

SATO



erinomainen

vuokrausaste

osavuositarkastus 1.1.–30.9.2011

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.–30.9.2011

YHTEENVETO AJALTA 1-9/2011 (1-9/2010)

- Tulos ennen veroja parani ja oli 45,6 (32,1) milj. €, lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi katsauskaudella 71,3 (42,9) milj. €.
- Konsernin liikevaihto 163,7 (142,5) milj. €, josta vuokratuottoja 145,6 (133,9) milj. €
- Liikevoitto 71,0 (58,9) milj. €
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1 828,4 (1 589,5) milj. €
- Investoinnit sijoituskiinteistöihin 123,4 (77,9) milj. €
- Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvoin 11,64 (9,52) €/osake
- Osakekohtainen tulos 0,66 (0,48) €/osake

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomessa huoli yleisestä taloustilanteesta on voimistunut. Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntä on jatkunut hyvänä uusien vuokra-asuntojen lisääntymisestä huolimatta. Vuokrien kehitys noudattaa keskimäärin yleistä inflaatiokehitystä. Kaupungistuminen, perhekoon pieneneminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvuodotuksia myös tulevina vuosina.

Kuluttajien luottamus yleiseen taloudelliseen kehitykseen on heikentynyt ja syksyn aikana myös luottamus oman talouden kehitykseen on laskenut. Korkotaso on katsauskaudella pysynyt alhaisella tasolla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Asunnon ostoaikakaudet ovat keskimääräisellä tasolla. Omistusasuntokysyntä on kasvukeskuksissa edelleen hyvällä tasolla, mutta kalleimpien asuntojen kysyntä on laskenut ja myyntiajat pidentyneet. Uusien omistusasuntojen rakentamisoluiden määrä on tasaantunut.

Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

”SATO:n liiketoiminta on kuluneen katsauskauden aikana kasvanut tavoitteiden mukaisesti. SATO on lisännyt investointejaan ja entistä suurempi osa investoinneista on kohdistettu uusiin vuokra-asuntoihin. Tehokkaan vuokraustoiminnan tuloksena asuntojen vuokrausaste on erinomaisella tasolla. Edellytykset pitää yllä korkeaa vuokrausastetta ovat hyvät, koska näemme vuokra-asuntojen kysynnän jatkuvan voimakkaana erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Omistusasuntomarkkinoille SATO on tuonut uuden konseptin. Omistusasunnoiksi rakennettavien asuntojen myynti aloitetaan vasta niiden valmistuttua. Näin ostaja voi tehdä ostopäätöksen nähtyään lopputuloksen ja pääsee muuttamaan uuteen kotiin heti ostotapahtuman jälkeen. Ensimmäiset asiakaskommentit konseptista ovat olleet rohkaisevia.”

SEGMENTTIJAKO

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

SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat sijoituskiinteistöt sekä omistusasuntotutannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoituskiinteistöt, joilla on pidemmät rajoitusajat.

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

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin liikevaihto kasvoi vertailujaksoon nähden 14,9 prosenttia ja oli 163,7 miljoonaa euroa (142,5 miljoonaa euroa

1.1.–30.9.2010). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 145,6 (133,9) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vuokrausaste pysyi erinomaisella tasolla ja vuokratuotot kasvoivat 8,8 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Liikevaihdosta 137,4 (116,8) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 26,3 (25,7) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 71,0 (58,9) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 45,6 (32,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointi- ja tonttimyyntien katetta 13,1 (10,1) miljoonaa euroa. Tulosparannukseen vaikuttivat pääasiassa asuntokannan kasvu, korkea vuokrausaste ja hyvä kustannusten hallinta. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoero kasvoi 71,3 (42,9) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 40,4 (24,8) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 5,2 (7,3) miljoonaa euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 632,3 (1 439,4) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 280,0 (263,7) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna oli 591,8 (485,8) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoin laskettuna 17,3 (18,4) prosenttia ja käyvin arvoin 29,1 (28,1) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 16,1 (13,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,8 (6,1) prosenttia.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin likvidit rahavarat katsauskauden lopussa olivat 27,2 (15,7) miljoonaa euroa. Katsauskaudella vaihto-omaisuuteen sitoutunut pääoma kasvoi 35,2 (-7,4) miljoonaa euroa uusien myyntikohteiden käynnistymisen myötä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 186,1 (1 042,9) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 714,1 (600,9) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 36,3 (39,9), korkotukilainojen 98,1 (100,1) ja aravalainojen 179,6 (192,3) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 158,0 (109,7) miljoonan euron velkaosuudet. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 3,2 prosenttia.

Katsauskaudella pitkäaikaisten lainojen määrä kasvoi 142,9 miljoonalla eurolla.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 75 (73) prosenttia. Suojausten keskimaturiteetti oli 3,7 (3,5) vuotta. Katsauskaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -9,1 (-7,0) miljoonaa euroa ja tulokseen 1,7 (-1,0) 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 75 (76) prosenttia.

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATO:lle. Asunto-omaisuus on keskitetty

alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.

SATOn omistuksessa oli 30.9.2011 yhteensä 23 225 (22 753) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 19 124 (18 649) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 101 (4 104) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 21 958 (21 430) ja osaomistusasuntoja 1 267 (1 323). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 395 asunnolla.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 405,7 (1 286,9) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 828,4 (1 589,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 99,8 (43,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 171,1 (86,5) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 422,7 (302,5) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 71,3 (42,9) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta ja lisäksi tuottovaateita on tarkistettu markkinatilanteesta johtuen.

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 investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat 123,4 (77,9) miljoonaa euroa, josta uudistuotantoinvestointien osuus on 27,0 (40,5) miljoonaa euroa. Konserniin hankittiin 184 (193) vuokra-asuntoa uudistuotannosta ja 508 (377) asuntoa vanhasta asuntokannasta. Merkittävin hankinta oli OP-Pohjola-ryhmältä 60 miljoonan euron kauppahinnalla

ostetut yhteensä 383 asuntoa Helsingistä, Turusta ja Oulusta.

Investoinneista 10,7 (7,4) miljoonaa euroa kohdistui korjauksiin.

VUOKRAUS

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asuntohankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä.

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut säilyivät katsauskaudella erinomaisella tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,2 (98,0) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 31,2 (28,8) prosenttia. SATO on keskittänyt vuokra-asuntokantansa kasvavan kysynnän alueille, mikä luo edellytyksiä korkealle vuokrausasteelle myös jatkossa.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskaudella 12,73 (12,09) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 8,87 (8,87) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 84,1 (77,3) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuottoprosentti sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvolle vuositason laskettuna oli 8,1 (8,1) ja käyvälle arvolle 6,4 (6,6).

KIINTEISTÖKEHITYS

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 88,6 (62,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihanintojen arvo oli 4,3 (0,6) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 5,3 (10,9) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 184 (9) SATOn rakennuttamaa vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 30.9. yhteensä 552 (334) vuokra-asuntoa.

Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 21,9 (22,5) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin yhteensä 10,7 (7,4) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui 23 (31) omistusasuntoa ja aloitettiin 252 (196) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 418 (216) omistusasuntoa.

MYYNIT

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 18,3 (29,5) miljoonan euron arvosta.

Uusia omistusasuntoja myytiin 133 (64) kappaletta arvoltaan 26,1 (18,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 261 (161) rakenteilla olevaa ja 2 (1) valmista omistusasuntoa.

Tonttimyyntit olivat yhteensä 7,5 (4,1) miljoonaa euroa.

LIKETOIMINTA PIETARISSA

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

Pietarin investointien kirjanpitoarvo oli 30.9. yhteensä 67,7 (57,6) miljoonaa euroa. Syyskuun lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 93 (51) valmista ja 85 (61) rakenteilla olevaa asuntoa.

SATOn investoinnit ovat uusia eliitti- ja business-luokan asuntoja ja asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina. Vuokrauksen hoitaa oma henkilöstö Pietarin aluetuomistossa. Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 81 prosenttia.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 138 (128) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 135 (130) henkilöä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Talouden yleinen epävarmuus on lisääntynyt, mikä voi heijastua asunto- ja rahoitusmarkkinoihin.

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

Uusia omistusasuntokohteita käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

Pietarin asutussijoitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asutussijoituksiin on rajattu.

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

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

Laajempi kuvaus riskeistä löytyy konsernin vuoden 2010 vuosikertomuksesta ja Internet-sivulta www.sato.fi.

NÄKYMÄT

Alkuvuonna Suomen kansantalous kehittyi vielä suotuisasti, mutta yleinen ennustetta-

vuus on heikentynyt taloudellisen epävarmuuden kasvaessa.

Katsauskaudella toteutunut tavanomaista voimakkaampi vuokra-asuntotuotanto kasvattaa tarjontaa SATOn toiminta-alueilla. Vuokra-asutuskysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä. SATOn nettovuokratuotto paranee edelliseen vuoteen verrattuna.

Katsauskaudella SATOn investointitoiminta on ollut aktiivista. Taloudellisen epävarmuuden pitkittyessä rahoitusmarkkinoiden toimimattomuus voi heikentää SATOn investointiedellytyksiä.

Kuluttajien luottamus Suomen sekä oman talouden kehittymiseen on laskenut. Tämä lisää epävarmuutta omistusasuntoaloitukseen.

Konsernin vuoden 2011 tulos ennen veroja paranee edellisvuotisesta.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 18.10.2011

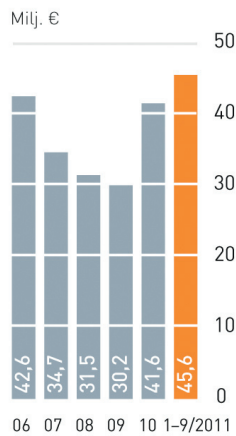
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

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

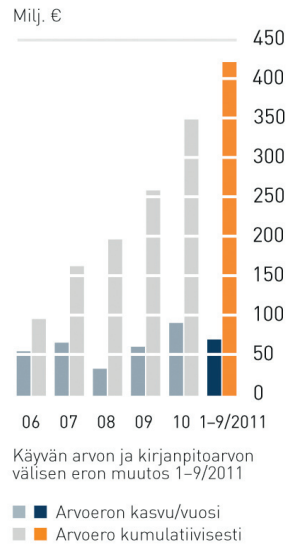
SATOn osakkeiden lukumäärä 18.10.2011 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 30.

lukuja

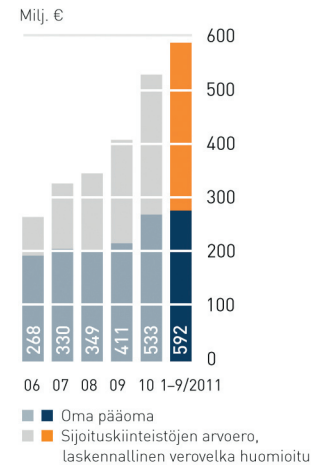
Tulos ennen veroja
2006 - 1-9/2011



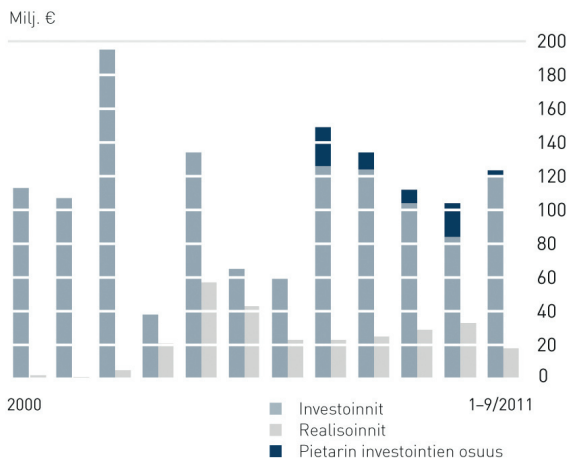
Sijoituskiinteistöjen
arvoeromuutos 2006 - 1-9/2011



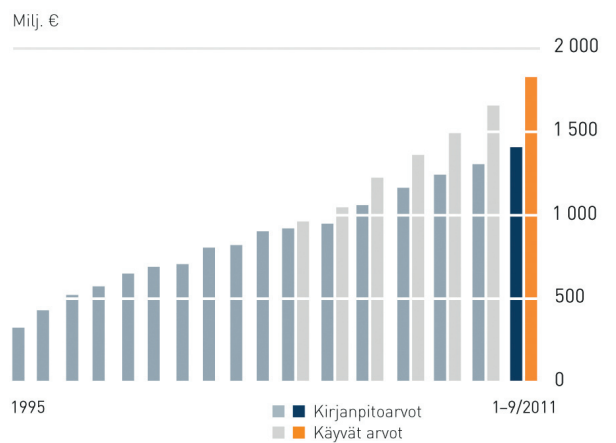
Nettovarallisuus
2006 - 1-9/2011



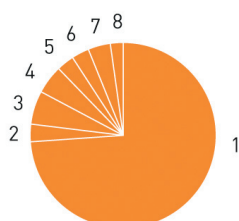
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-9/2011



Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995 - 1-9/2011 ja käyvät arvot 2005 - 1-9/2011



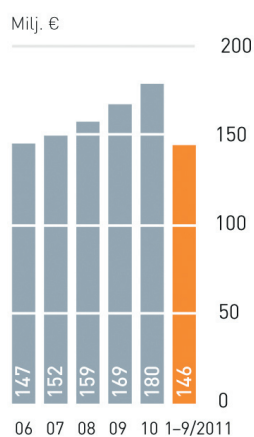
Asunto-omaisuuden alueellinen
jakauma 30.9.2011



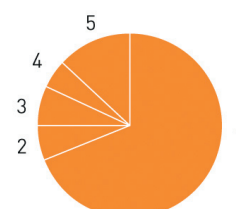
- 1 Pääkaupunkiseutu 74 %
- 2 Muu Helsingin talousalue 3 %
- 3 Tampereen talousalue 6 %
- 4 Jyväskylän talousalue 5 %
- 5 Oulun talousalue 3 %
- 6 Turun talousalue 3 %
- 7 Pietari 4 %
- 8 Muu Suomi 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä,
käypä arvo 1 828,4 milj. €

Vuokratuotot
2006 - 1-9/2011



Tonttivarannon alueellinen
jakauma (kerros-m²) 30.9.2011



- 1 Helsingin seutu 69 %
- 2 Tampere 6 %
- 3 Turku 7 %
- 4 Jyväskylä 5 %
- 5 Oulu 13 %

Yhteensä noin 328 500 kerros-m²,
noin 3 650 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- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Yhteensä
Milj. euroa	1-9/2011	1-9/2011	1-9/2011	1-9/2010	1-9/2010	1-9/2010
Liikevaihto	137,4	26,3	163,7	116,8	25,7	142,5
Nettovuokratuotto	69,4	14,7	84,1	63,2	14,0	77,2
Voitto ennen veroja	40,4	5,2	45,6	24,8	7,3	32,1
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	123,4	0	123,4	77,9	0	77,9
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 200,7	205,0	1 405,7	1 078,2	208,7	1 286,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 623,4	205,0	1 828,4	1 380,8	208,7	1 589,5
Vuokra-asunnot, lkm	17 857	4 101	21 958	17 326	4 104	21 430
Osaomistusasunnot, lkm	1 267	0	1 267	1 323	0	1 323
Valmistuneet omistusasunnot	23	0	0	31	0	31

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.7.-30.9.2011	1.7.-30.9.2010	1.1.-30.9.2011	1.1.-30.9.2010	1.1.-31.12.2010
LIIKEVAIHTO	54,3	45,8	163,7	142,5	192,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	2,4	0,4	9,2	10,7	12,0
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Aineiden ja palveluiden käyttö	-2,4	-0,5	-12,5	-7,4	-11,7
Henkilöstökulut	-2,6	-2,5	-8,2	-6,8	-9,9
Poistot ja arvonalentumiset	-5,3	-4,9	-15,4	-14,5	-19,4
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	0,0	0,0	-0,1	-0,6	-0,6
Liiketoiminnan muut kulut	-21,3	-20,4	-65,8	-65,2	-88,7
LIIKEVOITTO	25,2	17,8	71,0	58,9	74,7
Rahoitustuotot	0,2	0,2	0,6	0,4	0,6
Rahoituskulut	-10,2	-8,6	-26,0	-27,2	-33,7
	-10,1	-8,4	-25,5	-26,8	-33,1
VOITTO ENNEN VEROJA	15,1	9,4	45,6	32,1	41,6
Tuloverot	-4,0	-2,5	-12,0	-8,4	-10,9
TILIKAUDEN VOITTO	11,1	6,9	33,5	23,6	30,7
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT					
Rahavirran suojaus	-15,4	0,5	-12,4	-9,5	-3,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	4,0	-0,2	3,2	2,5	0,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-11,4	0,5	-9,2	-7,0	-2,5
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	-0,3	7,4	24,4	16,6	28,2
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	11,0	6,8	33,4	23,4	30,6
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
	11,1	6,9	33,5	23,6	30,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	24,2	7,3	24,2	16,4	28,1
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
	24,4	7,4	24,4	16,6	28,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€)	0,22	0,13	0,66	0,48	0,62
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	51,0	50,8	48,5	49,1

Konsernitase, IFRS

Milj. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1 405,7	1 286,9	1 305,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,2	1,1	1,0
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,9	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	0,4	0,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,3	3,2	2,3
Saamiset	7,1	7,1	7,0
Laskennalliset verosaamiset	26,4	22,2	22,2
	1 443,6	1 321,9	1 339,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	142,3	88,3	107,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,2	13,5	7,1
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,0	0,0
Rahavarat	27,2	15,7	18,0
	188,7	117,5	132,2
VARAT YHTEENSÄ	1 632,3	1 439,4	1 471,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-19,8	-15,2	-10,6
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	44,9	45,9	44,9
Kertyneet voittovarot	205,7	183,0	190,2
	279,0	261,9	272,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,0	1,8	1,6
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	280,0	263,7	274,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	74,2	72,4	70,3
Varaukset	4,0	4,5	4,3
Korolliset velat	1 065,6	888,6	922,7
	1 143,8	965,6	997,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	86,0	55,9	50,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,1	0,0	4,8
Korolliset velat	120,5	154,2	145,2
	208,5	210,1	200,3
VELAT YHTEENSÄ	1 352,3	1 175,7	1 197,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 632,3	1 439,4	1 471,8

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.- 30.9.2011	1.1.- 30.9.2010	1.1.- 31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	33,5	23,6	30,7
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	13,7	15,8	19,3
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-9,1	-10,3	-11,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	27,7	25,9	33,8
Korkotuotot	-0,5	-0,3	-0,5
Osinkotuotot	0,0	-0,1	-0,1
Verot	12,0	8,4	10,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	77,3	63,0	82,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-12,2	0,2	6,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-25,6	7,7	-11,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	11,4	-2,1	-0,1
Varausten muutos	-0,3	-0,5	-0,7
Maksetut korot	-22,9	-28,0	-34,9
Saadut korot	0,5	0,3	0,3
Maksetut verot	-11,3	-3,1	-4,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	17,0	37,5	37,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1,5	0,0	-5,9
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	2,6	0,0	0,2
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-88,2	-61,6	-68,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,3	0,4	0,4
Myönnettyt lainat	-0,3	-1,0	-1,1
Osakkuusyritysten myynti	0,1	0,0	0,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	14,7	18,8	21,3
Investointien nettorahavirta	-72,3	-43,4	-53,5
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,0	36,6	36,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)/nostot (+)	-21,3	-23,5	-31,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	144,2	54,9	87,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-40,3	-69,1	-80,8
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-0,2	0,0	0,0
Maksetut osingot	-17,8	-10,9	-10,9
Rahoituksen nettorahavirta	64,5	-12,0	0,4
Rahavarojen muutos	9,3	-17,7	-15,4
Rahavarat kauden alussa	18,0	33,4	33,4
Rahavarat kauden lopussa	27,2	15,7	18,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2011

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2011	4,4	-10,6	43,7	44,9	190,1	272,5	1,6	274,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-9,2			33,4	24,2	0,1	24,4
Osingonjako					-17,8	-17,8		-17,8
Osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0	-0,7	-0,7
Oma pääoma 30.9.2011	4,4	-19,8	43,7	44,9	205,7	279,0	1,0	280,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2010

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2010	4,4	-8,2	43,7	9,3	170,1	219,4	1,6	221,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-7,0			23,4	16,4	0,2	16,6
Osingonjako					-10,9	-10,9		-10,9
Osakeanti				36,6		36,6		36,6
Muut oikaisut					0,4	0,4		0,4
Oma pääoma 30.9.2010	4,4	-15,2	43,7	45,9	183,0	261,9	1,8	263,7

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.9.2011 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-konsernintilinpäätöksessä.

SATOn toimintaa johdetaan ja seurataan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. Segmenttijako on tehty vastaavalla periaatteella. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös 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 tuloslaskelman erät on huomioitu segmenttien tuloksessa, mukaanlukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvataessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamiaisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelloista.

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.–30.9.2011

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	137,4	26,3		163,7
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	137,4	26,3		163,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	9,1	0,0		9,1
Poistot ja arvonalentumiset	-12,5	-2,9		-15,4
Liikevoitto	61,3	9,7		71,0
Korkotuotot	0,6	0,0		0,6
Korkokulut	-21,4	-4,6		-26,0
Voitto ennen veroja	40,4	5,2		45,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	63,2	14,0		77,2
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle (%)	8,0	9,0		8,1
Investoinnit	123,4			123,4
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	4,3			4,3
Poistot	-12,5	-2,9		-15,4
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 405,3	221,3	-12,2	1 614,4
Sijoituskiinteistöt	1 200,7	205,0		1 405,7
Rahavarat	33,5	2,2		35,7
Segmentin muut varat	171,1	13,8	-12,2	172,7
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,3		0,3
Kohdistamattomat varat				17,9
Varat yhteensä				1 632,3
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 090,1	200,2	-12,2	1 278,1
Korolliset velat	990,1	194,0		1 184,1
Segmentin muut velat	100,0	6,2	-12,2	94,0
Kohdistamattomat velat				74,2
Velat yhteensä				1 352,3

Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2010

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	116,8	25,7		142,5
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0		0,0
Liikevaihto yhteensä	116,8	25,7		142,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,3	4,8		10,1
Poistot ja arvonalentumiset	-11,5	-3,0		-14,5
Liikevoitto	47,3	11,6		58,9
Korkotuotot	0,4	0,0		0,4
Korkokulut	-22,9	-4,3		-27,2
Voitto ennen veroja	24,8	7,3		32,1
Asuntokannan nettovuokratuotot	63,2	14,0		77,2
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle [%]	8,3	7,7		8,1
Investoinnit	77,9			77,9
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-11,5	-3,0		-14,5
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 192,3	226,9	-14,1	1 405,1
Sijoituskiinteistöt	1 078,2	208,7		1 286,9
Rahavarat	1,0	2,6		3,6
Segmentin muut varat	112,9	15,4	-14,1	114,2
Osuus yhteisyrityksessä	0,2	0,2		0,4
Kohdistamattomat varat				34,3
Varat yhteensä				1 439,4
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	908,1	209,3	-14,1	1 103,3
Korolliset velat	837,8	205,1		1 042,9
Segmentin muut velat	70,3	4,2	-14,1	60,4
Kohdistamattomat velat				72,4
Velat yhteensä				1 175,7

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
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. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Hankintameno 1.1.	1 423,0	1 341,8	1 341,8
Lisäykset; uudet kiinteistöt	118,1	74,0	98,6
Lisäykset; lisäinvestoinnit	5,3	3,8	5,7
Vähennykset	-9,2	-19,5	-23,6
Siirrot erien välillä	0,5	-1,1	0,6
Hankintameno yhteensä	1 537,7	1 399,1	1 423,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-117,1	-98,4	-98,4
Poistot	-14,9	-13,8	-18,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-132,0	-112,2	-117,1
Kirjanpitoarvo	1 405,7	1 286,9	1 305,9
Käypä arvo	1 828,4	1 589,5	1 657,3
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	422,7	302,6	351,4
Arvoeron muutos	71,3	42,9	91,8

Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta ja lisäksi tuottovaateita on tarkistettu markkinatilanteesta johtuen. Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 30.9.2011.

SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaisen hankintamenomallin. 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 arvonnäilytyksestä lausunnon.

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,0	1,3	1,3
Lisäykset	0,7	0,1	0,2
Vähennykset	-0,1	0,0	-0,1
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,2	1,1	1,0

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Rakenteilla olevat asunnot	41,9	14,0	19,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	6,0	5,8	5,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	84,5	62,6	76,7
Muu vaihto-omaisuus	9,9	5,9	5,0
Yhteensä	142,3	88,3	107,1

5. Oman pääoman liitetiedot

Milj. €	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
Osakeanti	0	0,0	0,0	0,0	0,0
30.9.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu pitkäaikaisia valuuttalainoja ns. omistaviin yhtiöihin 1 053,4 milj. SEK sekä muita pitkäaikaisia lainoja 12,8 milj. €. Valuuttalainoista aiheutuva valuuttariski on suojattu täysimääräisesti koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla. Suojaus kattaa sekä lainan koronmaksuista että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttalainojen euro vasta-arvo lainan nostohetkellä oli 118,4 milj. €. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasva-
neet 39,0 milj. € perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. €, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 130 milj. € sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj. €. 30.9.2011 oli yritys-
todistuksia liikkeelle laskettuna 74,6 milj. € ja shekkilimiitistä käytössä 2,0 milj. €.

7. Johdannaisopimukset

Milj. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Korkojohdannaisopimukset			
Korkojohdannaisopimukset, nimellisarvo,	492,9	451,4	451,3
joista suojauslaskennan piirissä	382,9	341,4	341,3
Korkojohdannaisopimukset, käypä arvo,	-25,4	-27,8	-20,4
joista suojauslaskennan piirissä	-21,5	-21,1	-14,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	118,4	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-9,9	-	-
Valuuttajohdannaisopimukset			
Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo	5,1	2,8	7,1
joista suojauslaskennan piirissä	3,1	-	5,3
Valuuttatermiinisopimukset, käypä arvo	-0,3	-0,2	-0,2
joista suojauslaskennan piirissä	-0,2	-	-0,1

Valuuttajohdannaisilla suojataan sitovia valuuttamääräisiä hankintasopimuksia.

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Milj. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	597,4	460,2	475,7
Annetut kiinnitykset	58,0	82,2	63,4
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	663,4	588,8	567,3
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	0,0	0,8	0,0
Valtion asuntolainat	174,6	186,8	186,3
Annetut kiinnitykset	337,3	353,5	351,3
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,9	23,8
Korkotukilainat	98,1	100,0	98,6
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	158,0	109,7	122,3
Annetut kiinnitykset	204,9	163,8	184,8
Muut vastuut			
Takaukset	3,3	0,0	2,6
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,3	17,7	18,1
Rs-takaukset	8,8	12,2	9,0
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	49,7	5,4	38,5
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	6,2	14,5	13,1
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	0,0	7,5	7,5

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konserni-tilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 94,9 milj. € 30.9.2011 (99,8 milj. € 30.9.2010).

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 2011 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. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	36,5	40,5	39,4

Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Milj. €	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,4	1,2	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,6	0,0	0,8
Yhteensä	2,0	1,2	1,2

10. Tunnusluvut

	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,8	6,1	5,7
Oman pääoman tuotto (%)	16,1	13,0	12,4
Omavaraisuusaste (%)	17,3	18,4	18,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	18,6	20,4	20,8
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	31,3	31,0	32,3
Tulos / osake (€)	0,66	0,48	0,62
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	5,5	5,1	5,4
-käyvin arvoin	11,6	9,5	10,5
Osakkeita, milj.kpl*	50,8	51,0	50,8
Osakkeita keskimäärin, milj.kpl	50,8	48,5	49,1
Bruttoinvestoinnit (milj.€)	124,1	79,1	104,3
Henkilöstö keskimäärin	135	130	129

*J) Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

11. Tunnuslukujen kaavat

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

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. SATO omistaa noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,8 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