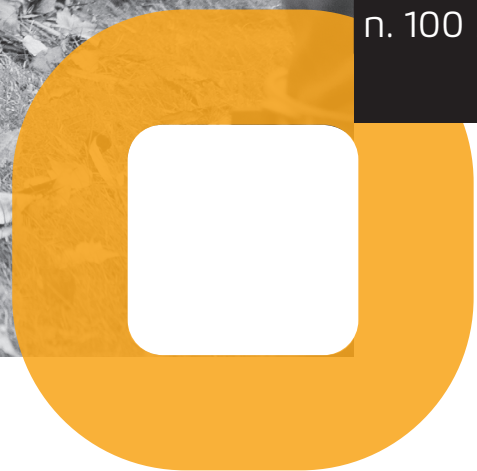


osavuositiedot 1.1.–30.9.2012



investoinnit
n. 100 M€



sato

SATO

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

VISIO

Asunnot ovat intohimomme –
asunnoissamme 50 000
tyytyväistä asukasta 2020

STRATEGISET TAVOITTEET

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

ARVOT

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

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

| | |
|---|-----------------------------|
| • Konsernin omavaraisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoon ≥ 25 %* | toteuma 2011 29,5 |
| • Osinko ≥ 60 % vapaasti jaettavasta tuloksesta | 79,8 |
| • 100 milj. € vuosittaiset investoinnit vuokra-asuntoihin | 148,8 |

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

SATO Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.9.2012

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.9.2012 (1.1.–30.9.2011)

- Tulos ennen veroja oli 44,7 (45,6) milj. €.
- Lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi katsauskaudella 27,8 (71,3) milj. €.
- Konsernin liikevaihto oli 208,4 (163,7) milj. €, josta vuokratuottoja oli 158,7 (145,6) milj. €.
- Liikevoitto oli 74,3 (71,0) milj. €.
- Sijoitusasuntojen käypä arvo oli 2 000,5 (1 828,4) milj. €.
- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 95,4 (123,4) milj. €.
- Kokonaistuotto vuositason suhteutettuna oli 11,1 (20,6) %.
- Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvoin oli 13,03 (11,64) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,66 (0,66) €/osake.

Toimintaympäristö

Kasvukeskuksissa pienten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan, etenkin pääkaupunkiseudulla. Kaupungistuminen, perhekoon pienentyminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asutuskysynnän kasvun odotuksia. Uusia vuokra-asuntoja valmistuu jatkuvaan kysyntään nähden liian vähän.

Epävarmuus yleisen taloustilanteen kehityssuunnasta jatkuu, mikä on lisännyt hermostuneisuutta rahoitusmarkkinoilla myös Suomessa. Korkotaso on poikkeuksellisen alhaisella tasolla.

Alhainen korkotaso on ylläpitänyt asuntokauppaa, mutta taloudellisen epävarmuuden jatkuminen ja työttömyyden mahdollinen lisääntyminen voivat heikentää kysyntää.

Toimitusjohtaja Erkka Valkila:

”Olemme investoineet 2000-luvulla yhteensä noin 1,5 miljardia euroa vuokra-asutuskantamme kasvattamiseen Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Syyskuun lopulla meillä oli yhteensä yli 700 uutta vuokra-asuntoa rakenteilla, joista noin 70 prosenttia valmistuu pääkaupunkiseudulle. Investoinnit on suunnattu vapaarahoitteisiin asuntoihin.

SATolla olisi tahtoa myös uusien valtion tuella rakennettavien vuokra-asuntojen tuottamiseen, mutta nykyinen asuntolainsäädäntö rajoituksineen ei tähän kannusta. Jos rajoitukset kohdistuisivat vain lainoitettavaan kohteeseen ja olisivat kestoltaan enintään 20 vuotta, olisimme valmiita investoimaan satoihin uusiin

ARA-vuokra-asuntoihin vuosittain.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän kasvattaminen voisi olla nykyistä nopeampaa, jos valtion tuen ehtojen muuttamisen lisäksi asemakaavamääräyksiä muutettaisiin sallivampaan suuntaan. Kysyntä kohdistuu pintaalaltaan pieniin asuntoihin ja siksi suurista keskipinta-alavaatimuksista pitäisi luopua. Lisäksi nykyiset esteettömyys-, auto-paikka- ja yhteistilavaatimukset nostavat rakentamisen ja asumisen kustannuksia.”

Segmenttijako

Taloudellisessa raportoinnissa konsernin sijoitusasunnot 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 sijoitusasunnot sekä omistus-asuntotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoitusasunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat.

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

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto kasvoi vertailujaksoon nähden 27,3 prosenttia ja oli 208,4 miljoonaa euroa (163,7 miljoonaa euroa 1.1.–30.9.2011). Kasvu johtui lisääntyneestä uudisasuntomyynnistä ja vuokratuottojen

noususta. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 158,7 (145,6) miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta 180,8 (137,4) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 27,6 (26,3) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 74,3 (71,0) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 44,7 (45,6) miljoonaa euroa. Lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 27,8 (71,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointikatetta 8,6 (13,1) miljoonaa euroa. Korkosuojausten markkina-arvon muutoksen vaikutus tulokseen on 0,6 (1,7) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 41,5 (40,4) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 3,2 (5,2) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 820,4 (1 632,3) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 285,1 (280,0) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna oli 662,6 (591,8) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 15,8 (17,3) prosenttia ja käyvin arvoin 28,8 (29,1) prosenttia.

Konsernin kokonaistuotto vuositason suhteutettuna oli 11,1 (20,6) prosenttia. Oman pääoman tuotto oli 15,7 (16,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,3 (6,8) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 362,1 (1 186,1) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 869,5 (714,1) miljoonaa euroa, TyEL-lainojen 32,6 (36,3), korkotukilainojen 96,3 (98,1) ja aravalainojen 168,4 (179,6) miljoonaa euroa. Sijoitusasuntoihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 195,3 (158,0) miljoonan euron velkaosuudet. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 3,14 prosenttia.

Katsauskaudella hankittiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 143,4 miljoonaa euroa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 27,9 miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 80,4 (74,5) prosenttia. Suojausten keskimaturiteetti oli 4,2 (3,7) vuotta. Katsauskaudella korkosuojauksen markkinaarvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -7,1 (-9,1) miljoonaa euroa ja tulokseen 0,6 (1,7) 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 74,2 (74,8) prosenttia.

Sijoitusasunnot

Sijoitusasuntojen 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.

SATO:n omistuksessa oli 30.9.2012 yhteensä 23 447 (23 225) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 19 350 (19 124) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 097 (4 101) asuntoa. Vuokra-asuntoja oli 22 220 (21 958) ja osaomistusasuntoja 1 227 (1 267). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 168 asunnolla.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 499,0 (1 405,7) miljoonaa euroa ja käypä arvo 2 000,5 (1 828,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 74,1 (99,8) miljoonaa

euroa ja käypä arvo 101,9 (171,1) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 501,5 (422,7) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 27,8 (71,3) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta.

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

Investoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä noin 1,5 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Katsauskaudella konsernin investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 95,4 (123,4) miljoonaa euroa, josta uudistuotanto-investointien osuus on 51,6 (27,0) miljoonaa euroa.

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

Investoinneista 17,0 (10,7) miljoonaa euroa oli asuntojen korjauksia.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATO:n vuokraustoimipisteissä.

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut olivat katsauskaudella erinomaisella tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,1 (98,2) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 33,2 (31,2) prosenttia. SATO on keskittänyt vuokra-asuntokantansa kasvavan

kysynnän alueille, mikä luo edellytyksiä korkealle vuokrausasteelle myös jatkossa.

SATO:n vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskaudella 13,74 (12,73) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 9,74 (8,87) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 92,9 (84,1) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti sijoitusasuntojen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,5 (8,1) ja käyvälle arvolle 6,3 (6,6).

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset SATO:n uusien vuokra-asuntojen investoinneille ja omistusasuntojen tuotantolle Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 78,4 (84,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihankintojen arvo oli 5,8 (4,3) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 12,2 (5,3) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella valmistui 124 (184) vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 30,9 yhteensä 726 (552) vuokra-asuntoa.

Katsauskaudella sijoitusasuntojen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 31,3 (21,9) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin yhteensä 17,0 (10,7) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui 167 (23) omistusasuntoa ja aloitettiin 196 (252) omistusasunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 400 (418) omistusasuntoa.

Myyntit

Vuokra-asuntojen realisoimalla SATO toteuttaa mm. strategista tavoitetta keskittää sijoitusasunnot viiteen suurimpaan kasvukeskukseen Suomessa ja Pietariin. Uusien omistusasuntojen myynti hoidetaan pääosin omana toimintana.

Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin vuokra-asuntoja 10,4 (18,3) miljoonan euron arvosta.

Uusia omistusasuntoja myytiin 185 (133) kappaletta arvoltaan 50,5 (26,1) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 250 (261) rakenteilla olevaa ja 29 (2)

valmista omistusasuntoa. SATOn omistus-asunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua uuden konseptin mukaisesti.

Tonttimyynnit olivat yhteensä 11,1 (7,5) miljoonaa euroa.

Liiketoiminta Pietarissa

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

Pietarin investointien kirjanpitoarvo oli 30.9.2012 yhteensä 81,2 (67,7) miljoonaa euroa. Syyskuun lopulla SATOlla oli Pietarissa yhteensä 112 (93) valmista ja 124 (85) rakenteilla olevaa asuntoa.

SATOn investoinnit ovat uusia eliitti-, business- ja comfort-luokan asuntoja ja asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina. SATOn Pietarissa olevien asuntojen keskineliövuokra kalusteineen oli 30,05 euroa/m²/kk ja asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 90,0 prosenttia.

SATO HotelliKoti

SATO laajentaa tarjontaansa vuokra-asuntomarkkinoilla uudella SATO HotelliKoti -konseptillä. Asunnot ovat tilapäiseen asumiseen tarkoitettuja kalustettuja asuntoja. SATOn konsepti erottautuu markkinoilla sillä, että SATO ottaa kohteista kokonaisvastuun. Omistus ja operointi on SATOlla, mikä helpottaa asiakkaan asiointia.

SATO HotelliKoti-kohteet ovat uusia tai uudenveroisia peruskorjattuja asuntoja, joiden varaaminen käy helposti netin kautta. Ensimmäinen kohde avattiin elokuussa Helsingin Kampppiin. Konseptin tarjoaman palvelun vastaanotto on ollut

myönteinen. Seuraava kohde avataan keväällä 2013 Helsingin Kruununhaassa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 155 (138) ja katsauskaudella keskimäärin 154 (135) henkilöä.

Joukkovelkakirjalaina

SATO Oyj laski 16.4.2012 liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 16.4.2019. Lainan kiinteä vuotuinen korko on 3,375 prosenttia. Lainan vakuutena on asunto-omaisuutta. Joukkovelkakirja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.4.2012 NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Lokakuussa SATO aloitti Espoon Tapiolassa 60 uuden vuokra-asunnon rakentamisen.

Lisäksi lokakuussa SATO voitti ehdotuksellaan ”Wangaratta” Helsingin kaupungin järjestämän kilpailun kerrostalojen toteutuksesta Fiskari-kortteliin Kalasatamassa. Rantakortteliin tulee kolmelle tontille lähes sata uutta asuntoa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Talouden yleinen epävarmuus jatkuu, mikä heijastuu 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 käynniste-

tään 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 ja taseeseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään 50–80 prosentissa. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likvideettienusteella.

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

Laajempi kuvaus riskeistä löytyy konsernin vuoden 2011 vuosikertomuksesta ja Internet-sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Epävarmuus taloustilanteessa jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä vuonna 2012.

Korkotaso pysynee matalana vuonna 2012.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla. SATOn nettovuokratuotto paranee edellisvuodesta.

Epävarmuuden jatkuminen vaikuttaa asuntokauppaan. SATOn asuntojen realisoitien määrä voi vähentyä ja SATOn varovaisuus omistusasuntotuotannon aloituksissa on lisääntynyt.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 10.10.2012

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

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

SATOn osakkeiden lukumäärä 10.10.2012 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 29.

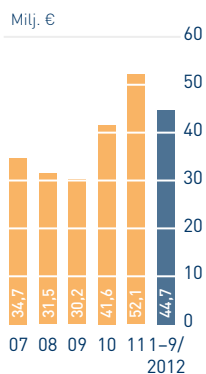
Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntosijoitusta, johon vaikuttavat asuntolain-säädännön 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 korkotuki-lainoitettujen asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2012 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

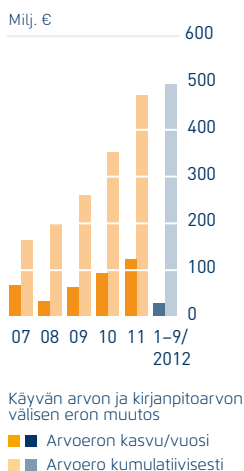
| Milj. euroa | SATO- liiketoiminta 1-9/2012 | VATRO- liiketoiminta 1-9/2012 | Yhteensä 1-9/2012 | SATO- liiketoiminta 1-9/2011 | VATRO- liiketoiminta 1-9/2011 | Yhteensä 1-9/2011 |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Liikevaihto | 180,8 | 27,6 | 208,4 | 137,4 | 26,3 | 163,7 |
| Nettovuokratuotto | 77,1 | 15,8 | 92,9 | 69,4 | 14,7 | 84,1 |
| Voitto ennen veroja | 41,5 | 3,2 | 44,7 | 40,4 | 5,2 | 45,6 |
| Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin | 95,4 | 0 | 95,4 | 123,4 | 0 | 123,4 |
| Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo | 1 298,1 | 200,9 | 1 499,0 | 1 200,7 | 205,0 | 1 405,7 |
| Sijoitusasuntojen käypä arvo | 1 799,6 | 200,9 | 2 000,5 | 1 623,4 | 205,0 | 1 828,4 |
| Vuokra-asunnot, lkm | 18 123 | 4 097 | 22 220 | 17 857 | 4 101 | 21 958 |
| Osaomistusasunnot, lkm | 1 227 | 0 | 1 227 | 1 267 | 0 | 1 267 |
| Valmistuneet omistusasunnot, lkm | 167 | 0 | 167 | 23 | 0 | 23 |

TALOUDELLINEN KEHITYS

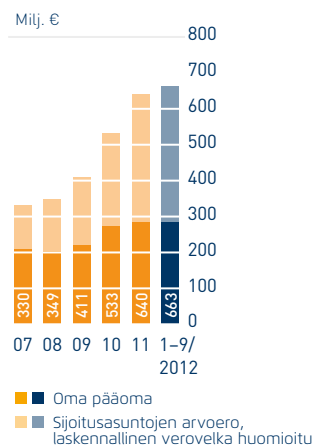
Tulos ennen veroja
2007 - 1-9/2012



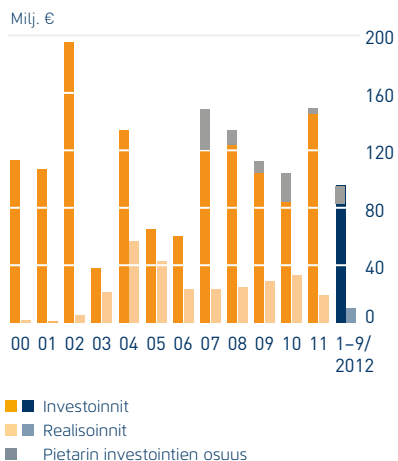
Sijoitusasuntojen
arvoeromuutos 2007 - 1-9/2012



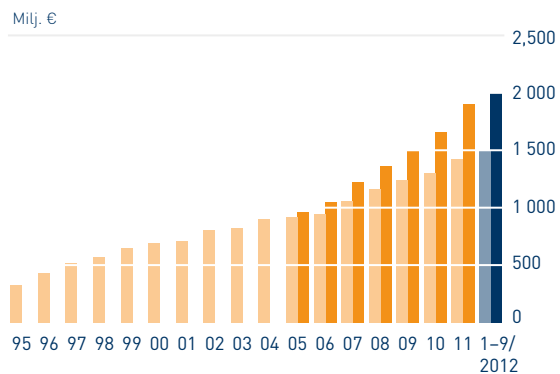
Nettovarallisuus
2007 - 1-9/2012



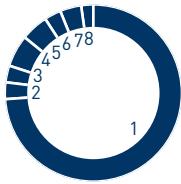
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-9/2012



Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 1995 - 1-9/2012
ja käyvät arvot 2005 - 1-9/2012



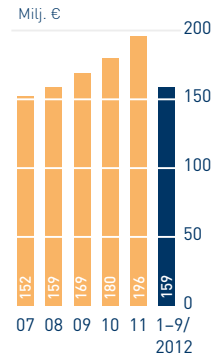
Sijoitusasuntojen
alueellinen jakauma
30.9.2012



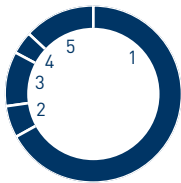
- 1 Pääkaupunkiseutu 74 %
- 2 Muu Helsingin talousalue 3 %
- 3 Turun talousalue 3 %
- 4 Tampereen talousalue 6 %
- 5 Jyväskylä, Lahti ja Hämeenlinna 5 %
- 6 Oulun talousalue 3 %
- 7 Pietari 4 %
- 8 Tavoitetoimialueen ulkopuolella 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä,
käypä arvo 2 000 milj. €

Vuokratuotot
2007 - 1-9/2012



Tonttivarannon alueellinen jakauma
(kerros-m²) 30.9.2012



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

Yhteensä noin 336 000
kerros-m², noin 4 200
asuntoa

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

| Milj. € | 1.7.-30.9.2012 | 1.7.-30.9.2011 | 1.1.-30.9.2012 | 1.1.-30.9.2011 | 1.1.-31.12.2011 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| LIKEVAIHTO | 66,4 | 54,3 | 208,4 | 163,7 | 232,0 |
| Sijoitusasuntojen luovutusvoitot | 1,9 | 2,4 | 4,1 | 9,2 | 9,9 |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,5 |
| Aineiden ja palveluiden käyttö | -11,1 | -2,4 | -40,9 | -12,5 | -28,2 |
| Henkilöstökulut | -3,0 | -2,6 | -9,3 | -8,2 | -12,2 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -5,5 | -5,3 | -16,3 | -15,4 | -20,6 |
| Sijoitusasuntojen luovutustappiot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,2 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -23,6 | -21,3 | -71,7 | -65,8 | -94,3 |
| LIKEVOITTO | 25,1 | 25,2 | 74,3 | 71,0 | 86,8 |
| Rahoitustuotot | 0,2 | 0,2 | 0,8 | 0,6 | 0,8 |
| Rahoituskulut | -10,5 | -10,2 | -30,4 | -26,0 | -35,5 |
| | -10,4 | -10,1 | -29,6 | -25,5 | -34,7 |
| VOITTO ENNEN VEROJA | 14,8 | 15,1 | 44,7 | 45,6 | 52,1 |
| Tuloverot | -3,7 | -4,0 | -11,3 | -12,0 | -10,5 |
| TILIKAUDEN VOITTO | 11,0 | 11,1 | 33,4 | 33,5 | 41,6 |
| MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT | | | | | |
| Rahavirran suojaus | -5,3 | -15,4 | -9,3 | -12,4 | -17,9 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Muuntoerot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot | 1,3 | 4,0 | 2,3 | 3,2 | 4,2 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | -4,0 | -11,4 | -7,0 | -9,2 | -13,8 |
| TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ | 7,1 | -0,3 | 26,4 | 24,4 | 27,9 |
| Tilikauden voiton jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 11,0 | 11,1 | 33,3 | 33,4 | 41,6 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| | 11,0 | 11,1 | 33,4 | 33,5 | 41,6 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 7,1 | -0,3 | 26,4 | 24,2 | 27,8 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| | 7,1 | -0,3 | 26,4 | 24,4 | 27,9 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake) | | | | | |
| Laimentamaton | 0,22 | 0,22 | 0,66 | 0,66 | 0,82 |
| Laimennettu | 0,22 | 0,22 | 0,66 | 0,66 | 0,82 |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl | 50,8 | 50,8 | 50,8 | 50,8 | 50,8 |

Konsernitase, IFRS

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Sijoitusasunnot | 1 499,0 | 1 405,7 | 1 424,9 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 1,5 | 1,2 | 1,3 |
| Aineettomat hyödykkeet | 0,7 | 0,7 | 0,8 |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 2,6 | 2,3 | 2,5 |
| Saamiset | 59,2 | 7,1 | 57,9 |
| Laskennalliset verosaamiset | 29,6 | 26,4 | 26,9 |
| | 1 592,7 | 1 443,6 | 1 514,5 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Vaihto-omaisuus | 161,5 | 142,3 | 154,3 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 30,8 | 19,2 | 21,8 |
| Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0,3 | 0,0 | 2,4 |
| Rahavarat | 35,1 | 27,2 | 23,6 |
| | 227,7 | 188,7 | 202,1 |
| VARAT YHTEENSÄ | 1 820,4 | 1 632,3 | 1 716,6 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 4,4 | 4,4 | 4,4 |
| Arvonmuutosrahasto | -31,4 | -19,8 | -24,4 |
| Vararahasto | 43,7 | 43,7 | 43,7 |
| Muut rahastot | 45,0 | 44,9 | 44,9 |
| Kertyneet voittovarot | 222,3 | 205,7 | 213,9 |
| | 284,0 | 279,0 | 282,6 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 285,1 | 280,0 | 283,5 |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Laskennalliset verovelat | 73,3 | 74,2 | 69,1 |
| Varaukset | 3,5 | 4,0 | 3,9 |
| Muut velat | 44,2 | 34,9 | 34,4 |
| Korolliset velat | 1 267,8 | 1 065,6 | 1 115,3 |
| | 1 388,9 | 1 178,7 | 1 222,7 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 52,2 | 51,1 | 65,7 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 0,0 | 2,1 | 4,5 |
| Korolliset velat | 94,3 | 120,5 | 140,2 |
| | 146,5 | 173,6 | 210,4 |
| VELAT YHTEENSÄ | 1 535,4 | 1 352,3 | 1 433,1 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 1 820,4 | 1 632,3 | 1 716,6 |

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

| Milj. € | 1.1.–30.9.2012 | 1.1.–30.9.2011 | 1.1.–31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | |
| Kauden voitto | 33,4 | 33,5 | 41,6 |
| Oikaisut: | | | |
| Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa | 15,8 | 13,7 | 19,4 |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot | -4,0 | -9,1 | -9,7 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | 31,0 | 27,7 | 37,7 |
| Korkotuotot | -0,8 | -0,5 | -0,8 |
| Osinkotuotot | -0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Verot | 11,3 | 12,0 | 10,5 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 86,7 | 77,3 | 98,7 |
| Käyttöpääoman muutos: | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | -10,0 | -12,2 | -14,3 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | -6,9 | -25,6 | -37,0 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | -5,3 | 11,4 | 24,1 |
| Varausten muutos | -0,4 | -0,3 | -0,4 |
| Maksetut korot | -31,5 | -22,9 | -36,0 |
| Saadut korot | 1,4 | 0,5 | 0,2 |
| Maksetut verot | -9,8 | -11,3 | -14,1 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 24,2 | 17,0 | 21,2 |
| Investointien rahavirrat | | | |
| Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 0,0 | -1,5 | 0,0 |
| Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla | -0,7 | 2,6 | 1,1 |
| Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin | -72,6 | -88,2 | -102,9 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 0,4 | 0,3 | 0,4 |
| Myönnettyt lainat | -1,7 | -0,3 | -1,4 |
| Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+) | 0,0 | | -50,0 |
| Osakkuusyritysten myynti | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti | 10,0 | 14,7 | 15,7 |
| Investointien nettorahavirta | -64,6 | -72,3 | -136,8 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+) | -54,2 | -21,5 | -4,7 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 177,4 | 144,2 | 205,4 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -46,5 | -40,3 | -61,6 |
| Maksetut osingot | -24,9 | -17,8 | -17,8 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 51,8 | 64,5 | 121,3 |
| Rahavarojen muutos | 11,5 | 9,3 | 5,7 |
| Rahavarat kauden alussa | 23,6 | 18,0 | 18,0 |
| Rahavarat kauden lopussa | 35,1 | 27,2 | 23,6 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2012

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2012

| Milj. € | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | Yht. | Määräys- vallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yht. |
|---------------------------------|--|------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-------|---|-----------------------|
| | Osake- pääoma | Arvon- muutos- rahasto | Vara- rahasto | Muut rahastot | Kertyneet voittovarajat | | | |
| Oma pääoma 1.1.2012 | 4,4 | -24,4 | 43,7 | 44,9 | 213,9 | 282,6 | 1,0 | 283,5 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | -7,0 | | | 33,3 | 26,3 | 0,1 | 26,4 |
| Osingonjako | | | | | -24,9 | -24,9 | | -24,9 |
| Osakeanti | | | | | | 0,0 | | 0,0 |
| Muut oikaisut | | | | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 0,0 | -7,0 | 0,0 | 0,0 | 8,4 | 1,5 | 0,1 | 1,5 |
| Oma pääoma 30.9.2012 | 4,4 | -31,4 | 43,7 | 45,0 | 222,3 | 284,0 | 1,0 | 285,1 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2011

| Milj. € | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | Yht. | Määräys- vallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yht. |
|---------------------------------|--|------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-------|---|-----------------------|
| | Osake- pääoma | Arvon- muutos- rahasto | Vara- rahasto | Muut rahastot | Kertyneet voittovarajat | | | |
| Oma pääoma 1.1.2011 | 4,4 | -10,6 | 43,7 | 44,9 | 190,1 | 272,5 | 1,6 | 274,1 |
| 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 |
| | 0,0 | -9,2 | 0,0 | 0,0 | 15,6 | 6,5 | -0,6 | 5,9 |
| Oma pääoma 30.9.2011 | 4,4 | -19,8 | 43,7 | 44,9 | 205,7 | 279,0 | 1,0 | 280,0 |

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2012 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton. Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.-31.12.2011 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 korkotukilain-säädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistus-asuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia

rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

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

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

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelosta.

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

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

Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2012

| Milj. € | SATO- liiketoiminta | VATRO- liiketoiminta | Eliminoinnit | Yhteensä SATO-konserni |
|---|------------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Ulkoisen liikevaihto | 180,8 | 27,6 | | 208,4 |
| Sisäinen liikevaihto | | | | 0,0 |
| Liikevaihto yhteensä | 180,8 | 27,6 | | 208,4 |
| Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot | 4,1 | 0,0 | | 4,1 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -13,4 | -2,9 | | -16,3 |
| Liikevoitto | 65,7 | 8,6 | | 74,3 |
| Korkotuotot | 0,8 | 0,0 | | 0,8 |
| Korkokulut | -25,0 | -5,4 | | -30,4 |
| Voitto ennen veroja | 41,5 | 3,2 | | 44,7 |
| Asuntokannan nettovuokratuotot | 77,1 | 15,8 | | 92,9 |
| Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle | 8,2 % | 10,1 % | | 8,5 % |
| Investoinnit | 94,5 | | | 94,5 |
| Tonttihankein vaihto-omaisuuteen | 5,8 | | | 5,8 |
| Poistot | -13,4 | -2,9 | | -16,3 |
| Arvonalentumiset | | | | 0,0 |
| Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä | 1 592,6 | 215,7 | -14,3 | 1 794,0 |
| Sijoitusasunnot | 1 298,1 | 200,9 | | 1 499,0 |
| Rahavarat | 37,3 | 1,0 | | 38,3 |
| Segmentin muut varat | 257,3 | 13,5 | -14,3 | 256,5 |
| Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä | -0,1 | 0,3 | | 0,2 |
| Kohdistamattomat varat | | | | 26,4 |
| Varat yhteensä | | | | 1 820,4 |
| Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä | 1 283,4 | 193,0 | -14,3 | 1 462,1 |
| Korolliset velat | 1 178,6 | 183,6 | | 1 362,2 |
| Segmentin muut velat | 104,8 | 9,4 | -14,3 | 99,9 |
| Kohdistamattomat velat | | | | 73,3 |
| Velat yhteensä | | | | 1 535,4 |

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 |
| Liikevaihto yhteensä | 137,4 | 26,3 | | 163,7 |
| Sijoitusasuntojen 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 | 69,4 | 14,7 | | 84,1 |
| 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 |
| Sijoitusasunnot | 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.–31.12.2011

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

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

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Hankintameno 1.1. | 1 561,9 | 1 423,0 | 1 423,0 |
| Lisäykset; uudet kiinteistöt | 89,9 | 118,1 | 140,4 |
| Lisäykset; lisäinvestoinnit | 5,5 | 5,3 | 8,1 |
| Vähennykset | -6,5 | -9,2 | -9,4 |
| Siirrot erien välillä | 0,9 | 0,5 | -0,2 |
| Hankintameno yhteensä | 1 651,7 | 1 537,7 | 1 561,9 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -137,0 | -117,1 | -117,1 |
| Poistot | -15,7 | -14,9 | -19,9 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -152,7 | -132,0 | -137,0 |
| Kirjanpitoarvo | 1 499,0 | 1 405,7 | 1 424,9 |
| Käypä arvo | 2 000,5 | 1 828,4 | 1 898,6 |
| Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero | 501,5 | 422,7 | 473,7 |
| Arvoeron muutos | 27,8 | 71,3 | 122,3 |

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 30.9.2012.

SATO on valinnut sijoitusasuntojen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisen hankintamallin. Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun.

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

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 1,3 | 1,0 | 1,0 |
| Lisäykset | 0,7 | 0,7 | 0,9 |
| Vähennykset | -0,1 | -0,1 | -0,2 |
| Tilikauden poistot | -0,4 | -0,3 | -0,4 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa | 1,5 | 1,2 | 1,3 |

4. Vaihto-omaisuus

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Rakenteilla olevat asunnot | 59,0 | 41,9 | 45,0 |
| Valmiit asunnot ja liiketilat | 13,5 | 6,0 | 7,9 |
| Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt | 78,4 | 84,5 | 90,8 |
| Muu vaihto-omaisuus | 10,6 | 9,9 | 10,6 |
| Yhteensä | 161,5 | 142,3 | 154,3 |

5. Oman pääoman liitetiedot

| Milj. € | Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl) | Osake-pääoma | Vara-rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Yhteensä |
|---|----------------------------------|--------------|--------------|--|----------|
| Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma: | | | | | |
| 1.1.2012 | 50 842 | 4,4 | 43,7 | 44,9 | 93,0 |
| | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 30.9.2012 | 50 842 | 4,4 | 43,7 | 45,0 | 93,0 |

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu uutta pitkäaikaista rahoitusta ns. omistaviin yhtiöihin 43,4 milj.€. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 27,9 milj.€ perustuen pääasiassa tilikauden investointeihin.

SATO Oyj laski 16.4.2012 liikkeeseen 100 milj.€ vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on seitsemän vuotta ja eräpäivä 16.4.2019. Lainan kiinteä vuotuinen korko on 3,375 prosenttia. Lainan vakuutena on asunto-omaisuutta. Joukkovelkakirja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 17.4.2012 NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj.€, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 130 milj.€ sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj.€. Yritystodistuksia oli 30.9.2012 liikkeelle laskettuna 47,2 milj.€.

7. Johdannaissopimukset

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset | | | |
| Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo | 434,5 | 382,9 | 382,3 |
| Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo | 5,5 | 3,1 | 2,5 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo | 116,2 | 118,4 | 117,3 |
| Käypä arvo, positiivinen | 2,2 | 0,0 | 0,0 |
| Käypä arvo, negatiivinen | -37,8 | -31,6 | -32,7 |
| Yhteensä | -35,7 | -31,6 | -32,7 |
| Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset | | | |
| Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo | 20,0 | 20,0 | 20,0 |
| Korko-optiosopimukset, nimellisarvo | 60,0 | 90,0 | 90,0 |
| Valuuttatermiinisopimukset | - | 2,0 | - |
| Käypä arvo, positiivinen | - | - | - |
| Käypä arvo, negatiivinen | -2,9 | -4,0 | -3,5 |
| Yhteensä | -2,9 | -4,0 | -3,5 |

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisiä lainoja. Suojaus kattaa sekä lainan koronmaksuista että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuutariskin. Valuuttajohdannaisilla suojataan sitovia valuuttamääräisiä hankintasopimuksia.

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja | | | |
| Markkinalainat | | | |
| Annetut kiinnitykset | 165,0 | 58,0 | 61,1 |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | 687,3 | 663,4 | 659,0 |
| Pantattujen yritysikiinnitysten arvo | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pantattujen talletusten arvo | 50,1 | 0,0 | 50,0 |
| Valtion asuntolainat | | | |
| Annetut kiinnitykset | 331,5 | 337,3 | 333,0 |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | 23,8 | 23,8 | 23,8 |
| Korkotukilainat | | | |
| Annetut kiinnitykset | 127,2 | 127,2 | 127,2 |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | 0,0 | 0,8 | 0,8 |
| Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin | | | |
| Rahalaitoslainat | 195,3 | 158,0 | 170,5 |
| Annetut kiinnitykset | 271,7 | 204,9 | 265,4 |
| Muut vastuut | | | |
| Takaukset | 0,9 | 3,3 | 3,3 |
| Takaussitoumukset muiden puolesta | | | |
| Osaomistusasuntojen lunastusvastuut | 18,8 | 18,3 | 18,9 |
| Rs-takaukset | 12,0 | 8,8 | 9,4 |
| Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset | | | |
| Annetut kiinteistökiinnitykset | 5,1 | 5,1 | 5,1 |
| Sitovat hankintasopimukset | | | |
| Sijoitusasuntojen hankinnoista | 85,2 | 49,7 | 66,9 |
| Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin | 3,7 | 6,2 | 4,6 |
| Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin | 0,9 | 0,0 | 1,0 |
| Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto | 10,6 | 0,0 | 0,0 |

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 89,1 milj. € 30.9.2012 (94,9 milj. € 30.9.2011).

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 ja 2012 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

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

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|--|------------|------------|------------|
| Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat: | | | |
| Avoimet saldot omistajien kanssa | | | |
| Saamiset | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Velat | 32,6 | 36,5 | 35,4 |
| Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. | | | |
| Johdon työsuhde-etuudet | | | |
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet | 1,0 | 1,1 | 1,7 |
| Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet | 0,9 | 0,4 | 0,8 |
| Yhteensä | 1,9 | 1,5 | 2,5 |

10. Tunnusluvut

| Milj. € | 30.9.2012 | 30.9.2011 | 31.12.2011 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Sijoitetun pääoman tuotto (%) | 6,3 | 6,8 | 6,1 |
| Oman pääoman tuotto (%) | 15,7 | 16,1 | 14,9 |
| Omavaraisuusaste (%) | 15,8 | 17,3 | 16,7 |
| Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin | 28,8 | 29,1 | 29,5 |
| Tulos/osake (€) | 0,66 | 0,66 | 0,82 |
| Osakekohtainen nettovarallisuus (€) | | | |
| -kirjanpitoarvoin | 5,6 | 5,5 | 5,6 |
| -käyvin arvoin | 13,0 | 11,6 | 12,6 |
| Osakkeita, milj. kpl* | 50,8 | 50,8 | 50,8 |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl | 50,8 | 50,8 | 50,8 |
| Bruttoinvestoinnit (milj. €) | 95,9 | 124,1 | 150,0 |
| Henkilöstö keskimäärin | 154 | 135 | 137 |

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

11. Tunnuslukujen laskentakaavat

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

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. SATO omistaa noin 23 500 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 2 miljardia euroa.

SATOn palvelulupaus: *koti kuten haluat*



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