

vuosikertomus 2011



“
hyvää asumista
yhdessä
kumppanien
kanssa





kumppani
joka auttaa ylittämään itsensä

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

SATO on asettanut itselleen tavoitteekseen olla markkinoiden tehokkain ja edistyksellisin toimija, mikä mahdollistaa asiakkaan palvelun jatkuvan parantamisen ja lisäarvon tuottamisen omistajilleen. Tämä edellyttää toimintatapojen jatkuvaa arviointia ja uudistamiskykyä. SATOn arvonaluonti perustuu sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen ja vuokraustoimintaan. Jatkuva asuntokysyntä luo vakautta SATOn liiketoimintaan. **Koteja tarvitaan aina.**

sisältö:

SATO lyhyesti

Kumppanuuden avulla hyvää asumista	2
Vuosi 2011	4
Kehittyvä kumppaniverkosto	6

Strategia

Toimintaympäristö	8
Strategia	12
Riskienhallinta	15
Toimitusjohtajan katsaus	16

Liiketoiminta

SATOn asuntotarjonta laajenee	18
SATOn palvelukonseptit	20
SATO-asiakkuus	22
Liiketoimintasegmentit	24

Sijoitusasunnot	26
Vuokraustoiminta	29
Investoinnit ja realisoinnit	30
Kiinteistökehitys	32
Liiketoiminta Pietarissa	34

Vastuullisuus

Yritysvastuu	36
Taloudellinen vastuu	36
Henkilöstö ja sosiaalinen vastuu	38
Ympäristövastuu	40

Hallinnointi

Hallinto- ja ohjausjärjestelmä	42
Hallitus	46
Johtoryhmä	48

Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus	50
Konsernitilinpäätös (IFRS)	55
Konsernituloslaskelma	55
Konsernitase	56
Konsernin rahavirtalaskelma	57
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	58
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ..	59
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	93
Tuloslaskelma	93
Tase	94
Rahavirtalaskelma	95
Liitetiedot	96
Tilintarkastuskertomus	102
Tunnusluvut	103
Tietoja osakkeenomistajille	104

Yhteystiedot löytyvät takasisäkannesta

Kumppanuuden avulla hyvää asumista

Yhteistyössä kumppaneiden kanssa luodaan uusia tehokkaita toimintatapoja liiketoiminnan parantamiseksi ja palvelulupauksen **'Koti kuten haluat'** toteuttamiseksi. Pitkäaikaisimmat kumppanuudet liittyvät sijoitusasuntojen isännöintiin ja huoltotoimintaan.

“Kumppanuus *tukee SATOn liiketoimintamallia*

JOHTAMINEN

ASUNTO-OMAISUUS

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

ASIAKKUUDET

- Markkinointi
- Vuokraus
- Myynti
- Asiakaspalvelu
- Asiakkuuksien kehittäminen

KUMPPANUUDET

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

TUKITOIMINNOT

Taloushallinto ja rahoitus, viestintä, lakiasiat, IT, kehitystoiminta

SATOn henkilöstö muodostuu noin 140 asuntoalan osaajasta. Oman organisaation toiminta keskittyy asunto-omaisuuden arvon kasvattamiseen sekä vuokrauksen, myynnin ja asiakkuuksien hoitoon.

Kehitämme nykyistä asuntokantaamme ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminalla. Korjaustoimintaan ja asuntojen laatu- tason nostamiseen panostamme 30–40 miljoonaa euroa vuodessa. SATOn vuosittaisten uusien investointien arvo on 2000-luvulla ollut keskimäärin 115 miljoonaa euroa ja asuntorealisointien noin 30 miljoonaa euroa. Sijoitusasuntojen arvoeron kasvu oli kertomusvuonna 122,3 miljoonaa euroa.

Kiinteistökehityksen merkitys investointitoiminnalle on merkittävä ja SATO ylläpitää tonttivarantoa uusien vuokra- ja omistusasuntojen rakentamista varten. Kertomusvuonna valmistui yhteensä 351 SATOn rakennuttamaa asuntoa, joista 240 oli vuokra-asuntoja.

Kumppanuuksien avulla hoidetaan mm. kiinteistöjen isännöinti ja huolto sekä korjaus- ja uudisrakentaminen.

Asuntojen vuokraus hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Kehitämme toimintaprosesseja ja asukkaille suunnattuja palveluita asiakaskokemuksen parantamiseksi.

SATO toimii pitkäjänteisesti, asiakaslähtöisesti ja ammattimaisesti

taloudellisia tunnuslukuja

	2011	2010
Liikevaihto (M€)	232,0	192,9
Liikevoitto (M€)	86,8	74,7
Tulos ennen veroja (M€)	52,1	41,6
Tulos/osake (euroa)	0,82	0,62
Taseen loppusumma (M€)	1 716,6	1 471,8
Oman pääoman tuotto-%	14,9	12,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%	6,1	5,7
Omavaraisuusaste-% käyvin arvoin	29,5	29,5
Osakekohtainen nettovarallisuus kirjainpitoarvoin (euroa)	5,56	5,36
käyvin arvoin (euroa)*	12,59	10,48
Investoinnit sijoitusasuntoihin(M€)	148,8	104,3
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste-%	98,3	98,1
Osinko (M€)	24,9**	17,8
Osinko/osake (euroa)	0,49**	0,35

*) laskennallinen verovelka huomioitu

**) hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Vuosi 2011

Hyvä tuloskehitys jatkui

- Tulos ennen veroja parani edellisvuodesta noin 25 % ja oli 52,1 (41,6) milj. €.
- Sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 122,3 milj. € ja oli 473,7 (351,4) milj. €.
- Osakekohtainen laskennallinen nettovarallisuus oli 12,59 (10,48) €/osake arvoero mukaan lukien.
- Osinkoesitys on 0,49 €/osake (osinko vuodelta 2010 oli 0,35 €/osake).

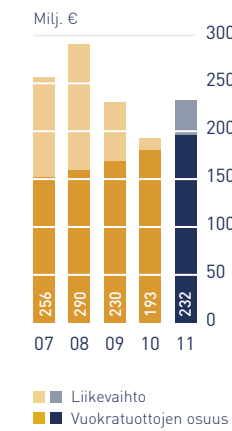
Isoja investointeja vuokra-asuntoihin

- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 148,8 (104,3) milj. €.
- Pietarin osuus investoinneista oli 3,7 (19,5) milj. €.
- Vuoden lopussa oli rakenteilla 469 vuokra-asuntoa.

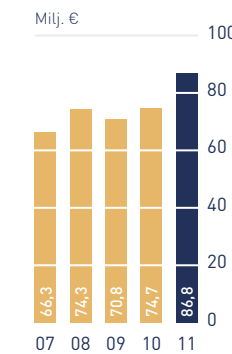
Erinomainen vuokrausaste

- Vuokrausaste oli ennätysellisen korkea 98,3 (98,1) %.
- Vuokratuotot kasvoivat noin 9 % ja olivat 195,8 (180,1) milj. €.

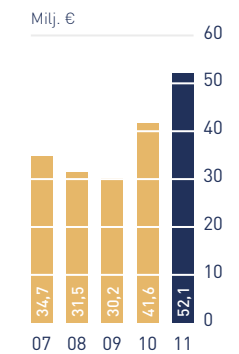
Liikevaihto ja vuokratuotot



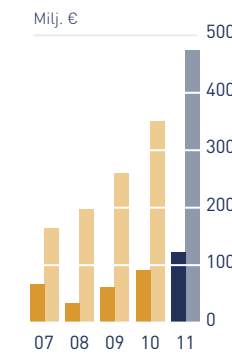
Liikevoitto



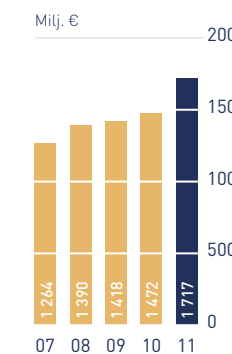
Tulos ennen veroja



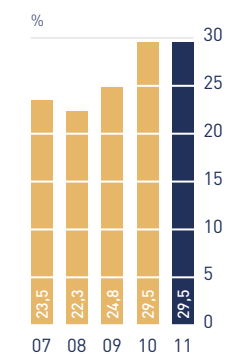
Sijoitusasuntojen arvoeromuutos



Tase



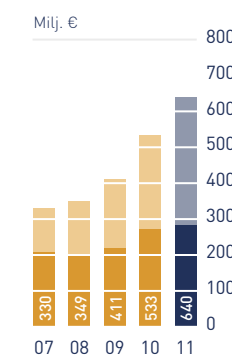
Omavaraisuusaste käyvin arvoin



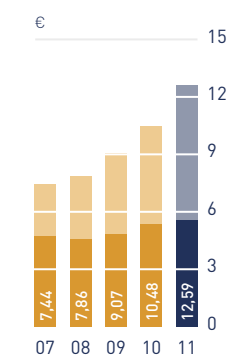
Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välisen eron muutos



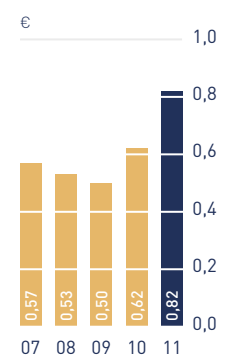
Nettovarallisuus



Nettovarallisuus/osake



Tulos/osake



Oma pääoma
Sijoitusasuntojen arvoero, laskennallinen verovelka huomioitu

Oma pääoma/osake
Sijoitusasuntojen arvoero, laskennallinen verovelka huomioitu

Kehittyvä kumppaniverkosto

SATOn perustehtävä on hyvän asumisen toteuttaminen. Hyvän asumisen kriteerit ovat muuttuneet yhteiskunnan kehityksessä. Tulevaisuuden asunusratkaisuihin vaikuttavat nykyiset megatrendit: kestävä kehitys, väestön ikääntyminen, kansainvälistyminen ja elämäntapojen monipuolistuminen. Asumiskokemukseen vaikuttavia sidosryhmiä on paljon ja heidän väliseen vuorovaikutukseen tarvitaan uusia muotoja. Näihin haasteisiin SATO yrittää itse ja kannustaa koko alaa löytämään uusia avauksia. SATO käytti vuonna 2011 kehitystoimintaan yhteensä 1,1 miljoonaa euroa.

Parasta osaamista

SATOn tavoitteena on olla asuntosi joitustoimialan tehokkain ja edistyskäs toimija. Edistämme strategiaamme toteuttamalla alan parhaista osaajista toimivan kumppaniverkoston, joka pystyy tuottamaan hyötyjä kaikille osapuolille.

Toimintamme luonne edellyttää pitkäjänteisyyttä, joten pyrimme luomaan kriittisiin toimintoihin pitkäkestoisia kumppanuussuhteita. Niissä avainasemaan nousevat yhteinen ymmärrys osapuolten tavoitteista ja vahva halu kehittyä yhdessä.

Toimiva ohjausmalli

Toimittajavalintoja tehdessämme meitä ohjaa SATOn Code of Conduct -ohje ja hankintapolitiikka. Strategisissa kumppanuuksissa olemme kehittäneet sopimukseen perustuvan johtamisjärjestelmän, jonka mukainen ohjausmalli otetaan jatkossa käyttöön soveltavin osin myös muissa kumppanuuksissa.

Yhteisten tavoitteiden kirkastamiseksi ja toimintatapojen kehittämiseksi järjestämme säännöllisesti kumppaneiden henkilöstölle yhteistyöpäivät. Niissä käsitellään mm. asiakaspalautteita, toimintaa ohjaavien mittareiden toteutusta ja kehittämisideoita.

Kumppaniverkoston kehittäminen

Haluamme jatkuvasti luoda parempaa palvelua asiakkaillemme ja saada prosessimme toimimaan tehokkaammin. Uskomme saavuttavamme parhaan tuloksen laajentamalla nykyistä yhteistyöverkostoa.

Uuteen SATO HotelliKoti -konseptiin rakennetaan monipuolinen palveluyritysten verkosto, jota voidaan hyödyntää jatkossa SATOn kaikkien asukkaiden palvelujen kehittämisessä. SATOn asuntojen sisustusratkaisuja kehittäessämme luomme myös suunnitteluyrityksiin kiinteämpää yhteistyötä.

Yhteistyön edistäminen

SATO on parantanut omaa asiakaspalveluaan esimerkiksi nopeuttamalla asiakkaiden ongelmien ratkaisua ja puheluihin vastaamista. Jatkossa kehitämme yhdessä kumppaneidemme kanssa heidän toimintaansa koskevia palvelulupauksia ja parhaita keinoja niiden noudattamiseen.

Kunniaa hyvin tehdystä työstä

SATO nimeää vuosittain Vuoden yhteistyökumppanin. SATOn pitkäaikaisimmat kumppanuudet liittyvät sijoituskiinteistöjen manageeraus-, isännöinti- ja huoltotoimintaan. Asumisviihtyvyyden edistämässä isännöitsijällä on keskeinen rooli.

Vuoden 2011 yhteistyökumppaniksi valittiin Realia Group Oy, jolla on ollut isännöintiä ja manageerausta koskeva yhteistyösuhde SATOon jo vuodesta 2005. Kunniamaininta on kiitoksenosoitus SATOn strategisten tavoitteiden edistämisestä, mutta samalla myös kannustus lisätä ponnisteluja asiakastytytyväisyyden jatkuvaan kasvattamiseen.

kumppani

joka antaa uusia näkökulmia



Toimintaympäristö

Kun vuosi 2011 alkoi, Euroopan taloudessa elettiin epävarmoja aikoja. Kertomusvuoden lopulla epävarmuus kattoi jo koko maailmantalouden, ja vuoden viimeisinä kuukausina Euroopan keskuspankki alensi ohjauskorkoa kahdesti taloudellisen toiminnan tukemiseksi. Suomessa talouskriisin vaikutukset alkoivat näkyä vasta toisella vuosipuoliskolla viennin hidastuttua ja yrityslainojen saatavuuden heikennyttyä.

Elinkeinoelämän ja kuluttajien luottamusta kuvaavat indikaattorit alkoivat heiketä keväällä. Kuluttajien luottamusindikaattori oli joulukuussa 0,4, kun se oli vuotta aiemmin vastaavana ajankohtana 13,5. Indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on 13,0. Elinkeinoelämän luottamusindikaattorit olivat joulukuussa vähittäiskauppaa lukuun ottamatta pitkäaikaisten keskiarvojen alapuolella.

SATOn liiketoiminnan vakaus luo kestokykyä selvitä talousmyllerryksistä. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi ja alhainen korkotaso vaikutti positiivisesti SATOn kulurakenteeseen ja omistusasuntojen myyntiin.

Kaupungistuminen

Kaupungistuminen jatkuu, sillä Suomessa kaupungistumisaste on edelleen jäljessä kansainvälisestä tasosta. Kaupunkien houkuttimina ovat työpaikat ja opiskelumahdollisuudet. Suomessa kaupunkimaisten kuntien väkiluku on kolmesakymmenessä vuodessa kasvanut noin puolella miljoonalla henkilöllä.

Suomen väestönkasvun suurin syy on maahanmuutto, joka pääasiassa suuntautuu suurimpiin kaupunkeihin. Noin kolmannes maahanmuuttajista asettuu Helsingin seudulle.

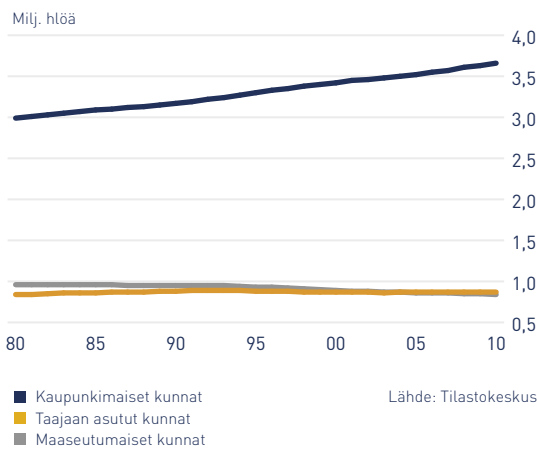
SATO vastaa kaupungistumiskehitykseen keskittämällä sijoitusasunnot Suomessa viiteen suurimpaan kasvukeskukseen. Noin 80 prosenttia SATOn asutokannasta on Helsingin seudulla.

Perhekoon pieneneminen

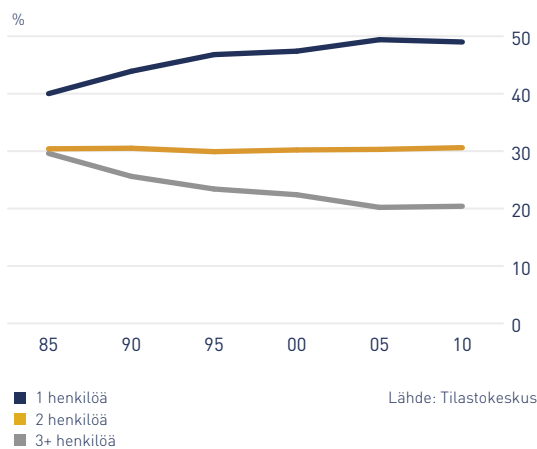
Suomessa on noin 2,5 miljoonaa asutokuntaa, joista yhden hengen talouksia on noin 40 prosenttia ja yhden sekä kahden hengen asutokuntia yhteensä yli 70 prosenttia. Perheen keskikoko on noin 2,1 henkeä. Helsingin seudulla yhden ja kahden hengen talouksien osuus on yli 80 prosenttia. Perhekoon ennustetaan edelleen pienenevän mm. ikääntyneiden määrän kasvun myötä. Väestön ikääntyminen on Suomessa Euroopan nopeinta.

Suurin osa vuokra-asutokysynnästä kohdistuu pienikokoisiin vuokra-asuntoihin, joita ei ole kysyntään nähden riittävästi tarjolla.

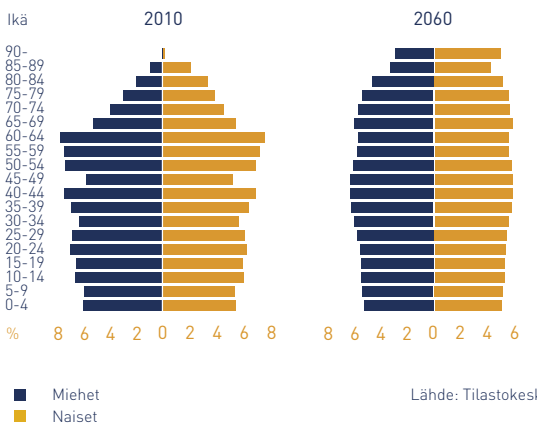
Kaupungistuminen 1980–2010



Asutokuntien kokojakauma Helsingissä 1985–2010



Väestön ikärakenne 2010 ja ennuste 2060



Asuntorakentaminen ja energiatehokkuus

Kertomusvuonna käynnistettiin Suomessa noin 30 500 asunnon rakentaminen, mikä on yli 3 000 vähemmän kuin edellisvuonna. Määrä vastaa karkeasti VTT:n laskemaa uusien asuntojen vuotuista tarvetta pitkällä aikavälillä.

Lokakuussa voimaan tulleen korkotukilainojen omavastuukoron puolittaminen voi lisätä jonkin verran valtion tukemaa vuokra-asunto-tuotantoa. SATO ei käytä em. rahoitusmuotoa siihen liittyvien ns. ikuisten yleishyödyllisyysrajoitusten vuoksi.

Vuoden vaihteessa valmiita myymättömiä asuntoja oli vähän, mutta asunnonostajien lisääntynyt varovaisuus hillitsee vuoden 2012 asuntoaloituksia. Asuntoaloitusten arvioidaan jäävän 27 000 asuntoon vuonna 2012.

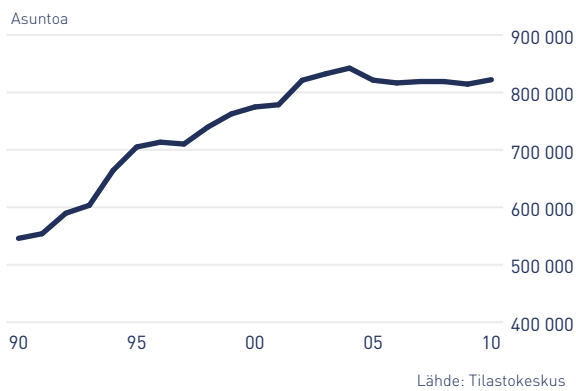
Asuinkiinteistöjen rakentamiseen, peruskorjaamiseen ja käyttöön liittyviin säännöksiin on lisätty ja lisätään tulevaisuudessa energiatehokkuuteen ja kestäväan kehitykseen liittyviä vaatimuksia. Tämä kasvattaa asuntoihin ja asumiseen liittyviä kustannuksia. SATO on 2000-luvun alusta alkaen käynnistänyt toimenpiteitä, joilla tehostetaan sen omistamien kiinteistöjen energian käyttöä.

Asuntomarkkinat

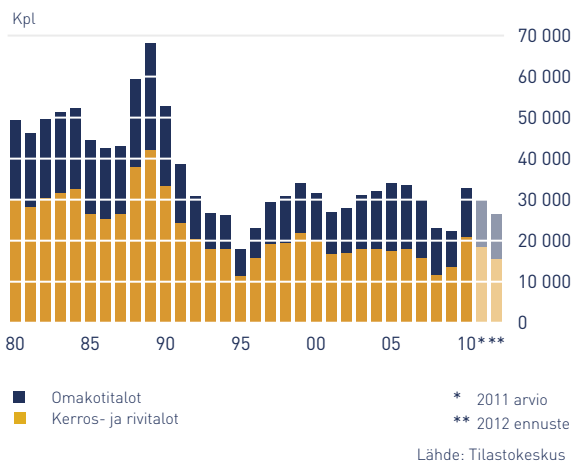
Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on pysynyt hyvänä. Kaupungistuminen, perhekoon pieneneminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvuodotuksia myös tulevina vuosina. Maahanmuuton lisääntyessä kasvaa myös perheasuntojen kysyntä.

Vuokra-asuntojen määrä muuttuu vuosittain vain vähän ja tarjonta on varsinkin pääkaupunkiseudulla kysyntään nähden liian pieni. Yksityiset piensijoittajat omistavat puolet Suomen noin 800 000 vuokra-asunnosta, kunnat noin 35 prosenttia ja asuntosijoitusyhtiöt noin 10 prosenttia. Alalle on kuitenkin tullut myös uusia toimijoita, lähinnä kotimaisia asuntorahastoja.

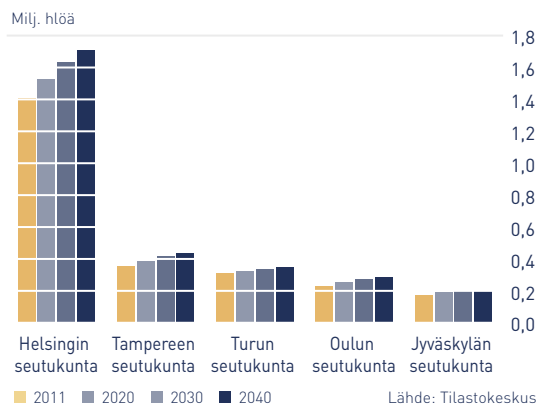
Vuokra-asuntokanta Suomessa 1990–2010



Asuntoaloitukset 1980–2011



Väestöennuste alueittain 2011–2040



Tämä lisää pitkällä tähtäimellä vuokra-asuntotarjontaa ja ammattimaista toimintaa toimialalla. SATOn edellytykset toteuttaa vuokra-asuntoinvestointeja tunnettuna, suurena ja ammattitaitoisena yhtiönä ovat hyvät.

Kertomusvuonna vuokrien nousu markkinoilla oli SATOn arvion mukaan keskimäärin 4 prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 4,5 prosenttia johtuen SATOn asuntokannan keskimääräistä pienemmästä keskikoosta ja keskeisistä sijainneista.

Alhainen korkotaso ylläpiti omistusasuntojen kysyntää, ja asuntokauppoja tehtiin Suomessa pitkän ajan keskiarvoa vastaava määrä, noin 70 000 kauppaa. Luottamusilmapiiriin heikentyminen saattaa lähitulevaisuudessa vähentää asuntomyyntiä. Omistusasuntomarkkinoilla SATO erottautuu konsepteillaan.

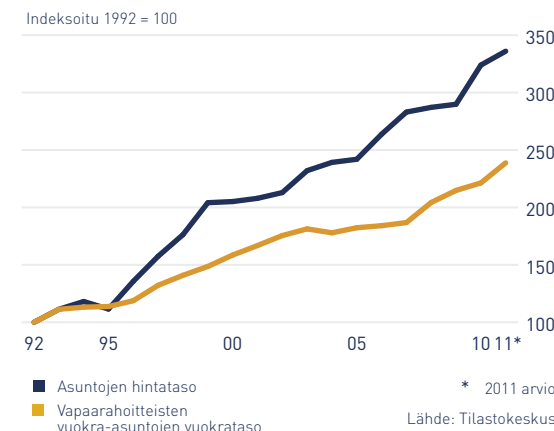
Pietari

Pietarin talouden ennustetaan kasvavan Suomen taloutta nopeammin. Tarve asuntojen uudistustaloudelle on suurempi kuin mitä tällä hetkellä toteutetaan.

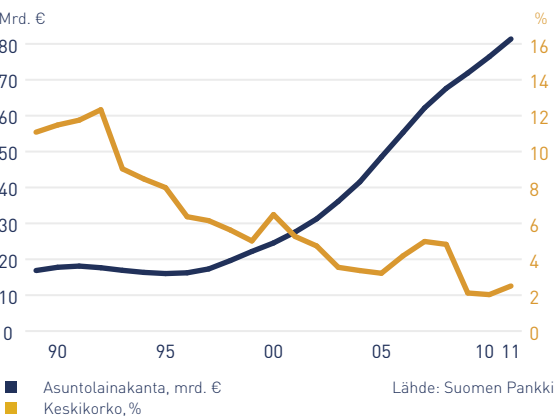
Pietarissa vuokra-asuntomarkkinoilla on toistaiseksi vähän asuntosijoitusyhtiöiksi luettavia tahoja. Länsimaisten toimijoiden lisääntyessä ja lainamarkkinoiden kehittyessä on kaupunkiin kuitenkin muotoutumassa kasvavat vuokra-asuntomarkkinat. Omistusasuntokauppojen määrä vastaa Suomessa tehtyjen kauppojen määrää.

Pietarin kaupunkirakennetta kehitetään voimakkaasti, ja SATO näkee Pietarissa vuokra-asuntokysynnän kasvupotentiaalin valitsemisinaan asiakassegmenteissä suureksi.

Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1992–2011



Asuntolainakanta ja keskiporko 1989–2011



Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–1/2012



Strategia

SATO haluaa olla Suomen merkittävin asuntosijoitusyhtiö. Tämä edellyttää hyvää kannattavuutta, kasvua ja jatkuvasti paranevaa palvelukokemusta.

Kannattavuus varmistetaan tehokkaalla toiminnalla ja asiakas-kokemuksen parantamiseen tähtäävillä toimenpiteillä. Kannattavuustason nostamiseksi olemme keskittäneet hankintatoiminnan, varmistamme pitkäaikaisen rahoituksen, rakennamme osaavaa palveluverkostoa sekä arvioimme toimintatapojamme jatkuvasti.

Kasvutavoitteemme sisältää asuntosalkun arvon kehittämisen yli kolmeen miljardiin euroon vuoteen 2020 mennessä. Kertomusvuoden lopulla käypä arvo oli noin 1,9 miljardia euroa. Kasvu toteutetaan investoimalla vuokra-asuntoihin, joissa nähdään parhaat arvonkehitysmahdollisuudet.

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

VISIO

Asunnot ovat intohimomme – asunnoissamme 50 000 tyytyväistä asukasta 2020

STRATEGISET TAVOITTEET

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

ARVOT

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

SATOn palvelulupaus: *koti kuten haluat*

STRATEGIAN TÄSMENNYKSET VUONNA 2011

SATO täsmensi omavaraisuustavoitettaan ja määritteli sen koskemaan konsernin omavaraisuutta käyvin arvoin laskettuna. Tavoitetaso on vähintään 25 prosenttia. Merkittävien investointien yhteydessä voi omavaraisuusaste tilapäisesti alentua.

Sijoitusasuntojen investointikriteereitä tarkennettiin: SATO investoi ainoastaan kerrostaloasuntoihin ja tavoitteena on toteuttaa investoinneista yli puolet uudisasuntoihin. Pietarissa investointikohteiden valintaa laajennetaan eliitti- ja businessluokan asuntojen lisäksi comfort-luokan asuntoihin.

SATOn palvelutarjontaan päätettiin lisätä tilapäiseen, lyhytaikaiseen asumiseen ratkaisu, hotellikotiasunnot. Toiminta käynnistyy kesällä 2012.

Ympäristöasioiden merkitys on kasvanut ja siihen suunnataan lisää resursseja.

STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTTAMINEN VUONNA 2011

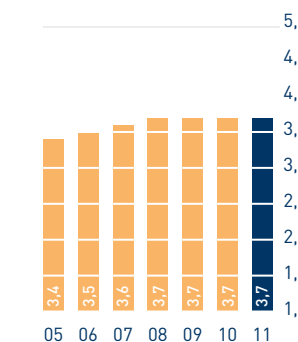
Asiakaspalvelun parantaminen

Asukkaiden sähköisiä asiointimahdollisuuksia lisättiin ja vuokra-asunnonhakijoille kehitettiin asuntojen poimintamahdollisuus ”ostoskoriin”. Asiakaspalvelu-yksikön toiminta vakiinutettiin ja asiakasneuvojien toimenkuvaa laajennettiin.

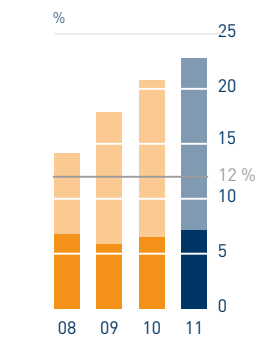
Lähes kaikkien asuntojen vuokrasopimuksiin sisällytettiin ilmainen laajakaistayhteys.

Kertomusvuonna tuotiin markkinoille uusi tapa ostaa uudisasunto vasta valmistumisen jälkeen. Ensimmäiset konseptin mukaiset asunnot valmistuivat tammikuussa 2012.

Asiakastyytyväisyys 2005–2011

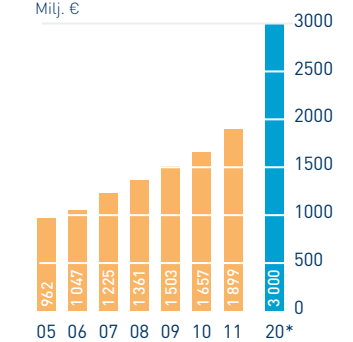


Kokonaistuotto 2008–2011*



* laskentakaava sivulla 103

Kasvu, sijoitusomaisuus 2005–2011



* SATOn tavoite

Kannattavuus

Vuokrausastetta parannettiin edelleen tehostamalla markkinointia ja hyödyntämällä asiakaspalautetta prosessien kehitystyössä. Vuokratuotot kasvoivat 8,7 prosenttia edellisvuodesta ollen yhteensä 195,8 miljoonaa euroa.

Hankintatoiminnan kilpailutuksilla on saavutettu merkittäviä säästöjä.

Uusien omistusasuntojen myyntituotot kasvoivat edellisvuodesta 14,7 prosenttia, mikä kasvatti myyntituottoja 3,9 miljoonaa euroa.

Kasvu

SATOn asuntoinvestoinnit olivat kertomusvuonna yhteensä 148,8 miljoonaa euroa. Tulevaa uudistuantoa varten hankittiin tonttimaata yhteensä noin 500 asunnon rakentamista varten.

SATOn sijoitusasuntojen käypä arvo kasvoi

noin 14,6 prosenttia ja oli vuoden vaihteessa 1 898,6 miljoonaa euroa.

Yhteistyötä rahoittajien kanssa on tiivistetty ja uusia rahoituslähteitä kartoitetaan.

Uudistuminen

Kertomusvuonna ryhdyttiin parantamaan SATOn kilpailukykyä valituilla osaamisalueilla kouluttamalla omaa henkilöstöä ja rekrytoimalla uusia alan ammattilaisia. Vastuualueita uusittiin ja henkilöstön sisäistä tehtäväkiertoa lisättiin osaamisen laajentamiseksi. Innovaatiotoiminnan käytäntöjä uudistettiin.

Viestintää kehitetään mm. ottamalla sosiaalinen media yhdeksi viestintäkanavaksi. Myös SATOn yritysilmettä ja palvelukonsepteja päätettiin uudistaa vastaamaan paremmin nykyistä toimintaa.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

toteuma 2011

- Konsernin omavaraisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin $\geq 25\%$ *
- Osinko $\geq 60\%$ vapaasti jaettavasta tuloksesta**
- 100 milj. € vuosittaiset investoinnit vuokra-asuntoihin

29,5

79,8***

148,8

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

**) määritelmä sivulla 103

***) hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Riskienhallinta

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

SATO tekee toimintaansa liittyvän riskiarvioinnin säännöllisesti strategia- ja vuosisuunnittelun yhteydessä. Eri osa-alueiden riskien tunnistamiseksi SATO käyttää sille kehitettyä riskimallia. Riskimallin avulla kartoitetaan laajasti

toimintaympäristöön, toiminnan ohjaukseen ja päätöksentekoon sekä operatiivisiin prosesseihin mahdollisesti liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

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

Riskienhallintajärjestelmä

Riskiarvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

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

Sisäisten kontrollien järjestelmä

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino

SATOn liiketoimintaan liittyvät keskeiset lähiajan riskit

Asuntojen hintakehitys

Vuokraustoiminnan onnistuminen

Rahoituksen saatavuus ja korkoriski

Vaikutukset/toimenpiteet

Hintojen muutokset vaikuttavat SATOn sijoitusasuntojen arvonkehitykseen. SATOn asunnot sijaitsevat noin 80 prosenttisesti Helsingin seudulla keskeisillä sijainneilla. Asuntokantaan tehdään elinkaarikorjauksia niiden arvon säilyttämiseksi.

Vuokrausaste voi laskea merkittävästi. Huoneistokorjauksiin ja remonttimallistojen ajanmukaistamiseen panostetaan asuntojen houkuttavuuden lisäämiseksi. Vuokraustoimintaa on tehostettu ja asiakkuuksien hallintaa kehitetään.

SATOn investointien toteutuminen voi vaikeutua. Rahoitussuunnittelu on keskeinen osa liiketoiminnan suunnittelua. SATOn markkinaehtoisten lainojen suojausaste on 71 %.

Toimitusjohtajan katsaus



Hyvä lukija, SATO on parantanut suorituskykyään onnistuneiden strategisten valintojen ja tehostuneen toiminnan ansiosta. Yhtenä keskeisistä tavoitteistamme on parantaa asukkaidemme palvelukemusta kustannustehokkuutta vaarantamatta. Avainasemaan nousee tällöin osaava ja aukottomasti toimiva palveluverkosto, mikä saavutetaan avoimella yhteistyöllä henkilöstön, kumppaneiden ja asukkaiden kanssa.

Uskomaton vuosi

Päättynyt vuosi jää historiaan monien myllerryksien vuoksi: Arabikevät, epävarmuus maailman ja Euroopan taloustapahtumien vaikutuksista, Fukushima ydinonnettomuus, muutokset Suomen poliittisten puolueiden voimasuhteissa ja vielä loppuvuonna syntynyt protestiliike Venäjällä.

Tapahtumien keskellä on tuntunut, että SATO ui vastavirtaan. Liiketoiminnassamme vuosi on

mennyt monessa suhteessa aikaisempaa paremmin, ja saavutimme SATO:n historian parhaan tuloksen lähes kaikilla strategian osa-alueilla. Kasvuvauhti ylitti tavoitteen, kannattavuus parani ja toimenpiteitä asiakaspalvelun parantamiseksi lisättiin. Kertomusvuoden tulosta vauhdittivat erityisesti kasvanut asuntokantamme ja tehostunut vuokraustoiminta yhdessä lisääntyneen vuokra-asuntokysynnän kanssa.

Tilanne asuntomarkkinoilla

Pienien vuokra-asuntojen tarve on erityisesti pääkaupunkiseudulla edelleen suurempaa kuin tarjonta. Jatkuvasti lisääntyvä kysyntä ja asuntojen ylläpitoon liittyvien kustannusten nousu johtavat yleistä inflaatiota korkeampaan vuokrakehitykseen. Mikäli valtiovallalla on tahtoa edistää vuokra-asuntotuotantoa ja saada kaikki toimijat lisäämään kohteiden aloituksia, tehokkain keino tähän on käsitykseni mukaan erilaiset kannustintimet rajoitusten sijaan.

Kuluttajien luottamus ja asuntolainauksen ehdot vaikuttavat omistusasuntokauppaan. Kertomusvuonna aktiivista kaupankäyntiä ylläpitivät alhaisena pysynyt korkotaso ja asuntosäästöpalkkion turvin ensiasuntoa ostaneet. Luottamusilmapiiri laski kertomusvuoden lopulla rajusti, mistä johtuen vuoden 2012 kysyntää on vaikea ennakoita.

Tehokkuutta kumppanuuksilla

Toimiakseen tehokkaasti SATO:n strategisena valintana on hoitaa asunto-omaisuuden ja asiakkuuksien hallinta sekä niihin keskeisesti liittyvät tukitoiminnot itse. Muut toiminnot hoidetaan ostopalveluina yrityksiltä, jotka edustavat oman alansa parasta osaamista. Merkittävimmät kumppanuussopimukset on tehty isännöintiä ja huoltoa hoitavien yritysten kanssa.

Pystyäksemme tarjoamaan asiakkaillemme parhaan hyödyn palveluverkostosta panostamme hankintaosaamisen vahvistamiseen ja kehittämämme kumppanuuksien johtamismallin soveltamiseen. Olemme tehneet paljon työtä aukottoman palveluketjun aikaansaamiseksi ja pystyneet parantamaan toimintaa. Epäjatkuvuuskohtia kuitenkin syntyy edelleen, joten käytännöissä on vielä hiomista.

Asiakastyytyväisyys on pysynyt hyvällä tasolla, vaikka kuusi vuotta jatkunut nousuvauhti pysähtyi. Tämä antaa aihetta lisätä ponnistelujamme asiakaskokemuksen parantamiseksi.

Kasvua investoinneilla

Haluamme kehittää SATOsta Suomen merkittävimmän asutussijoitusyhtiön. Investointitoiminnalla tähtäämme asunto-omaisuutemme arvon kasvattamiseen yli kolmeen miljardiin euroon vuoden 2020 loppuun mennessä.

Tehtyjen uusien investointien arvolla mitattuna SATO on 2000-luvulla ollut Suomen suurin asutussijoittaja. Vuokra-asuntoinvestointimme ovat olleet keskimäärin noin 115 miljoonaa euroa vuodessa.

Myös asiakkaat hyötyvät SATO:n kasvusta. Asuntovalikoimamme laajenee, ja uudistamalla asuntokantaamme pystymme vastaamaan asunnon-tarvitsijoiden muuttuviin tarpeisiin. Asuntoportfolion tasapainottamiseksi olemme kasvattaneet uudisasuntojen osuutta.

Uudistuminen

Asutussijoittaminen on toimialana vakaa, ja

ennuste vuokra-asuntojen kasvavalle tarpeelle on nähdäkseni lupaava. Haluamme kuitenkin varmistaa menestymisemme ennakoimalla toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ja uudistaa tarjontaamme sekä tapaamme ajatella ja toimia. Kehitämme palvelukonseptejamme ja sähköisiä

Saavutimme historiamme parhaan tuloksen

asiointipalveluita, lanseeraamme uusia tuotteita ja osallistamme henkilöstöä innovoimaan. Lisäksi tutkimme tapoja tuoda kiinteistöihimme kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja.

Vuonna 2012 lanseeraamme uudenlaisen palvelumallin tilapäisasumiseen, SATO Hotelli-Koti -konseptin. Konseptilla tavoitellaan uusia asiakasryhmiä ja synergiahyötyjä muuhun liiketoimintaamme. Kertomusvuonna uudistimme myös uudisasunnon ostamisen käytäntöjä: valtavirrasta poiketen tarjoamme myytäviksi omistusasuntojamme vasta valmistumisen jälkeen.

Haluamme viestiä liiketoimintamme ja toimintatapojemme uudistamisesta myös ulkoisesti päivittämällä SATO:n yritysilmmeen ja liikemerkin vuoden 2012 aikana.

Tämän uskomattoman vuoden jälkeen kiitän kaikkia yhteistyötahojamme hedelmällisestä ja liiketoimintaamme tukevasta yhteistyöstä. Parhaat kiitokset haluan osoittaa SATO:n ammattitaitoiselle henkilöstölle, joka on vuosi vuodelta yllättänyt minut oppimiskyvyllään ja uusien taitojen omaksumisella. Minulla on myös ilo kiittää asiakkaitamme, rahoittajia, yhtiön omistajia ja hallitusta hyvästä kumppanuudesta vuoden aikana. Teidän kaikkien tuella innostuksemme SATO:n kehittämiseen vain kasvaa. Koteja tarvitaan aina.

Erkki Valkila
Toimitusjohtaja

SATOn asuntotarjonta laajenee

SATOn palvelulupaus on '**Koti kuten haluat**', mitä toteutamme kehittämällä yhtiön asumisratkaisuja vastaamaan vallitsevia asumistarpeita ja -toiveita sekä ylläpitämällä monipuolista asuntotarjontaa. Palvelulupauksen selkeyttämiseksi olemme uusineet palvelukonseptiemme nimet ja kehitämme niiden sisältöä.

SATO VuokraKoti Tähtiluokitellut vuokra-asunnot

SATO SenioriKoti Vuokra-asunnon lisäksi hoivapalvelua

SATO OmistusKoti Yksilölliset muuttovalmiit omistusasunnot

2012

SATO HotelliKoti Kodinomaiset tilapäisasunnot



kumppani
joka innostaa

SATOn palvelukonseptit

SATO VuokraKoti

SATOn ydinliiketoimintaa on vuokra-asuntojen omistaminen ja niiden tarjoaminen asunontarvitsijoille kodeiksi. Olemme ryhmitelleet vuokra-asunnot tähtiluokkiin niiden laadun mukaan. Aiemmin neliporainen luokitus on muutettu kolmiportaiseksi. Sijainniltaan ja laadultaan uniikit vuokra-asuntomme ovat viiden tähden SATO VuokraKoteja, neljän tähden asunnot ovat uusia tai uudenveroisia. Peruskuntoiset asuntomme ovat kolmen tähden SATO VuokraKoteja.

Lähes jokaiseen vuokra-asuntoon sisältyy asiakkaallemme maksuton laajakaistayhteys. Lisäksi teemme säännöllisiä asunnon laatutarkastuksia, joiden yhteydessä tehdään tarpeelliset huoltokorjaukset.

SATO SenioriKoti

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 HotelliKoti

Vuoden 2012 aikana SATO laajentaa asumisvaihtoehtojaan 'Koti kuten haluat' palvelulupauksen mukaisesti. Työelämän kansainvälisyys, liikkuva työvoima ja putkiremontit ovat lisänneet hotelli- maisten tilapäisasuntojen kysyntää. Tarve on kaik-

SATO HotelliKoti tarjoaa tilapäisasumista kasvaneeseen tarpeeseen

kein suurinta pääkaupunkiseudulla. Ensimmäiset lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitetut kalustetut asunnot valmistuvat Helsingin keskustassa peruskorjattavaan kohteeseen. Kehitämme konseptia karttuvien kokemusten perusteella.

SATO OmistusKoti

Suurin osa Suomessa tehtävistä asuntokaupoista tehdään vanhoista asunnoista, jolloin ostaja näkee asunnon valmiina. Uudet asunnot sen sijaan myydään lähes poikkeuksetta niiden ollessa rakennusvaiheessa. Tuoreen kyselyn mukaan lähes puolet haluaisi nähdä tulevan kotinsa valmiina jo ennen kaupantekoa.

SATO aloitti kertomusvuonna uuden tavan tarjota uudisasuntoa ostettavaksi. Konseptin mukaan asuntoja ei vastoin yleistä käytäntöä ole mahdollista ostaa rakennusaikana, vaan asunnot rakennetaan valmiiksi ennen myynnin aloitusta. Konsepti on suunniteltu ostajille, jotka arvostavat persoonallista, heti muuttovalmistaa uutta asuntoa, jossa yksilölliset materiaali- ja kalustevalinnat ovat ammattitaitoisen designerin tekemiä.

KUMPPANUUS 1

DESIGN MANAGER

kuvassa: Piritta Kokkonen

Aloitin SATOssa Design Managerin tehtävässä lokakuussa 2011. Näiden neljän kuukauden aikana olen saanut tuntumaa siihen, kuinka laajan kumppaniverkoston kanssa SATO tekee yhteistyötä hyvän asumisen toteuttamiseksi. Omassa työssäni olen tähän mennessä tutustunut lähinnä materiaali- ja kalustetoimittajiin sekä uudisrakennuksia ja korjaussuunnittelua tekeviin arkkitehteihin ja erikoissuunnittelijoihin. Seuraavaksi tutustumiskierroksessa ovat korjauksia ja uudiskohteita tekevät urakoitsijat.

Designin merkitys kasvaa

Kiinnostus kodin sisustamiseen ja uudenlaisiin materiaaleihin on viime vuosina kasvanut. Myös kodin tilaratkaisuja ja kalustevalintoja koskeva vaatimustaso on noussut. SATO vastaa tähän trendiin lisäämällä panostuksia remontoitavien ja uudisasuntojen tila- ja materiaalisuunnitteluun. Asuntojen korjauksissa käytettäviä sisustusmallistoja uusitaan ja uudisasuntojen ratkaisut suunnitellaan yksilöllisiksi.

Olemme kertomusvuonna täydentäneet osaamistamme ja rekrytoineet yrityksemme historian ensimmäisen Design Managerin, joka paneutuu asuntojemme erottuvuuden lisäämiseen. Uskomme tämän uudistavan asuntosijoitustoimintaa ja kasvattavan vuokralla asumisen haluttavuutta.

Lisäämme asuntojemme erottuvuutta designin avulla

SAT0-asiakkuus

SATOn vuokra-asunnoissa asuu noin 40 000 asukasta, joiden asumisviihtyvyydestä SATO vastaa yhdessä kiinteistöjä ylläpitävien kumppaneiden kanssa. Lisäksi myymme asiakkaille omistusasuntoja.

Aito halu palvella asiakasta

Asiakas on meillä erityisasemassa, kumppani, johon myös toivomme pitkäkestoista suhdetta. Siksi pyrimme aikaansaamaan yrityskulttuurin, jossa intohimo palvella asiakasta näkyy kaikessa toiminnassa. Tätä edellyttämme myös palveluja tuottavilta kumppaneilta.

Asiakastytyväisyys keskeinen mittari

SATO on asettanut tavoitteekseen asiakaskokemuksen jatkuvan parantamisen. Testaamme onnistumistamme asiakkuuden eri vaiheissa toteutetuilla asiakaskyselyillä ja seuraamalla asiakasrekламаatioita. Asiakastytyväisyyden kehitys on myös tärkeä osa isännöitsijä- ja huoltoyhtiökumppaneiden toiminnan ohjausjärjestelmää.

Vuodesta 2005 vuokra-asukkaiden kokonaistyytyväisyys on kasvanut 3,4:stä 3,7:ään (asteikko 1–5). Vuonna 2011 kokonaistyytyväisyys pysyi edelleen

hyvällä tasolla, vaikka kuusi vuotta jatkunut kasvu pysähtyi. Jatkamme ponnistelujamme asiakaskokemuksen parantamiseksi.

Asiakaskyselyjen kehittämiseksi toteutimme yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa projektin, jossa kartoitettiin uusia näkökulmia palvelukokemuksen parantamiseen ja mittaamiseen.

Vuokralla asuminen kehittyy

SATOn arvostetaan monipuolisesta asuntotarjonnasta. Kehitämme asuntokantaamme korjaustoiminnalla ja lisäämällä uudisasuntojen osuutta. Remonttien ja uudisasuntojen suunnittelussa tuotamme jatkossa entistä enemmän yksilöllisiä sisustusratkaisuja sekä kaluste- ja materiaalivalintoja.

Vuokra-asuntojen tähtiluokitus on tapamme kommunikoida asunnon tarvitsijoille asuntojen kunnosta ja varustelusta. Olemme uusineet luokituksen sisältöä parantaaksemme asiakaslupauksiamme.

Vuokra-asuntojemme ja kiinteistöjemme huolto- ja ylläpitotoiminnan laadun nostamiseksi olemme lisänneet kumppaneina toimivien huolto- liikkeiden ohjausta ja valvontaa.

Palvelu paranee

Asiakkaiden ja SATOn välisen asioinnin helpottamiseksi olemme pidentäneet palveluaikojamme ja kehitämme sähköisiä asiointimahdollisuuksia. Lisäksi olemme neuvotelleet asiakkaillemme valmiiksi alennuksia asumiseen liittyvistä tavarista ja palveluista. Vuodesta 2011 alkaen lähes jokaiseen vuokra-asuntoon sisältyy asiakkaallemme maksuton laajakaistayhteys.

Kertomusvuonna selvitimme asukkaiden näkemyksiä uusista palveluista, joita he kaipaivat asumisviihtyvyyden kehittämiseksi. Haastattelutulosten sekä asukastoiminnassa mukana olleille asukkaille tehdyn kyselyn perusteella tunnistimme tulevat kehitystavoitteet.

Asukasyhteistyötä yhdessä valitun teeman mukaan

Asunnon laadun lisäksi asuintalojen viihtyvyys ja asukkaiden keskinäiset suhteet ovat tärkeitä hyvän asumisen osa-alueita. SATOn asukkaat valitsevat vuosittain teeman, jota haluavat yhteistyössä SATOn kanssa kehittää. Kertomusvuoden vuositeema oli ”Talorauha”. Vuoden aikana uusittiin SATOn talojen järjestyssäännöt asukkailta kyselyllä saadun palautteen sekä yhteisen ideointi-illan perusteella. Lisäksi isännöitsijöiden ohjeistusta asumisviihtyvyyden edistämiseksi päivitettiin.

SATOn järjestämiä asiakastapahtumia oli 11 ja lisäksi tuettiin asukkaiden omia tapahtumia. Kaikkiin tapahtumiin osallistui yhteensä noin 2 000 asukasta.

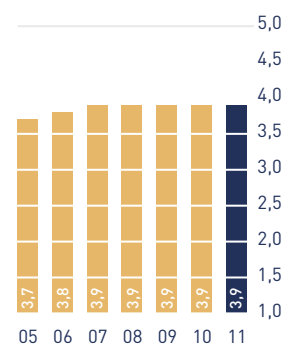
Vuoden 2012 asukasteemaksi valittiin ”Kulttuurit kohtaavat”.

Kehittävää yhteistyötä asiakkaiden kanssa

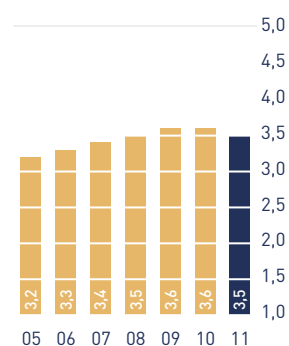
Asiakkaille tunnustusta

Vuoden 2011 asukkaaksi valittiin Sven Petterson, joka on tunnettu ja luotettu asukasedustaja asuintalossaan. Hän vaikuttaa asuintalonsa ja pihapiirin viihtyvyyteen ja kannustaa omalla esimerkillään muita asukkaita aktiivisuuteen. Hän osallistuu myös aktiivisesti SATOn järjestämiin tilaisuuksiin.

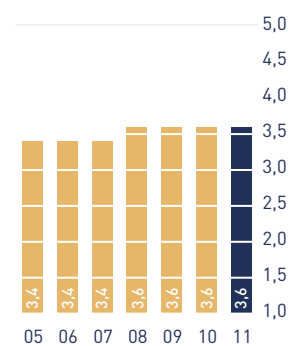
Tyytyväisyys SATOn vuokranantajana



Tyytyväisyys kiinteistöjen huoltoon ja isännöintiin liittyviin palveluihin



Tyytyväisyys asuntoon



Liiketoimintasegmentit

SATOn toimintaa johdetaan ja raportoidaan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. SATOn asuntosijoitustoiminta 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 korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2011–2025. SATO-liiketoiminnan asuntojen osuus konsernin sijoitusasuntojen käyvästä arvosta on noin 89 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 ja VATRO-liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee.



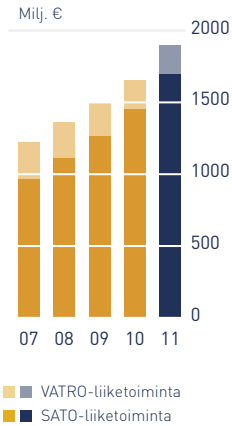
SATO-LIIKETOIMINTA

- Noin 19 200 asuntoa pääosin Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- Rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan vuokra-asunnot sekä omistusasuntotuotanto
- Asuntojen käypä arvo noin 1,7 miljardia euroa, 89 % SATO-konsernin sijoitusasuntojen arvosta

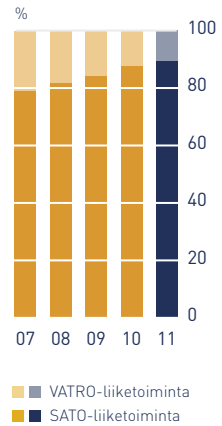
VATRO-LIIKETOIMINTA

- Noin 4 100 asuntoa pääosin Suomen kasvukeskuksissa
- Pitkillä rajoitusajoilla olevat arava-asunnot, joiden rajoitukset päättyvät 2040-luvulla
- Asuntojen käypä arvo noin 204 miljoonaa euroa, 11 % SATO-konsernin sijoitusasuntojen arvosta

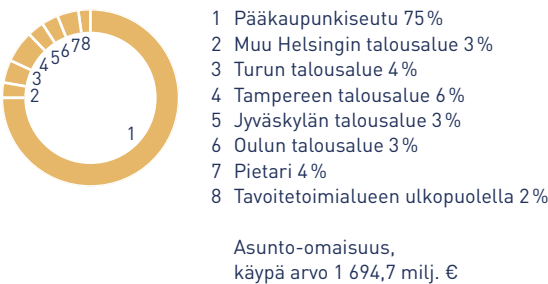
Asuntokannan kehitys 2007–2011 käyvin arvin



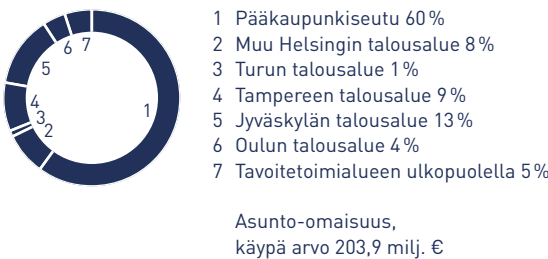
Liiketoimintasegmenttien osuudet asuntokannasta 2007–2011 käyvin arvin



Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma (SATO-liiketoiminta) 31.12.2011



Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma (VATRO-liiketoiminta) 31.12.2011



taloudellisia tunnuslukuja 2011

	SATO	VATRO
Milj. €		
Liikevaihto	196,9	35,1
Nettovuokratuotto	90,6	16,5
Tulos ennen veroja	48,8	3,3
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	148,8	0
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 221,0	203,9
Sijoitusasuntojen käypä arvo	1 694,7	203,9
Vuokra-asunnot, lkm	17 923	4 099
Osaomistusasunnot, lkm	1 257	0
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	111	0

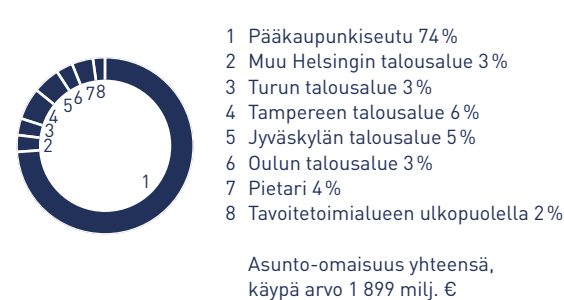
Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnoista saatavien vuokratuottojen rinnalla asuntojen 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 arvioitunut ylläpito- ja korjausmenot.

Asuntojen tuotto

SATolla oli kertomusvuoden lopulla yhteensä noin 760 asutuskohdetta, joissa oli yhteensä 23 279 (22 830) asuntoa. Näistä 22 022 (21 516) oli vuokra-asuntoja ja 1 257 (1 314) osaomistus-asuntoja. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 337 831 neliometriä. Sijoitusasuntojen kirjanpito-arvo oli yhteensä 1 424,9 (1 305,9) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 898,6 (1 657,3) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen arvoero kasvoi katsauskaudella 122,3 (91,8) miljoonaa euroa. Kasvu johtui asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksestä sekä kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. Lisäksi tuottovaateita on tarkistettu markkinatilanteesta johtuen. Arviointimenettely on selostettu sivulla 61.

Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 31.12.2011



Asuntokannan nettovuokratuotto oli 109,4 (100,6) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti kirjanpitoarvolle oli 8,1 (7,9) ja käyvälle arvolle 6,2 (6,5).

Sijainti ja koko

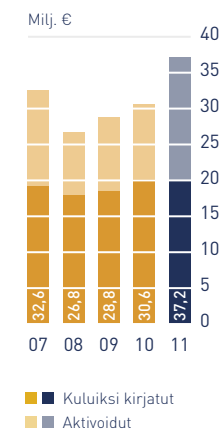
Vuokra-asuntojen kysyntä on kasvavaa kasvukeskuksissa ja radanvarsilla. Kysyntä kohdistuu pääosin pientasuntoihin. Maahanmuuton lisääntyessä kasvaa myös perheasuntojen tarve.

Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee Helsingin seudulla Lahti ja Hämeenlinna mukaan lukien. Loput asunnoista ovat Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa. Asuntojen keskikoko on 57,5 m². Talousalueiden sisällä asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyydessä. Tavoitetoimialueen ulkopuolella olevat asunnot realisoidaan.

Laatuluokat

SATO on kehittänyt vuokra-asunnoilleen laatuluokituksen, jonka tarkoituksena on toisaalta välittää asiakkaalle oikea kuva vuokrattavan asunnon hintalaatusuhteesta ja toisaalta ohjata korjaustoimintaa. Asunnon kunto vaikuttaa tähtien määrään. Asunnoista pääosa on hyväkun-

Korjaustoiminta



KUMPPANUUS 2

ALUEPÄÄLLIKKÖ

Kuvassa: Jan Bertills

Lähimmät yhteistyökumppanit omassa tehtäväkentässäni ovat ennen kaikkea isännöitsijät, huoneistojen vuokravälittäjät ja kiinteistöhuollon edustajat. Heidän kanssaan käyn säännöllisesti läpi asukaspalautteisiin, budjettien toteutumiseen, markkinakehitykseen sekä muuttoihin ja kiinteistönhoitoon liittyviä asioita. Seuraan tarkasti, miten nämä kumppanit onnistuvat yhdessä asetettujen tavoitteiden saavuttamisessa. Asiakastytyvyyden, vuokratuottojen, ylläpitokustannusten tason ja energiatehokkuuden kehittyminen ovat työni kannalta tärkeimpiä seurattavia asioita.

toisia kolmen ja neljän tähden SATO VuokraKoti-asuntoja. SATO on uudistanut luokkien sisältöä.

Ylläpito

Kiinteistöjen isännöinti, huolto ja siivous sekä asuntotason korjaustoiminta hoidetaan kumppanien toimesta. Kertomusvuoden aikana SATO kilpailutti kiinteistöjen manageeraus-, isännöinti- ja huoltotoiminnan. Valintakriteereinä oli toiminnan hinta, laatu ja kyky osallistua palvelun kehitykseen.

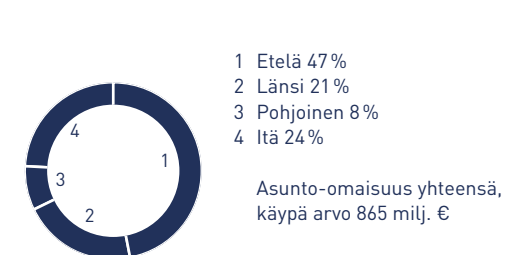
Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittämiin. Asuntojen korjaukset kohdistetaan laatuluokituksen mukaiseen laadun ylläpitämiseen

ja parantamiseen. Kaikkien SATOn vuokra-asuntojen kunto tarkastetaan määrävälein tai asukkaan vaihtuessa. Tarkastuksen yhteydessä pienet kunnostusta vaativat viat korjataan ja tehdään selvitys suuremmista korjaustarpeista. Vuoden 2011 aikana määräaikaikkunnostuksia tehtiin yhteensä noin 5 800 asuntoon.

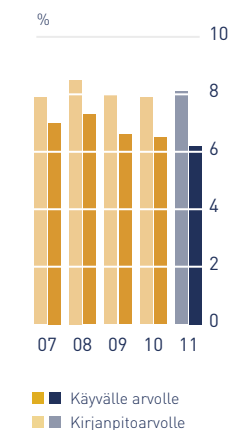
Näkymät

Pitkän tähtäimen korjaussuunnittelulla varmistetaan kiinteistöjen arvonnousu ja vuokrattavuus. Asuntojen korjaustoimenpiteisiin ja -materiaaleihin tullaan kiinnittämään suurempaa huomiota niiden ekologisuuden ja esteettisyyden lisäämiseksi.

Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2011



Nettovuokratuotto



kumppani
joka luo mahdollisuuksia

Vuokraustoiminta

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Asuntojen vuokraus hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä.

Vuokrauspalvelu

Asuntojen vuokraus hoidetaan pääosin omalla organisaatiolla. Asiakasrajapinnassa toimiminen tuottaa SATOLle arvokasta tietoa asumistoiveista ja niiden muutoksista. Vuokraustilanteissa saatua palautetta voidaan hyödyntää mm. toiminnan kehittämisessä ja investointitoiminnassa. Kertomusvuonna SATOn asunnoista tehtiin yhteensä noin 6 800 vuokrasopimusta.

Vuokrat

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

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2011 vuokra-asunnoissa 12,82 (12,10) euroa/m²/kk.

Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 4,5 (3,0) prosenttia. Vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 6,0 (4,6) prosenttia.

Vuokrausaste ja vaihtuvuus

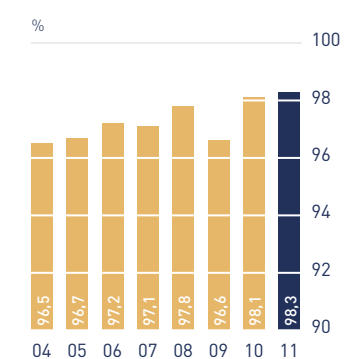
Kertomusvuonna asuntojen vuokrausaste pysyi erinomaisena ja nousi edellisvuodesta. Vuokrausasteen ylläpitämiseksi vuokraustoiminnan tehostamistoimia jatkettiin. Hyvä kysyntätilanne tuki vuokrausasteen parantamista.

SATOn Suomessa olevien asuntojen keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste oli 98,3 (98,1) prosenttia. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli 30,6 (29,0) prosenttia mukaan lukien sisäinen vaihtuvuus, joka oli 6,4 (5,5) prosenttia.

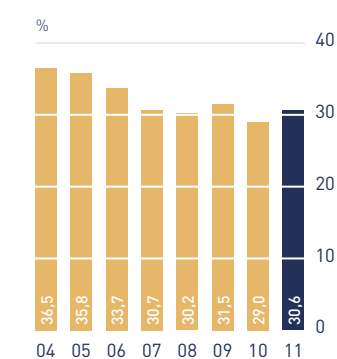
Näkymät

Muuttoliike, kaupungistuminen, väestön ikärakenteen muutos ja perheeseen pienentyminen lisäävät edelleen vuokra-asuntokysyntää kasvukyksissa. Työttömyyden mahdollinen kasvu voi hidastaa vuokratason kehittymistä.

Taloudellinen vuokrausaste



Vaihtuvuus



Investoinnit ja realisoinnit

SATO on usean vuoden ajan toteuttanut asutosijoitustoimintaan kohdistuvaa kasvustrategiaansa. SATO on 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin noin 1,4 miljardia euroa. Samanaikaisesti SATO on poistunut alueilta, 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 liikenneyhteyksien varrelta. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Uudisasuntojen osuutta lisätään.

Asumisen ja hoivan yhdistävän palvelun tarve kasvaa väestön ikääntymisen myötä. SATO:n asuntokannassa on noin 600 senioriasuntoa. Määrää kasvatettiin kertomusvuonna 92 asunnolla. Investointeja senioriasuntoihin jatketaan.

Alueellisten painotusten tuloksena asunto-omaisuuden käypä arvo on noussut vuosituhannen

alun noin 700 miljoonasta eurosta noin 1,9 miljardiin euroon.

Investoinnit

Kertomusvuonna konsernin bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin olivat yhteensä 148,8 (104,3) miljoonaa euroa. Investoinneilla hankittiin yhteensä 748 (674) vuokra-asuntoa.

Merkittävin hankinta oli OP-Pohjola-ryhmältä 60 miljoonan euron kauppahinnalla ostetut yhteensä 383 asuntoa Helsingistä, Turusta ja Oulusta. Uudisasuntoihin kohdistuvat investoinnit olivat yhteensä 43,4 (48,2) miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden lopulla SATOlla oli Suomessa rakenteilla 469 (496) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa. Kertomusvuonna konsernille valmistui 240 (289) uutta vuokra-asuntoa.

Peruskorjausinvestoinnit

Kertomusvuonna valmistui yhteensä viiden kiinteistön peruskorjaukset, joissa oli yhteensä 255 asuntoa. Vuonna 2011 päätettyjen investointien arvo on yhteensä 15,3 miljoonaa euroa.

KUMPPANUUS 3

RAHOITUSPÄÄLLIKKÖ

Kuvassa: Sami Laine

SATO on aktiivinen asutosijoittaja, ja sijoitettavasta pääomasta suurin osa hankitaan lainoina rahoituslaitoksilta. Rahoituksen järjestäminen edellyttää SATO:n kasvuvauhdilla nopeutta ja innovatiivisuutta. Koen, että jatkuva kanssakäyminen rahoittajien suuntaan helpottaa niin heidän kuin omaakin työtäni. Hyödyimme molemmat toistemme tavoitteiden ja toimintatapojen paremmasta tuntemisesta ja siksi yhteistyömme rahoittajiin on hyvin sujuvaa.

Realisoinnit

Konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 301 (608) vuokra-asuntoa, ja realisointien arvo oli yhteensä 18,7 (32,9) miljoonaa euroa.

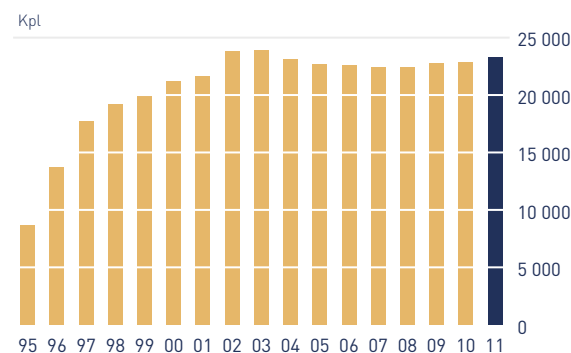
Asunto- ja tonttirealisoinnit olivat yhteensä 27,2 (38,9) miljoonaa euroa, joista syntyi myyntivoittoja yhteensä 13,9 (13,4) miljoonaa euroa.

Näkymät

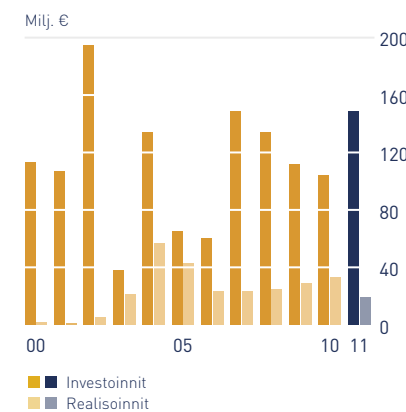
SATO tavoittelee pitkällä tähtäimellä yhteensä noin 100 miljoonan euron vuosi-investointeja

Suomessa ja Pietarissa. Realisoitavat kohteet valitaan sijaintistrategian perusteella. Tunnettuutensa, markkina-asemansa ja taloudellisten resurssiensa ansiosta SATO:n mahdollisuudet jatkaa kasvua ovat hyvät. Finanssimarkkinoiden epävarma tilanne voi vaikuttaa investointien ja realisointien toteutumismahdollisuuksiin lähitulevaisuudessa.

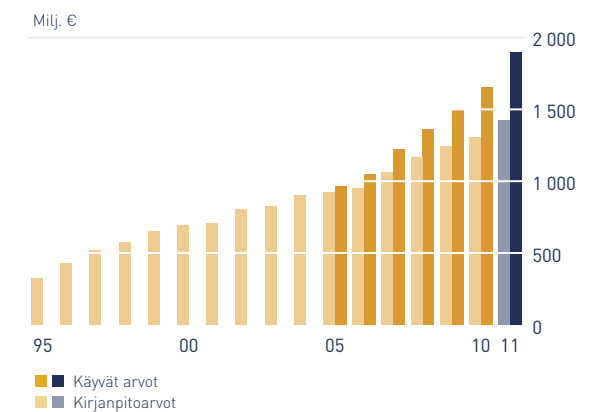
Asuntokannan kehitys



Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995–2011 ja käyvät arvot 2005–2011



Kiinteistökehitys

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

Tonttivaranto

Kertomusvuoden lopussa SATOlla oli omistukseensa tonttivarantoa kirjanpitoarvoltaan 90,8 (76,7) miljoonaa euroa. Tonttivarannosta asuntotuotantoon kaavoitettua oli noin 207 800 kerrosneliömetriä. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimuksiin perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 33 300 kerrosneliömetriä ja kaavakehityskohteissa noin 75 400 kerrosneliömetriä. Esisopimusten ja kaavatavoitteiden toteutuessa nämä yhdessä mahdollistavat noin 3 500 asunnon rakentamisen.

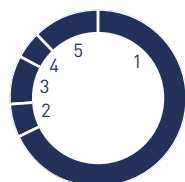
Tonttihankinnat

Kertomusvuonna tontteja hankittiin noin 19,0 (14,5) miljoonalla eurolla. Hankinnat mahdollistavat yhteensä runsaan 500 asunnon rakentamisen. Merkittävin tonttihankinta tehtiin Marja-Vantaalla sijaitsevalta Keimolanmäen alueelta. SATOn ostamalle alueelle voidaan rakentaa noin 140 asuntoa.

Tonttimyyynnit

Kerrostalotuotantoon soveltumaton tonttivaranto myydään. Kertomusvuonna tonttivarannosta myytiin yhteensä noin 12 400 kerrosneliömetrin rakentamiseen oikeuttavat tontit. Tonttimyyynneistä kertyi myyntivoittoja 5,1 (2,3) miljoonaa euroa.

Tonttivarannon alueellinen jakauma
(kerros-m²) 31.12.2011



- 1 Helsingin seutu 68 %
- 2 Tampere 6 %
- 3 Turku 9 %
- 4 Jyväskylä 5 %
- 5 Oulu 12 %

Yhteensä noin 317 000 kerros-m²,
noin 3 500 asuntoa

Tonttivarannon käyttö

Rakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 34 400 (40 000) kerrosneliömetriä. Tuotantoon siirtyneiden ja myytyjen omistustonttien arvo oli yhteensä noin 10,6 (16,4) miljoonaa euroa.

Asuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui 351 (122) SATOn rakennuttamaa asuntoa, joista 240 (44) oli konsernin omistukseen valmistuneita vuokra-asuntoja ja 111 (50) omistusasuntoja. Vuokra-asunnoista 92 oli senioriasuntoja.

Rakenteilla oli 31.12.2011 yhteensä 856 (686) asuntoa, joista 469 (496) oli konsernin sijoitus-asuntoja ja 387 (190) myytäviä omistusasuntoja.

Kertomusvuoden aikana käynnistettiin 132 (375) konsernin omistukseen tulevan vuokra-asunnon ja 309 (190) myytävän omistusasunnon rakentaminen.

Omistusasuntojen myynti

Vuonna 2011 myytiin yhteensä 151 (87) omistusasuntoa arvoltaan 30,0 (25,0) miljoonaa euroa. Kertomusvuoden lopussa valmiita omistusasuntoja oli myymättä 16 (2) ja rakenteilla olevia 274 (130) hankinta-arvoltaan yhteensä 78,3 (38,0) miljoonaa euroa.

Näkymät

SATOlla on valmiudet aloittaa 500–800 uuden vuokra- ja omistusasunnon rakentaminen vuonna 2012. Talous- ja kysyntätilanteen kehittyminen vaikuttaa hankkeiden aloitusmäärään.



kumppani
joka luo turvaa

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkinat vastaavat volyymiltaan koko Suomen asuntomarkkinoita. Investoimalla vuokra-asuntoihin Pietarissa SATO toteuttaa kasvutavoitettaan. SATOn omistukseen tulevat vuokra-asunnot hankitaan kaupungin keskeisiltä sijainneilta.

Toiminnan linjaukset

SATOn strategisena tavoitteena on kasvaa investoimalla vuokra-asuntoihin Suomen kasvukeskustissa ja Pietarissa. Toiminta Pietarissa käynnistettiin vuonna 2007 ja sijoituskohteet on hankittu pohjoismaisten ja venäläisten rakennusliikkeiden uudistuotannosta. SATO ei itse rakennuta asuntoja Pietarissa.

Pietarin investoinnit on kohdennettu ns. eliitti- ja business-luokan asuntoihin. Asiakkaat ovat hyvin toimeentulevia venäläisiä ja Pietariin sijoittuneita ulkomaalaisia. Jatkossa investointeja voidaan kohdistaa myös ns. comfort-luokan asuntoihin.

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

Asuntojen vuokraus hoidetaan SATOn Pietarin aluetoimistosta omalla henkilöstöllä.

Sijoitusasunnot

31.12.2011 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 93 (93) valmista ja 85 (85) rakenteilla olevaa asuntoa. Kertomusvuoden loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo oli yhteensä 70,1 (66,4) miljoonaa euroa.

Investoinnit

Kertomusvuonna konsernin investoinnit sijoitusasuntoihin Pietarissa olivat yhteensä 3,7 (19,5) miljoonaa euroa. SATOlla oli sitovia hankintasopimuksia 13,7 (7,1) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuonna tehtiin investointipäätös 43 asunnosta Vasilinsaaren kaupunginosassa.

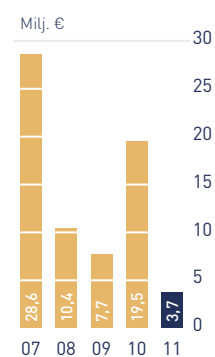
Vuokraustoiminta

Kertomusvuoden lopulla vuokrattavia asuntoja oli 93 (93). Pääosa asunnoista vuokrataan kalustettuna. SATOn Pietarissa olevien asuntojen keskineliövuokra kalusteineen oli 26,04 (25,49) euroa/m²/kk ja asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 70,0 prosenttia ja vuoden lopulla 89,2 prosenttia.

Näkymät

Pietarin talouden ennustetaan kasvavan Suomen taloutta nopeammin. Kehittyvä kaupunki houkuttelee yrityksiä ja uusia asukkaita. Pietarin asutossijoitusmarkkinat ovat ammatimaistumassa ja vuokra-asuntotarjonnan lisääntyminen synnyttää uutta kysyntää.

Asuntoinvestoinnit Pietarissa



kumppani
joka ymmärtää

Yritysvastuu

Yritysvastuu

Koteja tarvitaan aina. SATOn liiketoiminta kytkeytyy vahvasti ihmisten hyvinvointiin, kun se ylläpitää, vuokraa ja kehittää asuntokantaansa sekä tuottaa uusia asuntoja kodeiksi. Yhteistyössä asukkaiden kanssa SATO kehittää keinoja asumisviihtyvyyden varmistamiseksi.

SATO on yli 70 vuotta ollut vastuullinen toimija asuntomarkkinoilla. Tällä hetkellä SATOlla on omistuksessaan noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Monipuolisen asuntotarjonnan ylläpitäminen ja kasvattaminen kasvukeskuksissa tukee näiden alueiden kehittymismahdollisuuksia ja

työvoiman saantia.

Vuokraustoiminnasta saatavan säännöllisen kassavirran ansiosta konsernin kyky huolehtia maksuvalmiudestaan ja taloudellisista velvoitteistaan on vakaalla pohjalla. Sijoitusasuntojen ammattimaisella ylläpidolla, suunnitelmallisella korjaustoiminnalla sekä investointi- ja realisointitoiminnalla luodaan edellytykset yhtiön arvonekehitykselle. SATO toimii yhdessä kumppaniverkoston kanssa saavuttaakseen tavoitteensa.

Toiminnan perustana on lisäarvon luonti yhdessä asiakkaiden, kumppaneiden ja muiden sidosryhmien kanssa kaikkia osapuolia hyödyntävällä tavalla.

Taloudellinen vastuu

Rahavirtakaavio



kumppani
johon voi luottaa

Henkilöstö ja sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

SATOn henkilöstö koostuu noin 140 asuntotoimialan osaajasta. Valtaosalla on joko tekninen, kaupallinen tai juridinen koulutus. Työnantajana SATO tarjoaa kilpailukykyisen palkan, hyvät työolosuhteet ja mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen. Henkilöstön keski-ikä on 45 vuotta.

Henkilöstöindeksi

SATO tekee vuosittain henkilöstölle suunnatun kyselytutkimuksen, jossa henkilöstö arvioi ja antaa tietoa työssä jaksamisesta, esimiestoiminnasta, osaamisen kehittämisestä ja organisaation toimivuudesta. Henkilöstön kokonaistyytyväisyyttä kuvaava SATO-indeksi oli kertomusvuonna 67 (asteikolla 0–100) (64 vuonna 2010). Merkittävimmän ovat kehittyneet esimiestyöskentelyyn liittyvät asiakokonaisuudet.

Hyvä esimiestyö

Kertomusvuonna järjestettiin esimiehille valmennusta ja keskustelutilaisuuksia, joissa käsiteltiin SATOn johtamiselle asetettavia tavoitteita ja innostavaa johtajuutta. Lisäksi ylimmän johdon ja

keskijohdon säännöllisiä tapaamisia pidettiin yllä. Konsernin johtoryhmä teki arvion omasta toiminnastaan ja kehitti sitä tulosten perusteella.

Koulutus

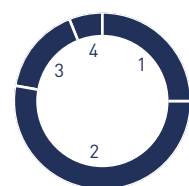
Henkilöstökoulutus painottui kertomusvuonna johtamisen lisäksi satolaisten ammattitaidon kehittämiseen. Sisäisten koulutustilaisuuksien rinnalla SATOn työntekijöitä osallistui ulkopuolisten oppilaitosten johtamisen, talouden ja kiinteistöalan koulutusohjelmiin.

Henkilöstölle järjestettiin myös koulutusta liittyen työhyvinvointiin ja työssä jaksamiseen. Mahdollisuuksia työssä oppimiseen parannettiin sisäistä tehtäväkiertoa lisäämällä.

Yhteistyö

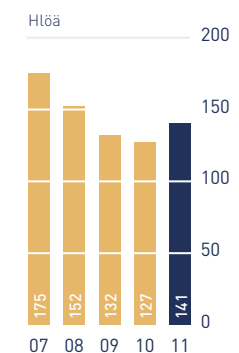
Kertomusvuonna SATOn henkilöstön ja johdon yhteistyöelin TARMO uudisti tavoitteitaan ja toimintatapojaan. Toiminnassa keskitytään valituihin teemoihin, kertomusvuonna mm. sisäisen viestinnän ja yhteistyön parantamiseen. TARMO myöntää henkilöstön esitysten mukaisesti arvomainintoja satolaisille yrityksen arvoja edistävistä toiminnasta.

Henkilöstön koulutusaste 31.12.2011

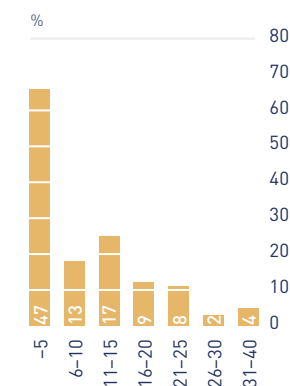


- 1 Ylempi korkeakouluaste 25 %
(korkeakoulu tai yliopisto)
- 2 Ylempi keskiaste 53 %
(esim. opisto tai ammattikorkeakoulu)
- 3 Alempi keskiaste 16 %
(ammatillinen peruskoulutus tai ylioppilastutkinto)
- 4 Perusaste 6 % (esim. keski- tai peruskoulu)

Henkilöstö vuoden lopussa



Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2011



KUMPPANUUS 4

HENKILÖSTÖPÄÄLLIKKÖ *kuvassa: Anne-Marie Ruohonen*

Pystyäkseni työssäni keskittymään johdon ja esimiesten työn tukemiseen ja henkilöstön työhyvinvoinnin edistämiseen työskentelen usean talon ulkopuolisen tahon kanssa. Olen vähintään viikoittain yhteydessä palkanlaskentaa ostopalveluna tekevään yritykseen, työterveyshuoltoon ja moneen henkilöstöasioiden asiantuntijaan. Tämä tekee työstäni toisaalta haastavan ja toisaalta hyvin innostavan. Kontaktieni avulla ammattiosaamiseni karttuu jatkuvasti.

Virkistystoiminta

SATossa tuetaan monipuolisesti henkilöstön liikunta- ja virkistystoimintaa mm. tarjoamalla kulttuuriseteleitä. Kertomusvuonna SATOn liikunta- ja virkistyskerho LiiVi järjesti useita liikuntamahdollisuuksia, arki liikuntaan kannustavan kampanjan ja kulttuuritilaisuuksia.

Palkitseminen

SATO arvostaa yhteistyökykyistä, oma-aloitteista ja tuloksellista toimintatapaa, josta myös palkitaan.

Yhtiön ylin ja keskijohto kuuluvat henkilökohdaisesti määritetyn palkitsemisen piiriin. Muulle henkilöstölle maksetaan rahapalkkio yhteisiksi määriteltyjen tavoitteiden saavuttamisesta. Lisäksi henkilöstöä kannustetaan jakamalla vuosittain 'Vuoden satolainen' -kunniakirja sekä arvomainintoja poikkeuksellisesta arvoa edistävistä toiminnasta.

Kertomusvuonna henkilöstölle maksettujen palkkojen, palkkioiden ja henkilösivukulujen yhteismäärä oli noin 12,2 miljoonaa euroa.

Yhteistyötä korkeakoulujen kanssa

SATO tekee monipuolisesti yhteistyötä korkeakoulujen kanssa. Kertomusvuonna käynnistettiin Aalto-yliopiston kanssa asiakkuuksiin sekä rahoitukseen liittyviä yritysprojekteja. Lisäksi ohjaamme opiskelijoiden lopputöitä. Olemme mukana myös tukemassa yksittäisiä tutkimushankkeita.

Tukitoiminta

SATO kannustaa nuoria muotoilijoita edistämään hyvään asumiseen liittyviä luovia ratkaisuja. Kertomusvuonna palkittu Taideteollisesta korkeakoulusta valmistuneen Stefania Passeran 'Soita mummulle' -kampanja muistuttaa yksilöiden vaikutusmahdollisuuksista lähiympäristöönsä ja kannustaa pitämään yhteisöllisyyttä yllä.

Perinteisen kertaluonteisen joululahjoituksen sijaan SATO teki pitkäaikaisemman yhteistyöpäätöksen Pelastakaa Lapset ry:n kanssa. Rahat kohdennetaan pääasiassa tukiperhehoitoon.

Yhteiskuntavaikuttaminen

SATO on jäsenenä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:ssa, jonka hallituksen puheenjohtajana toimii SATOn toimitusjohtaja. Lisäksi SATOlla on edustajat RAKLI:n Asunnot-toimialan johtoryhmässä ja kolmessa toimikunnassa. SATO on edustettuna Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin neuvottelukunnassa.

SATO on Helsingin seudun kauppakamarin jäsen, jossa SATOn toimitusjohtaja on hallituksen varapuheenjohtaja. Lisäksi yritys on edustettuna kauppakamarin valtuuskunnassa, asunto- ja aluevaliokunnassa sekä Helsingin kaupungin ja kauppakamarin neuvottelukunnassa. SATO kuuluu myös Palvelualojen Toimialaliitto ry:een, Suomalais-Venäläiseen kauppakamariin sekä useisiin asuntoalan ja vanhustyön järjestöihin.

Ympäristövastuu

Energian säästötavoitteet

SATO on sitoutunut valtion vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan sisältyvään kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (VAETS). Sopimuksen veloitteenä on vähentää SATOn omistamien vuokratalojen sähkön ja lämmön kulutusta 7 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen 2016 mennessä. Lisätavoitteekseen SATO on asettanut vähentää sähkön, lämmön ja veden ominaiskulutusta SATOn omistamissa taloissa 15 prosentilla vuoden 2004 tasosta. Kertomusvuoden loppuun mennessä lämmön ominaiskulutus oli vähentynyt vuodesta 2004 noin 13 prosenttia ja veden noin 9 prosenttia.

Energiankulutuksen hallinta

SATOn energiansäästötoiminta sisältää vuosittaiset kiinteistöjen LVI-laitteiden toiminnan ja säättöarvojen tarkastukset. Energiaraporttien

teiden havaitsemiseksi ja nopeisiin korjaustoimiin ryhtymiseksi. Isännöitsijöille ja huoltomiehille järjestetään vuosittain energianhallintaan liittyvää koulutusta.

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

Kertomusvuonna SATO panosti energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin ja laitteisiin yhteensä noin 0,5 miljoonaa euroa. Arviomme mukaan investointien kustannussäästöinä toteutuva takaisinmaksuaika on noin kaksi vuotta.

Kulutuksen seuranta

SATOn energianseurantajärjestelmää parannettiin ottamalla käyttöön osassa vuokrataloja tunti-kohtainen sähkönkulutuksen seuranta. Lisäksi tutkittiin mahdollisuuksia kehittää energiankulutuksen etävalvontaa vanhoissa rakennuksissa.

Vuonna 2010 käynnistetyn lämmön kulutuksen huoneistokohtaisiin mittauksiin perustuvan säästöjärjestelmäpilotin tuloksena saavutettiin kohteessa noin 15 prosentin säästö kulutuksessa. Myös asukkaiden kokemus asumisviihtyvyyden koheni. Tulosten perusteella päätettiin jatkaa säästöjärjestelmiin perustuvaa kehitystyötä.

Lämpötilakartoitukset

Kertomusvuonna tehtiin 50 SATOn vuokratalokohteeseen tavallista tarkempi lämpötilakartoitus, jonka perusteella lämmönsäätöjä korjattiin.

Energiatehokkuuden parantamiseen lisäpanostuksia

perusteella SATO ohjaa yhdessä isännöitsijöiden kanssa huoltoyhtiöiden toimintaa. Päivittäistä talojen energiankulutusta seurataan häiriötilan-

40

41

KUMPPANUUS 5

TALOTEKNIKKAPÄÄLLIKKÖ *kuvassa: Kimmo Ruokoniemi*

Kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannusten kehittymisellä on suuri merkitys investointien kannattavuuteen. Kestävän kehityksen edistämiseksi energiankulutuksen vähentämisellä sekä korjausten oikealla kohdentamisella ja oikea-aikaisella toteutuksella on suurin vaikutus. Olemme kehittäneet yhdessä kumppanimme kanssa SATOlle toimivan työkalun energiankulutuksen jatkuvaan monitorointiin ja hallintaan. Kiinteistökorjauksia tekevien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa pyrimme löytämään parhaat käytännöt kiinteistöjen elinkaarikorjauksiin.

Lisäksi 50 kiinteistössä lämmönsäätimet uusittiin, mikä näkyi välittömästi kohteiden energiankulutuksessa. Kulutus aleni ensimmäisten kuuden kuukauden aikana kahdeksan prosenttia.

Uudisrakentaminen

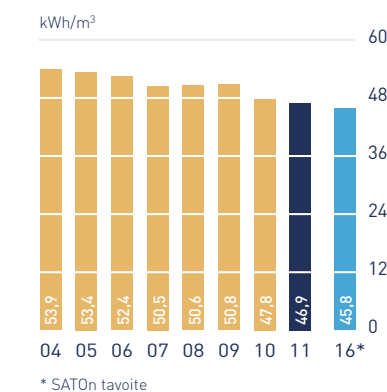
Energiatehokkuuden painoarvo uudisrakentamisessa lisääntyy jatkuvasti. SATO tutkii teknologisia vaihtoehtoja kestävän kehityksen mukaisten parhaiden ratkaisujen löytämiseksi ja vuonna 2012 se käynnistää tähän liittyvän pilottihankkeen.

Tavoitteena on luoda kustannustehokas ekologisen rakentamisen malli, jossa myös asumisviihtyvyyttä voidaan parantaa.

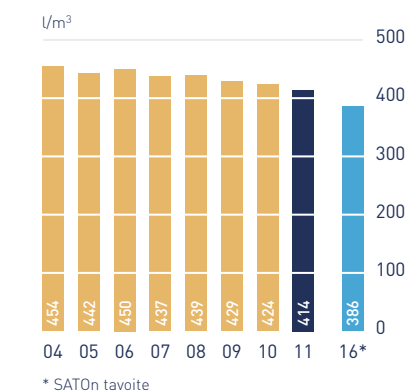
Kumppanit sitoutettu

Isännöinnin sopimukset uusittiin keväällä 2011 ja niissä asetettiin tavoitteet SATOn omistamien kiinteistöjen energiatehokkuudelle. Energiansäästö sidottiin osaksi sopimusten hinnantarkistusjärjestelmää.

Lämmön normitettu ominaiskulutus



Veden ominaiskulutus



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2011

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 ja 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 osavuosikatsaukset kansainvälisten EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Yhtiön toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti.

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

Yhtiökokous

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

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

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

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

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

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

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

Hallitus

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

Enemmistön hallituksen jäsenistä on oltava yhtiöstä riippumattomia, ja vähintään kahden mainittua enemmistöä edustavan jäsenen on oltava myös riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä. 2.3.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Timo Hukan, Vesa Immosen, Jorma Kuokkasen, Raimo Lindin ja Esko Torstin. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin. Hallitus kokoontuu 6–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2011 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 86,4 % hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty yhtiön internet-sivuilla www.sato.fi ja vuosikertomuksessa sivuilla 46–47.

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 osavuosikatsausten 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. Itsearviointin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapa.

Hallituksen valiokunnat

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

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

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta yhden kerran. Valiokuntien kokouksissa oli läsnä keskimäärin 100 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2011 toimivat puheenjohtajana Raimo Lind ja jäseninä Vesa Immonen ja Esko Torsti. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2011 toimivat puheenjohtajana Juha Laaksonen ja jäseninä Timo Hukka ja Jorma Kuokkanen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Toimitusjohtaja

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

Toimitusjohtajana on insinööri Erkki 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 48–49.

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 toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

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

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Tiedottaminen

SATOn kotisivuilla internetissä julkaistaan 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 taloudellisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauksia sekä suoritetaan raportoinnin laatua varmistavat kontrollitoimenpiteet. Raportointiprosessin kontrollit on määritelty prosessin

kontrolliriskimatriisiin avulla. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontrolleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai toimenpiteitä. Kontrolleille on määritelty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

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

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan yhtiön hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista.

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

Sisäisen tarkastuksen tehtävää 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 strategiaan 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 riittävyttä ja asianmukaisuutta. Tarkastusvaliokunta raportoi hallitukselle, joka valvoo riskienhallintaa.

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.–31.12.2011 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Lasse Holopainen, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS V. 2011 Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 2.3.2011 kokoonnutunut 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 2011 olivat yhteensä 167 500,00 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2011 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 216 166,27 euroa ja palkkioina tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 71 280,96 euroa.

Toimitusjohtaja ja konsernin muu johto

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

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2011 olivat 430 722,40 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 292 897,65 euroa ja muuttuvaa osaa 137 824,75 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet olivat 257 927,87 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 186 698,72 euroa ja muuttuvaa osaa 71 229,15 euroa.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisena toimivan liiketoimintajohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erakorvaukseen.

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

Hallituksen päättämä johdon pitkäaikainen kannustinjärjestelmä vuosille 2010–2012 koskee 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Ansaintajakso on kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimii nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkuu vuoteen 2014. Kannustinjärjestelmä on rahapohjainen ja sisältää enimmäisrajoituksen. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.



Hallitus



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

Juha Laaksonen, s. 1952

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

Keskeinen työkokemus:

Fortum Oyj: talousjohtaja 2000–
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 Oy: eri asiantuntija- ja päällikkötehtävät 1979–1993

Keskeisimmät samanaikaiset

luottamustehtävät:

Kemira Oyj: hallituksen jäsen, Kemijoki Oy:n hallinto-neuvoston 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–, Vakuutus-alalla vuodesta 1979 erilaisissa yritysrahoituksen ja sijoitustoiminnan asiantuntija-, päällikkö- ja johtorehtävissä.

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 samanaikaiset luottamustehtävät:

Exilion Capital Oy: hallituksen jäsen, Tapiolan Alueen Kehitys Oy: hallituksen puheenjohtaja

Jorma Kuokkanen, s. 1953

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

Keskeinen työkokemus:

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

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, hallituksen varapuheenjohtaja 2010–, Wilhelm Wahlforss-säätiön hallituksen jäsen 2011–, Teknologiateollisuus ry:n hallituksen jäsen 2012–

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, Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos: 1985–1994

Keskeisimmät samanaikaiset

luottamustehtävät:

Tornator Oy: hallituksen puheenjohtaja, Ekokem: hallituksen jäsen, RAKLI: hallituksen jäsen, Keskuskauppakamari: kiinteistöarviointilautakunnan varajäsen

Johtoryhmä



Erkka Valkila, s. 1953
insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:
Polar-yhtymä Oyj/Polar Kiinteistöt Oyj: toimitusjohtaja 1998–2003, johtaja, vastuualueena kiinteistöliiketoiminta 1993–1998, Ferenda Oy: toimitusjohtaja 1991–1993, Kiinteistösolar Oy: toimitusjohtaja 1988–1991

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, KTI Kiinteistötieto Oy: hallituksen puheenjohtaja, Suomen Asunomessut: hallituksen puheenjohtaja, HYY Yhtymä: hallituksen jäsen, Suomen Talokeskus Oy: hallituksen jäsen, Duuri Oy: hallituksen jäsen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry: hallituksen puheenjohtaja, Helsingin seudun kauppakamari ry: hallituksen varapuheenjohtaja, Asuntoreformiyhdistys ry: hallituksen varapuheenjohtaja, SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 366 187 kpl



Monica Aro, s. 1954
ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA
asiakkuus- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

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

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 42 000 kpl

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

Keskeinen työkokemus:
TeliaSonera Oyj: johtaja, yrityspalveluiden talous ja liiketoiminnan kehitys 2007–2008, talousjohtaja, Suomen maayhtiö 2005–2006, johtaja, Suomen maayhtiön talous- ja hallinto 2003–2005, Sonera

1. kuva
Monica Aro

2. kuva
Esa Neuvonen
ja Tuula Entelä

3. kuva
Erkka Valkila
ja Pasi Suutari



Corporation: johtaja, matkaviestin divisioonan talous ja hallinto 2002, Quam GmbH: johtaja, 2001, Sonera Corporation: johtaja, matkaviestin divisioonan talous 1998–2000, Business Controller, matkaviestin palvelut 1997, Helsingin Energia: päällikkö, talousosasto 1993–1996

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

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Sponda

Oyj: hallituksen jäsen, Helsingin Osuuskauppa Elanto: hallituksen varapuheenjohtaja, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiön Diakoniapalveluiden 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/alueet, uudisasunnot ja peruskorjaukset
satolainen vuodesta 2010

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

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

SATOn osakeomistus: –

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Kertomusvuosi alkoi yleisen talouskehityksen osalta toiveikkaasti, mutta epäluottamus EU:n kykyyn tehdä yhteisiä talouskuria lisääviä päätöksiä kasvoi pitkin vuotta. Loppuvuonna alettiin puhua jo koko EU-alueen talouden kääntymisestä laskuun, luottolamasta ja euron hajoamisesta. Suomessa kuluttajien luottamuksen keväällä alkanut heikkeneminen jatkui koko loppuvuoden, jolloin se putosi selvästi keskimääräisen luottamustason alapuolelle. Asunnon ostoaiket pysyivät kuitenkin keskimääräisellä tasolla.

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

Vuokra-asuntoja valmistui viime vuosien keskimääräistä tasoa enemmän, mutta kysyntä ylitti tarjonnan erityisesti pääkaupunkiseudulla. SATOn investoinnit kertomusvuonna olivat 150,0 miljoonaa euroa ja vuoden lopulla rakenteilla oli yhteensä 469 (496) vuokra-asuntoa Suomessa.

Omistusasuntojen kysyntä oli keskimääräisellä tasolla ja uudisasuntotuotanto oli vilkasta. SATO aloitti yhteensä 309 (190) omistusasunnon rakentamisen.

Alkuvuonna SATO ennakoi korkotason nousevan maltillisesti vuonna 2011, mutta voimistunut talouden epävarmuus palautti korkotason poikkeuksellisen alhaiselle tasolle.

Taloudellinen epävarmuus heijastui Venäjälle Eurooppaa vähemmän. SATO jatkoi investointejaan Pietarissa ja teki päätöksen 10,0 miljoonan euron investoinnista.

Segmenttijako

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

SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat sijoitusasunnot

sekä omistusasuntotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoitusasunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat.

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

Liikevaihto ja tulos

Kertomusvuonna konsernin liikevaihto kasvoi 20 prosenttia ja oli 232,0 miljoonaa euroa (192,9 miljoonaa euroa vuonna 2010). Liikevaihdon kasvu johtui vuokratuottojen kasvusta ja lisääntyneestä omistusasuntojen myynnistä. Liikevaihdesta 196,9 (158,8) miljoonaa euroa kohdistui SATO-liiketoimintaan ja 35,1 (34,1) miljoonaa euroa VATRO-liiketoimintaan.

Vuokratuotot kasvoivat 8,7 (6,8) prosenttia ja niiden osuus liikevaihdesta oli 195,8 (180,1) miljoonaa euroa. Vuokratuottojen kasvulla on merkitystä kassavirtaan ja omaisuuden arvoon. Myönteiseen kehitykseen vaikuttivat hyvänä jatkunut kysyntätilanne, uudet investoinnit sekä vuokraustoiminnan kehittäminen.

Konsernin liikevoitto oli 86,8 (74,7) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja kehittyi SATOn julkaiseman arvion mukaisesti ja oli vuoden 2010 tulosta parempi. Se kasvoi 25 (38) prosentilla ja oli 52,1 (41,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja 13,9 (13,4) miljoonaa euroa. SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 48,8 (35,0) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 3,3 (6,6) miljoonaa euroa. Tulospäätöksen vaikuttivat lisääntyneet vuokratuotot ja omistusasuntojen myyntituotot, hyvä kuluhallinta sekä alhainen korkotaso.

Taloudellinen asema

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2011 oli 1 716,6 (1 471,8) miljoonaa euroa. Konsernin korollinen vieras pääoma oli 1 255,4 (1 067,9) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 16,7 (18,8) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 29,5 (29,5) prosenttia. Tavoitteena on vähintään 25 prosentin omavaraisuusaste sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna.

tusasuntojen käyvin arvoin laskettuna.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 424,9 (1 305,9) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 898,6 (1 657,3) miljoonaa euroa. Arvoero oli 473,7 (351,4) miljoonaa euroa ja arvoero kasvoi kertomusvuonna 122,3 (91,8) miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 14,9 (12,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,1 (5,7) prosenttia.

SATOn strategiseksi tavoitteeksi asetettu keskimäärin 12 prosentin vuosituotto koostuu oman pääoman tuoton lisäksi liitetietona raportoitavasta sijoitusasuntojen arvonnousutuotosta. Kokonaistuotto lasketaan nettovarallisuudelle käyvin arvoin. Vuoden 2011 kokonaistuotto oli 22,8 (20,8) prosenttia, josta arvonnousutuoton osuus oli 15,7 (14,3) prosenttiyksikköä.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 23,6 (18,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 255,4 (1 067,9) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 773,1 (616,3) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 35,4 (39,0) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 98,0 (98,6) miljoonaa euroa ja aravalainojen 178,4 (191,7) miljoonaa euroa. Sijoitusasuntoihin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 170,5 (122,3) miljoonan euron velkaosuudet.

Tilikauden aikana nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 181,1 miljoonaa euroa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 48,2 miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 530,3 (431,3) miljoonaa euroa suojattuna korkojohdannaissojimuksilla, mikä vastaa 71 (72) prosenttia markkinaehtoisesta korkopositivista. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,5 (3,6) vuotta. Tilikaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -13,3 (-2,5) miljoonaa euroa ja tulokseen 2,2 (0,3) miljoonaa euroa.

Arava-, korkotuki- ja TyEL-lainat on sidottu pitkään viitekorkoon tai sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin. Nämä lainat mukaan lukien 1 255,4 (1 067,9) miljoonan euron lainakannasta suojattujen lainojen määrä on 919,0 (802,8) miljoonaa euroa.

Konsernin rahavirta oli katsauskaudella hyvä. Liiketoiminnan rahavirtaa vahvisti erityisesti liikevoiton parantuminen noin 16,3 prosentilla.

Konsernirakenne

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

Sijoitusasunnot

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2011 yhteensä 23 279 (22 830) asuntoa. Asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 424,9 (1 305,9) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 898,6 (1 657,3) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 473,7 (351,4) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi katsauskaudella 122,3 (91,8) miljoonaa euroa. Kasvu johtui asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksestä sekä kohteiden aravarajoitusten päättymisestä.

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

Investoinnit sijoitusasuntoihin ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 150,0 (104,3) miljoonaa euroa.

Kertomusvuonna kasvu jatkui strategian mukaisesti. Vuoden 2011 aikana hankittiin yhteensä 748 (674) asuntoa, joista uudisasuntoja oli 240 (85).

Merkittävin hankinta oli Suomessa OP-Pohjola-ryhmältä 60 miljoonan euron kauppahinnalla ostetut yhteensä 383 asuntoa Helsingistä, Turusta ja Oulusta. Uudisasuntoihin kohdistuvat investoinnit olivat yhteensä 43,4 (48,2) miljoonaa euroa.

Asuntoinvestoinneista johtuva taseen lisäys oli yhteensä 148,8 (104,3) miljoonaa euroa. Investoinnit

kohdistettiin alueille, joissa vuokra-asuntojen kysyntä ja arvonnousuodotukset nähdään parhaiksi. Lisäksi 31.12.2011 sitovia hankintasopimuksia oli 66,9 (38,5) miljoonan euron arvosta. Tämä luo hyvät edellytykset jatkaa konsernin kasvutavoitteen toteuttamista.

Kertomusvuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 469 (496) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Asuntokannan korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 37,2 (30,6) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 301 (608) yhteisarvoltaan 18,7 (32,9) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimi-alueen ulkopuolella.

Vuokraustoiminta

Taloudellinen vuokrausaste oli kertomusvuonna keskimäärin 98,3 (98,1) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 30,6 (29,0) prosenttia. Vuokrausasteen nousuun vaikuttivat hyvä kysyntätilanne ja vuokraustoiminnan kehittäminen.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 12,82 (12,10) euroa/m²/kk. Vuoden aikana toteutunut vuokrien korotus SATOn asuntokannassa oli 4,5 (3,0) prosenttia.

Asuntokannan nettovuokratuotto toteutui SATOn julkaiseman arvion mukaisesti edellisvuotta parempana ollen 109,4 (100,6) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuottoprosentti kirjanpitoarvolle oli 8,1 (7,9) ja käyväälle arvolle 6,2 (6,5).

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehityksellä on merkittävä rooli kasvustrategian toteuttamisessa. Sekä vuokra- että omistusasunto-tuotannossa SATO keskittyy kerrostalojen rakennuttamiseen ja hankkii siihen sopivaa tonttivarantoa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 90,8 (76,7) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 19,0 (14,5) miljoonaa euroa. Merkittävimmät maa-aluehankinnat tehtiin Marja-Vantaalta ja Turun Telakkarannasta. Vuoden aikana myydyn ja asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 10,6 (16,4) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 351 (122) asuntoa, joista 111 (50) oli omistusasuntoja hankinta-arvoltaan 33,7 (2,9) miljoonaa euroa. Rakenteilla oli 31.12.2011 yhteensä 856 (686) asuntoa, joista 469 (496) oli konsernin sijoitusasuntoja ja 387 (190) myytäviä omistusasuntoja.

Kertomusvuoden aikana käynnistettiin 132 (375) konsernin omistukseen tulevan vuokra-asunnon rakentaminen. Omistusasuntojen markkinatilanne oli alkuvuonna hyvä ja SATO käynnisti yhteensä 309 (190) omistusasunnon rakentamisen.

Kertomusvuoden aikana myytiin yhteensä 151 (87) omistusasuntoa arvoltaan 30,0 (25,0) miljoonaa euroa. Kertomusvuoden lopussa valmiita omistusasuntoja oli myymättä 16 (2) ja rakenteilla olevia 273 (130) hankinta-arvoiltaan yhteensä 78,3 (38,0) miljoonaa euroa.

Liiketoiminta Pietarissa

Kertomusvuoden loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo oli yhteensä 70,1 (66,4) miljoonaa euroa. SATO jatkoi investointejaan Pietarissa ja teki päätöksen 10 miljoonan euron investoinnista. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 13,7 (7,1) miljoonan euron arvosta. Kertomusvuoden lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 93 (93) valmista ja 85 (85) rakenteilla olevaa asuntoa. Vuokra-asuntojen vuokrausaste oli kertomusvuonna keskimäärin 70,0 prosenttia ja vuoden lopulla 89,2 prosenttia.

Asiakkuudet

Toiminnan asiakaslähtöisyyden lisäämiseksi jatkettiin kertomusvuonna SATOn liiketoiminnan keskeisimpien prosessien kehittämistä ja lisättiin asiakasetuja. Uutena etuna asiakkaalle ilmainen laajakaistayhteys sisällytettiin lähes kaikkiin vuokrasopimuksiin. Sähköisiä asiointimahdollisuuksia lisättiin asiakaspalvelun parantamiseksi. Vuokra-asukkaiden kokonaistyytyväisyys pysyi hyvällä tasolla, vaikka kuusi vuotta jatkunut nousu pysähtyi.

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 edellisvuodesta yli 6 prosenttia. Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla www.sato.fi.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

SATO käytti kertomusvuonna tutkimus- ja kehitystoimintaan yhteensä 1,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,5 prosenttia liikevaihdosta. Kehitystoiminta kohdistui palvelukonseptien uudistamiseen, sähköisten asiointipalvelujen lisäämiseen sekä prosessien ja tietojärjestelmien kehittämiseen.

Riskienhallinta

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

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä ja vaihtuvuutta sekä näiden ennustetta seurataan viikkotasolla. Vuokrausasteen nostamiseksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi panostetaan asuntojen laatutekijöihin 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 vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskusiin. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään konsernin asuntokannan laatua pitkällä aikavälillä. Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset voivat vaikuttaa SATOn sijoitusasuntojen 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 korkosuojauksen markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisista lainoista on korkosuojattu 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella ja lisäksi konsernissa on asetettu omavaraisuustavoite.

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja vuosikertomuksen sivulla 15.

Vireillä olevat oikeudenkäynnit

Helsingin Arabianrantaan rakennetun omistusasunto-kohteen toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita.

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2011 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 51 001 842 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

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

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2011 yhteensä 521 999 yhtiön osaketta.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2011 lopussa 141 (127) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 135 (122) ja määräaikaisessa työsuhteessa 6 (5) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 137 (129) henkilöä.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 2.3.2011 saakka puheenjohtaja Juha Laaksonen ja varapuheenjohtaja Raimo Lind sekä jäsenet Timo Hukka, Vesa Immonen, Jorma Kuokkanen ja Esko Torsti.

Yhtiökokouksessa 2.3.2011 SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin edelleen Juha Laaksonen ja hallituksen jäseniksi valittiin kaikki entiset jäsenet.

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi edelleen Raimo Lindin.

Vuonna 2011 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitus-työskentelyä tukee kaksi valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

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

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut 2.3.2011 yhtiökokoukseen saakka Markku Sohlman, KHT ja yhtiökokouksen jälkeen Lasse Holopainen, KHT.

Johtoryhmän jäsenet

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

Näkymät

Epävarmuus taloustilanteessa jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä tai kokonaistuotanto kääntyy laskuun vuonna 2012.

Korkotason odotetaan pysyvän matalana vuonna 2012.

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

Epävarmuuden jatkuminen vaikuttaa myös asunto-kauppaan ja tällöin SATOn realisointien määrä ja uudisasuntojen aloitukset voivat vähentyä.

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2011 olivat 89 550 511,18 euroa, josta tilikauden voitto oli 25 882 712,05 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2011 oikeuttavien osakkeiden määrä on 50 841 842 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkona 0,49 (0,35) euroa osakkeelta, eli yhteensä 24 912 502,58 euroa ja että voittovaroihin siirretään 970 209,47 euroa.

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 30. päivänä tammikuuta 2012

Juha Laaksonen Timo Hukka Vesa Immonen

Jorma Kuokkanen Raimo Lind EskoTorsti

Erkka Valkila
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 30. päivänä tammikuuta 2012

KPMG OY AB

Lasse Holopainen, KHT

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
LIIVEVAIHTO	2, 3	232,0	192,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	4	9,9	12,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	13	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,5	0,0
Aineiden ja palveluiden käyttö		-28,2	-11,7
Henkilöstökulut	5	-12,2	-9,9
Poistot ja arvonalentumiset	6	-20,6	-19,4
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	4	-0,2	-0,6
Liiketoiminnan muut kulut	4	-94,3	-88,7
LIIVEVOITTO		86,8	74,7
Rahoitustuotot	7	0,8	0,6
Rahoituskulut	7	-35,5	-33,7
		-34,7	-33,1
VOITTO ENNEN VEROJA		52,1	41,6
Tuloverot	8	-10,5	-10,9
TILIKAUDEN VOITTO		41,6	30,7
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Rahavirran suojaus		-17,9	-3,4
Myytävissä olevat rahoitusvarat		0,0	0,1
Muuntoerot		0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		4,2	0,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-13,8	-2,5
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		27,9	28,2
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		41,6	30,6
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		41,6	30,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		27,8	28,1
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		27,9	28,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu			
Tulos/osake (€)		0,82	0,62
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,84	49,14

Konsernitase, IFRS

Milj. €	Liite	31.12.2011	31.12.2010
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	10	1 424,9	1 305,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	1,3	1,0
Aineettomat hyödykkeet	12	0,8	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	13	0,2	0,5
Myytävissä olevat rahoitusvarat	15	2,5	2,3
Saamiset	16	57,9	7,0
Laskennalliset verosaamiset	17	26,9	22,2
		1 514,5	1 339,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	154,3	107,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	21,8	7,1
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,4	0,0
Rahavarat	20	23,6	18,0
		202,1	132,2
VARAT YHTEENSÄ		1 716,6	1 471,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	21		
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		-24,4	-10,6
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		44,9	44,9
Kertyneet voittovarot		213,9	190,1
		282,6	272,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,0	1,6
		283,5	274,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	69,1	70,3
Varaukset	26	3,9	4,3
Muut velat	25	34,4	20,6
Korolliset velat	23	1 115,3	922,7
		1 222,7	1 017,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	65,7	29,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		4,5	4,8
Korolliset velat	23	140,2	145,1
		210,4	179,7
VELAT YHTEENSÄ		1 433,1	1 197,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		1 716,6	1 471,8

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		41,6	30,7
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	19,4	19,3
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot		-9,7	-11,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut		37,7	33,8
Korkotuotot		-0,8	-0,5
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		10,5	10,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		98,7	82,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-14,3	6,0
Vaihto-omaisuuden muutos		-37,0	-11,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		24,1	-0,1
Varausten muutos		-0,4	-0,7
Maksetut korot		-36,0	-34,9
Saadut korot		0,2	0,3
Maksetut verot		-14,1	-4,3
Liiketoiminnan nettorahavirta		21,2	37,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		0,0	-5,9
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		1,1	0,2
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-102,9	-68,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,4	0,4
Myönnetyt lainat		-1,4	-1,1
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)		-50,0	0,0
Osakkuusyritysten myynti		0,1	0,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		15,7	21,3
Investointien nettorahavirta		-136,8	-53,5
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		0,0	36,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-4,7	-31,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot		205,4	87,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-61,6	-80,8
Maksetut osingot		-17,8	-10,9
Rahoituksen nettorahavirta		121,3	0,4
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	20	18,0	33,4
Rahavarat kauden lopussa	20	23,6	18,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2011

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovar	Yht.		
Oma pääoma 1.1.2011	4,4	-10,6	43,7	44,9	190,1	272,5	1,6	274,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-13,8			41,6	27,8	0,1	27,9
Osingonjako					-17,8	-17,8		-17,8
Suunnattu osakeanti								0,0
Omien osakkeiden hankinta								
Muut oikaisut							-0,7	-0,7
	0,0	-13,8	0,0	0,0	23,8	10,1	-0,6	9,4
Oma pääoma 31.12.2011	4,4	-24,4	43,7	44,9	213,9	282,6	1,0	283,5

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2010

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovar	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	-1,0		-1,0
Muut oikaisut					0,4	0,4	-0,1	0,3
	0,0	-2,5	0,0	35,6	20,1	53,2	0,0	53,3
Oma pääoma 31.12.2010	4,4	-10,6	43,7	44,9	190,1	272,5	1,6	274,2

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 30.1.2012. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja asuntoliike-toiminnasta. Konsernin toiminta keskittyy pääkaupunki-seudulle työssäkäyntialueineen sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaa-rahoitteista 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), valtio-konttori 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 31.12.2011 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n IAS-asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernissa on sovellettu seuraavia uudistettuja tai muutettuja standardeja 1.1.2011 alkaen. Niillä ei kuitenkaan ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Uudistettu IAS 24 Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä (voimaan 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla

tilikausilla). Lähipiirin määritelmää on täsmennetty, ja tietyt julkiseen valtaan sidoksissa olevia yhteisöjä koskevat liitetietovaatimukset muuttuvat.

IFRS-standardeihin tehtyt parannukset (Improvements to IFRSs -muutokset, toukokuu 2010) (voimaan pääsääntöisesti 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa.

Edellä mainittujen lisäksi muilla vuonna 2011 voimaan tulleilla standardimuutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla tai niiden muutoksilla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölain säädännön 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 osaluista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa saattavat aiheuttaa eniten vaikutuksia esitettiin 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 hankintamennelmaa 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 *Yhteisyriytykset* -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismennelmaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistususuudesta.

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 yhteisyrytyksissä* -standardin salliman vaihtoehtoisen yhdistelytavan mukaan eli pääomaosuusmennelmällä.

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

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Ulkomaanrahan määräiset monetaariset varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurs-

seja. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset varat ja velat, jotka arvostetaan alkuperäiseen hankintamennoon, muunnetaan euroiksi käyttäen tapahtumapäivän valuutakursseja. Muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Sijoitusasunnot

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

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

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

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

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

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

Sijoitusasunto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoitusasunto poistetaan käytöstä pysyvästi

eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoitusasuntojen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

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

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

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

Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamennoon. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arviointuna 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 tuotoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamennoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

Arvonalentuminen

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

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

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamennoon 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 kesken-eräisten 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 suunnit- teilla 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 hankintamennoon arvostetut rahoitusvelat. Luokittelu tapahtuu alku- peräisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoi- tuksen 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.

Myytävisissä olevat rahoitusvarat

Myytävisissä 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.

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

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonalentuminen, jolloin käypä arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokitel-

tujen 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 hankintamenoön käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

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 johdannaissopimuksen 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 vastaa-vasti, 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 takuume-nojen toteutumisesta.

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

Tuloutusperiaatteet

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

Tuotot palveluista

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan 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 taloudellisena 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 omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon 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 taloudellisena vaikutusajana tehtäviä poistoja.

SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa 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 suoritettut 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. SATOssa tällaisia ovat johdon lisäeläkejärjestelyt.

Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat velvoitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää käyttäen. Taseeseen kirja-taan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkelvelvoitteiden 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 % eläkelvelvoitteesta 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 verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennal-listen verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäi-vään mennessä säädettyä verokantaa.

Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoitusasun-noista ja käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvoste-tuista rahoitusinstrumenteista.

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

Liikevoitto

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatuominaisuudet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät. Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATOssa keskeiset arviot liittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista.

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

Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

IASB on julkistanut seuraavat uudet, uudistetut ja muutetut standardit, joita ei ole vielä hyväksytty sovellet-tavaksi EU:ssa. Niitä ei ole vielä konsernissa sovellettu, vaan ne otetaan käyttöön standardin voimaantulo-päivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Muilla julkaistuilla, tässä listaamattomilla standardimuutoksilla tai tulkin-noilla ei arvioida olevan vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

- Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen* (voimaan 1.7.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Keskeisin muutos on vaatimus muiden laajan tuloksen erien ryhmittelemisestä sen mukaan, siirretäänkö ne mahdollisesti myöhemmin tulosvaikutteisiksi tiettyjen ehtojen täytyessä. Muutokset vaikuttavat vain SATOn konsernitilinpäätökseen esittämiseen.
- Muutos IAS 19:ään *Työsuhde-etuudet* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Jatkossa kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi muihin laajan tuloksen eriin, ts. ns. putkimenetelmästä luovutaan, ja rahoitusmeno määri-tetään nettorahastointiin perustuen. Muutos vaikuttaa SATOssa etuuspohjaisten järjestelyjen kirjaamiseen.
- Konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyvät uudet ja uudistetut standardit (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla):
 - IFRS 10 *Konsernitilinpäätös*
 - IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt*
 - IFRS 12 *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuk-sista muissa yhteisöissä*
 - IAS 27 (uudistettu 2011) *Erillistilinpäätös*
 - IAS 28 (uudistettu 2011) *Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä*
- IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä konserni-tilinpäätökseen ja antaa lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. IFRS 11 ohjeistaa yhteisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä niistä seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden perus-teella ennemmin kuin niiden oikeudellisen muodon perusteella. Lisäksi yhteisyritysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa pääomaosuusmenetelmää, eli aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ole enää

sallittu. IFRS 12 sisältää vaatimukset esitettävistä tiedoista liittyen osuuksiin muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyhtiöt, yhteiset järjestelyt, strukturoidut yksiköt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusien standardien vaikutuksia SATOn konsernitilin-päätökseen tullaan arvioimaan tulevilla tilikausilla.

- IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 13:een on yhdistetty vaatimukset käyvän arvon määrit-tämisestä sekä sitä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, vaan standardissa annetaan ohjeistusta sen määrittä-misestä silloin, kun sen käyttö on sallittu tai sitä on vaadittu jossain toisessa standardissa. Uudella standar-dilla odotetaan olevan vaikutus SATO:n konsernitilin-päätökseen lähinnä uusien liitetietojen kautta.
- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit ja siihen tehdyt muutokset* (voimaan 1.1.2015 tai sen jälkeen alkavilla tilikau-silla): Uusi standardi julkaistaan kolmessa vaiheessa ja sen on tarkoitus korvata nykyisin voimassa oleva IAS 39. Ensimmäisessä vaiheessa rahoitusvarojen arvostamistapaa on yksinkertaistettu: rahoitusvarat jaetaan arvostustavan perusteella kahteen pääryh-mään: jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Rahoitusvelkojen osalta suurin osa IAS 39:n säännöksistä on siirtynyt uuteen standardiin sellaisenaan. Uuden standardin vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen tullaan arvioimaan tulevilla tilikausilla.

2. Segmentti-informaatio

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

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välit-tömät 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 segmen-tien tuloksessa, mukaanlukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdista-mattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelosta.

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

Sijoitusasuntojen nettovuokratuotto saadaan vähen-tämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoitusasuntojen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2011

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

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
Sijoitusasuntojen 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
Sijoitusasunnot	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

Milj. €	2011	2010
3. Liikevaihdon jakautuminen		
Omistusasuntomyynnin tuotot	29,0	8,6
Vuokratuotot	195,8	180,1
Muut tuotot	7,2	4,2
Yhteensä	232,0	192,9
4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	9,9	12,0
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-0,2	-0,6
Yhteensä	9,7	11,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,0
Yhteensä	0,5	0,0
Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoitusasuntojen välittömät hoitokulut	55,4	54,6
Vuokrakulut	30,4	27,0
Muut kiinteät kulut	6,8	6,3
Muut liiketoiminnan kulut	1,6	0,8
Yhteensä	94,3	88,7
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,3
5. Henkilöstökulut		
Palkat	10,0	8,2
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	1,7	1,2
Eläkekulut – etuuspohjaiset järjestelyt	0,3	0,2
Muut henkilösivukulut	0,3	0,2
Yhteensä	12,2	9,9
Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 32 Lähipiiritapahtumat.		
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella		
Yhteensä	137	129
6. Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot hyödykeryhmittäin:		
Sijoitusasunnot	19,9	18,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,4	0,4
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,4
Yhteensä	20,6	19,4
Arvonalentumiset:		
Sijoitusasunnot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Milj. €	2011	2010
7. Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot		
Lainoista ja muista saamisista	0,7	0,5
Osinkotuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	0,8	0,6
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista ja korkojohdannaisista	-31,1	-24,9
Suojauslaskennan alaiset johdannaiset	-6,6	-8,9
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusveloista		
Suojauslaskennan ulkopuolelle kuuluvien johdannaisten käyvän arvon muutos	2,2	0,2
Rahoituskulut yhteensä	-35,5	-33,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-34,7	-33,1
8. Tuloverot		
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	11,5	9,0
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot, netto	-1,0	1,9
Yhteensä	10,5	10,9
Konsernituloslaskelman verokulun SATO-konsernin emoyhtiön kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	52,1	41,6
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	13,5	10,8
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,1	0,6
Verovapaat tulot	0,0	-0,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,1	-0,5
Vero aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Laskennallisten verojen verokannan muutos	-3,0	
Muut erot	0,1	0,2
Oikaisut yhteensä	-3,0	0,1
Verot tuloslaskelmassa	10,5	10,9

Verokannan muuttamista koskevaan lakiin perustuen laskennalliset verosaamiset ja -velat on määritetty uudella 24,5 prosentin verokannalla. Muutoksen vaikutus oli laskennallisiin verosaamisiin 1,2 milj. € ja laskennallisiin verovelkoihin 4,2 milj. € yhteensä 3,0 milj. €.

9. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallus- sa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

	2011	2010
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj. €)	41,6	30,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	50,8	49,1
Osakekohtainen tulos (€)	0,82	0,62

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

Milj. €	2011	2010
Hankintameno 1.1.	1 423,0	1 341,8
Lisäykset; uudet kiinteistöt	140,4	98,6
Lisäykset; lisäinvestoinnit	8,1	5,7
Vähennykset	-9,4	-23,6
Siirrot erien välillä	-0,2	0,6
Hankintameno yhteensä	1 561,9	1 423,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-117,1	-98,4
Poistot	-19,9	-18,7
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-137,0	-117,1
Kirjanpitoarvo	1 424,9	1 305,9
Käypä arvo	1 898,6	1 657,3
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	473,7	351,4
Arvoeron muutos	122,3	91,8

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

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 31.12.2011.

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

Vuokratuotot sijoitusasunnoista	195,8	180,1
---------------------------------	-------	-------

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimas- sa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 6 800 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus v. 2011 oli 30,6 % ja 2010 29,0 %, jolloin sopimusten keskimääräinen voimassoloaika v. 2011 oli 3,3 vuotta ja 2010 3,4 vuotta.

11. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

Milj. €	Koneet ja kalusto 2011	Koneet ja kalusto 2010
Hankintameno 1.1.	0,9	1,0
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	-0,2	-0,1
Hankintameno 31.12.	0,7	0,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,5	0,3
Kauden poistot	0,1	0,2
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,6	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,4

12. Aineettomat hyödykkeet

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

2010	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
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

13. Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyhtiössä

Milj. €	2011	2010
Hankintameno 1.1	0,4	0,5
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	-0,1	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	-0,1
Hankintameno 31.12	0,2	0,4
Pääomaosuusoikaisut 1.1.	0,1	0,1
Osuus tilikauden tuloksesta	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Saadut osingot	-0,1	-0,1
Tilikauden lopussa	0,2	0,5

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

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

2010						
Suomen Asumisoikeus Oy ^{1*}	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

¹ Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty asumisoikeuslain mukaan jaettavissa olevan osingon osalta (8% sijoitetuille omille varoille)

14. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

		Suojaus- laskennassa olevat	Suojaus- laskennan ulkopuolella olevat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat velat	Tase-erien kirjanpito- arvot
2011	Liitetieto	johdannaiset	johdannaiset				
Milj. €							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Osakkeet ja osuudet	15				2,5		2,5
Lainasaamiset	16			57,8			57,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	19			17,4			17,4
Lainasaamiset	19			0,2			0,2
Johdannaissaamiset	24						
Rahavarat	20			23,6			23,6
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	23					1 115,3	1 115,3
Johdannaisvelat	24	32,3	2,1				34,4
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	23					140,2	140,2
Johdannaisvelat	24	0,6	1,4				2,0
Ostovelat	27					6,6	6,6
2010							
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
Johdannaisvelat	24	15,0	5,6				20,6
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat rahoituslaitoksilta	23					145,2	145,2
Johdannaisvelat	24						0,0
Ostovelat	27					5,2	5,2

Lainat rahoituslaitoksilta olivat kirjanpitoarvoltaan yhteensä 1 255,4 milj. € [1 067,9 milj. € vuonna 2010]. Markkinaehtoisten ja TyEL-lainojen tasearvo oli 809,0 milj. € (vuonna 2010 655,3 milj. €) ja käypä arvo 811,1 milj. € . (vuonna 2010 656,5 milj. €). Muiden lainojen kirjanpitoarvo oli 446,4 milj. € [412,6 milj. € vuonna 2010]. Arava- ja korkotukilainoista ei käypää arvoa ole esitetty, johtuen näiden lainatyyppien erityispiirteistä, kuten avustusluonteisista 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.

Johdannaista 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 huomioon ottaen.

Milj. €	2011	2010
15. Myytävissä olevat rahoitusvarat		
Osakkeet	0,5	0,6
Muut osuudet	1,9	1,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,5	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	57,8	6,9
Muut saamiset	0,1	0,1
Yhteensä	57,9	7,0

Saamiset ovat pääasiassa saamia asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu hankintamenoon tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa. Lisäksi saamiset sisältävät yli 3kk pituisia pankkitalletuksia 50 milj. €.

17. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	1.1. 2011	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12. 2011
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2011 aikana:						
Milj. €						
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	5,3	–0,5	–0,1	4,2		8,8
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	16,9	2,3	–1,1		0,0	18,1
Yhteensä	22,2	1,8	–1,2	4,2	0,0	26,9
Laskennalliset verovelat:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0	0,1	0,0	0,0		0,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	63,8	3,1	–3,8		–0,3	62,6
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,8	0,3	–0,2		–0,3	3,6
Kohdistetuista hankintamenoista	2,8	0,3	–0,2		–0,2	2,7
Yhteensä	70,3	3,8	–4,2	0,0	–0,8	69,1

	1.1. 2010	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12. 2010
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2010 aikana:						
Milj. €						
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	4,5	0,0		0,9		5,3
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	15,0	1,9				16,9
Yhteensä	19,5	1,8	0,0	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	0,0	70,3

Milj. €	2011	2010
18. Vaihto-omaisuus		
Rakenteilla olevat asunnot	45,0	19,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	7,9	5,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	90,8	76,7
Muu vaihto-omaisuus	10,6	5,0
Yhteensä	154,3	107,1
19. Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	17,4	5,8
Siirtosaamiset	2,0	0,9
Lainasaamiset	0,2	0,2
Muut saamiset	2,2	0,3
Yhteensä	21,8	7,1
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,3	0,2
Rakennuttamistoiminta	0,5	0,1
Korot	1,0	0,4
Muut siirtosaamiset	0,2	0,2
Yhteensä	2,0	0,9
Tasearvot vastaavat parhaiten sitä rahamäärää, joka on luottoriskin enimmäis-		
määrä vakuuksien käypää arvoa huomioon ottamatta siinä tapauksessa, että		
toiset sopimusosapuolet eivät pysty täyttämään rahoitusinstrumentteihin liittyviä		
velvoitteitaan. Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisten		
ja muiden lyhytaikaisten saamisten kirjanpitoarvojen katsotaan vastaavan niiden		
käypiä arvoja.		
20. Rahavarat		
Käteinen raha ja pankkitilit	23,6	15,5
Sijoitustodistukset, talletukset	-	2,5
Rahavarat taseessa	23,6	18,0

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapai-
den yhtiöiden rahavaroista. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat vuonna 2011
17,0 milj. € ja vuonna 2010 15,7 milj. €.

21. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:	Osakkeiden lkm (1 000 kpl)	Osakepääoma, milj. €	Vararahasto, milj. €	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä, milj. €
1.1.2010	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			-1,0	-1,0
31.12.2010	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
1.1.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
Osakeanti	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden hankinta	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet
SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 51 001 842. SATO
Oyj hallussa oli 31.12.2011 160 000 omaa osaketta.

Yhtiökokous valtuutti 2.3.2011 hallituksen päättämään yhdes-
tä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista
siten, että osakeanneissa luovutettavien yhtiön hallussa
olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla
enintään 160 000 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa
0,3 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään
osakeannin ehtoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja
sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvis-
tä ehtoista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään
osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osak-
keenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu
osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava
taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.2.2016 saakka,
tämä päivä mukaan lukien.

Vararahasto
Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto
Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojaukseen käytet-
tyjen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen
sekä myytävissä olevien sijoitusten käypään arvoon arvostuk-
sen.

Osingot
Tilinpäätöspäivän, 31.12.2011, jälkeen hallitus on ehdottanut
jaettavaksi osinkoa 0,49 euroa per osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset
Konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2011 213,9
milj. € (vuonna 2010 190,1 milj. €) sisältyy yleishyödylliseen
toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa
pääomaa yhteensä 58,9 milj. € (vuonna 2010 48,5 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 toiminta-
edellytykset pääomamarkkinoilla. SATO konsernin omavarai-
suustavoite käyvin arvoon on vähintään 25 prosenttia. Oma-
varaisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen
merkittävistä investoinneista. Toteutunut omavaraisuusaste
käyvin arvoon 31.12.2011 on 29,5 prosenttia.

Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta
säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakentee-
seen ja kannattavuuteen liittyviä erityisehtoja. Tilikaudella
2011 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asete-
tut ehdot.

Milj. €	2011	2010
22. Eläkevelvoitteet		
Taseen etuuspohjainen eläkevelka		
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	0,0	0,0
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	1,5	1,5
Varojen käypä arvo	-1,4	-1,1
Ali-/Ylikate	0,1	0,3
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	-0,2	-0,4
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettomääräinen velka	-0,1	-0,1
Määrät taseessa:		
Velat	0,0	0,0
Saaminen	0,1	0,1
Nettomääräinen saaminen	0,1	0,1
Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,2	0,2
Korkomenot	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	0,0	-0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	0,1	0,0
Velvoitteen täyttämisen vaikutus	0,0	0,0
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisesta	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,2
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto		
	0,0	-0,2
Taseessa esitetyn velvoitteen nykyarvon muutokset		
Velvoite 1.1.	1,5	1,2
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,2	0,2
Korkomenot	0,1	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	-0,2	0,0
Järjestelyn supistamisesta aiheutuneet voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	0,0
Velvoite 31.12.	1,5	1,5
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset		
Käyvät arvot 1.1.	1,1	1,1
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,0	-0,2
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,3	0,3
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	0,0
Käyvät arvot 31.12.	1,4	1,1
Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2012		
	0,3	
Järjestelyyn kuuluvien varojen jakautuminen omaisuusryhmittäin ei ole saatavissa		
Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset		
Diskonnttauskorko	5,00 %	4,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	4,70 %	3,57 %
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00 %	3,50 %

Varojen odotettu kokonaistuotto on vakuutusyhtiön laskema.

Viiden vuoden aikasarja	2011	2010	2009	2008	2007
Velvoitteiden nykyarvo	1,5	1,5	1,2	0,9	0,7
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0	-0,8
Alikate (+) / Ylikate (-)	0,1	0,3	0,1	-0,1	-0,2
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin (voitto +/ tappio -)	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin (voitto -/tappio +)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Milj. €	2011	2010
23. Korolliset velat		
Pitkäaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	651,7	490,9
TyEL-lainat	31,7	35,4
Korkotukilainat	96,2	98,0
Aravalainat	168,2	179,3
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	167,4	119,0
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,1
Yhteensä	1 115,3	922,7
Lyhytaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	121,3	124,9
TyEL-lainat	3,7	3,6
Korkotukilainat	1,8	0,6
Aravalainat	10,2	12,4
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	3,1	3,4
Rahoitusleasingvelat	0,1	0,3
Yhteensä	140,2	145,1
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	0,1	0,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,0	0,1
Yli viiden vuoden kuluessa		
Yhteensä	0,1	0,5
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,1	0,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,0	0,1
Yli viiden vuoden kuluessa		
Yhteensä	0,1	0,4
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä		
	0,1	0,5

24. Johdannaiset

Liitetiedossa 14 esitetyistä johdannaisista esitetään seuraavassa taulukossa tietoja:

		< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2011					
Koronvaihtosopimukset	nimellisarvo	35,0	65,0	282,3	382,3
Valuuttatermiinisopimukset	nimellisarvo	2,5			2,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	nimellisarvo			117,3	117,3
Positiivinen	käypä arvo	0,0			0,0
Negatiivinen	käypä arvo	-0,6	-3,4	-28,7	-32,7
Yhteensä		-0,6	-3,4	-28,7	-32,7
Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2011					
Koronvaihtosopimukset	nimellisarvo			20,0	20,0
Korko-optiosopimukset	nimellisarvo	90,0			90,0
Positiivinen	käypä arvo				
Negatiivinen	käypä arvo	-1,4		-2,1	-3,5
Yhteensä		-1,4	0,0	-2,1	-3,5

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

Vuonna 2011 rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon -13,3 milj.€ (-2,5 milj.€). Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä suojattuna 530,3 (431,3) miljoonaa euroa, mikä vastaa 71 (72) prosenttia markkinaehtoisesta korkopositiosta. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamää-
täisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin.

25. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot 2011

	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat		-3,5	
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,5		1,9
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		-32,7	
Yhteensä	0,5	-36,2	1,9

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	
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,6		1,7
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		-15,0	
Yhteensä	0,6	-20,6	1,7

Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat rahoitusvarat ovat alkuperäiseen hankitamenoon arvostettuja noteerattomia osakkeita.

26. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio-kuluvaraus	Muut varaukset	Varaukset yhteensä
1.1.2011	4,0	0,3	4,3
Varausten lisäykset	0,7	0,0	0,7
Käytetyt varaukset	-0,8	-0,3	-1,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0		0,0
31.12.2011	3,9	0,0	3,9

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista. Reklamaatiovarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa ja muiden varausten 1 vuoden kuluessa.

27. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	2011	2010
Saadut ennakot	16,5	10,2
Ostovelat	6,6	5,2
Muut velat	0,6	0,7
Siirtovelat	42,0	13,7
Ostovelat ja muut velat yhteensä	65,7	29,7
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluiheen	5,1	2,8
Korot	6,4	4,7
Suojauslaskenta	2,0	
Rakennuttamistoiminta	24,2	1,6
Vuokraustoiminta	3,3	3,7
Muut	1,0	0,9
	42,0	13,7

28. Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Hallitus on tilikaudella 2011 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. 31.12.2011 näiden lainojen nimellisarvosta oli johdannaisinstrumenteilla suojattu 71 % suojausten keskimaturiteetin ollessa 3,45 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 herkkyyssanalyysissä 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 2011 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 kohdistaa suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin. Vuosina 2009,

2010 ja 2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 %.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannuserusteista 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 kohdistaa suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuuttariski

Vuonna 2007 SATO aloitti asuntosijoitustoiminnan Pietarissa. Ensimmäiset asunnot valmistuivat vuokrauskäyttöön lokakuussa 2008. SATOn merkittävimmät valuuttariskit ovat olleet investointeihin liittyneitä valuuttamääräisiä sitoumuksia. Sitovien hankintasopimusten valuuttariskiltä suojaudutaan valuuttatermiinisopimuksilla. 31.12.2011 SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 3,7 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 vuokrasaamisiin. SATOlla on yli 23 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. SATOn toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 % vuokratuotoista.

Lisäksi johdannaisopimuksiin liittyy vastapuoliriski, jota pienennetään hajauttamalla johdannaisopimuksia 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. €, komitoiduilla lyhytaikaisten lainojen luottolimiiteillä, 130 milj. €, sekä ei-sitovalla shekkitilimii-

tillä, 5 milj. €. 31.12.2011 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 93,2 milj. € (31.12.2010 88,2 milj. €). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Korko- ja valuuttariskin herkkyyssanalyysi

Herkkyyssanalyysissä on käytetty seuraavia oletuksia
- Korkotason muutokseksi on oletettu +1 % / –0,5 %
- Valuuttakurssimuutokseksi on oletettu +/-10 %

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyyssanalyysi 2011

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

Valuuttajohdannaisten herkkyyssanalyysi 2011

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+10 %	–10 %	+10 %	–10 %
Valuuttalainat	–11,8	11,8		
Koron- ja valuutantanvaihtosopimukset	11,8	–11,8		
Valuuttatermiinit			0,3	–0,3
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	0,3	–0,3

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyyssanalyysi 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 herkkyyssanalyysi 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

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu markkinaehtoisten lainojen korkoriskiltä konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla. Valuuttamääräisten lainojen valuuttariskiltä on suojauduttu täysimääräisesti koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla.

Korkotukilainojen herkkyyss markkinakorkojen muutokselle on vähäinen. Korkotukitukilainojen keskimääräinen korkotukituki omavastuukoron ylittävälle osalle oli tilipäätöshetkellä 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 kuluttajahintaindeksiin muutoksen perusteella. Uudet aravalainakorot vaikuttavat SATOn aravalainojen korkoihin vasta reilun puolen vuoden kuluttua. Näin ollen tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna SATOn aravalainojen herkkyyss kuluttajahintaindeksiin 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 kuluttajahintaindeksiin muutokselle seuraavan 12 kuukauden osalta on pieni myös muina tarkasteluajankohtina.

Maturiteettianalyysi						
Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2011 seuraavat:						
Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	–155,7	–201,4	–218,3	–82,2	–86,7	–744,3
Korkotukilainat	–4,6	–47,9	–61,2	–1,4		–115,1
Aravalainat	–16,5	–67,4	–75,7	–55,9	–25,5	–241,0
Ostovelat	–6,6					–6,6
	–183,4	–316,7	–355,2	–139,5	–112,2	–1 107,0
Koronvaihtosopimukset	–7,1	–19,2	–1,7			–28,0
Korko-optiot	–1,4					–1,4
	–8,5	–19,2	–1,7	0,0	0,0	–29,4
Yhteensä	–191,9	–335,9	–356,9	–139,5	–112,2	–1 136,4

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	–141,2	–1 124,8

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

29. Muut vuokrasopimukset

Milj. €	2011	2010
Konserni vuokralle ottajana		
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
Yhden vuoden kuluessa	1,3	2,0
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	0,8	4,0
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	2,1	6,0

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 0,5 milj. € (0,4 milj. € vuonna 2010). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 1,0 milj. € (0,9 milj. € vuonna 2010).

Milj. €	2011	2010
30. Rahavirtalaskelman liitetiedot		
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Poistot	20,6	19,4
Muut muutokset	–1,3	–0,2
Yhteensä	19,4	19,3
31. Vakuudet ja vastuusitoumukset		
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja		
Markkinalainat	668,1	475,7
Annetut kiinnitykset	61,1	63,4
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	659,0	567,3
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	50,0	0,0
Valtion asuntolainat	173,5	186,3
Annetut kiinnitykset	333,0	351,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8
Korkotukilainat	98,0	98,6
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin		
Rahalaitoslainat	170,5	122,3
Annetut kiinnitykset	265,4	184,8
Muut vastuut		
Takaukset	3,3	2,6
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,9	18,1
Rs-takaukset	9,4	9,0
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	66,9	38,5
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	4,6	13,1
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	1,0	1,3
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	0,0	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 2011 93,6 milj. € (vuonna 2010 99,8 milj. €).

32. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyriitykset. 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 2010 ja 2011 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakautusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakautusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

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

Milj. €	2011	2010
Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:		
Avoimet saldot omistajien kanssa		
Saamiset	0,0	0,0
Velat	35,4	39,4
Lähipiiriliiketoimissa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.		
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,7	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,8	0,5
Yhteensä	2,5	2,0
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat	1,1	0,9
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2

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

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta.

Toimitusjohtajan toimituhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimituhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvauk-seen.

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

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

33. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

33. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.			Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	12,0	12,0
			Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
			Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
			Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
			Espoon Rummunlyöjänkatu 11 D–E As Oy	100,0	100,0
			Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
			Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
			Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
			Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
			Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
			Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
			Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
			Espoon Viherlaaksonranta 3–5 As Oy	100,0	100,0
			Espoon Viherlaaksonranta 4 KOy	100,0	100,0
			Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
			Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
			Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
			Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
			Eura III As Oy	100,0	100,0
			Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
			Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
			Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
			Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
			Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
			Helsingin Aleksis Kiven katu 52–54 As Oy	0,5	0,5
			Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Ansaritie 2–4 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
			Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
			Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
			Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
			Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
			Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
			Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
			Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
			Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
			Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
			Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
			Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
			Helsingin Juhani Ahon tie 12–14 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
			Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
			Helsingin Kalliolinna As Oy	0,8	0,8
			Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
			Helsingin Kangaspellontie 1–5 As Oy	100,0	100,0
			Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	20,1	20,1
			Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy	100,0	100,0
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt		
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
Muut osakkeet		
Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	60,5	60,5
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	49,5	49,5
Espoon Kiiltokalliontie As Oy	14,5	14,5
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A–B As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 C–D As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3
Espoon Perkkankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 D–E As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
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 Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 10a K Oy	100,0	100,0
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	57,5	57,5
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Mechelininkatu 12–14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin Navigatortalo KOy	44,7	44,7
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6
Helsingin Ruusutarhantie 2–4 As Oy	38,0	38,0
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	71,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Tila As Oy	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Tuohiaukio As Oy	6,4	6,4
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4KOy	85,7	85,7
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3–5 As Oy	1,1	1,1
Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	28,2	28,2
Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0
Jussinholmi 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
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Lahden Nuolikatku 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 170 KOy	32,1	16,3
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	76,6	76,6
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
Oulun Tulliveräjä As Oy	33,1	33,1
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

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Raikuksia 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
Sulkaolku 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	60,7	60,7
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 Linnanhera As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	62,2	62,2
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
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
Uusikatu 58 KOy	14,6	14,6
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 A–B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5 As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy - Bost. Ab		
Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
000 SATO-Rus	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy		
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Hiirakkokuja 4 KOy	100,0	100,0
Hiirakkotie 3 KOy	100,0	100,0
Hollolan Harjukoivu As Oy	100,0	100,0
Lohjan Koulukuja 14 As Oy	100,0	100,0
Matinkatu 10 KOy	100,0	100,0
Myyrinkulma KOy	100,0	100,0
Nummenpuisto KOy	100,0	100,0
Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6
Oulun Hoikantie 14–22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tohlopinkontu Koy	100,0	40,0
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Kuortilankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Lippotie 3 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0
Vihdin Nummenselkä 8 As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vihdin Peltotie 2 KOy	100,0	100,0
SATOhabita Oy	100,0	100,0
SATOhousing Oy	100,0	100,0
SATOliving Oy	100,0	100,0
SATOhousing Oy		
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Hämeenpengeri As Oy	100,0	100,0
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Jyväskylän Karsikkotie 5 As Oy	100,0	100,0
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Koulukuja 4–10 KOy	54,0	54,0
Kuhakartano As Oy	0,7	0,7
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Maijalanraitti As Oy	6,3	6,3
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Mattitapio As Oy	2,5	2,5
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0
Peltuhuhta As Oy	1,2	1,2
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Puistoraitti As Oy	2,3	2,3
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satotatti As Oy	3,0	3,0
Satulapuisto As Oy	6,9	6,9
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Tikkamatti As Oy	19,6	19,6
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Vahterantorni As Oy	3,2	3,2
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
SATOliving Oy		
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pasilantornit As Oy	67,8	67,8
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0
Lohjan Riihenkiuas As Oy	100,0	100,0
Oulun Tervakukkatie 34–36 KOy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Piipunjuuri Oy	50,0	50,0
Sato Vuokrakodit Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	9,2	9,2
Espoon Puropuisto As Oy	51,7	51,7
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	5,4	5,4
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	4,3	4,3
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	3,0	3,0
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	17,4	17,4
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	5,9	5,9
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	7,9	7,9
Helsingin Tulisuoentie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	8,2	8,2
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	6,5	6,5
Iidesranta 42 Tampere As Oy	3,3	3,3
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	7,5	7,5
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	16,7	16,7
Kaarinan Katariinankallio As Oy	12,3	12,3
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	6,9	6,9
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	20,6	20,6
Kaarinan Kultarinta As Oy	22,8	22,8
Kaarinan Mattelpiha As Oy	28,0	28,0
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	3,6	3,6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	25,0	25,0
Oulun Aleksanteri As Oy	80,3	80,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	56,9	56,9
Oulun Laamannintie As Oy	32,2	32,2
Raision Toripuisto As Oy	11,8	11,8
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	47,1	47,1
Tampereen Kyläleni As Oy	63,8	63,8
Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	35,8	35,8
Turun Hehtokatu As Oy	9,0	9,0
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	11,6	11,6

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Turun Meripoika As Oy	26,0	26,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
Turun Tervaporvari As Oy	79,9	79,9
Turun Unikkoniitty As Oy	4,3	4,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	28,0	28,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Suomen Satokodit Oy		
Arhotie 22 KOy	100,0	100,0
Karpalopolku KOy	100,0	100,0
Kaskenkaatajantie KOy	100,0	100,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Myllymatkantie 1 Koy	100,0	100,0
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Vihdin Kirkkonielementie 2 KOy	100,0	100,0
Vihdin Nummenselkä 10 KOy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy		
Aapelinkatu 1 KOy	100,0	100,0
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Muurahaisenpolku 6 KOy	64,4	64,4
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	19,2	19,2
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	12,6	12,6
Kaukotie 10–12 As Oy	3,1	3,1
Kavilanniitty As Oy	21,3	21,3
Kirkkonummen Rihipolku As Oy	100,0	100,0
Kukkaropohja KOy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	48,3	48,3
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4
Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	50,0	50,0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	47,2	47,2
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Rivuihkola As Oy	49,9	49,9
Salpalohi KOy	33,3	33,3
Satosyppi As Oy	50,0	50,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Satotaival As Oy	46,4	46,4	VATROhousing Oy	100,0	100,0
Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1			
Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5	VATROhousing Oy		
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8	Kajaanin Kannonkatu As Oy	6,2	6,2
Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8	Kajaanin Välimaanrinne As Oy	28,4	28,4
Vantaan Minkkikuja As Oy	74,9	74,9	Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8	Nastolan Moreeniraitti As Oy	27,2	27,2
Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8	Nokian Miharintie 38–40 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	64,2	64,2	Salon Valhojanrivi As Oy	21,2	21,2
SATO-Osaomistus	100,0	100,0	Tasakuusi As Oy	11,7	11,7
Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0			

34. IAS23 Vieraan pääoman menot

Milj. €	2011	2010
Siirtymäpäivä 1.1.2007		
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot	0,3	0,5
Rahoituskuluerroin	2,19	2,08

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Milj. €	Liitetieto	1.1.–31.12. 2011	1.1.–31.12. 2010
Liikevaihto	1	8,9	6,7
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3,6	3,2
Materiaalit ja palvelut	3	-1,9	-0,6
Henkilöstökulut	4–6	-3,6	-2,9
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,6	-0,6
Liiketoiminnan muut kulut	8	-7,4	-7,6
Liikevoitto		-0,9	-1,8
Rahoitustuotot ja -kulut	9	0,2	0,9
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-0,7	-0,9
Satunnaiset erät	10	35,5	25,7
Voitto ennen veroja		34,8	24,8
Tuloverot	11	-8,9	-6,7
Tilikauden voitto		25,9	18,1

Emoyhtiön tase, FAS

Milj. €	Liitetieto	31.12.2011	31.12.2010
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	0,8	0,8
Aineelliset hyödykkeet	13	1,1	0,6
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	68,5	68,5
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,2	1,0
		71,6	70,9
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	7,6	3,7
Pitkäaikaiset saamiset	18	190,6	217,4
Lyhytaikaiset saamiset	19	34,7	23,0
Rahat ja pankkisaamiset		10,6	0,1
		243,4	244,2
VASTAAVAA YHTEENSÄ		315,1	315,1
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	21-22	4,4	4,4
Arvonkorotusraho			
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		45,6	45,6
Edellisten tilikausien voitto		18,0	17,7
Tilikauden voitto		25,9	18,1
		137,7	129,6
Pakolliset varaukset			
	23	0,2	0,3
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	68,8	70,7
Lyhytaikainen	25	108,4	114,6
		177,2	185,3
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		315,1	315,1

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Milj. €	2011	2010
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	25,9	18,1
Oikaisut:		
Poistot	0,6	0,6
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	-0,2	-0,9
Tuloverot	8,9	6,7
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-0,0	-0,0
Muut oikaisut	-35,5	-25,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-0,3	-1,3
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+)/lisäys(-)	0,0	1,9
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (-)	-3,9	-0,1
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/lisäys (+)	3,0	1,3
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (-)	-0,0	-0,1
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1,3	1,8
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista		
Saadut osingot	-4,0	-2,4
Saadut korot	0,0	0,0
Maksetut välittömät verot	4,3	3,2
	-9,1	-2,2
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-10,0	0,5
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-10,0	0,5
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,1	-0,4
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,3	-1,1
Luovutustulot muista sijoituksista	0,2	0,1
Myönnetyt lainat	-26,0	-83,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	51,0	17,3
Investointien rahavirta (B)	23,9	-67,3
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Maksullinen osakeanti	0,0	36,6
Lainojen nostot	2,0	58,1
Lainojen takaisinmaksut	-13,2	-33,7
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	25,5	9,2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-17,8	-10,9
Rahoituksen rahavirta (C)	-3,4	59,3
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	10,4	-7,6
Rahavarat tilikauden alussa		
	0,1	7,7
Rahavarat tilikauden lopussa	10,6	0,1

Emoyhtiön liitetiedot

Milj. €	2011	2010
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,3	2,2
Muut tuotot	6,6	4,6
	8,9	6,7
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Hallintokuluveloitukset	3,3	3,2
	3,6	3,2
3. Materiaalit ja palvelut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana(=hankinnat)	6,5	0,5
Varastojen muutos	-4,6	0,1
	1,9	0,6
4. Henkilöstökulut		
Palkat	2,8	2,2
Eläkekulut	0,7	0,6
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
	3,6	2,9
5. Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,8	0,7
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.		
6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin		
Henkilöitä	12	13
7. Poistot		
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,6	0,6
	0,6	0,6
8. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrat	2,0	1,9
Kiinteistöjen hoitokulut	0,4	0,4
Muut kiinteät kulut	4,9	5,3
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,1
	7,4	7,6

Milj. €	2011	2010
9. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	4,5	4,3
Muilta	-0,1	0,0
	4,4	4,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,6	0,4
Muille	3,6	3,0
	4,2	3,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,2	0,9
10. Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	35,5	25,7
	35,5	25,7
11. Tuloverot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	8,9	6,7
	8,9	6,7
TASEEN LIITETIEDOT		
12. Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,3	2,1
Lisäykset	0,3	0,2
Siirrot erien välillä		-0,0
Hankintameno 31.12.	2,6	2,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1,5	1,2
Siirtojen kertyneet poistot		-0,0
Tilikauden poisto	0,3	0,4
Kertyneet poistot 31.12.	1,8	1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,8	0,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0,8	0,8
13. Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

Milj. €	2011	2010
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,7	1,5
Lisäykset	0,8	0,2
Vähennykset		-0,0
Siirrot erien välillä	-0,0	-0,0
Hankintameno 31.12.	2,5	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1,2	1,0
Siirtojen kertyneet poistot	-0,0	-0,0
Tilikauden poisto	0,3	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	1,4	1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1	0,5
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,1	0,1
Lisäykset		0,0
Siirrot erien välillä		-0,0
Hankintameno 31.12.	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Siirtojen kertyneet poistot		-0,0
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,1	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1,1	0,6
SIJOITUKSET		
14. Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	68,5	68,5
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset		
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.	0,0	0,0
16. Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	1,1	1,2
Lisäykset	0,4	0,9
Vähennykset		-1,1
Hankintameno 31.12.	1,5	1,1
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,5	1,0
Sijoitukset yhteensä	69,7	69,5

Milj. €	2011	2010
17. Vaihto-omaisuus		
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	7,2	3,5
Muu vaihto-omaisuus	0,1	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,6	3,7
18. Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	190,1	216,9
	190,1	216,9
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,5	0,5
	0,5	0,5
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	190,6	217,4
19. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,5	1,5
Lainasaamiset	1,6	1,6
Muut saamiset	28,8	
Siirtosaamiset	1,8	2,0
	33,8	22,1
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,2	0,2
Lainasaamiset	0,0	0,2
Muut saamiset		
Siirtosaamiset	0,7	0,5
	0,9	0,9
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	34,7	23,0
Saamiset yhteensä	225,3	240,4
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	2,4	2,3
Saamiset asuntosisjoitustoiminto	0,0	0,0
Muut	0,1	0,1
	2,5	2,5

Milj. €	2011	2010
20. Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Muut rahastot 1.1.	45,6	10,1
Maksullinen osakeanti		36,6
Omien osakkeiden lunastus		-1,0
Muut rahastot 31.12.	45,6	45,6
Voitto edellisiltä tilikaudelta 1.1.	35,8	28,6
Osingonjako	-17,8	-10,9
Voitto edellisiltä tilikaudelta 31.12.	18,0	17,7
Tilikauden voitto	25,9	18,1
Oma pääoma yhteensä 31.12.	137,7	129,6
21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Muut rahastot	45,6	45,6
Voitto edellisiltä tilikaudelta	18,0	17,7
Tilikauden voitto	25,9	18,1
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	89,6	81,5
22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti		
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	51 001 842	51 001 842
Omia osakkeita (kpl)	160 000	160 000
	50 841 842	50 841 842
23. Pakolliset varaukset		
Reklamaatiokuluvaraus	0,2	0,3
	0,2	0,3
24. Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat, konserni	26,4	24,4
	26,4	24,4
Velat rahoituslaitoksille	42,4	46,3
	42,4	46,3
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	68,8	70,7
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	2,0	0,5
	2,0	0,5

Milj. €	2011	2010
25. Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat		0,3
Ennakkomaksut	0,2	
Ostovelat	0,9	0,4
Siirtovelat	0,9	0,4
	2,0	1,1
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	97,1	101,8
Saadut ennakot	0,0	0,1
Ostovelat	0,2	0,6
Muut velat	0,1	4,4
Siirtovelat	9,0	6,6
	106,4	113,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	108,4	114,6
Vieras pääoma yhteensä	177,2	185,3
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	2,3	1,2
Korot	2,7	2,5
Verot	2,7	2,8
Kunnallistekniikkavelat	1,8	
Muut	0,4	0,5
	9,9	7,0
26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Omasta velasta		
Pantatut osakkeet	0,0	0,0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
	0,5	0,5
Konserniyhtiön velasta		
Pantit		0,4
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin		4,5
Takaukset	481,5	377,0
	481,5	381,8
Muiden puolesta		
Takaukset	12,7	11,6
Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,0	0,0
Myöhempinä tilikausina maksettavat		0,0
	0,0	0,0
Yhteensä		
Pantit	0,0	0,4
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	5,0
Takaukset	494,2	388,5
Muut vastuut	0,0	0,0
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	494,7	393,9

Tilintarkastuskertomus

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle
Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tili-kaudelta 1.1.–31.12.2011. 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 tilinpäätösstan-dardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimin-takertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asian-mukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet
Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintar-kastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konser-nitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintar-kastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hank-kiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpää-töksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheelli-syyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syylistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.
Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkas-tusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimin-takertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilin-tarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja

ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilin-päätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suun-nittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilin-tarkastustoimenpiteet, mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehok-kuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakerto-muksen yleisen esittämistavan arvioiminen.
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausun-tomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimin-takertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilin-päätöksen 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 emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimi-tusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 30. tammikuuta 2012

KPMG OY AB
Lasse Holopainen
KHT

Tunnusluvut

VIISIVUOTISKATSAUS	2007	2008*	2009*	2010*	2011*
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto M€	256	290	230	193	232
Liikevoitto M€	66	74	71	75	87
prosentteina liikevaihdosta	25,9	25,6	30,7	38,7	37,4
Nettorahoituskulut M€	-32	-43	-41	-33	-35
Tulos ennen veroja M€	35	32	30	42	52
prosentteina liikevaihdosta	13,5	10,8	13,1	21,6	22,5
Taseen loppusumma M€	1 264	1 390	1 418	1 472	1 717
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	210	204	221	274	284
Vieras pääoma M€	1 053	1 185	1 197	1 198	1 433
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	12,5	11,5	10,7	12,4	14,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,3	6,3	5,6	5,7	6,1
Omavaraisuusaste-%	16,8	14,8	15,7	18,8	16,7
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	23,5	22,3	24,8	29,5	29,5
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin M€	1 225	1 361	1 503	1 657	1 899
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	149	134	112	104	150
prosentteina liikevaihdosta	58,2	46,1	48,6	54,1	64,7
Henkilökunta keskimäärin	176	160	141	129	137
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake (€)	0,57	0,53	0,50	0,62	0,82
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	4,70	4,57	4,83	5,36	5,56
Osakekohtainen nettovarallisuus (€) käyvin arvoin	7,44	7,86	9,07	10,48	12,59
Osinko/osake euroa **)	0,36	0,24	0,24	0,35	0,49**
Osinko M€	16,0	10,7	10,9	17,8	24,9**
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	44 421 920	45 269 689	50 841 842	50 841 842

*) IFRIC15-tulkinnan mukainen tuloutus
**) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2011

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 (%)	=	$\frac{\text{[Voitto tai tappio verojen jälkeen]}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x100
Omavaraisuusaste (%)	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x100
Tulos/osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	=	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osinko/osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Kokonaistuotto (%)	=	$\frac{\text{[Voitto tai tappio verojen jälkeen + arvonnousutuotto verojen jälkeen]}}{\text{Oma pääoma käyvin arvoin (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x100
Vapaasti jaettava tulos	=	$\frac{\text{Vapaasti jaettavalla tuloksella tarkoitetaan sitä osaa SATO-konsernin voittova-roista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava-ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusten estämättä.}}$	

Tietoja osakkeenomistajille

Kutsu SATO Oyj:n varsinaiseen yhtiökokoukseen
 SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 1.3.2012
 klo 11.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610
 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen
 Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka
 20.2.2012 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön
 osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty
 hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekiste-
 röity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa
 osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään maanan-
 taina 27.2.2012 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on
 oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:
 • kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401,
 00601 Helsinki,
 • puhelimitse numeron 0201 34 4002/Kati Laakso,
 ma–pe 8.00–16.00 tai
 • sähköpostin kautta osoitteeseen kati.laakso@sato.fi.

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käyte-
 tään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröin-
 tien 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 pitä-
 mään osakasluetteloon 20.2.2012. Osallistuminen edellyttää lisäksi,
 että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti
 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeis-
 tään maanantaina 27.2.2012 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 tilinhoi-
 tajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja,
 joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi
 tilapäisesti 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 päivätty valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla
 tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomis-
 tajaa. 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 yhtiökokouk-
 sessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouk-
 sessa käsiteltävistä asioista.
 SATO Oyj:llä on kokouskutsun päivänä 8.2.2012 yhteensä
 51 001 842 osaketta ja ääntä.

Osingonmaksu
 Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2011
 päätyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,49 euroa osakkeelta. Osinko
 maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä
 6.3.2012 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon.
 Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan perjan-
 taina 16.3.2012.

Taloudelliset julkaisut
 Osavuosikatsausten julkaisupäivät:
 tammi–maaliskuulta 24.4.2012
 tammi–kesäkuulta 3.8.2012
 tammi–syyskuulta 25.10.2012

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

Osakkeiden jakauma 26.1.2012	
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	39,9 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,0 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Tapiola	7,5 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4 %
Tapiola-yhtiöt	4,8 %
Wärtsilä Oyj Abp	3,9 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Notalar Oy	2,0 %
Muut	3,0 %

26.1.2012 konsernilla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osak-
 keenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden
 aikana on ollut 0,65 %.

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

Yhtiön osakepääoma 31.12.2011 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli
 51 001 842 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

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

kumppanuus parantaa palveluamme



YHTEYSTIEDOT: • Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus ja myynti: Mikonkatu 7, PL 890, 00100 Helsinki
 • Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • Turku: Brahenkatu 20, PL 669, 20101 Turku • Oulu: Uusikatu 58 B 18, PL 15, 90101 Oulu
 • Pietari: Ul. Professora Popova 37, Building A, Office 101, 197676 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



441 017
Painotuote