

# SATO



# hyvä

*tuloskehitys jatkuu*

osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2011

## missio

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

## strategiset tavoitteet

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

## visio

Asunnot ovat intohimomme - asunnoissamme 50 000 tyytyväistä asukasta 2020

## SATOn arvot

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

## TALOUDELLISET TAVOITTEET 2010-2013

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

SATO-liiketoiminnan omavaraisuusaste käyvin arvoin  
 $\geq 25\%$

osinko vapaasti jaettavasta tuloksesta  
 $\geq 60\%$

vuosittaiset investoinnit vuokra-asuntoihin  
*100 milj. €*

# SATO

## osavuositiedot

### 1.1.–31.3.2011

#### YHTEENVETO AJALTA 1-3/2011 (1-3/2010)

- Tulos ennen veroja parani ja oli 13,9 (6,1) milj. €, lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi katsauskaudella 12,3 (26,0) milj. €.
- Konsernin liikevaihto oli 49,9 (48,6) milj. €, josta vuokratuottoja oli 47,4 (44,0) milj. €.
- Liikevoitto oli 20,7 (16,5) milj. €.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 681,2 (1 532,8) milj. €.
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 21,4 (12,5) milj. €.
- Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvo oli 10,64 (9,24) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,20 (0,10) €/osake.

#### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on jatkunut hyvänä. Kaupungistuminen, perhekoon pientyminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asutuskysynnän kasvuodotuksia myös tulevina vuosina.

Vuokra-asuntotarjonta on lisääntynyt valtion elvytystoimien seurauksena, mutta kuluvana vuonna vuokra-asuntorakentamisen aloitukset vähenevät. Katsauskaudella vuokrat ovat kehittyneet maltillisesti.

Kuluttajien luottamus ja alhaiset asuntolainojen korot ylläpitävät omistusasutuskysyntää ja omistusasuntojen rakentamista.

#### Toimitusjohtaja Erkkä Valkila:

”Uusia vuokra-asuntoja valmistui viime vuonna ja valmistuu kuluvana vuonna poikkeuksellisen paljon. Tästä huolimatta uusia asuntoja tarvitaan edelleen lisää jatkuvan kysynnän tyydyttämiseksi erityisesti pääkaupunkiseudulla. Keskeisenä keinona lisätä vuokra-asuntojen uudistuantoa on lieventää valtion asuntorahoitukseen liittyviä rajoituksia. Tämä parantaisi edellytyksiä tasaiselle tuotannolle.

SATOn kasvu perustuu aktiiviseen investointitoimintaan ja näkymät uusille hankinnoille ovat hyvät, etenkin pääkaupunkiseudulla ja Pietarissa. Hankimme vuokra-asuntoja olemassa olevasta asutuskannasta ja rakennutamme myös uusia asuntoja.

Omistusasuntojen myynti on jatkunut vilkkaana ja olemme lisänneet omistusasuntokohteiden aloituksia.”

#### LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin liikevaihto kasvoi vertailujaksoon nähden 2,7 prosenttia ja oli 49,9 miljoonaa euroa (48,6 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2010). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 47,4 (44,0) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vuokrausaste pysyi erinomaisella tasolla ja vuokratuotot kasvoivat 7,7 prosenttia. Liikevaihdosta 41,3 (39,9) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 8,6 (8,7) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 20,7 (16,5) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 13,9 (6,1) miljoonaa euroa. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi 12,3 (26,0) milj. €. Tulokseen sisältyy realisointikatetta 4,3 (2,8) miljoonaa euroa. Tulosparannukseen vaikuttivat pääasiassa hyvä vuokraus- ja realisointitulokset sekä edelleen alhaisena pysynyt korkotaso. Korkosuojausten markkina-arvon muutoksen vaikutus tulokseen on 1,7 (-1,4) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 12,4 (5,5) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 1,5 (0,6) miljoonaa euroa.

#### TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 487,8 (1 413,7) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 272,3 (209,7) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus sijoituskiinteistöjen käyvin arvo laskettuna oli 540,8 (419,4) miljoonaa euroa.

Koko konsernin omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo laskettuna 18,5 (14,9) prosenttia ja käyvin arvo 29,4 (24,9) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,1 (8,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (5,2) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin likvidit rahavarat katsauskauden lopussa olivat 16,6 (24,8) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vaihto-omaisuuteen sitoutunut pääoma kasvoi 6,9 (-2,2) miljoonaa euroa uusien myyntikohteiden käynnistymisen myötä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 093,9 (1 068,5) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 636,6 (621,5) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 38,1 (41,7), korkotukilainojen 98,6 (97,4) ja aravalainojen 185,2 (207,8) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden

osakkeisiin kohdistuu 135,4 (100,1) miljoonan euron velkaosuudet. Katsauskaudella pitkäaikaisten lainojen määrä kasvoi 31,7 miljoonalla eurolla.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 71 (68) prosenttia. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,6 (3,0) vuotta. Katsauskaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 6,5 (-5,1) miljoonaa euroa ja tulokseen 1,7 (-1,4) miljoonaa euroa.

Arava-, korkotuki- ja TyEL-lainat on sidottu pitkään viitekorkoon tai sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin. Nämä lainat mukaan lukien korollisesta vieraasta pääomasta suojattujen lainojen määrä on 73 (75) prosenttia.

#### SIJOITUSKIINTEISTÖT

*Sijoituskiinteistöjen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOLle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.*

SATOn omistuksessa oli 31.3.2011 yhteensä 22 810 (22 745) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 18 707 (18 344) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 103 (4 401) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 21 509 (21 411) ja osuomistus-asuntoja 1 301 (1 334). Asuntojen määrä pieneni katsauskaudella 20 asunnolla.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 317,5 (1 247,2) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 681,2 (1 532,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 11,6 (3,8) miljoonaa euroa ja käypä arvo 23,9 (29,8) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 363,7 (285,6) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 12,3 (26,0) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta.

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

#### INVESTOINNIT

*Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on viime vuosikymmenen aikana investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä yli miljardi euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.*

Katsauskaudella konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 21,4 (12,5) miljoonaa euroa. Konserniin hankittiin 72 (122) vuokra-asuntoa uudistuotannosta ja 34 (0) asuntoa vanhasta asuntokannasta. Merkittävin hankinta oli SRV:ltä ostetut 19 uutta vuokra-asuntoa Helsingin Töölöstä.

Investoinneista 3,1 (2,7) miljoonaa euroa kohdistui korjauksiin.

#### VUOKRAUS

*Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä.*

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut säilyivät katsauskaudella erinomaisella tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 97,9 (97,4) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 28,5 (25,4) prosenttia. SATO on keskittänyt vuokra-asuntokantansa kasvavan kysynnän alueille, mikä luo edellytyksiä korkealle vuokrausasteelle.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 12,73 (11,95) euroa/m<sup>2</sup>/kk ja osuomistusasuntojen 8,87 (9,11) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 25,3 (23,6) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 7,8 (8,1) ja käyvälle arvolle 6,2 (6,4).

#### KIINTEISTÖKEHITYS

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 74,9 (76,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihan- kintojen arvo oli 0,7 (0) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 0,8 (0) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 53 (0) SATOn rakennuttamaa vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 31.3. yhteensä 615 (257) vuokra-asuntoa. Näistä 491 toteutetaan ns. välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla.

Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 6,5 (7,5) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin yhteensä 3,1 (2,7) miljoonaa euroa. Peruskorjausten arvo oli yhteensä 2,4 (2,9) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella ei valmistunut yhtään omistusasuntoa ja aloitettiin 64 (0) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 254 (21) omistusasuntoa.

#### MYNNIT

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

Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin vuokra-asuntoja 6,6 (5,9) miljoonan euron arvosta.

Uusia omistusasuntoja myytiin 32 (18) kappaletta arvoltaan 8,3 (3,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 170 (5) rakenteilla olevaa ja yksi (7) valmis omistusasunto.

Tonttimyynnit olivat yhteensä 2,6 (1,3) miljoonaa euroa.

## LIIKETOIMINTA PIETARISSA

*Pietarin asuntomarkkinat vastaavat volyymiltaan koko Suomen asuntomarkkinoita. SATO toteuttaa kasvustrategiaa investoimalla vuokra-asuntoihin Pietarissa. Kohteet hankitaan kaupungin keskeisiltä sijainneilta.*

Pietarin investointien kirjanpitoarvo oli 31.3. yhteensä 65,9 (46,9) miljoonaa euroa. Maaliskuun lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 85 (28) rakenteilla olevaa ja 93 (44) valmista asuntoa.

SATOn investoinnit ovat uusia eliitti- ja business-luokan asuntoja ja asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina. Vuokraus hoidetaan oman henkilöstön toimesta Pietarin aluetoimistossa. Asuntojen vuokrausaste on korkea lukuun ottamatta vuoden vaihteessa valmistunutta kohdetta, jossa vuokraus on käynnistetty katsauskaudella.

## HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 135 (131) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 133 (130) henkilöä.

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATOn asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin.

Uusia omistusasuntokohteita käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

Pietarin asuntosijoitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen

kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosijoituksiin on rajattu.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisten lainojen korkopositivista on suojattuna 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

Asunto Oy Helsingin Tila –nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita.

Laajempi kuvaus riskeistä löytyy konsernin vuoden 2010 vuosikertomuksesta ja Internet-sivuilta [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

## NÄKYMÄT

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

Korkojen ennustetaan nousevan vuoden 2011 aikana, mutta pysyvän maltillisella tasolla.

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

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

SATO jatkaa omistusasuntokohteiden aloituksia vuonna 2011, mikäli omistusasuntojen kysyntä pysyy nykyisellä tasolla.

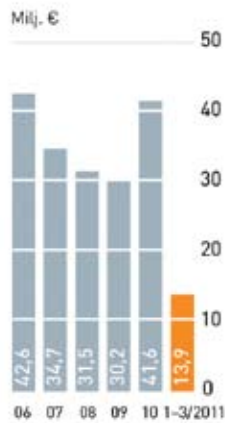
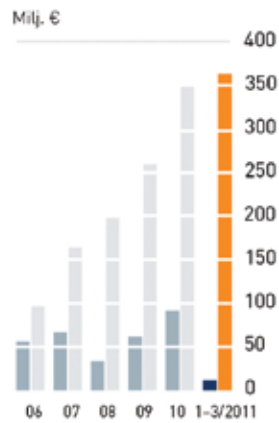
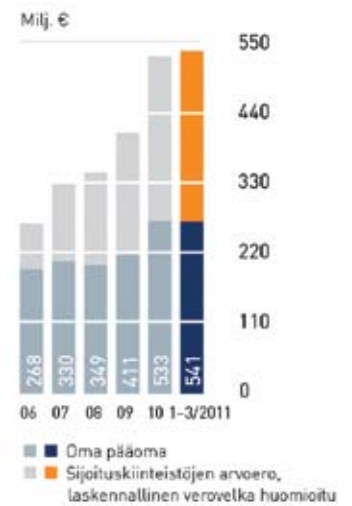
Konsernin vuoden 2011 tuloksen ennen veroja arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

## SATO Oyj:n osakkeenomistajat 19.4.2011

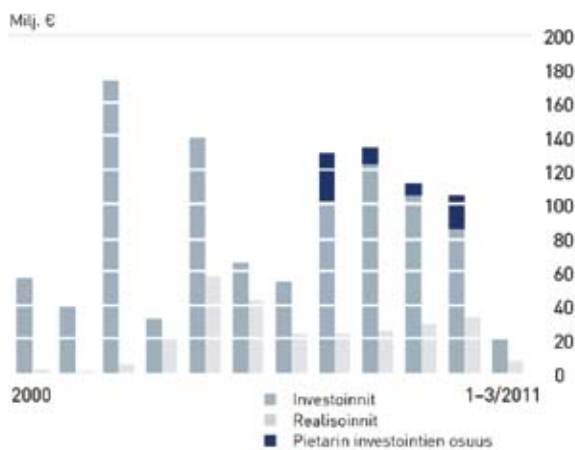
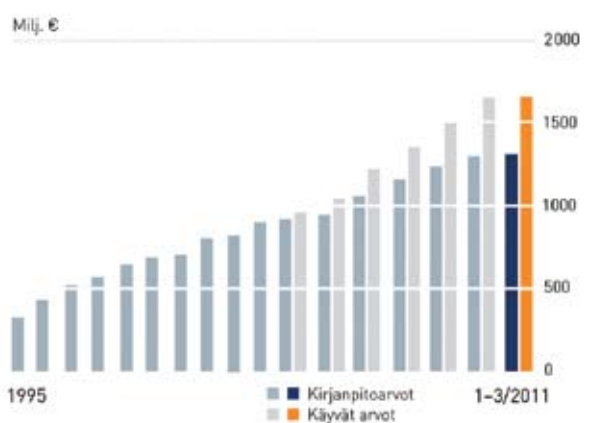
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

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

SATOn osakkeiden lukumäärä 19.4.2011 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 30.

Tulos ennen veroja  
2006 - 1-3/2011Sijoituskiinteistöjen  
arvoeromuutos 2006 - 1-3/2011Nettovarallisuus  
2006 - 1-3/2011

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-3/2011

Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995 - 1-3/2011 ja  
käyvät arvot 2005 - 1-3/2011

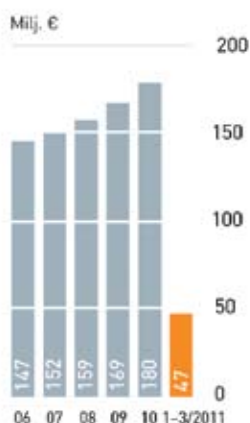
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2011



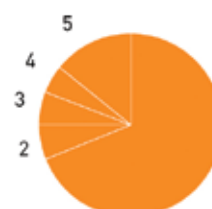
- 1 Pääkaupunkiseutu 73 %
- 2 Muu Helsingin talousalue 4 %
- 3 Tampereen talousalue 6 %
- 4 Jyväskylän talousalue 5 %
- 5 Oulun talousalue 3 %
- 6 Turun talousalue 3 %
- 7 Pietari 4 %
- 8 Muu Suomi 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 681,2 milj. €

Vuokratuotot 2006 - 1-3/2011



Tonttivarannon alueellinen jakauma [kerros-m²] 31.3.2011



- 1 Helsingin seutu 69 %
- 2 Tampere 6 %
- 3 Turku 6 %
- 4 Jyväskylä 5 %
- 5 Oulu 14 %

Yhteensä noin 327 000 kerros-m², noin 3800 asuntoa

### Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asutussijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Taloudellisessa raportoinnissa sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2011 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

|   | SATO-<br>liiketoiminta | VATRO-<br>liiketoiminta | Yhteensä | SATO-<br>liiketoiminta | VATRO-<br>liiketoiminta | Yhteensä |
|---|------------------------|-------------------------|----------|------------------------|-------------------------|----------|
| Milj. euroa                               | 1-3/2011               | 1-3/2011                | 1-3/2011 | 1-3/2010               | 1-3/2010                | 1-3/2010 |
| Liikevaihto                               | 41,3                   | 8,6                     | 49,9     | 39,9                   | 8,7                     | 48,6     |
| Nettovuokratuotto                         | 20,9                   | 4,4                     | 25,3     | 19,1                   | 4,5                     | 23,6     |
| Voitto ennen veroja                       | 12,4                   | 1,5                     | 13,9     | 5,5                    | 0,6                     | 6,1      |
| Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin | 21,4                   | 0                       | 21,4     | 12,5                   | 0                       | 12,5     |
| Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo      | 1 110,6                | 206,9                   | 1 317,5  | 1 025,4                | 221,8                   | 1 247,2  |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo          | 1 474,3                | 206,9                   | 1 681,2  | 1 311,0                | 221,8                   | 1 532,8  |
| Vuokra-asunnot, lkm                       | 17 406                 | 4 103                   | 21 509   | 17 010                 | 4 401                   | 21 411   |
| Osaomistusasunnot, lkm                    | 1 301                  | 0                       | 1 301    | 1 334                  | 0                       | 1 334    |

## Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

| Milj. €  | 1.1.-31.3.2011 | 1.1.-31.3.2010 | 1.1.-31.12.2010 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>  | 49,9           | 48,6           | 192,9           |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot                               | 3,1            | 2,0            | 12,0            |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyriyten tuloksista                        | 0,0            | 0,0            | 0,1             |
| Liiketoiminnan muut tuotot   | 0,0            | 0,0            | 0,0             |
| Aineiden ja palveluiden käyttö                                     | -1,1           | -4,2           | -11,7           |
| Henkilöstökulut  | -2,6           | -2,3           | -9,9            |
| Poistot ja arvonalentumiset  | -5,0           | -4,8           | -19,4           |
| Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot                              | -0,1           | 0,0            | -0,6            |
| Liiketoiminnan muut kulut  | -23,4          | -22,8          | -88,7           |
| <b>LIKEVOITTO</b>  | 20,7           | 16,5           | 74,7            |
| Rahoitustuotot   | 0,1            | 0,1            | 0,6             |
| Rahoituskulut  | -6,9           | -10,5          | -33,7           |
|  | -6,8           | -10,4          | -33,1           |
| <b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>   | <b>13,9</b>    | <b>6,1</b>     | <b>41,6</b>     |
| Tuloverot  | -3,6           | -1,6           | -10,9           |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO</b>   | <b>10,3</b>    | <b>4,5</b>     | <b>30,7</b>     |
| <b>MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT</b>                                   |                |                |                 |
| Rahavirran suojaus   | 9,0            | -6,9           | -3,4            |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                                    | 0,0            | 0,0            | 0,1             |
| Muuntoerot   | 0,0            | 0,0            | 0,0             |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot                       | -2,3           | 1,8            | 0,9             |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen               | 6,6            | -5,1           | -2,5            |
| <b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ</b>                             | <b>17,0</b>    | <b>-0,6</b>    | <b>28,2</b>     |
| Tilikauden voiton jakautuminen                                     |                |                |                 |
| Emoyhtiön omistajille  | 10,3           | 4,5            | 30,6            |
| Määräysvallattomille omistajille                                   | 0,0            | 0,0            | 0,1             |
|  | 10,3           | 4,5            | 30,7            |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen                            |                |                |                 |
| Emoyhtiön omistajille  | 16,9           | -0,7           | 28,1            |
| Määräysvallattomille omistajille                                   | 0,0            | 0,0            | 0,1             |
|  | 17,0           | -0,6           | 28,2            |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€) | 0,20           | 0,10           | 0,62            |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl                                   | 50,8           | 45,4           | 49,1            |



# Konsernitase, IFRS

| Milj. €  | 31.3.2011      | 31.3.2010      | 31.12.2010     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>   |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                           |                |                |                |
| Sijoituskiinteistöt                                  | 1 317,5        | 1 247,2        | 1 305,9        |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                 | 1,1            | 1,3            | 1,0            |
| Aineettomat hyödykkeet                               | 0,8            | 1,0            | 0,8            |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä               | 0,4            | 0,5            | 0,5            |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                      | 2,7            | 2,5            | 2,3            |
| Saamiset   | 7,0            | 6,4            | 7,0            |
| Laskennalliset verosaamiset                          | 20,1           | 22,2           | 22,2           |
|  | <b>1 349,6</b> | <b>1 281,1</b> | <b>1 339,6</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                           |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus                                      | 114,0          | 93,5           | 107,1          |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                      | 7,7            | 14,3           | 7,1            |
| Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset  | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Rahavarat  | 16,6           | 24,8           | 18,0           |
|  | <b>138,3</b>   | <b>132,6</b>   | <b>132,2</b>   |
| <b>VARAT YHTEENSÄ</b>                                | <b>1 487,8</b> | <b>1 413,7</b> | <b>1 471,8</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                           |                |                |                |
| Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma          |                |                |                |
| Osakepääoma  | 4,4            | 4,4            | 4,4            |
| Osakeanti  |                | 0,3            |                |
| Arvonmuutosrahasto                                   | -4,0           | -13,3          | -10,6          |
| Vararahasto  | 43,7           | 43,7           | 43,7           |
| Muut rahastot  | 44,9           | 9,3            | 44,9           |
| Kertyneet voittovarot                                | 182,6          | 163,6          | 190,1          |
|  | <b>271,7</b>   | <b>208,1</b>   | <b>272,5</b>   |
| Määräysvallattomien omistajien osuus                 | 0,7            | 1,6            | 1,7            |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                           | <b>272,3</b>   | <b>209,7</b>   | <b>274,2</b>   |
| <b>VELAT</b>   |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                           |                |                |                |
| Laskennalliset verovelat                             | 71,0           | 68,1           | 70,3           |
| Varaukset  | 3,8            | 4,7            | 4,3            |
| Korolliset velat                                     | 954,4          | 873,8          | 922,7          |
|  | <b>1 029,3</b> | <b>946,7</b>   | <b>997,3</b>   |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                           |                |                |                |
| Ostovelat ja muut velat                              | 40,9           | 62,6           | 50,3           |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 5,9            | 0,0            | 4,8            |
| Korolliset velat                                     | 139,5          | 194,7          | 145,2          |
|  | <b>186,3</b>   | <b>257,3</b>   | <b>200,3</b>   |
| <b>VELAT YHTEENSÄ</b>                                | <b>1 215,5</b> | <b>1 204,0</b> | <b>1 197,6</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>                  | <b>1 487,8</b> | <b>1 413,7</b> | <b>1 471,8</b> |

# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

| Milj. €  | 1.1.-<br>31.3.2011 | 1.1.-<br>31.3.2010 | 1.1.-<br>31.12.2010 |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>                                 |                    |                    |                     |
| Kauden voitto  | 10,3               | 4,5                | 30,7                |
| Oikaisut:  |                    |                    |                     |
| Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa                     | 3,3                | 6,2                | 19,3                |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot                                    | -3,0               | -2,0               | -11,4               |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                                 | 8,5                | 9,1                | 33,8                |
| Korkotuotot  | -0,1               | -0,1               | -0,5                |
| Osinkotuotot   | 0,0                | 0,0                | -0,1                |
| Verot  | 3,6                | 1,6                | 10,9                |
| <b>Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta</b>                 | <b>22,7</b>        | <b>19,3</b>        | <b>82,7</b>         |
| Käyttöomaisuuden muutos:   |                    |                    |                     |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos                       | -0,8               | 0,0                | 6,0                 |
| Vaihto-omaisuuden muutos   | -6,8               | 2,4                | -11,4               |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos                           | 1,7                | 1,9                | -0,1                |
| Varausten muutos   | -0,5               | -0,2               | -0,7                |
| Maksetut korot   | -9,1               | -11,6              | -34,9               |
| Saadut korot   | 0,3                | 0,1                | 0,3                 |
| Maksetut verot   | -1,6               | -1,0               | -4,3                |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                             | <b>5,9</b>         | <b>11,0</b>        | <b>37,7</b>         |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                                  |                    |                    |                     |
| Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | -1,5               | 0,0                | -5,9                |
| Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla     | 0,6                | 0,0                | 0,2                 |
| Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin            | -6,7               | -7,3               | -68,4               |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin                          | 0,0                | -0,1               | 0,0                 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                                    | 0,1                | 0,2                | 0,4                 |
| Myyntien myynneyt lainat   | 0,0                | -0,2               | -1,1                |
| Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti                   | 5,1                | 5,4                | 21,3                |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                              | <b>-2,4</b>        | <b>-2,0</b>        | <b>-53,5</b>        |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                                    |                    |                    |                     |
| Osakeannista saadut maksut                                       | 0,0                | 0,3                | 36,6                |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)            | -3,9               | 7,1                | -31,7               |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                                   | 31,2               | 0,3                | 87,3                |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                           | -14,3              | -14,5              | -80,8               |
| Maksetut osingot   | -17,8              | -10,9              | -10,9               |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                                | <b>-4,9</b>        | <b>-17,7</b>       | <b>0,4</b>          |
| <b>Rahavarojen muutos</b>  | <b>-1,4</b>        | <b>-8,7</b>        | <b>-15,4</b>        |
| Rahavarat kauden alussa  | 18,0               | 33,4               | 33,4                |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                                  | <b>16,6</b>        | <b>24,8</b>        | <b>18,0</b>         |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2011

| Milj. €                         | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |                              |                  |                  |                          |              | Määräys-<br>vallattomien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|---------------------------------|--|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------|---|---------------------------|
|                                 | Osake-<br>pääoma                         | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä     |   |                           |
| <b>Oma pääoma 1.1.2011</b>      | <b>4,4</b>                               | <b>-10,6</b>                 | <b>43,7</b>      | <b>44,9</b>      | <b>190,1</b>             | <b>272,5</b> | <b>1,6</b>                                      | <b>274,2</b>              |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä |  | 6,6                          |                  |                  | 10,3                     | 16,9         | 0,0   | 17,0                      |
| Osingonjako                     |  |                              |                  |                  | -17,8                    | -17,8        |   | -17,8                     |
| Osakeanti                       |  |                              |                  |                  |                          | 0,0          |   | 0,0                       |
| Muut oikaisut                   |  |                              |                  |                  |                          | 0,0          | -1,0  | -1,0                      |
| <b>Oma pääoma 31.3.2011</b>     | <b>4,4</b>                               | <b>-4,0</b>                  | <b>43,7</b>      | <b>44,9</b>      | <b>182,6</b>             | <b>271,7</b> | <b>0,7</b>                                      | <b>272,3</b>              |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2010

| Milj. €                         | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |                              |                  |                  |                          |              | Määräys-<br>vallattomien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|---------------------------------|--|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------|---|---------------------------|
|                                 | Osake-<br>pääoma                         | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä     |   |                           |
| <b>Oma pääoma 1.1.2010</b>      | <b>4,4</b>                               | <b>-8,2</b>                  | <b>43,7</b>      | <b>9,3</b>       | <b>170,1</b>             | <b>219,4</b> | <b>1,6</b>                                      | <b>221,0</b>              |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä |  | -5,1                         |                  |                  | 4,5                      | -0,6         | 0,0   | -0,7                      |
| Osingonjako                     |  |                              |                  |                  | -10,9                    | -10,9        |   | -10,9                     |
| Osakeanti                       |  |                              |                  | 0,3              |                          | 0,3          |   | 0,3                       |
| Muut oikaisut                   |  |                              |                  |                  |                          | 0,0          |   | 0,0                       |
| <b>Oma pääoma 31.3.2010</b>     | <b>4,4</b>                               | <b>-13,3</b>                 | <b>43,7</b>      | <b>9,6</b>       | <b>163,7</b>             | <b>208,1</b> | <b>1,6</b>                                      | <b>209,7</b>              |

## LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2011 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton. Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskenta-periaatteita kuin tilikaudelta 1.1.-31.12.2010 laaditussa IFRS-konsernitilinpäätöksessä.

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

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot ja kulut. SATOssa segmenttien tuottoihin ja kuluihin luetaan myös rahoitustuotot ja -kulut, sillä niiden katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tuloksesta oikeata kuvaa.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Segmenttien varoihin ja velkoihin luetaan kaikki ne erät, joista syntyvät tuloslaskelma-erät on huomioitu segmenttien tuloksessa, mukaanlukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelvoista.

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

### Nettovuokratuoton laskenta

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

## 1. Segmentti-informaatio 1.1.-31.3.2011

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

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2010

| Milj. €   | SATO-<br>liiketoiminta | VATRO-<br>liiketoiminta | Eliminoinnit | Yhteensä<br>SATO-<br>konserni |
|---|------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------------|
| Ulkoinen liikevaihto                                      | 39,9                   | 8,7                     |              | 48,6                          |
| Sisäinen liikevaihto                                      | 0,0                    | 0,0                     |              | 0,0                           |
| Liikevaihto yhteensä                                      | 39,9                   | 8,7                     |              | 48,6                          |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot             | 2,0                    | 0,0                     |              | 2,0                           |
| Poistot ja arvonalentumiset                               | -3,7                   | -1,1                    |              | -4,8                          |
| Liikevoitto   | 14,0                   | 2,5                     |              | 16,5                          |
| Korkotuotot   | 0,1                    | 0,0                     |              | 0,1                           |
| Korkokulut  | -8,6                   | -1,9                    |              | -10,5                         |
| Voitto ennen veroja                                       | 5,5                    | 0,6                     |              | 6,1                           |
| Asuntokannan nettovuokratuotot                            | 19,1                   | 4,5                     |              | 23,6                          |
| Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%) | 8,3                    | 7,2                     |              | 8,1                           |
| Investoinnit  | 12,5                   |                         |              | 12,5                          |
| Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen                         | 0,0                    |                         |              | 0,0                           |
| Poistot   | -3,7                   | -1,1                    |              | -4,8                          |
| Arvonalentumiset  | 0,0                    | 0,0                     |              | 0,0                           |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä   | 1 161,0                | 236,7                   | -12,1        | 1 385,6                       |
| Sijoituskiinteistöt                                       | 1 025,4                | 221,8                   |              | 1 247,2                       |
| Rahavarat   | 17,4                   | 1,5                     |              | 18,9                          |
| Segmentin muut varat                                      | 117,9                  | 13,2                    | -12,1        | 119,0                         |
| Osuus yhteisyrityksessä                                   | 0,3                    | 0,2                     |              | 0,5                           |
| Kohdistamattomat varat                                    |                        |                         |              | 28,1                          |
| Varat yhteensä  |                        |                         |              | 1 413,7                       |
| Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä   | 919,6                  | 228,4                   | -12,1        | 1 135,9                       |
| Korolliset velat  | 847,6                  | 225,7                   |              | 1 073,3                       |
| Segmentin muut velat                                      | 72,0                   | 2,7                     | -12,1        | 62,6                          |
| Kohdistamattomat velat                                    |                        |                         |              | 68,1                          |
| Velat yhteensä  |                        |                         |              | 1 204,0                       |

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2010

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

## 2. Sijoituskiinteistöt

| Milj. €   | 31.3.2011      | 31.3.2010      | 31.12.2010     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Hankintameno 1.1.                               | 1 423,0        | 1 341,8        | 1 341,8        |
| Lisäykset; uudet kiinteistöt                    | 19,9           | 10,8           | 98,6           |
| Lisäykset; lisäinvestoinnit                     | 1,5            | 1,7            | 5,7            |
| Vähennykset                                     | -3,5           | -4,1           | -23,6          |
| Siirrot erien välillä                           | -1,4           | 0,0            | 0,6            |
| Hankintameno yhteensä                           | 1 439,5        | 1 350,2        | 1 423,0        |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.      | -117,1         | -98,4          | -98,4          |
| Poistot   | -4,8           | -4,6           | -18,7          |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä  | -121,9         | -103,0         | -117,1         |
| <b>Kirjanpitoarvo</b>                           | <b>1 317,5</b> | <b>1 247,2</b> | <b>1 305,9</b> |
| <b>Käypä arvo</b>                               | <b>1 681,2</b> | <b>1 532,8</b> | <b>1 657,3</b> |
| Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero | 363,7          | 285,6          | 351,4          |
| Arvoeron muutos                                 | 12,3           | 26,0           | 91,8           |

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 31.3.2011.

SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaisen hankintamenumallin. Sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

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

## 3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| Milj. €                              | 31.3.2011  | 31.3.2010  | 31.12.2010 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 1,0        | 1,3        | 1,3        |
| Lisäykset                            | 0,2        | 0,1        | 0,2        |
| Vähennykset                          | 0,0        | 0,0        | -0,1       |
| Tilikauden poistot                   | -0,1       | -0,1       | -0,4       |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>1,1</b> | <b>1,3</b> | <b>1,0</b> |

## 4. Vaihto-omaisuus

| Milj. €                       | 31.3.2011    | 31.3.2010   | 31.12.2010   |
|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Rakenteilla olevat asunnot    | 28,2         | 3,6         | 19,4         |
| Valmiit asunnot ja liiketilat | 5,6          | 7,2         | 5,9          |
| Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt  | 74,9         | 76,5        | 76,7         |
| Muu vaihto-omaisuus           | 5,4          | 6,2         | 5,0          |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>114,0</b> | <b>93,5</b> | <b>107,1</b> |

## 5. Oman pääoman liitetiedot

| Milj. €                                   | Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl) | Osake-pääoma | Vara-rahasto | Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | Yhteensä    |
|---|---------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|-------------|
| Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma: |                                 |              |              |                                   |             |
| 1.1.2011                                  | 50 842                          | 4,4          | 43,7         | 44,9                              | 93,0        |
|   | 0                               | 0,0          | 0,0          | 0,0                               | 0,0         |
| <b>31.3.2011</b>                          | <b>50 842</b>                   | <b>4,4</b>   | <b>43,7</b>  | <b>44,9</b>                       | <b>93,0</b> |

## 6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu pitkäaikaisia valuuttalainoja ns. omistaviin yhtiöihin 179,5 milj. SEK. Valuuttalainoista aiheutuva valuutariski on suojattu täysimääräisesti koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla. Suojaus kattaa sekä lainan koronmaksuista että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuutariskin. Valuuttalainojen euro vasta-arvo lainan nostohetkellä oli 20 milj. €. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 13,1 milj. € perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj.€, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 150 milj. € sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj. €. 31.3.2011 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 94,3 milj. €.

## 7. Johdannaissopimukset

| Milj. €  | 31.3.2011 | 31.3.2010 | 31.12.2010 |
|--|-----------|-----------|------------|
| <b>Korkojohdannaissopimukset</b>                 |           |           |            |
| Korkojohdannaissopimukset, nimellisarvo,         | 481,1     | 552,5     | 451,3      |
| joista suojauslaskennan piirissä                 | 371,1     | 435,4     | 341,3      |
| Korkojohdannaissopimukset, käypä arvo,           | -9,9      | -25,7     | -20,4      |
| joista suojauslaskennan piirissä                 | -6,1      | -18,4     | -14,9      |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo | 20,0      | -         | -          |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo   | 0,1       | -         | -          |
| <b>Valuuttajohdannaissopimukset</b>              |           |           |            |
| Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo         | 7,1       | -         | 7,1        |
| joista suojauslaskennan piirissä                 | 5,4       | -         | 5,3        |
| Valuuttatermiinisopimukset, käypä arvo           | -0,1      | -         | -0,2       |
| joista suojauslaskennan piirissä                 | 0,1       | -         | -0,1       |

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisiä lainoja. Valuuttajohdannaissilla suojataan sitovia valuuttamääräisiä hankintasopimuksia.

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| Milj. €  | 31.3.2011    | 31.3.2010    | 31.12.2010   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>   |              |              |              |
| <b>Markkinalainat</b>  | <b>532,1</b> | <b>518,1</b> | <b>475,7</b> |
| Annetut kiinnitykset   | 63,4         | 86,3         | 63,4         |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo  | 572,6        | 558,4        | 567,3        |
| Pantattujen yritysikiinnitysten arvo   | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Pantattujen talletusten arvo   | 0,0          | 0,3          | 0,0          |
| <b>Valtion asuntolainat</b>  | <b>180,0</b> | <b>202,1</b> | <b>186,3</b> |
| Annetut kiinnitykset   | 347,0        | 375,6        | 351,3        |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo  | 23,8         | 25,2         | 23,8         |
| <b>Korkotukilainat</b>   | <b>98,6</b>  | <b>97,4</b>  | <b>98,6</b>  |
| Annetut kiinnitykset   | 127,2        | 121,9        | 127,2        |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo  | 0,8          | 0,8          | 0,8          |
| <b>Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b> |              |              |              |
| Rahalaitoslainat   | 135,4        | 100,2        | 122,3        |
| Annetut kiinnitykset   | 193,8        | 157,6        | 184,8        |
| <b>Muut vastuut</b>  |              |              |              |
| Takaukset  | 3,2          | 0,6          | 2,6          |
| <b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>   |              |              |              |
| Osaomistusasuntojen lunastusvastuut  | 18,6         | 17,8         | 18,1         |
| Rs-takaukset   | 8,9          | 12,2         | 9,0          |
| <b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>   |              |              |              |
| Annetut kiinteistökiinnitykset   | 5,1          | 5,1          | 5,1          |
| <b>Sitovat hankintasopimukset</b>  |              |              |              |
| Sijoituskiinteistöjen hankinnoista   | 24,7         | 3,2          | 38,5         |
| Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin   | 13,4         | 15,3         | 13,1         |
| Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto  | 7,5          | 7,5          | 7,5          |

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osuomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konserni-tilinpäätökseen. Tällaisten osuomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 96,9 milj. € 31.3.2011 (101,8 milj. € 31.3.2010).

## 9. Lähipiiritapahtumat

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

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

| Milj. €                                 | 31.3.2011 | 31.3.2010 | 31.12.2010 |
|---|-----------|-----------|------------|
| <b>Avoimet saldot omistajien kanssa</b> |           |           |            |
| Saamiset                                | 0,0       | 0,0       | 0,0        |
| Velat                                   | 38,4      | 42,3      | 39,4       |

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

| Milj. €                                       | 31.3.2011  | 31.3.2010  | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|------------|
| <b>Johdon työsuhde-etuudet</b>                |            |            |            |
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet | 0,8        | 0,3        | 1,5        |
| Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet           | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>0,8</b> | <b>0,3</b> | <b>1,5</b> |



## 10. Tunnusluvut

|   | 31.3.2011 | 31.3.2010 | 31.12.2010 |
|---|-----------|-----------|------------|
| Sijoitetun pääoman tuotto (%)                         | 6,1       | 5,2       | 5,7        |
| Oman pääoman tuotto (%)                               | 15,1      | 8,4       | 12,4       |
| Omavaraisuusaste (%)                                  | 18,5      | 14,9      | 18,8       |
| Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta               | 20,3      | 17,0      | 20,8       |
| Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin | 32,1      | 27,9      | 32,3       |
| Tulos / osake (€)                                     | 0,20      | 0,10      | 0,62       |
| Osakekohtainen nettovarallisuus (€)                   |           |           |            |
| -kirjanpitoarvoin                                     | 5,3       | 4,6       | 5,4        |
| -käyvin arvoin  | 10,6      | 9,2       | 10,5       |
| Osakkeita, milj.kpl*                                  | 50,8      | 45,4      | 50,8       |
| Osakkeita keskimäärin, milj.kpl                       | 50,8      | 45,4      | 49,1       |
| Bruttoinvestoinnit (milj.€)                           | 21,6      | 12,6      | 104,3      |
| Henkilöstö keskimäärin                                | 133       | 130       | 129        |

\*] Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

## 11. Tunnuslukujen kaavat

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

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. SATO omistaa noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,7 miljardia euroa.

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

SATOn palvelulupaus:

*koti kuten haluat*



SATO Oyj, Panuntie 4,  
PL 401, 00601 Helsinki  
Puh. 0201 34 4000  
[www.sato.fi](http://www.sato.fi)