssa.

Joulumuistamisiin varatut rahat lahjoitettiin joulukuussa Ensi- ja turvakotien liitolle perheväkivallan kriisityön tukemiseksi. Lisäksi lahjoituksia tehtiin mm. SPR:n katastrofiraostolle.

JÄRJESTÖTOIMINTA

SATO on jäsenenä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:ssa, jossa sillä on edustajat hallituksessa, Asunnotoimialan johtoryhmässä ja neljässä toimikunnassa. Lisäksi SATO on edustetuna Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin neuvottelukunnassa.

SATO on Helsingin seudun kauppakamarin jäsen, ja sillä on edustus kauppakamarin valtuuskunnassa ja hallituksessa, asunto- ja aluevaliokunnassa sekä Helsingin kaupungin ja kauppakamarin neuvottelukunnassa. Lisäksi SATO kuuluu

Palvelualojen Toimialaliitto ry:een, Suomalais-Venäläiseen kauppakamariin sekä useisiin asuntoalan ja vanhustyön järjestöihin. Näistä merkittävimmät ovat Suomen Asuntoliitto ry, Asuntoreformiyhdistys ry, SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry sekä Vanhusten palvelutaloyhdistys ry.

KEHITYSTOIMINTA VUONNA 2011

Uusien toimintamallien löytämiseksi kertomusvuonna kannustettiin henkilöstöä ideoimaan energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja ja asiakkaiden asiointimahdollisuuksien lisäämistä SATOn kotisivuilla. Keskeisenä kehitystoiminnan painopisteenä vuonna 2011 on näin syntyneiden ideoiden vieminen käytännön toiminnaksi. Lisäksi jatketaan esimiestyön, hankintatoimen ja kumppanitoiminnan kehittämistä.

Historia *mistä tulet?*

SATOn 70-vuotinen historia osoittaa yhtiön asuntoratkaisujen tukeneen vuosien varrella suomalaisen yhteiskunnan kehitystä. Toiminta käynnistettiin 1940, jotta sodan jaloissa kotinsa menettäneille voitaisiin mahdollisimman tehokkaasti tuottaa asuntoja. Tänä päivänä SATOn toiminta painottuu vuokra-asuntojen tarjoamiseen kasvukeskuksissa, mikä osaltaan tukee elinkeinotoiminnan kasvumahdollisuuksia.

1940

TÄSTÄ KAIKKI ALKOI

Vuonna 1940 perustettiin SATO (Sosiaalinen Asunnontuotanto Oy) jälleenrakentamaan asuntoja sotien seurauksena kodittomiksi joutuneille. Ensimmäinen asuntorakennuskohde Asunto Oy Sato N:o 1 rakennettiin Käpylään. Kohteeseen tuli yhteensä 170 omistusasuntoa.

1960

YHTEISTYÖTÄ

ASUNNONTARVITSIJOIDEN KANSSA
Yhtiömuotoinen keskusorganisaatio Keskus-Sato Oy perustettiin tavoitteena koota yhteen asunnontarvitsijoita kautta maan ja yhteisvoimin heidän kanssaan edistää asuntojen rakentamista eri puolille Suomea. Asiakasviestintää kehitettiin voimakkaasti jo 1960-luvulla, kun SATOn ensimmäisen asiakaslehden, Sato-Säästäjän julkaisu aloitettiin.

1970

KASVU SUURIMMAKSI RAKENNUTTAJAKSI

1970-luvulla SATO oli Suomen suurin asuntorakennuttaja, jolla oli 28 eri yhtiötä. Näiden toiminta kattoi käytännössä kaikki Suomen kunnat. SATO oli tuolloin myös merkittävä liike- ja palvelurakennusten rakennuttaja. 1980-luvulla Keskus-Sato aloitti rakennuttamistoiminnan työyhteisliittymien muodossa silloisen Neuvostoliiton alueilla. Keskus-Satosta oli muodostunut SATO-konsernin emoyhtiö.

1990

ASUNTOSIJOITTAMINEN UUDEKSI LIIKETOIMINTA-ALUEEKSI

1990-luvun lama toi taloudellista epävarmuutta rakennuttamiseen. Liiketoiminnan kannattavuuden parantamiseksi ja vakauden lisäämiseksi SATO hankki rakennuttajana toimivan Salpa Oy:n ja vuokra-asuntoja omistavan Vatro Oy:n osake-enemmistön. Näin asuntojen omistamisesta ja isännöinnistä tuli konsernin uusia liiketoiminta-alueita. Keskus-Sato Oy:n nimi muutettiin Sato-Yhtymä Oy:ksi ja konsernirakenteen alueellinen tiivistäminen jatkui. Toiminta Neuvostoliitossa lopetettiin.

KASVUA JA KESKITTYMISTÄ

SATO lisäsi vuokra-asuntojensa määrää vauhdilla 1990-luvulla. Teollisuus- ja kaupan alan yrityksiltä hankittiin yhteensä noin 7 000 vuokra-asuntoa ja samalla toteutettujen osakeantien kautta emoyhtiön osakaspohja laajeni merkittävästi. Myös asuntorakennuttaminen elpyi ja 1998 SATO-yhtiöiden tuotanto ylitti 200 000 valmistuneen asunnon rajapyykin.

2000

2000-luvulla toiminnan alueellista keskittämistä jatkettiin ja toiminta-alueiksi valittiin pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueet sekä Turun, Tampereen, Oulun ja Jyväskylän talousalueet. Asuntosijoitustoimintaa ryhdyttiin harjoittamaan myös Pietarissa vuodesta 2007 alkaen. Investointeja lisättiin valituilla alueilla ja muualla sijaitsevia vuokra-asuntoja alettiin realisoida. Liike- ja toimitilarakennuttamisesta sekä isännöintitoiminnasta luovuttiin. Omistajarakenne muuttui ja pääomistajiksi tulivat Suomen keskeiset eläkevakuutus- ja vakuutusyhtiöt.

ASUMISRATKAISUJA MUUTTUVIIN ASIAKASTARPEISIIN

Asumistarpeiden muuttuessa yhä yksilöllisemmiksi SATO on kehittänyt asuntotarjontaansa mahdollistamaan asiakaskohtaisia valintoja.

SATO lanseerasi ensimmäisenä vuokranantajana vuokra-asuntojen tähtiluokituksen, joka helpottaa asunnon etsijän valintaa. Senioreille

2010

on kehitetty ratkaisuja, jotka yhdistävät asumisen sekä kodin- ja hoivapalvelut. Omistusasuntojen SATO PlusKoti -konseptissa asuntoihin voidaan tehdä räätälöityjä ratkaisuja. Ensimmäiselle SATO PlusKoti -kohteelle myönnettiin arvostettu RIL-palkinto, ensimmäistä kertaa asuntorakennuskohteelle.

ASUNTOSIJOITUS PÄÄTOIMIALANA

Tänä päivänä asuntosijoitus on konsernin päätoimiala, johon SATOn kannattavuus ja pitkäjänteinen kasvustrategia perustuvat. SATOn tavoitteena on olla toimialan tehokkain ja edistyskellisin toimija, mikä mahdollistaa asiakkaan palvelun jatkuvan parantamisen sekä lisäarvon tuottamisen omistajilleen.

hyvää asumista jo
70^{v.}



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2010

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 eikä kohdan 9 suositusta 51, jotka koskevat hallituksen jäsenten lukumäärää ja kokoonpanoa sekä sisäpiirihallintoa. Yhtiön hallitus on hyväksynyt 13.2.2008 ohjeen, joka koskee kaupankäyntiä SATO Oyj:n osakkeilla ja muilla arvopapereilla. Hallinnointikoodi on saatavissa julkisesti internet-osoitteessa www.cgfinland.fi.

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 26.10.2007.

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.

Kokouskutsu julkaistaan viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta pääkaupungissa ilmestyvässä päivälehdessä 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 päättyessä.

4.3.2010 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Timo Hukan, Vesa Immosen, Jorma Kuokasen, Raimo Lindin ja Esko Torstin. Hallitus kokoontuu 6–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2010 hallitus kokoontui 9 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 92,6 % hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty yhtiön internetsivuilla www.sato.fi ja vuosikertomuksessa sivulla 45.

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 internetsivuilla 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.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa ja tarkastusvaliokunta kolme kertaa. Valiokuntien kokouksissa oli läsnä keskimäärin 100 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2010 toimivat puheenjohtajana Juha Laaksonen ja jäsenenä Timo Hukka ja Jorma Kuokkanen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2010 toimivat puheenjohtajana Raimo Lind ja jäsenenä Vesa Immonen ja Esko Torsti. 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 Erkkä 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 46–47.

KONSERNIN JOHTORYHMÄ

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen 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 toimitusjohtajan avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

TIEDOTTAMINEN

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

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 ja toimintaympäristöä 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 taloudellisissa raportointiprosesseissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauskuja 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 sovel-

taminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamenualeja 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 hoitaa Deloitte & Touche Oy. Sisäisen tarkastuksen raportit toimitetaan hallituksen ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajille sekä toimitusjohtajalle. Sisäisen tarkastuksen katsaus esitetään tarkastusvaliokunnalle kaksi kertaa vuodessa. Hallitus käsittelee sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman ja edellistä vuotta koskevan tarkastusraportin. 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 riittävyyyttä 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 vaaia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.–31.12.2010 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Markku Sohlman, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

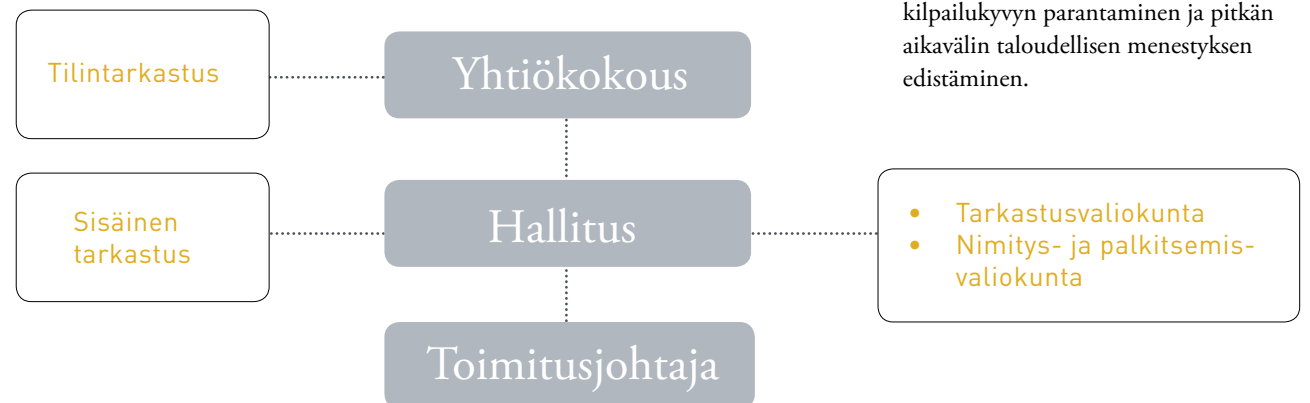
Palkka- ja palkkioselvitys v. 2010

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 4.3.2010 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 2010 olivat yhteensä 165 500,00 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2010 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 228 964,83 euroa ja palkkioina tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 51 816,46 euroa.



TOIMITUSJOHTAJA JA
KONSERNIN MUU JOHTO

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

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2010 olivat 353 769,45 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 283 106,25 euroa ja muuttuvaa osaa 70 663,20 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet olivat 228 301,37 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 191 578,79 euroa ja muuttuvaa osaa 36 722,58 euroa.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisena toimivan liiketoimintajohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusjohtajan ennen

eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu 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 perusteet ja maksun.

Konsernijohdon pitkäaikainen kannustinjärjestelmä vuosille 2007–2010 päätettiin 31.12.2009. Kannustinjärjestelmän tuottona siihen osallistuneet konsernin johtoryhmän jäsenet saivat hyväkseen itse rahoittamiensa SATO Oyj:n osakkeiden arvonnousun 1.1.2007 lähtien.

Keväällä 2010 hallitus päätti uudesta pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä vuodelle 2010–2012, jossa kannustepalkkion enimmäismäärä on rajattu. Ansaintajakso on kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimii nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkuu vuoteen 2014. Kannustinjärjestelmä koskee 14 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Sen tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

Hallitus



Vesa Immonen (vas.), Esko Torsti, Raimo Lind,
Jorma Kuokkanen, Timo Hukka ja Juha Laaksonen

HALLITUS

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

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Kemira Oyj: hallituksen jäsen, Teollisuuden Voima Oy: hallituksen jäsen yhtiökokoukseen 2010 asti, Kemijoki Oy:n hallintoneuvoston jäsen, useiden Fortum-konserniin kuuluvien yritysten hallituksen puheenjohtaja tai jäsen, Fortumin taidesäätiön 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–, Vakuutusallalla vuodesta 1979 erilaisissa yritysrahoituksen ja sijoitustoiminnan asiantuntija-, päällikkö- ja johtotehtävissä.

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

Vesa Immonen, s. 1965
diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, Kiinteistö-Tapiola Oy, hallituksessa vuodesta 2010, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Kiinteistö-Tapiola 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

Keskeisimmät luottamustehtävät:
Exilion Capital Oy: hallituksen puheenjohtaja, 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 Ilmarinen: sijoitusjohtaja 1998–, vuodesta 1981 erilaisissa sijoitustoiminnan tehtävissä Sampo Oyj:ssä, Eläke-Sammossa ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmassa

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
NV Kiinteistösijoitus Oy: hallituksen jäsen

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

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Useiden Wärtsilä-konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksen jäsen, Elisa Oyj: hallituksen jäsen 2009–

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

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Tornator Oy: hallituksen puheenjohtaja, Ekokem: hallituksen jäsen, RAKLI: hallituksen jäsen, Keskuskauppakamari: kiinteistö-arviointilautakunnan varajäsen

Johtoryhmä



Esa Neuvonen, Monica Aro
ja Erkka Valkila

Erkka Valkila, s. 1953
insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:
Polar-yhtymä Oyj/Polar Kiinteistöt
Oyj: toimitusjohtaja 1999–2003,
johtaja, vastuualueena kiinteistölii-
ketoiminta 1993–1998, Ferenda Oy:
toimitusjohtaja 1991–1993, Kiinteistö-
solar Oy: toimitusjohtaja 1988–1991

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, KTI Kiinteistötieto Oy: hallituksen
puheenjohtaja, Suomen Asuntomessut:
hallituksen puheenjohtaja, HYY Yhtymä:
hallituksen jäsen, Suomen Talokeskus
Oy: hallituksen jäsen, Helsingin seudun
kauppakamari ry: hallituksen varapuheen-

johtaja, Asunto-, toimitila- ja rakennut-
tajaliitto RAKLI ry: hallituksen jäsen,
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
markkinointi- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

Keskeinen työkokemus:
SATO-konserni: markkinointijohtaja
2002–2003, johtaja kiinteistösijoitus-
toiminnossa 1998–2002, rakennutta-
mistoiminnossa projektipäällikkö 1998,
rakennuttaja-asiamies 1990–1997

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyh-
tiön hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:
42 000 kpl

Esa Neuvonen, s. 1967
kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:
TeliaSonera Oyj: johtaja, yrityspalve-
luiden 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



Tuula Entelä ja Pasi Suutari

Gmbh: johtaja, 2001, Sonera Corpora-
tion: johtaja, matkaviestin divisioonan
talous 1998–2000, Business Controller,
matkaviestin palvelut 1997, Helsingin
Energia: päällikkö, talousosasto 1993–1996

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, Suomen Asumisoikeus Oy:
hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:
875 kpl

Tuula Entelä, s. 1955
ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
liiketoimintajohtaja/Helsingin seutu ja
Pietari, toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981

Keskeinen työkokemus:
Polar-konserni: hallintojohtaja kiin-

teistöliiketoiminnassa 1992–1994,
SATO-konserni: johtaja asuntora-
kennuttamisessa 1989–1992, Suomen
Osuuskauppojen Keskuskunta SOK:
kiinteistölakimies 1987–1989, SATO-
konserni: rakennuttaja-asiamies 1981–1986

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön halli-
tuksen jäsen, Sponda Oyj: hallituksen
jäsen, Helsingin Osuuskauppa Elanto:
hallituksen varapuheenjohtaja, Helsingin
Diakonissalaitoksen säätiön Diakonia-
palveluiden ja kehittämisspalveluiden
johtokunnan jäsen, Asuntoliitto ry:
hallituksen varapuheenjohtaja, Asunto-,
toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI
ry: Asunnot-johtoryhmän jäsen

SATOn osakeomistus:
155 812 kpl

Pasi Suutari, s. 1969
diplomi-insinööri, liiketoimintajohtaja/
aluetoiminta
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 samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön
hallituksen jäsen

Hallituksen *toimintakertomus*

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleistä taloustilannetta leimasi huoli euroalueen selviämisestä talouskriisistä. Tunnelma taloudessa oli epävarma, vaikka Suomessa näkyi monia nousun alkamisen merkkejä. Kuluttajien luottamus Suomen talouteen pysyi kertomusvuonna keskimäärin korkealla tasolla. Myös luottamus oman talouden kehittymiseen pysyi kuluttajilla vahvana ja asunnon ostoaikeet lisääntyivät loppuvuodesta.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui koko vuoden hyvänä. Hyvän markkinatilanteen ja SATOn vuokraustoiminnassa tehtyjen parannusten seurauksena konsernin sijoituskiinteistöjen vuokrausaste nousi erinomaiselle tasolle.

Vuokra-asuntotuotanto lisääntyi kertomusvuonna poikkeuksellisen paljon viime vuosiin verrattuna mm. valtion elvytystoimena vuosille 2009–2010 käyttöön otetun välimallin korkotukilainoituksen ansiosta. Myös SATO lisäsi omaa vuokra-asuntotuotantoaan ja vuoden lopulla SATOlla oli rakenteilla yhteensä 496 (155) vuokra-asuntoa Suomessa.

Omistusasuntojen kysyntä piristyi alkuvuonna vuoden 2009 notkahduksen jälkeen ja tuotanto palautui normaalitasolle. Myös SATO lisäsi omistusasuntojen aloituksia edellisvuoteen verrattuna ja käynnisti yhteensä 190 (21) omistusasunnon rakentamisen.

Ennakoitu korkotason nousu ajoittui kertomusvuoden loppupuolelle, mutta silti korot pysyivät poikkeuksellisen alhaisina. Alhainen korkotaso ylläpiti myös omistusasuntokysyntää.

Pietarin alueen taloustilanne vahvistui edellisvuodesta ja SATO lisäsi asuntosijoituksiaan siellä.

SEGMENTTIJAKO

Taloudellisessa raportoinnissa konsernin sijoituskiinteistöt 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 sijoituskiinteistöt sekä omistusasuntotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoituskiinteistöt, joilla on pidemmät rajoitusajat.

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

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Kertomusvuonna konsernin liikevaihto pieneni omistusasuntotuotannon vähäisyydestä johtuen 16,3 prosenttia ja oli

192,9 miljoonaa euroa (230,4 miljoonaa euroa vuonna 2009). Liikevaihdosta 158,8 (192,6) miljoonaa euroa oli SATO-liiketoiminnan liikevaihtoa ja 34,1 (37,8) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnan.

Vuokratuotot kasvoivat 6,8 (6,2) prosenttia ja niiden osuus liikevaihdosta oli 180,1 (168,6) miljoonaa euroa. Vuokratuottojen kasvulla on oleellinen merkitys kassavirran ja omaisuuden arvon kasvattamisessa. Myönteiseen kehitykseen vaikuttivat tasaisena jatkunut kysyntätilanne, asukasvaihuvuuden pienentyminen, uudet investoinnit sekä vuokraustoiminnassa tehdyt operatiiviset muutokset.

Konsernin liikevoitto oli 74,7 (70,8) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja kasvoi 37,7 prosentilla ja oli 41,6 (30,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoa 13,4 (17,2) miljoonaa euroa. SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 35,0 (25,9) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 6,6 (4,3) miljoonaa euroa. Tulosparrannukseen vaikuttivat lisääntyneet vuokratuotot, ylläpitokulujen hyvä hallinta ja alhainen korkotaso.

TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2010 oli 1 471,8 (1 418,0) miljoonaa euroa. Konsernin korollinen vieras pääoma oli 1 067,9 (1 071,5) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoin laskettuna 18,8 (15,7) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 29,5 (24,8) prosenttia. Huhtikuussa toteutetun osakeannin laskennallinen vaikutus omavaraisuusasteeseen käyvin arvoin laskettuna on 1,5 prosenttiyksikköä.

Omavaraisuusasetavoite on asetettu SATO-liiketoiminnalle sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna. Tavoitteena on vähintään 25 prosentin omavaraisuusaste. Kertomusvuonna omavaraisuusaste käyvin arvoin oli 32,3 (28,2) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 305,9 (1 243,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 657,3 (1 503,0) miljoonaa euroa. Arvoero oli 351,4 (259,6) miljoonaa euroa ja arvoero kasvoi kertomusvuonna 91,8 (61,8) miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 12,4 (10,7) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,7 (5,6) prosenttia. Oman pääoman tuotto SATO-liiketoiminnassa oli 9,9 (8,7) prosenttia.

SATOn strategiseksi tavoitteeksi asetettu keskimäärin 12 prosentin vuosituotto koostuu oman pääoman tuoton lisäksi liitetietona raportoitavasta sijoituskiinteistöjen arvonnousutuotosta. Kokonaistuotto lasketaan nettovarallisuudelle käyvin arvoin. Vuoden 2010 kokonaistuotto oli 20,8 prosenttia, josta arvonnousutuoton osuus oli 14,3 prosenttiyksikköä.

RAHOITUS

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 18,0 (33,4) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 067,9 (1 071,5) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 616,3 (623,1) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 39,0 (42,7), korkotukilainojen määrä 98,6 (97,4) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 191,7 (212,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 122,3 (96,2) miljoonan euron velkaosuudet.

Investointien rahoittamiseksi uusia lainoja nostettiin 66,9 miljoonaa euroa. Sijoitustoiminnan pitkäjänteisyyden vuoksi lyhytaikaisia lainoja konvertoitiin pitkäaikaisiksi lainoiksi 10 miljoonan euron arvosta.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 431,3 (415,4) miljoonaa euroa suojattuna koronavaihtosopimuksin ja optioilla, mikä vastaa 72 (68) prosenttia markkinaehtoisesta korkopositivista. Suojausten keskimaturiteetti oli 43 (37) kuukautta. Tilikaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli –2,5 (–1,5) miljoonaa euroa ja tulokseen 0,3 (–1,9) miljoonaa euroa.

Arava-, korkotuki- ja TyEL-lainat on sidottu pitkään viitekorkoon tai sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin. Nämä lainat mukaan lukien 1 067,9 miljoonan euron lainakannasta suojattujen lainojen määrä kohoaa 802,8 miljoonaan euroon.

Konsernin rahavirta oli katsauskaudella hyvä. Liiketoiminnan rahavirtaa vahvisti erityisesti liikevoiton parantuminen yli viidellä prosentilla sekä laskeneet rahoituskulut, 33,1 (40,6) miljoonaa euroa. Lisäksi rahavirtaa vahvisti toteutettu osakeanti 36,6 miljoonaa euroa.

KONSERNIRAKENNE

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

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2010 yhteensä 22 830 (22 769) asuntoa. Asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 305,9 (1 243,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 657,3 (1 503,0) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 351,4 (259,6) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi katsauskaudella 91,8 (61,8) miljoonaa euroa. Kasvu johtui asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksestä sekä kohteiden aravarajoitusten päättymisestä.

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

INVESTOINNIT SIOJITUSKIINTEISTÖIHIN JA REALISOINNIT

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 104,3 (112,2) miljoonaa euroa.

Kasvustrategiaa toteutettiin onnistuneesti. Vuoden 2010 aikana hankittiin yhteensä 674 (983) asuntoa, joista uudisasuntoja oli 289 (85).

Merkittävimmät investoinnit Suomessa olivat Helsingin Haagassa, Espoon Leppävaarassa ja Tampereen keskustassa sijaitsevan 102 vuokra-asunnon hankinta sekä syyskuussa tehty kauppa koskien Helsingissä ja Tampereella olevaa 208 vuokra-asuntoa.

Asuntoinvestoinneista johtuva taseen lisäys oli yhteensä 104,3 (112,0) miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistettiin alueille,

Hallituksen toimintakertomus

joissa vuokra-asuntojen kysyntä ja arvonnousuodotukset ovat parhaat. Lisäksi 31.12.2010 sitovia hankintasopimuksia oli 38,5 (6,6) miljoonan euron arvosta. Tämä luo hyvät edellytykset jatkaa konsernin kasvutavoitteen toteuttamista.

Kertomusvuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 496 (341) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 463 (229) toteutetaan välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla.

Asuntokannan korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 30,6 (27,9) miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo oli yhteensä 66,4 (46,7) miljoonaa euroa. Lisäksi sitovia hankintasopimuksia oli 7,1 (2,9) miljoonan euron arvosta. Pietarin alueen taloustilanteen elpymisen seurauksena uusia investointeja tehtiin ostamalla 106 rakenteilla olevaa asuntoa. Kertomusvuoden lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 85 (38) rakenteilla olevaa ja 93 (34) valmista asuntoa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 608 (614) yhteisarvoltaan 32,9 (28,5) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

VUOKRAUSTOIMINTA

Taloudellinen vuokrausaste oli kertomusvuonna keskimäärin 98,1 (96,6) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 29,0 (31,5) prosenttia. Vuokrausasteen nousuun vaikuttivat hyvä kysyntätilanne, asukasvaihtuvuuden pienentyminen ja vuokraustoiminnassa tehdyt operatiiviset parannukset.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 12,10 (11,57) euroa/m²/kk. Vuoden aikana toteutunut vuokrien nousu SATOn asuntokannassa oli 4,6 (6,4) prosenttia, mikä tasoltaan ylitti hieman markkinoiden yleisen vuokrankorotustason johtuen SATOn asuntokannan keskeisistä sijainneista.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 100,6 (93,3) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuottoprosentti kirjanpitoarvolle oli 7,9 (8,0) ja käyväälle arvolle 6,5 (6,6).

KIINTEISTÖKEHITYS

Omalla tonttivarannolla on merkittävä rooli kasvustrategian toteuttamisessa. Sekä vuokra- että omistusasuntotuotannossa SATO keskittyy kerrostalojen rakennuttamiseen ja ylläpitää siihen sopivaa tonttivarantoa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 76,7 (78,3) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 14,5 (7,2) miljoonaa euroa. Merkittävin maa-aluehankinta tehtiin Espoon Perkkaalta, joka mahdollistaa asemakaavan vahvistuttua noin 500 asunnon rakentamisen. Maa-alueen hankintakustannus oli noin 10 miljoonaa euroa. Vuoden aikana myydyn ja asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 16,4 (2,3) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 50 (219) omistusasuntoa hankinta-arvoltaan 2,9 (52,2) miljoonaa euroa. Rakenteilla oli 31.12.2010 yhteensä 190 (21) omistusasuntoa. Markkinatilanteen parannuttua vuoden 2010 aikana käynnistettiin yhteensä 190 omistusasunnon rakentaminen. Kertomusvuonna SATO kehitti uuden palvelukonseptin, jossa asuntojen

myynti aloitetaan niiden valmistuttua. Rakenteilla olevista asunnoista 44 asuntoa ovat uuden konseptin mukaisia.

Kertomusvuoden aikana myytiin yhteensä 87 (183) omistusasuntoa arvoltaan 25,0 (40,7) miljoonaa euroa. Kertomusvuoden lopussa valmiita omistusasuntoja oli myymättä 2 (18) ja rakenteilla olevia 130 (11) hankinta-arvoiltaan yhteensä 38,0 (6,4) miljoonaa euroa.

ASIAKKUUDET

Toiminnan asiakaslähtöisyyden lisäämiseksi jatkettiin kertomusvuonna SATOn liiketoiminnan keskeisimpien prosessien kehittämistä. Vuokra-asukkaiden kokonaistyytyväisyys parani edellisvuodesta. Syyskuussa keskitettiin asiakkaiden puhelin- ja sähköpostikontaktien vastaanotto uuteen Asiakaspalvelu-yksikköön. Toimenpiteet tukevat konsernin strategista tavoitetta parantaa asiakaspalvelua.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

SATO on sitoutunut valtion Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan sisältyvään kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (VAETS). Sopimuksen tavoitteena on, että siihen liittyneet yhteisöt vähentävät sähkön ja lämmön kulutusta 7 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen 2016 mennessä. Kertomusvuonna kulutus laski noin 5 prosenttia. Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla www.sato.fi.

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 suhdan-nevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä ja vaihtuvuutta sekä näiden ennustetta seurataan viikkotasolla. Vuokrausasteen nostamiseksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi panostetaan asuntojen laatu- ja asiakkuuksien vahvistamiseen tähtääviin toimenpiteisiin. Omistusasuntojen myyntiä seurataan viikkotasolla markkinamuutosten tunnistamiseksi. SATOn hallitus on määrittänyt euromääräiset rajat myymättömien asuntojen ja tonttiomaisuuden kokonaismäärille.

Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATOn asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokravuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin. Suunnitelmallisella korjaustoinnilla kehitetään konsernin asuntokannan laatua pitkällä aikavälillä. Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset voivat vaikuttaa SATOn sijoituskiinteistöjen korjauskustannusten nousuun.

Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Tiedossa olevat kohteiden hankintaan liittyvät valuuttamääräiset maksuerät suojataan konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Osana riskien hallintaa sijoituskohteet valitaan keskeisiltä sijainneilta. Lisäksi Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosijoituksiin on rajattu.

Kumppaneilta ostettavien palvelujen jatkuvuuden varmistamiseksi hankinnat on hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisista lainoista on korkosuojattu 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella ja lisäksi konsernissa on asetettu omavaraisuustavoite.

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

VIREILLÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

Helsingin Arabianrantaan rakennetun omistusasuntokohteen toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita.

OSAKEANTI

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 4.3.2010 päätetyssä osakeannissa tarjotuista uusista osakkeista merkittiin 99,3 prosenttia arvoltaan yhteensä 36 589 494,50 euroa.

OSAKKEET

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2010 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 51 001 842 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

SATO Oyj:n omistukseen siirtyi 160 000 kappaletta omia osakkeita Habinvest Oy:n sulautuessa 30.11.2010 yhtiöön. Osakemäärä vastaa 0,3 prosenttia kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2010 yhteensä 521 999 yhtiön osaketta.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2010 lopussa 127 (132) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 122 (125) ja määräaikaisessa työsuhteessa 5 (7) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 129 (141) henkilöä.

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA

JA TILINTARKASTAJAT

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 4.3.2010 saakka puheenjohtaja Juha Laaksonen ja varapuheenjohtaja Raimo Lind sekä jäsenet Timo Hukka, Jorma Kuokkanen, Asko Salminen ja Esko Torsti.

Yhtiökokouksessa 4.3.2010 SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin edelleen Juha Laaksonen ja hallituksen jäseniksi valittiin jatkamaan Timo Hukka, Jorma Kuokkanen, Raimo Lind ja Esko Torsti. Uudeksi jäseneksi valittiin Kiinteistö-Tapiola Oy:n toimitusjohtaja Vesa Immonen.

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi edelleen Raimo Lindin.

Vuonna 2010 hallitus kokoontui 9 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

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

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

JOHTORYHMÄN JÄSENET

Johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Erkka Valkila, liiketoimintajohtaja Tuula Entelä, markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro, talousjohtaja Esa Neuvonen ja 18.1.2010 alkaen liiketoimintajohtaja Pasi Suutari.

NÄKYMÄT

Suomen kansantalous on kääntynyt varovaiseen nousuun, mutta epävarmuus talouden kehityksestä on lisääntynyt. Kuluttajien luottamus oman talouden kehittymiseen on ollut pitkään korkealla tasolla.

Korkojen ennustetaan nousevan maltillisesti vuoden 2011 aikana.

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

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

SATO lisää omistusasuntokohteiden aloituksia vuonna 2011, mikäli omistus-asuntojen kysyntä pysyy kertomusvuoden lopun tasolla.

Konsernin vuoden 2011 tuloksen ennen veroja arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

HALLITUKSEN VOITONJAKOESITYS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2010 olivat 81 462 443,83 euroa, josta tilikauden voitto oli 18 137 040,34 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2010 oikeuttavien osakkeiden määrä on 50 841 842 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkona 0,35 (0,24) euroa osakkeelta, eli yhteensä 17 794 644,70 euroa ja että voittovaroihin siirretään 342 395,64 euroa.

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2011

Juha Laaksonen Timo Hukka Vesa Immonen

Jorma Kuokkanen Raimo Lind Esko Torsti

Erkka Valkila
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2011
KPMG OY AB

Markku Sohlman, KHT

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
LIKEVAIHTO	2, 3	192,9	230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	4	12,0	13,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	13	0,1	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,0	0,6
Aineiden ja palveluiden käyttö		-11,7	-60,8
Henkilöstökulut	5	-9,9	-9,8
Poistot ja arvonalentumiset	6	-19,4	-18,5
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	4	-0,6	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	4	-88,7	-84,0
LIIKEVOITTO		74,7	70,8
Rahoitustuotot	7	0,6	0,9
Rahoituskulut	7	-33,7	-41,5
		-33,1	-40,6
VOITTO ENNEN VEROJA		41,6	30,2
Tuloverot	8	-10,9	-7,5
TILIKAUDEN VOITTO		30,7	22,7
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Rahavirran suojaus		-3,4	-2,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat		0,1	0,1
Muuntoerot		0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		0,9	0,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-2,5	-1,6
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		28,2	21,2
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		30,6	22,6
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		30,7	22,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		28,1	21,0
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		28,2	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€)		0,62	0,50
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		49,14	45,27

Konsernitase, IFRS

Milj. €	Liite	31.12.2010	31.12.2009
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	10	1 305,9	1 243,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	1,0	1,3
Aineettomat hyödykkeet	12	0,8	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	13	0,5	0,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	15	2,3	2,3
Saamiset	16	7,0	6,0
Laskennalliset verosaamiset	17	22,2	19,5
		1 339,6	1 274,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	107,1	95,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	7,1	13,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,0	1,7
Rahavarat	20	18,0	33,4
		132,2	143,8
VARAT YHTEENSÄ			
		1 471,8	1 418,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	21		
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		-10,6	-8,2
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		44,9	9,3
Kertyneet voittovarot		190,1	170,1
		272,5	219,4
Määräysvallattomien omistajien osuus			
		1,6	1,6
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ			
		274,2	221,0
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	70,3	66,6
Varaukset	26	4,3	5,0
Korolliset velat	23	922,7	886,3
		997,3	957,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	50,3	52,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		4,8	1,8
Korolliset velat	23	145,2	185,1
		200,3	239,1
VELAT YHTEENSÄ			
		1 197,6	1 197,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			
		1 471,8	1 418,0

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		30,7	22,7
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	19,3	20,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		-11,4	-12,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		33,8	39,6
Korkotuotot		-0,5	-0,9
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		10,9	7,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		82,7	76,3
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		6,0	-5,5
Vaihto-omaisuuden muutos		-11,4	32,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-0,1	1,8
Varausten muutos		-0,7	-1,2
Maksetut korot		-34,9	-43,5
Saadut korot		0,3	1,8
Maksetut verot		-4,3	-5,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		37,7	56,4
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-5,9	0,0
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		0,2	0,0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-68,4	-76,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		0,0	-0,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,4	2,3
Myönnetyt lainat		-1,1	-1,2
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		21,3	23,3
Investointien nettorahavirta		-53,5	-52,0
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		36,6	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-31,7	-41,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		87,3	112,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-80,8	-78,3
Maksetut osingot		-10,9	-10,7
Rahoituksen nettorahavirta		0,4	-17,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	20	-15,4	-13,4
		33,4	46,8
Rahavarat kauden lopussa	20	18,0	33,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2010							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
Milj. €	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yht.		
Oma pääoma 1.1.2010	4,4	–8,2	43,7	9,3	170,1	219,4	1,6	221,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		–2,5			30,6	28,1	0,1	28,2
Osingonjako					–10,9	–10,9		–10,9
Suunnattu osakeanti				36,6		36,6		36,6
Omien osakkeiden hankinta				–1,0				
Muut oikaisut					0,4	0,4	–0,1	0,3
	0,0	–2,5	0,0	35,6	20,1	54,2	0,0	54,3
Oma pääoma 31.12.2010	4,4	–10,6	43,7	44,9	190,1	272,5	1,6	274,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2009							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
Milj. €	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yht.		
Oma pääoma 1.1.2009	4,4	−6,6	43,7	3,2	158,1	202,8	1,5	204,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		−1,6		0,0	22,7	21,1	0,1	21,2
Osingonjako					−10,7	−10,7		−10,7
Suunnattu osakeanti				6,2		6,2		6,2
Muut oikaisut								
	0,0	−1,6	0,0	6,2	12,0	16,6	0,1	16,7
Oma pääoma 31.12.2009	4,4	−8,2	43,7	9,3	170,1	219,4	1,6	221,0

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 31.1.2011. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

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

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinottorajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittystä. 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 31.12.2010 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.

Seuraavia uudistettuja standardeja on pakollista soveltaa 1.1.2010 alkaen:

IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillis-tilinpäätös, Standardiuudistuksilla on vaikutusta tulevaisuudessa mahdollisista hankinnoista kirjattavan liikearvon määrään, tuloslaskelmaan kirjattaviin eriin, mahdollisten lisäkauppahintojen käsittelyyn sekä omistusmuutosten kirjanpidolliseen käsittelyyn. Näillä uudistuksilla ei ole ollut tässä vaiheessa vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Edellä mainittujen lisäksi vuonna 2010 on tullut voimaan muitakin standardimuutoksia ja IFRIC-tulkintoja, mutta niillä 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 olettamuksien tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja olettamukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Arviot ja olettamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

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

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

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on 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 omistusosuudesta.

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 järjestyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohhteiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat Ulkomaanrahan määräiset monetaariset varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset varat ja velat, jotka arvostetaan alkupe- räiseen hankintamenoon, muunnetaan euroiksi käyttäen tapahtumapäivän valuuttakursseja. Muuntamisesta synty- neet kurssivoitot ja – tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin salliman hankintamnomallin, koska suurimpaan osaan kiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat

toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmäärytykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaaisia rajoituksia.

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

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

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

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon 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 hankintamenoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli 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 hankintamenoon tai todennäköiseen nettorealisointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

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

Rahoitusinstrumentit

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

Rahoitusvarat

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

Lainat ja muut saamiset

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

Myytävissä olevat rahoitusvarat

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

Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonneuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonneuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvonneuutokset kirjataan arvonneuutosrahastosta 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.

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 juoksujalle.

Johdannaissopimukset

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 kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisso- pimuksen 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 johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

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

Varaukset

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

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

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

Tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet Uudisasuntojen myynti tuloutetaan IAS 18 Tuotot -standardin ja siihen liittyvän IFRIC 15 – Kiinteistöjen rakentamissopimukset -tulokinnan 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 sijoituskiinteistöistä 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 rahoitusleasing-sopimuksiksi 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 taloudellisenä pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. 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 omaisuus on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiotua 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 taloudellisenä vaikutusaikana tehtäviä poistoja.

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

Eläkejärjestelyt

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

Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat 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 työsuoritukseen perustuvat menot. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi henkilöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot merkitään tuloslaskelmaan henkilöiden keskimääräiselle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista:

10 % eläkevelvoitteesta tai 10 % varojen käyvästä arvosta.

Tuloverot

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

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

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

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

Liikevoitto

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet 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.

Sijoituskiinteistöjen, aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta tulee

vuosittain arvioida, esiintyykö viitteitä siitä, että näiden hyödykkeiden arvo saataisi olla alentunut. Jos viitteitä esiintyy, kyseisistä omaisuuseristä kerrytettävissä oleva rahamäärä tulee arvioida.

Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

IASB on julkistanut seuraavan uuden standardin, jota konserni ei ole vielä soveltanut. Se otetaan käyttöön standardin voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

IFRS 9 Financial Instruments (voimassa 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IFRS 9 on osa IASB:n IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin korvaamiseen tähtäävästä projektista. Uusi standardi käsittelee rahoitusvarojen arvostamista luokittelun kannalta. Muu IAS 39:n ohjeistus rahoitusvarojen arvonalentumisista sekä suojauslaskennasta on edelleen voimassa. IFRS 9:ää ei vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Uuden standardin vaikutuksia tullaan arvioimaan konsernissa tulevilla tilikausilla.

Muilla julkaistuilla standardimuutoksilla tai tulkinnoilla ei arvioida olevan vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

SATOn toimintaa johdetaan ja seurataan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. Segmenttijako on tehty vastaavalla periaatteella. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päätyvät 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 tuloksessa, 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 verovelvoista.

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoituskiinteistöjen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

SEGMENTTI-INFORMAATIO 1.1.–31.12.2010

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO 1.1.–31.12.2009

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	192,6	37,8		230,4
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	192,6	37,8	0,0	230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	11,7	1,2		12,9
Poistot ja arvonalentumiset	-13,7	-4,8	0,0	-18,5
Liikevoitto	56,8	14,0	0,0	70,8
Korkotuotot	0,8	0,1		0,9
Korkokulut	-31,7	-9,8		-41,5
Voitto ennen veroja	25,9	4,3	0,0	30,2
Asuntokannan nettovuokratuotot	72,3	21,0		93,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	7,8%	8,6%		8,0%
Investoinnit	110,3	1,9		112,2
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	7,2			7,2
Poistot	-13,7	-4,8		-18,5
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 147,4	241,7		1 389,1
Sijoituskiinteistöt	1 005,5	237,9		1 243,4
Rahavarat	23,5	2,2		25,7
Segmentin muut varat	118,1	1,3	0,0	119,4
Osuus yhteisyrityksessä	0,2	0,3		0,5
Kohdistamattomat varat				28,9
Varat yhteensä				1 418,0
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	898,3	232,1		1 130,4
Korolliset velat	844,4	227,1		1 071,5
Segmentin muut velat	53,9	5,0	0,0	58,9
Kohdistamattomat velat			0,0	66,6
Velat yhteensä				1 197,0

Milj. €	2010	2009
3. LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN		
Omistusasuntomyyntien tuotot	8,6	56,5
Vuokratuotot	180,1	168,6
Muut tuotot	4,2	5,3
Yhteensä	192,9	230,4
4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	12,0	13,0
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,6	-0,1
Yhteensä	11,4	12,9
Liiketoiminnan muut tuotot		
Yhteensä	0,0	0,6
Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoituskiinteistöjen välittömät hoitokulut	54,6	51,8
Vuokratkulut	27,0	26,5
Muut kiinteät kulut	6,3	5,2
Muut liiketoiminnan kulut	0,8	0,4
Yhteensä	88,7	84,0
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
	0,3	0,3
5. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat	8,2	7,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,2	1,9
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,2	0,1
Muut henkilösivukulut	0,2	0,4
Yhteensä	9,9	9,8
Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat.		
KONSERNIN HENKILÖKUNTA KESKIMÄÄRIN TILIKAUDELLE		
Yhteensä	129	141
6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot hyödykeryhmittäin:		
Sijoituskiinteistöt	18,7	17,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,4	0,5
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,3
Yhteensä	19,4	18,5
Arvonalentumiset:		
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Milj. €	2010	2009
7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot		
Lainoista ja muista saamisista	0,5	0,8
Osinkotuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	0,6	0,9
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatui sta rahoitusveloista ja korkojohdannaisista	-24,9	-30,5
Suojauslaskennan alaiset johdannaiset	-8,9	-9,1
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusveloista		
Suojauslaskennan ulkopuolelle kuuluvien johdannaisten käyvän arvon muutos	0,2	-1,9
Rahoituskulut yhteensä	-33,7	-41,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-33,1	-40,6
8. TULOVEROT		
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	9,0	5,7
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot, netto	1,9	1,8
Yhteensä	10,9	7,5
Konsernituloslaskelman verokulun SATO-konsernin emoyhtiön kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	41,6	30,2
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	10,8	7,9
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,6	1,4
Verovapaat tulot	-0,2	-1,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,5	-0,5
Vero aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Muut erot	0,2	
Oikaisut yhteensä	0,1	-0,4
Verot tuloslaskelmassa	10,9	7,5

Milj. €	2010	2009
---------	------	------

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. Yhtiökokouksessa 4.3. päätetty osakeanti päättyi 20.4.2010. Annissa tarjotuista osakkeista merkittiin 99,3 prosenttia kappalemäärältään 5 629 153 kpl ja arvoltaan 36 589 494,50 euroa. SATOn osakkeiden lukumäärä 19.10.2010 oli 51 001 842. Habinvest Oy:n sulautumisen yhteydessä 30.11.2010 SATolle tuli 160 000 omaa osaketta.

Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj. €)	30,6	22,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	49,1	45,3
Osakekohtainen tulos (€)	0,62	0,50

10. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Hankintameno 1.1.	1 341,8	1 244,2
Lisäykset; uudet kiinteistöt	98,6	107,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	5,7	4,6
Vähennykset	-23,6	-15,6
Siirrot erien välillä	0,6	1,2
Hankintameno yhteensä	1 423,0	1 341,8

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-98,4	-80,7
Poistot	-18,7	-17,7
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-117,1	-98,4

Kirjanpitoarvo	1 305,9	1 243,4
Käypä arvo	1 657,3	1 503,0
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	351,4	259,6
Arvoeron muutos	91,8	61,8

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

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	180,1	168,6
-------------------------------------	-------	-------

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimassa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 6 600 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus v. 2010 oli 29,0 % ja 2009 31,5 %, jolloin sopimusten keskimääräinen voimassoloaika v. 2010 oli 2,9 vuotta ja 2009 3,2 vuotta.

11. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2010	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	2,6	0,1	2,7
Lisäykset	0,2	0,0	0,2
Vähennykset	-0,1	0,0	-0,1
Siirrot erien välillä	-0,1		-0,1
Hankintameno 31.12.	2,6	0,1	2,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,4	0,0	1,4
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	0,4	0,0	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,8	0,0	1,8
Kirjanpitoarvo 1.1. 2010	1,2	0,0	1,3
Kirjanpitoarvo 31.12. 2010	0,8	0,1	1,0

2009	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	3,1	0,1	3,2
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	-0,4	0,0	-0,4
Siirrot erien välillä	-0,1		-0,1
Hankintameno 31.12.	2,6	0,1	2,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,3	0,0	1,3
Siirtojen kertyneet poistot	-0,4	0,0	-0,4
Kauden poistot	0,4	0,0	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,4	0,0	1,4
Kirjanpitoarvo 1.1. 2009	1,7	0,0	1,8
Kirjanpitoarvo 31.12. 2009	1,2	0,0	1,3

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

	Koneet ja kalusto 2010	Koneet ja kalusto 2009
Milj. €		
Hankintameno 1.1.	1,0	1,5
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	-0,1	-0,4
Hankintameno 31.12.	0,9	1,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	0,5
Kauden poistot	0,2	0,2
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.	0,5	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,7

12. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
2010			
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	0,3	2,1	2,4
Lisäykset	0,0	0,2	0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,3	2,3	2,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	1,1	1,4
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot		0,4	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	1,5	1,8
Kirjanpitoarvo 1.1. 2010	0,0	1,0	1,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2010	0,0	0,8	0,8

	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
2009			
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	0,7	2,0	2,7
Lisäykset	0,0	0,1	0,1
Siirrot erien välillä	-0,4	0,0	-0,4
Hankintameno 31.12.	0,3	2,1	2,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	0,8	1,5
Siirtojen kertyneet poistot	-0,4	0,0	-0,4
Kauden poistot		0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	1,1	1,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2009	0,0	1,2	1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	0,0	1,0	1,0

Milj. €	2010	2009
13. OSUUS YHTEISYRITYKSESSÄ JA OSAKKUUSYHTIÖSSÄ		
Hankintameno 1.1.	0,5	0,5
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	-0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	0,4	0,5
Pääomaosuusoikaisut 1.1.	0,1	0,1
Osuus tilikauden tuloksesta	0,0	0,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Saadut osingot	-0,1	-0,1
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

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

2010	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy *)	Helsinki	1 188,8	1 015,1	117,6	0,1	50,0
K Oy Färminahde	Nokia	0,5	0,4	0,2	0,0	40,7
K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	Nurmijärvi	0,4	0,1	0,1	0,0	40,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,9	0,7	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,5	0,0	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0

2009	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy *)	Helsinki	1 200,0	1 027,6	116,0	2,0	50,0
K Oy Färminahde	Nokia	0,6	0,5	0,2	0,0	40,7
K Oy Ummelo	Oulu	0,5	0,1	0,3	0,0	49,0
K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	Nurmijärvi	0,4	0,1	0,1	0,0	40,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,8	0,8	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	1,0	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)

14. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT ARVOSTUSRYHMITÄIN

2010	Liitetieto	Suojauslas- kennassa olevat johdannaiset	Suojauslaskennan ulkopuolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat velat	Tase-erien kirjanpitoarvot
Milj. €							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Osakkeet ja osuudet	15				2,3		2,3
Lainasaamiset	16			7,0			7,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	19			5,8			5,8
Lainasaamiset	19			0,2			0,2
Johdannaissaamiset	24						0,0
Rahavarat	20			18,0			18,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	23					922,7	922,7
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	23					145,2	145,2
Johdannaisvelat	24	15,0	5,6				20,6
Ostovelat	27					5,2	5,2

2009	Liitetieto	Suojauslas- kennassa olevat johdannaiset	Suojauslaskennan ulkopuolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat velat	Tase-erien kirjanpitoarvot
Milj. €							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Osakkeet ja osuudet	15				2,3		2,3
Lainasaamiset	16			6,0			6,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	19			8,4			8,4
Lainasaamiset	19			0,3			0,3
Johdannaissaamiset	24						0,0
Rahavarat	20			33,4			33,4
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	23					886,3	886,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	23					185,2	185,2
Johdannaisvelat	24	11,5	5,8				17,3
Ostovelat	27					3,0	3,0

Lainat rahoituslaitoksilta olivat kirjanpitoarvoltaan yhteensä 1 067,9 milj. € (1071,5 milj. € vuonna 2009). Markkinaehtoisten ja TyEL lainojen tasearvo oli 655,3 milj. € (vuonna 2009 665,8 milj. €) ja käypä arvo 656,5 milj. € (vuonna 2009 666,3 milj. €). Pitkäaikaisten markkinaeh-toisten lainojen efektiivisten korkokantojen painotettu keskiarvo 31.12.2010 oli 1,80 %. Muiden lainojen kirjanpitoarvo oli 412,6 milj. € (405,7 milj. € vuonna 2009). Arava- ja korkotukilainoista ei käypää arvoa ole esitetty, johtuen näiden lainatyyppien erityispiirteistä, kuten avus-tusluonteisista osista. Arava- ja korkotukilainojen maturiteetit ovat hyvin pitkiä, joten luotettavaa benchmark-korkoa on vaikea määrittää. Pääosa aravalainoista päättyy vuosina 2022–2047. Kaikkien muiden rahoitusvarojen ja -velkojen käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

Johdannaisista annetaan tarkempia tietoja liitetiedossa 24. Myytävissä olevista rahoitusvaroista ei ole tehty kauden aikana kirjauksia tuloslaskelmaan. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutus huomi-on ottaen.

Milj. €	2010	2009
---------	------	------

15. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

Osakkeet	0,6	0,5
Muut osuudet	1,7	1,8
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,3	2,3

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

16. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Lainasaamiset	6,9	6,0
Muut saamiset	0,1	0,0
Yhteensä	7,0	6,0

Saamiset ovat pääasiassa saamiaisia asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu hankintamenoon tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

17. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2010 aikana:	1.1. 2010	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/myydyt tytäryhtiöt	31.12.2010
Milj. €					
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	4,5	0,0	0,9		5,3
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	12,8	1,9			14,7
Konsernin sisäisistä katteista	2,2	0,0			2,2
Yhteensä	19,5	1,8	0,9	0,0	22,2
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0		0,0		0,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	60,1	3,7		0,0	63,8
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,7	0,1			3,8
Kohdistetuista hankintamenoista	2,9	-0,1			2,8
Yhteensä	66,6	3,7	0,0	0,0	70,3

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2009 aikana:	1.1. 2009	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12. 2009
Milj. €					
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	3,4	0,5	0,6		4,5
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	12,3	0,5			12,8
Konsernin sisäisistä katteista	2,3	-0,1			2,2
Yhteensä	18,0	0,9	0,6	0,0	19,5
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0		0,0		0,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	56,9	2,6		0,6	60,1
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,3	0,4			3,7
Kohdistetuista hankintamenoista	3,1	-0,3			2,9
Yhteensä	63,3	2,7	0,0	0,6	66,6

Milj. €	2010	2009
18. VAIHTO-OMAISUUS		
Rakenteilla olevat asunnot	19,4	0,6
Valmiit asunnot ja liiketilat	5,9	9,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	76,7	78,3
Muu vaihto-omaisuus	5,0	7,0
Yhteensä	107,1	95,7
19. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET		
Myyntisaamiset	5,8	8,4
Siirtosaamiset	0,9	3,2
Lainasaamiset	0,2	0,3
Muut saamiset	0,3	1,1
Yhteensä	7,1	13,0
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,2	1,8
Rakennuttamistoiminta	0,1	1,0
Korot	0,4	0,0
Muut siirtosaamiset	0,2	0,4
Yhteensä	0,9	3,2
20. RAHAVARAT		
Käteinen raha ja pankkitilit	15,5	18,0
Sijoitustodistukset, talletukset	2,5	15,5
Rahavarat taseessa	18,0	33,4

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat vuonna 2010 15,7 milj. € ja vuonna 2009 21,4 milj. €.

21. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT					
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:	Osakkeiden lkm (1 000 kpl)	Osakepääoma, milj. €	Vararahasto, milj. €	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä, milj. €
1.1.2009	44 422	4,4	43,7	3,2	51,3
Osakeanti	951	0,0	0,0	6,2	6,2
31.12.2009	45 373	4,4	43,7	9,3	57,4
1.1.2010	45 373	4,4	43,7	9,3	57,4
Osakeanti	5 629	0,0	0,0	36,6	36,6
Omien osakkeiden hankinta	–160	0,0	0,0	–1,0	–1,0
31.12.2010	50 842	4,4	43,7	44,9	94,0

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

Yhtiökokouksessa 4.3. päätetty osakeanti päättyi 20.4.2010. Annissa tarjotuista osakkeista merkittiin 99,3 prosenttia kappalemäärältään 5 629 153 kpl ja arvoltaan 36 589 494,50 euroa. SATOn osakkeiden lukumäärä 19.10.2010 oli 51 001 842. Habinvest Oy:n sulautumisen yhteydessä 30.11.2010 SATOLle tuli 160 000 omaa osaketta.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän, 31.12.2010, jälkeen hallitus on ehdottanut jaettava osinkoa 0,35 euroa per osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2010 190,1 milj. € (vuonna 2009 170,1 milj. €) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 48,5 milj. € (vuonna 2009 36,3 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. SATOn omavaraisuustavoite ilman VATROasuntoja käyvin arvoin on vähintään 25 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävistä investoinneista. Toteutunut omavaraisuusaste ilman VATROasuntoja käyvin arvoin 31.12.2010 on 32,3 prosenttia.

Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä erityisehtoja. Tilikaudella 2010 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot

Milj. €	2010	2009
22. ELÄKEVELVOITTEET		
Taseen etuuspohjainen eläkevelka		
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	0,0	0,0
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	1,5	1,2
Varojen käypä arvo	-1,1	-1,1
Ali-/Ylikate	0,3	0,1
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	-0,4	-0,2
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettomääräinen velka	-0,1	0,0
Määrät taseessa:		
Velat	0,0	0,0
Saaminen	0,1	0,0
Nettomääräinen velka	0,1	0,0
Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,2	0,4
Korkomenot	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-0,1	-0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,0
Velvoitteen täyttämisen vaikutus	0,0	0,0
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisesta	0,0	0,0
Yhteensä	0,2	0,4
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto		
	-0,2	0,1
Taseessa esitetyn velvoitteen nykyarvon muutokset		
Velvoite 1.1.	1,2	0,9
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,2	0,4
Korkomenot	0,1	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,1
Järjestelyn supistamisesta aiheutuneet voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	-0,2
Velvoite 31.12.	1,5	1,2
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset		
Käyvät arvot 1.1.	1,1	1,0
Varojen odotettu tuotto	0,1	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	-0,2	-0,1
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,3	0,3
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	-0,1
Käyvät arvot 31.12.	1,1	1,1
Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2011 / 2010		
	0,3	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen jakautuminen omaisuusryhmittäin ei ole saatavissa		
Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset		
Diskonttauskorko	4,00 %	4,50 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	3,57 %	4,75 %
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50 %	4,00 %

Varojen odotettu kokonaistuotto on vakuutusyhtiön laskema.

Viiden vuoden aikasarja	2010	2009	2008	2007	2006
Velvoitteiden nykyarvo	1,5	1,2	0,9	0,7	0,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-1,2	-1,1	-1,0	-0,8	-0,7
Alikate (+) / Ylikate (-)	0,3	0,1	-0,1	-0,2	-0,1
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Milj. €	2010	2009
23. KOROLLISET VELAT		
Pitkäaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	490,9	465,0
TyEL-lainat	35,4	39,0
Korkotukilainat	98,0	92,5
Aravalainat	179,3	199,9
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	119,0	89,5
Rahoitusleasingvelat	0,1	0,4
Yhteensä	922,7	886,3
Lyhytaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	124,9	157,4
TyEL-lainat	3,6	3,7
Korkotukilainat	0,6	4,9
Aravalainat	12,4	12,2
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	3,4	6,7
Rahoitusleasingvelat	0,3	0,3
Yhteensä	145,2	185,2
Rahavirran suojauksista kaudella muihin laajan tuloksen eriin kirjattu määrä esitetään laskelmassa oman pääoman muutoksista. Lainasopimuksiin perustuvat velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat esitetään liitetiedossa 28. Rahoitusriskien hallinta.		
Rahoitusleasingvelat		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,1	0,4
Yli viiden vuoden kuluessa		
Yhteensä	0,5	0,7
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,1	0,4
Yli viiden vuoden kuluessa		
Yhteensä	0,4	0,7
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut		
	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä		
	0,5	0,7

24. JOHDANNAISET

Liitetiedossa 14 esitetyistä johdannaisista esitetään seuraavassa taulukossa tietoja:

		< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	yhteensä
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2010					
Koronvaihtosopimukset	nimellisarvo		65,0	276,3	341,3
Valuuttatermiinisopimukset	nimellisarvo	2,6	2,5		5,1
Positiivinen	käypä arvo			0,3	0,3
Negatiivinen	käypä arvo	−0,1	−3,3	−11,9	−15,3
Yhteensä		−0,1	−3,3	−11,6	−15,0
Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2010					
Koronvaihtosopimukset	nimellisarvo			20,0	20,0
Korko-optiosopimukset	nimellisarvo		90,0		90,0
Valuuttatermiinisopimukset	nimellisarvo	1,9			1,9
Positiivinen	käypä arvo				
Negatiivinen	käypä arvo	−0,1	−3,8	−1,7	−5,6
Yhteensä		−0,1	−3,8	−1,7	−5,6
		< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	yhteensä
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2009					
Koronvaihtosopimukset	Nimellisarvo	66,4	75,0	220,4	361,8
Positiivinen	käypä arvo			0,1	0,1
Negatiivinen	käypä arvo	−0,3	−3,6	−7,7	−11,6
Yhteensä		−0,3	−3,6	−7,6	−11,5
Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2009					
Koronvaihtosopimukset	Nimellisarvo	60,8		20,0	80,8
Korko-optiosopimukset	Nimellisarvo		90,0		90,0
Positiivinen	käypä arvo				
Negatiivinen	käypä arvo	−0,1	−4,4	−1,3	−5,8
Yhteensä		−0,1	−4,4	−1,3	−5,8

Vuonna 2010 rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon −2,5 milj. € (−1,5 milj. €). Johdannaissopimukset sisältävät sopimuksia, joita ei niiden luonteen vuoksi määritellä markkinaehtoisen korkoposition suojaukseksi. Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä suojattuna 431,3 (415,4) miljoonaa euroa, mikä vastaa 72 (68) prosenttia markkinaehtoisesta korkopositioista.Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä.

25. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT 2010

	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat		−5,6	
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,6		1,7
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		−15,0	
Yhteensä	0,6	−20,6	1,7

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot 2009

	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat		−5,8	
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,5		1,8
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		−11,5	
Yhteensä	0,5	−17,3	1,8

Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat rahoitusvarat ovat alkuperäiseen hankitamenoon arvostettuja noteerattomia osakkeita

26. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Varaukset yhteensä
1.1.2010	4,7	0,3	5,0
Varausten lisäykset	0,6	0,0	0,6
Käytetyt varaukset	−0,9	0,0	−0,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	−0,4		−0,4
31.12.2010	4,0	0,3	4,3

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 3 vuoden kuluessa.

27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Milj. €	2010	2009
Saadut ennakot	10,2	8,6
Ostovelat	5,2	3,0
Muut velat	0,7	0,3
Siirtovelat	34,3	40,2
Ostovelat ja muut velat yhteensä	50,3	52,2
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluiheen	2,8	1,5
Korot	10,3	4,8
Suojauslaskenta	15,0	19,1
Rakennuttamistoiminta	1,6	6,8
Vuokraustoiminta	3,7	7,2
Muut	0,9	0,8
	34,3	40,2

28. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

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

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Rahoituspolitiikan mukaisesti 50–80 % lainojen nimellisarvosta suojataan, eli niiden korkosidonnaisuusaikaa pidennetään. 31.12.2010 näiden lainojen nimellisarvosta oli johdannaisinstrumenteilla suojattu 72 % suojausten keskimatriteetin ollessa 3,59 vuotta. Osa korkojohdannaisista käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Vaihtuvakorkoisten lainojen suojauksista pisimmät ulottuvat vuoteen 2017 saakka. Rahavirran suojauksiin ei sisälly tehotonta osuutta, koska suojauksen kohteilla ja koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan herkkyyssanalyyseissä seuraavalla sivulla.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin korkojen nousun kustannukset ovat korkotukilainoissa merkittävästi pienemmät kuin markkinaehtoisissa lainoissa. Omavastuukorko vuoden 2010 lopussa oli 2,75–3,5 %. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pidempiin viitekorkoihin. Korkotukilainojen korkoriski on korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta hyvin pieni. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin. Vuosina 2009 ja 2010 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 %.

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

Valuuttariski
Vuonna 2007 SATO aloitti asuntosisoitus toiminnan Pietarissa. Ensimmäiset asunnot valmistuivat vuokrauskäyttöön lokakuussa 2008. SATOn merkittävimmät valuuttariskit ovat olleet investointeihin liittyneitä valuuttamääräisiä sitoumuksia. Sitovien hankintasopimusten valuuttariskiltä suojaudutaan valuuttatermiinisopimuksilla. 31.12.2010 SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 7,1 milj. € arvosta. Vuokraustoiminnan ollessa vielä alkuvaiheessa eivät operatiiviseen toimintaan liittyvät tiedossa olevat erittäin todennäköiset valuuttamääräiset rahavirrat muodosta merkittävää valuuttariskiä. Myöskään ulkomaisen tytäryhtiön valuuttamääräisen oman pääoman konsolidoinnista ei synny merkittäviä vaikutuksia konsernin omaan pääomaan ja taseen tunnuslukuihin.

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

Luottoriski
Luottoriskiä aiheutuu siitä, että sopimusosapuoli ei pysty täyttämään velvoitteitaan.

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

Myyntisaamista pieni osa liittyy vuokrausasiin. SATOlla on yli 23 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrausasiin sisältyvä riski on merkityksetön. Suurimmassa osassa vuokra-sopimuksia on vakuus. Saton toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,4 % vuokratuotoista.

Lisäksi johdannaissopimuksiin liittyy vastapuoliriski, jota pienennetään hajauttamalla johdannaissopimuksia useammalle vastapuolelle.

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

Varsinaisen perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen, jonka perustalle investointien ja rahoituksen kassavirrat rakentuvat. Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 100 milj. €, komittoiduilla lyhytaikaisten lainojen luottolimiiteillä, 150 milj. €, sekä ei-sitovalla shekkitililimiitillä, 5 milj. €. 31.12.2010 oli yritystodistuksia liikkeelle

laskettuna 88,2 milj. € (31.12.2009 95,4 milj. €) ja lyhytaikaisista luottolimiiteistä luottoja nostettuna 10 milj. € (31.12.2009 35 milj. €). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Korko- ja valuuttariskin herkkyyssanalyyysi
Herkkyyssanalyyseissä on käytetty seuraavia oletuksia

- korkotason muutokseksi on oletettu +1 % / –0,5 %
- lainat ovat euromääräisiä
- Valuuttakurssimuutokseksi on oletettu +/- 10 %

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyyssanalyyysi 2010

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	–0,5 %	+1 %	–0,5 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	–5,0	2,5		
Koronvaihtosopimukset	3,9	–1,9	9,6	–4,8
Korko-optiot	1,8	–0,9		
Vaikutus yhteensä	0,7	–0,3	9,6	–4,8

Valuuttajohdannaisten herkkyyssanalyyysi 2010

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+10 %	–10 %	+10 %	–10 %
Valuuttatermiinit	0,2	–0,2	0,4	–0,4
Vaikutus yhteensä	0,2	–0,2	0,4	–0,4

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyyssanalyyysi 2009

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	–0,5 %	+1 %	–0,5 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	–4,6	2,3		
Koronvaihtosopimukset	4,0	–2,0	10,4	–5,4
Korko-optiot	1,8	–0,9		
Vaikutus yhteensä	1,2	–0,6	10,4	–5,4

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu markkinaehtoisten lainojen korkoriskiltä konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla.

Korkotukilainojen herkkyyss markkinakorkojen muutokselle on vähäinen. Korkotukilainojen keskimääräinen korkotukio omavastuukoron ylittävälle osalle oli tilipäätöshekellä 35,2 %. Korkotukilainojen omavastuukorko tilikauden lopussa oli 2,75%–3,50 %. Noin 2/3 korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden, viitekorkoihin. Katsauskaudella nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 %. Omavastuukoron ylittävälle osalle maksetaan korkotukena 75 %.

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

Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2010 seuraavat:

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	–156,3	–182,1	–203,9	–101,3	–93,4	–737,0
Korkotukilainat	–3,2	–36,1	–70,5	–7,4		–117,2
Aravalainat	–17,2	–65,3	–66,5	–47,0	–47,8	–243,8
Ostovelat	–5,2					–5,2
	–181,9	–283,5	–340,9	–155,7	–141,2	–1 103,2
Koronvaihtosopimukset	–8,2	–10,0	0,3			–17,9
Korko-optiot	–2,1	–1,6				–3,7
	–10,3	–11,6	0,3	0,0	0,0	–21,6
Yhteensä	–192,2	–295,1	–340,6	–155,7	–1 41,2	–1 124,8

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2009 seuraavat:

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	–175,7	–165,1	–166,7	–132,0	–115,5	–755,0
Korkotukilainat	–7,5	–31,8	–57,9	–20,9	0,0	–118,1
Aravalainat	–18,2	–68,8	–69,8	–45,5	–44,8	–247,1
Ostovelat	–3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–3,0
	–204,4	–265,7	–294,4	–198,4	–160,3	–1 123,2
Koronvaihtosopimukset	–8,8	–5,0	0,2	0,0	0,0	–13,6
Korko-optiot	–2,4	–2,0	0,0	0,0	0,0	–4,4
	–11,2	–7,0	0,2	0,0	0,0	–18,0
Yhteensä	–215,6	–272,7	–294,2	–198,4	–160,3	–1 141,2

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

29. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Milj. €	2010	2009
Konserni vuokralle ottajana		
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
Yhden vuoden kuluessa	2,0	1,9
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	4,0	5,6
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	6,0	7,5

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 0,4 milj. € (0,8 milj. € vuonna 2009). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,9 milj.€ (0,8 milj. € vuonna 2009).

Milj. €	2010	2009
---------	------	------

30. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Poistot	19,4	18,5
Arvonalentumiset	0,0	0,0
Muut muutokset	–0,2	1,9
Yhteensä	19,3	20,4

31. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja		
Markkinalainat	475,7	528,1
Annetut kiinnitykset	63,4	86,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	567,3	560,6
Pantattujen yrityskiinnitysten arvo	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	0,0	0,3

Valtion asuntolainat	186,3	206,3
Annetut kiinnitykset	351,3	376,6
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	25,2

Korkotukilainat	98,6	97,4
Annetut kiinnitykset	127,2	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8

Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin		
Rahalaitoslainat	122,3	96,2
Annetut kiinnitykset	184,8	139,6

Muut vastuut		
Takaukset	2,6	0,6

Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,1	17,4
Rs-takaukset	9,0	13,6

Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1

Sitovat hankintasopimukset		
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	38,5	6,6
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	13,1	14,7
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	7,5	7,5

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli vuonna 2010 98,9 milj. € (vuonna 2009 102,5 milj. €).

32. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusryitykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta. Vuonna 2009 ja 2010 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

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

Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy omisti vuoden 2009 lopussa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastasi 1 % osuutta yhtiön koko osake- ja äänimäärästä. Habinvest Oy sulautui SATO Oyj:öön 30.11.2010 ja purkautui. Sulautumisvastikkeena Habinvest Oy:n osakkeenomistajille annettiin 20 kpl SATO Oyj:n osakkeita kutakin Habinvest Oy:n osaketta vastaan. Sulautumisvastikkeena SATO Oyj:n osakkeita saivat toimitusjohtaja Erkkä Valkila 180 000 kpl, liiketoimintajohtaja Tuula Entelä 90 000 kpl ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro 35 000 kpl. Näiden osakkeiden suhteellinen osuus SATO Oyj:n koko osake- ja äänimäärästä on yhteensä 0,6 %.

Milj. €	2010	2009
---------	------	------

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Avoimet saldot omistajien kanssa		
Saamiset	0,0	0,0
Velat	39,4	43,6

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,5	1,2
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0
Yhteensä	1,5	1,2

Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat	0,9	0,7
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 toimitushteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitushteen 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.

Konsernijohton pitkäaikainen kannustinjärjestelmä vuosille 2007–2010 päätettiin 31.12.2009. Kannustinjärjestelmän tuottona siihen osallistuneet konsernin johtoryhmän jäsenet saivat hyväkseen itse rahoittamiensa SATO Oyj:n osakkeen arvonnousun 1.1.2007 lähtien.

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 14 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

33. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.			Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
			Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt			Espoon Rummunlyöjänkatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0	Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
SATOkoti Oy	100,0	100,0	Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0	Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0	Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0	Espoon Suvikumpu As Oy	7,7	7,7
Vatrotalot Oy	100,0	100,0	Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
			Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt			Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0	Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0	Espoon Viherlaaksonranta 4 KOy	100,0	100,0
			Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Muut osakkeet			Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
Outakessa KOy	100,0	100,0	Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0	Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy (liiketilat)	6,8	2,2	Eura III As Oy	100,0	100,0
			Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt			Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Sato-Asunnot Oy			Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0	Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7	Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8	Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Albertus As Oy	1,1	1,1	Helsingin Ansartie 1 As Oy	100,0	100,0
Amos As Oy	0,5	0,5	Helsingin Ansartie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5	Helsingin Ansartie 3 As Oy	100,0	100,0
Erkintalo As Oy	1,1	1,1	Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0	Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4	Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0	Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	81,2	81,2	Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kiiltokalliontie As Oy	14,5	14,5	Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3	Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0	Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0	Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
Espoon Malmiportti 4 C-D As Oy	100,0	100,0	Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	10,8	10,8	Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	25,1	25,1	Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0	Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3	Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0
Espoon Perkkäänkuja 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kalliolinna As Oy	0,8	0,8
Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	12,0	12,0	Helsingin Kanavaranta As Oy	10,7	8,8

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
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 Klaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koroistentie As Oy	15,9	15,9
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaantie 8 As Oy	49,8	49,8
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	16,5	16,5
Helsingin Leikovuon As Oy	9,1	9,1
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 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
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	9,3	9,3
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 Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
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

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
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 Suursuontie 14 As Oy	100,0	100,0
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	17,1	11,9
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 Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuuhu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
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 Aroniitunkuja 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
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kajaanin Rekitie 1-2 As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kasarminkatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kasarminkatu 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
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
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Lahden Nuolikatun 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
Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
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	82,9	82,9
Myrrinhaukka 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
Näsinkeskus KOy	11,3	11,3
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4
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 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

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1
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
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 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
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Satakallio As Oy	0,2	0,2
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Sulkaopolku 6 As Oy	0,4	0,4
Säästökartano As Oy	0,3	0,3
Taapuri As Oy	2,5	2,5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	65,1	65,1
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Linnanherra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	77,1	77,1
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8
Tarkkampujankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tohlopinkontu Koy	100,0	60,0
Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9
Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	10,0
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Uusikatu 58 K0y	14,6	14,6	Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8	Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0	Hiirakkokuja 4 K0y	100,0	100,0
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0	Hiirakkotie 3 K0y	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7	Hollolan Harjukoivu As Oy	100,0	100,0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0	Lohjan Koulukuja 14 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0	Matinkatu 10 K0y	100,0	100,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9	Myyrinkulma K0y	100,0	100,0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0	Nummenpuisto K0y	100,0	100,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6	Nurmijärven Jukolanmäki K0y	40,0	40,0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0	Ojamonkuusi K0y	54,6	54,6
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0	Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0	Riikuntie K0y	80,0	80,0
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3	Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1	Tikkurilan Satotalo K0y	100,0	100,0
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1	Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5 As Oy	100,0	100,0	Vihdin Kuortilankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1	Vihdin Lippotie 3 As Oy	100,0	100,0
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy			Vihdin Niittytie 1 K0y	100,0	100,0
- Bost. Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1	Vihdin Nummenselkä 8 As Oy	100,0	100,0
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7	Vihdin Peltotie 2 K0y	100,0	100,0
Vuorastila As Oy	99,0	99,0	Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7	Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Satopos111 Oy	100,0	100,0	Tohlopinkontu Koy	100,0	40,0
OOO SATO-Rus	100,0	100,0	SATOhousing Oy	100,0	100,0
Hyvät-Asunnot Oy	100,0	100,0	SATOliving Oy	100,0	100,0
Sato-Russia Oy	100,0	100,0			
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0	SATOhousing Oy		
			Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Hyvät-Asunnot Oy			Helkalax As Oy	1,3	1,3
Vantaan Käräjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8	Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6	Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2	Jyväskylän Karsikkotie 5 As Oy	100,0	100,0
			Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy			Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0	Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0	Koulukuja 4-10 K0y	54,0	54,0
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0	Kuhakartano As Oy	0,7	0,7
Färminahde K0y	40,7	40,7	Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0	Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0	Majjalanraitti As Oy	6,3	6,3
Helsingin Keinulaudantie 7 K0y	100,0	100,0	Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 170 K0y	32,1	15,8
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0	Marinraitti As Oy	4,4	4,4
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0	Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0	Mattitapio As Oy	5,1	5,1
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0	Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0	Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	1,9	1,9
Näsinselkä As Oy	1,1	1,1	Espoon Säterinkatu 10 As Oy	3,0	3,0
Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0	Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	13,1	13,1
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2	Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8	Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Puistoraitti As Oy	2,3	2,3	Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9	Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5	Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	5,9	5,9
Reuharinrinne As Oy	4,6	4,6	Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Sarasipi As Oy	1,4	1,4	Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5	Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	5,4	5,4
Satotatti As Oy	3,0	3,0	Helsingin Taimistontie 9 As Oy	5,0	5,0
Satulapuisto As Oy	22,3	22,3	Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	4,1	4,1
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3	Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	4,3	4,3
Tikkamatti As Oy	67,4	67,4	Iidesranta 42 Tampere As Oy	3,3	3,3
Turun Uudenmaantinna As Oy	100,0	90,0	Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	7,5	7,5
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4	Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	9,6	9,6
Vahterantorni As Oy	3,2	3,2	Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	17,0	17,0
Valtapolku As Oy	1,2	1,2	Kaarinan Kultarinta As Oy	17,5	17,5
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0	Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	12,5	12,5
Varalanrinne As Oy	9,8	9,8	Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	47,3	47,3
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8	Oulun Laamannintie As Oy	19,8	19,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7	Raision Toripuisto As Oy	4,5	4,5
			Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	27,6	27,6
SATOliving Oy			Tampereen Kyläleni As Oy	56,0	56,0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0	Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0	Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	29,8	29,8
Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7	Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pasilantornit As Oy	69,4	69,4	Turun Merenneito As Oy	11,6	11,6
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0	Turun Meripoika As Oy	23,7	23,7
Lohjan Riihenkuias As Oy	100,0	100,0	Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Herttuantie 3 As Oy	28,0	28,0
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0	Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Hollolan Hiihto-Salpa As Oy	100,0	100,0			
			Suomen Satokodit Oy		
Sato-Rakennuttajat Oy			Karpalopolku K0y	100,0	100,0
Helsingin Kanavaranta As Oy	10,7	1,9	Kaskenkaatajantie K0y	100,0	100,0
Helsingin Metsänhenki As Oy	4,1	4,1	Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4	Pellervon Pysäköinti K0y	68,9	25,8
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0	Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Turun Friskalanpuisto As Oy	12,3	12,3	Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Uudenmaantulli K0y	26,2	26,2	Vihdin Kirkkonieumentie 2 K0y	100,0	100,0
Piipunjuuri Oy	50,0	50,0	Vihdin Nummenselkä 10 K0y	100,0	100,0
			Arhotie 22 K0y	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy			Myllymatkantie 1 Koy	100,0	100,0
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	6,5	6,5			
Espoon Puropuisto As Oy	51,7	51,7			
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	2,4	2,4			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vatrotalot Oy			Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Aapelinkatu 1 KOy	100,0	100,0	Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0	Salpalohi KOy	33,3	33,3
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5	Satosyppi As Oy	50,0	50,0
Helsingin Muurahaisenpolku 6 KOy	64,4	64,4	Satotaival As Oy	46,4	46,4
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	26,0	26,0	Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7	Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6	Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3	Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2	Vantaan Minkkikuja As Oy	74,9	74,9
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	12,6	12,6	Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1	Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Kavilanniitty As Oy	21,3	21,3	Vantaan Ravuripuisto As Oy	64,2	64,2
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0	SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Kukkaropohja KOy	100,0	100,0	Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0
Kylänpäänkaari As Oy	50,0	50,0	VATROhousing Oy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	48,3	48,3			
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1	VATROhousing Oy		
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7	Nastolan Moreeniraitti As Oy	27,2	27,2
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4	Kajaanin Kannonkatu As Oy	12,5	12,5
Meriramsi As Oy	25,6	25,6	Kajaanin Välimaanrinne As Oy	47,4	47,4
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5	Saarenkylän Saarenkartanot As Oy	17,5	17,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1	Karhukorkalo As Oy	14,6	14,6
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	47,2	47,2	Pupumäki As Oy	3,2	3,2
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5	Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5	Salon Valhojanrivi As Oy	21,2	21,2
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9	Tasakuusi As Oy	11,7	11,7

34. IAS23 VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Milj. €	2010	2009
Siirtymäpäivä 1.1.2007		
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot	0,5	1,0
Rahoituskulukerroin	2,08	2,23

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Milj. €	Liitetieto	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12. 2009
Liikevaihto	1	6,7	7,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3,2	3,3
Materiaalit ja palvelut	3	-0,6	0,2
Henkilöstökulut	4-6	-2,9	-2,1
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,6	-0,6
Liiketoiminnan muut kulut	8	-7,6	-6,5
Liikevoitto		-1,8	1,3
Rahoitustuotot ja -kulut	9	0,9	2,3
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-0,9	3,6
Satunnaiset erät	10	25,7	11,5
Voitto ennen veroja		24,8	15,2
Tuloverot	11	-6,7	-4,0
Tilikauden voitto		18,1	11,2

Emoyhtiön tase, FAS

Milj. €	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	0,8	1,0
Aineelliset hyödykkeet	13	0,6	0,6
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	68,5	68,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,2
		70,9	71,2
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	3,7	3,6
Pitkäaikaiset saamiset	18	217,4	37,7
Lyhytaikaiset saamiset	19	23,0	123,2
Rahoitusarvopaperit			5,8
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	1,9
		244,2	172,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ		315,1	243,5
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	21–22	4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		45,6	10,1
Edellisten tilikausien voitto		17,7	17,4
Tilikauden voitto		18,1	11,2
		129,6	86,8
Pakolliset varaukset	23	0,3	0,3
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	70,7	7,5
Lyhytaikainen	25	114,6	148,9
		185,3	156,4
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		315,1	243,5

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Milj. €	2010	2009
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	18,1	11,2
Oikaisut:		
Poistot	0,6	0,6
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	-0,9	-2,3
Tuloverot	6,7	4,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	0,0	0,0
Muut oikaisut	-25,7	-11,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-1,3	1,9
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+)/lisäys(-)	1,9	-0,2
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (-)	-0,1	1,0
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/lisäys (+)	1,3	0,3
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (-)	-0,1	-0,6
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1,8	2,4
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista		
	-2,4	-7,6
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot	3,2	8,4
Maksetut välittömät verot	-2,2	-4,2
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	0,5	-0,9
Liiketoiminnan rahavirta (A)	0,5	-0,9
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,2
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,1
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1,1	-0,1
Luovutustulot muista sijoituksista	0,1	
Myönnetyt lainat	-83,2	
Lainasaamisten takaisinmaksut	17,3	15,7
Investointien rahavirta (B)	-67,3	15,5
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Maksullinen osakeanti	36,6	
Lainojen nostot	58,1	12,4
Lainojen takaisinmaksut	-33,7	-42,4
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	9,2	25,7
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-10,9	-10,7
Rahoituksen rahavirta (C)	59,3	-15,0
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	-7,6	-0,5
Rahavarat tilikauden alussa		
	7,7	8,2
Rahavarat tilikauden lopussa	0,1	7,7

Emoyhtiön liitetiedot

Milj. €	2010	2009
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,2	2,5
Muut tuotot	4,6	4,5
	6,7	7,0
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Hallintokuluveloitukset	3,2	3,2
	3,2	3,3
3. MATERIAALIT JA PALVELUT		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana(=hankinnat)	0,5	-0,2
Varastojen muutos	0,1	0,0
	0,6	-0,2
4. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat	2,2	1,5
Eläkekulut	0,6	0,5
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
	2,9	2,1
5. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT		
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,7	0,9
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	0,6	0,6
	0,6	0,6
8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Vuokrat	1,9	1,9
Kiinteistöjen hoitokulut	0,4	0,4
Muut kiinteät kulut	5,3	4,1
Liiketoiminnan muut kulut	0,1	-0,0
	7,6	6,5

Milj. €	2010	2009
9. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	4,3	7,5
Muilta	0,0	0,1
	4,3	7,6
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,4	0,5
Muille	3,0	4,9
	3,4	5,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,9	2,3
10. SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	25,7	11,5
	25,7	11,5
11. TULOVEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6,7	4,0
	6,7	4,0

TASEEN LIITETIEDOT

12. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,1	2,0
Lisäykset	0,2	0,1
Siirrot erien välillä	-0,0	-0,0
Hankintameno 31.12.	2,3	2,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1,2	0,8
Siirtojen kertyneet poistot	-0,0	-0,0
Tilikauden poisto	0,4	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	1,5	1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,8	1,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0,8	1,0
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

Milj. €	2010	2009
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,5	1,7
Lisäykset	0,2	0,1
Vähennykset	-0,0	-0,0
Siirrot erien välillä	-0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.	1,7	1,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1,0	0,9
Siirtojen kertyneet poistot	-0,0	-0,2
Tilikauden poisto	0,2	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	1,2	1,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,5
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,1	0,1
Lisäykset	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	-0,0	-0,0
Hankintameno 31.12.	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Siirtojen kertyneet poistot	-0,0	-0,0
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		
	0,6	0,6
SIJOITUKSET		
14. OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ		
Hankintameno 1.1.	68,5	62,2
Lisäykset	0,0	6,3
Vähennykset		-0,1
Hankintameno 31.12.	68,5	68,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	68,5	68,5
15. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		

Milj. €	2010	2009
16. MUUT OSAKKEET JA OSUUDET		
Hankintameno 1.1.	1,2	1,2
Lisäykset	0,9	0,0
Vähennykset	-1,1	-0,0
Hankintameno 31.12.	1,1	1,2
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,2
Sijoitukset yhteensä		
	69,5	69,7
17. VAIHTO-OMAISUUS		
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,0	0,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	3,5	3,4
Muu vaihto-omaisuus	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,7	3,6
18. PITKÄAIKAISET SAAMISET		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	216,9	37,1
	216,9	37,1
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,5	0,6
	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		
	217,4	37,7
19. LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,5	1,7
Lainasaamiset	1,6	115,8
Muut saamiset	17,0	
Siirtosaamiset	2,0	3,4
	22,1	120,9
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,2	0,2
Lainasaamiset	0,2	0,2
Muut saamiset		0,0
Siirtosaamiset	0,5	1,9
	0,9	2,3
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		
	23,0	123,2
Saamiset yhteensä		
	240,4	160,9
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Verot		1,7
Korot	2,3	1,8
Saamiset asuntosijointustoiminto	0,0	1,6
Muut	0,1	0,2
	2,5	5,3

Milj. €	2010	2009
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.	10,1	3,9
Maksullinen osakeanti	36,6	
Suunnattu osakeanti		6,2
Omien osakkeiden lunastus	-1,0	
Muut rahastot 31.12.	45,6	10,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	28,6	28,0
Osingonjako	-10,9	-10,7
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	17,7	17,4
Tilikauden voitto	18,1	11,2
Oma pääoma yhteensä 31.12.	129,6	86,8
21. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA		
Muut rahastot	45,6	10,1
Voitto edellisiltä tilikausilta	17,7	17,4
Tilikauden voitto	18,1	11,2
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	81,5	38,6
22. EMOYHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JAKAUTUU OSAKKEISIIN SEURAAVASTI		
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	50 841 842	45 372 689
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo		
23. PAKOLLISET VARAUKSET		
Reklamaatiokuluvaraus	0,3	0,3
	0,3	0,3
24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat, konserni	24,4	0,8
	24,4	0,8
Lainat rahoituslaitoksilta	46,3	6,7
	46,3	6,7
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	70,7	7,5
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	0,5	0,8
	0,5	0,8

Milj. €	2010	2009
25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat	0,3	13,9
Ostovelat	0,4	0,4
Siirtovelat	0,4	0,1
	1,1	14,4
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	101,8	131,3
Saadut ennakot	0,1	0,1
Ostovelat	0,6	0,1
Muut velat	4,4	0,1
Siirtovelat	6,6	3,0
	113,5	134,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	114,6	148,9
Vieras pääoma yhteensä	185,3	156,4
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluiheen	1,2	0,5
Korot	2,5	2,1
Verot	2,8	
Muut	0,5	0,5
	7,0	3,1
26. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Omasta velasta		
Pantatut osakkeet	0,0	0,3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
	0,5	0,7
Konserniyhtiön velasta		
Pantit	0,4	0,4
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	4,5	4,5
Takaukset	377,0	414,4
	381,8	419,3
Muiden puolesta		
Takaukset	11,6	14,1
Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,0	0,1
Myöhempinä tilikausina maksettavat	0,0	0,1
	0,0	0,1
Yhteensä		
Pantit	0,4	0,6
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	5,0	5,0
Takaukset	388,5	428,5
Muut vastuut	0,0	0,1
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	393,9	434,2

Tilintarkastuskertomus

SATO OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. 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 hyväksytyjen 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 syylistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjестystä.

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 virheellisyysriskien 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 hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

LAUSUNTO KONSERNITILINPÄÄTÖKSESTÄ

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

LAUSUNTO TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA TOIMINTAKERTOMUKSESTA Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten 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 hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 31. tammikuuta 2011

KPMG OY AB

Markku Sohlman
KHT

Tunnusluvut

Viisivuotiskatsaus	2006	2007	2008*	2009*	2010*
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto M€	273	256	290	230	193
Liikevoitto M€	67	66	74	71	75
prosentteina liikevaihdosta	24,5	25,9	25,6	30,7	38,7
Nettorahoituskulut M€	-24	-32	-43	-41	-33
Tulos ennen veroja M€	43	35	32	30	42
prosentteina liikevaihdosta	15,6	13,5	10,8	13,1	21,6
Taseen loppusumma M€	1 113	1 264	1 390	1 418	1 472
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	197	210	204	221	274
Vieras pääoma M€	916	1 053	1 185	1 197	1 198
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	16,7	12,5	11,5	10,7	12,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,9	6,3	6,3	5,6	5,7
Omavaraisuusaste-%	17,9	16,8	14,8	15,7	18,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	24,9	21,9	17,9	18,2	20,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	30,1	29,4	26,3	28,2	32,3
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin M€	1 047	1 225	1 361	1 503	1 657
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	60	149	134	112	104
prosentteina liikevaihdosta	21,9	58,2	46,1	48,6	54,1
Henkilökunta keskimäärin	173	176	160	141	129
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake (€)	0,70	0,57	0,53	0,50	0,62
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	4,41	4,70	4,57	4,83	5,36
Osakekohtainen nettovarallisuus (€) käyvin arvoin	6,04	7,44	7,86	9,07	10,48
Osinko/osake euroa	0,36	0,36	0,24	0,24	0,35**
Osinko M€	15,9	16,0	10,7	10,9	17,8**
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	44 421 920	44 421 920	45 269 689	50 841 842
* IFRIC15-tulkinnan mukainen tuloutus					
** Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2010					

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{[Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut]}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x100
Oman pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x 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 euroa	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Kokonaistuotto (%)	=	$\frac{\text{[Voitto tai tappio verojen jälkeen + arvonnousutuotto verojen jälkeen]}}{\text{Oma pääoma käyvin arvoin (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100

Tietoja osakkeenomistajille

KUTSU YHTIÖKOKOUKSEEN

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 2.3.2011 klo 10.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

OSALLISTUMISOIKEUS JA ILMOITTAUTUMINEN

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka r.8.2.2011 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osaksluetteloon.

Yhtiön osakasluettelon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään perjantaina 25.2.2011 klo 16, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Ilmoittautuminen on tehtävä postitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki, puhelimitse numeroon 0201 34 4002/Kati Laakso, telefaksilla numeroon 0201 34 4452 tai sähköpostilla osoitteeseen kati.laakso@sato.fi.

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia 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 osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 18.2.2011. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään perjantaina 25.2.2011 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

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

ASIAMIEHEN KÄYTTÄMINEN JA VALTAKIRJAT

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivitys 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 ilmoittautumisaajan päättymistä.

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 8.2.2011 yhteensä 51001842 osaketta ja ääntä.

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2010 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,35 euroa osakkeelta. Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 7.3.2011 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan torstaina 17.3.2011.

TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuositarkastusten julkaisupäivät:

tammi-maaliskuulta	29.4.2011
tammi-kesäkuulta	5.8.2011
tammi-syyskuulta	25.10.2011

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

OSAKKEIDEN JAKAUMA 26.1.2011

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

26.1.2011 konsernilla oli 30 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 1,5 %.

YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKKEET

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

Yhtiön osakepääoma 31.12.2010 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.



Yhteystiedot:

HELSINKI:
Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki

Asuntojen vuokraus ja myynti:
Elielinaukio 2 F, 00100 Helsinki

TAMPERE: Satakunnankatu 18 B,
33210 Tampere

TURKU: Brahenkatu 20, PL 669,
20101 Turku

OULU: Uusikatu 58 B 18, PL 15,
90101 Oulu

PIETARI: Ul. Professora Popova 37,
Building A, Office 101
197376 St. Petersburg

valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000

asiakaspalvelu:

0201 344 344

JULKAISUJEN TILAAMINEN: SATO Oyj, Viestintä, puh. 0201 34 4338, viestinta@sato.fi





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