

SATO OYJ
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS
 Milj. €

	01.01.-31.03.2012	1.1.-31.3.2011	1.1.-31.12.2011
LIKEVAIHTO	80,9	49,9	232,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	0,5	3,1	9,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-24,2	-1,1	-28,2
Henkilöstökulut	-2,9	-2,6	-12,2
Poistot ja arvonalentumiset	-5,4	-5,0	-20,6
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	0,0	-0,1	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-23,8	-23,4	-94,3
LIKEVOITTO	25,1	20,7	86,8
Rahoitustuotot	0,3	0,1	0,8
Rahoituskulut	-9,9	-6,9	-35,5
	-9,6	-6,8	-34,7
VOITTO ENNEN VEROJA	15,6	13,9	52,1
Tuloverot	-3,9	-3,6	-10,5
TILIKAUDEN VOITTO	11,6	10,3	41,6
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Rahavirran suojaus	0,5	9,0	-17,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,1	0,0	0,0
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,1	-2,3	4,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,5	6,6	-13,8
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	12,1	17,0	27,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	11,6	10,3	41,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1
	11,6	10,3	41,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	12,1	16,9	27,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1
	12,1	17,0	27,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)			
Laimentamaton	0,23	0,20	0,82
Laimennettu	0,23	0,20	0,82
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8

SATO OYJ
KONSERNITASE, IFRS
 Milj. €

	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	1 439,3	1 317,5	1 424,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,5	1,1	1,3
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,8	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	0,2	0,4	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,9	2,7	2,5
Saamiset	59,3	7,0	57,9
Laskennalliset verosaamiset	27,1	20,1	26,9
	<u>1 530,9</u>	<u>1 349,6</u>	<u>1 514,5</u>
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	145,5	114,0	154,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23,5	7,7	21,8
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,3	0,0	2,4
Rahavarat	12,9	16,6	23,6
	<u>184,1</u>	<u>138,3</u>	<u>202,1</u>
VARAT YHTEENSÄ	<u>1 715,1</u>	<u>1 487,8</u>	<u>1 716,6</u>
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-23,9	-4,0	-24,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	44,9	44,9	44,9
Kertyneet voittovarot	200,6	182,6	213,9
	<u>269,7</u>	<u>271,7</u>	<u>282,6</u>
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,0	0,7	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	270,7	272,3	283,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	70,2	71,0	69,1
Varaukset	3,7	3,8	3,9
Muut velat	35,3	9,5	34,4
Korolliset velat	1 142,6	954,4	1 115,3
	<u>1 251,8</u>	<u>1 038,7</u>	<u>1 222,7</u>
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	52,0	31,4	65,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	5,2	5,9	4,5
Korolliset velat	135,4	139,5	140,2
	<u>192,6</u>	<u>176,8</u>	<u>210,4</u>
VELAT YHTEENSÄ	1 444,3	1 215,5	1 433,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	<u>1 715,1</u>	<u>1 487,8</u>	<u>1 716,6</u>

SATO OYJ
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS
 Milj. €

	1.1. - 31.3.2012	1.1. - 31.3.2011	1.1. - 31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	11,6	10,3	41,6
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	5,5	3,3	19,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-0,5	-3,0	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9,9	8,5	37,7
Korkotuotot	-0,3	-0,1	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	3,9	3,6	10,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	30,1	22,7	98,7
Käyttö pääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,3	-0,8	-14,3
Vaihto-omaisuuden muutos	8,9	-6,8	-37,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-9,9	1,7	24,1
Varausten muutos	-0,3	-0,5	-0,4
Maksetut korot	-11,9	-9,1	-36,0
Saadut korot	0,8	0,3	0,2
Maksetut verot	-2,3	-1,6	-14,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	13,3	5,9	21,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankintahetken rahavarat	0,0	-1,5	0,0
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	-0,7	0,6	1,1
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-15,4	-6,7	-102,9
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,3	0,1	0,4
Myönnettyt lainat	-1,6	0,0	-1,4
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys(-)/vähennys(+)	0,0	0,0	-50,0
Osakkuusyritysten myynti	0,0	0,0	0,1
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	1,4	5,1	15,7
Investointien nettorahavirta	-15,9	-2,4	-136,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	0,3	-3,9	-4,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	37,3	31,2	205,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-20,8	-14,3	-61,6
Maksetut osingot	-24,9	-17,8	-17,8
Rahoituksen nettorahavirta	-8,1	-4,9	121,3
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	-10,7	-1,4	5,7
Rahavarat kauden lopussa	23,6	18,0	18,0
	12,9	16,6	23,6

SATO OYJ

Milj. €

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2012

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yht.		
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		0,5			11,6	12,1	0,0	12,1
Osingonjako					-24,9	-24,9		-24,9
Osakeanti						0,0		0,0
Muut oikaisut						0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2012	0,0	0,5	0,0	0,0	-13,3	-12,8	0,0	-12,8
	4,4	-23,9	43,7	44,9	200,6	269,7	1,0	270,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2011

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Yht.		
Oma pääoma 1.1.2011	4,4	-10,6	43,7	44,9	190,1	272,5	1,6	274,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		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
Oma pääoma 31.3.2011	0,0	6,6	0,0	0,0	-7,5	-0,9	-1,0	-1,8
	4,4	-4,0	43,7	44,9	182,6	271,7	0,7	272,3

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2012 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 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 pitempiä aikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

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

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

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

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 ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoitusasuntojen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

Segmentti-informaatio 1.1. - 31.3.2012

	SATO - liiketoiminta	VATRO - liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	71,8	9,1		80,9
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	71,8	9,1		80,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	0,5	0,0		0,5
Poistot ja arvonalentumiset	-4,4	-1,0		-5,4
Liikevoitto	22,7	2,4		25,1
Korkotuotot	0,3	0,0		0,3
Korkokulut	-8,2	-1,7		-9,9
Voitto ennen veroja	14,9	0,7		15,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	24,7	4,7		29,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,2 %	10,1 %		8,5 %
Investoinnit	20,5			20,5
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	2,4			2,4
Poistot	-4,4	-1,0		-5,4
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 505,2	216,2	-12,9	1 708,5
Sijoitusasunnot	1 236,4	202,9		1 439,3
Rahavarat	34,7	-1,3		33,4
Segmentin muut varat	234,1	14,4	-12,9	235,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,2		0,2
Kohdistamattomat varat				6,6
Varat yhteensä				1 715,1
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 190,9	196,1	-12,9	1 374,1
Korolliset velat	1 089,5	188,5		1 278,0
Segmentin muut velat	101,4	7,6	-12,9	96,1
Kohdistamattomat velat				70,2
Velat yhteensä				1 444,3

Segmentti-informaatio 1.1. - 31.3.2011

	SATO - liiketoiminta	VATRO - liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	41,3	8,6		49,9
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	41,3	8,6		49,9
Sijoitusasuntojen 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
Sijoitusasunnot	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 osakkuusyrityksistä	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. - 31.12.2011

	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	1467,4	226,2	-14,5	1679,1
Sijoitusasunnot	1221,0	203,9		1424,9
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				1716,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1174,2	204,3	-14,5	1364,0
Korolliset velat	1063,1	192,4		1255,5
Segmentin muut velat	111,1	11,9	-14,5	108,5
Kohdistamattomat velat				69,1
Velat yhteensä				1433,1

2. Sijoitusasunnot (=IAS 40:n mukaiset sijoituskiinteistöt)	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Hankintameno 1.1.	1 561,9	1 423,0	1 423,0
Lisäykset; uudet kiinteistöt	19,5	19,9	140,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	1,0	1,5	8,1
Vähennykset	-0,9	-3,5	-9,4
Siirrot erien välillä	0,0	-1,4	-0,2
Hankintameno yhteensä	1 581,5	1 439,5	1 561,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-137,0	-117,1	-117,1
Poistot	-5,2	-4,8	-19,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-142,2	-121,9	-137,0
Kirjanpitoarvo	1 439,3	1 317,5	1 424,9
Käypä arvo	1 932,4	1 681,2	1 898,6
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	493,2	363,7	473,7
Arvoeron muutokset	19,5	12,3	122,3

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvistä arvosta 31.3.2012.

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

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

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,3	1,0	1,0
Lisäykset	0,3	0,2	0,9
Vähennykset	0,0	0,0	-0,2
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,5	1,1	1,3

4. Vaihto-omaisuus	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Rakenteilla olevat asunnot	29,1	28,2	45,0
Valmiit asunnot ja liiketilat	15,2	5,6	7,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	89,4	74,9	90,8
Muu vaihto-omaisuus	11,7	5,4	10,6
Yhteensä	145,5	114,0	154,3

5. Oman pääoman liitetiedot	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osakepää-oma	Vararahasto	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
31.3.2012	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0

6. Korolliset velat

Katsauskaudella on nostettu uutta pitkäaikaista rahoitusta ns. omistaviin yhtiöihin 32,0 milj.€. Asunto-osaakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut ovat kasvaneet 6,6 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.€. 31.3.2012 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 93,5 milj.€.

7. Johdannaissopimukset	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<u>Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset</u>			
Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo	434,1	371,1	382,3
Valuuttatermiinisopimukset, nimellisarvo	11,9	5,4	2,5
Koron- ja valuuttanvaihtosopimukset, nimellisarvo	117,3	20,0	117,3
Käypä arvo, positiivinen	0,1	1,5	0,0
Käypä arvo, negatiivinen	-32,4	-7,4	-32,7
Yhteensä	-32,3	-5,9	-32,7
<u>Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset</u>			
Koronvaihtosopimukset, nimellisarvo	20,0	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, nimellisarvo	60,0	90,0	90,0
Valuuttatermiinisopimukset	-	1,7	-
Käypä arvo, positiivinen	-	-	-
Käypä arvo, negatiivinen	-3,4	-4,1	-3,5
Yhteensä	-3,4	-4,1	-3,5

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

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	699,8	532,1	668,1
Annetut kiinnitykset	131,3	63,4	61,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	597,2	572,6	659,0
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	50,1	0,0	50,0
Valtion asuntolainat	168,6	180,0	173,5
Annetut kiinnitykset	333,1	347,0	333,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
Korkotukilainat	96,5	98,6	98,0
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	177,1	135,4	170,5
Annetut kiinnitykset	265,9	193,8	265,4
Muut vastuut			
Takaukset	3,3	3,2	3,3
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,0	18,6	18,9
Rs-takaukset	9,1	8,9	9,4
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	4,9	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	68,1	24,7	66,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin:	3,3	13,4	4,6
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	1,2	1,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,8	7,5	0,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määräajaksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistussjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 92,9 milj.€ 31.3.2012 (96,9 milj.€ 31.3.2011)

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.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
<u>Avoimet saldot omistajien kanssa</u>			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	34,4	38,4	35,4

Lähipiiritoiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,3	0,8	1,7
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,2	0,0	0,8
Yhteensä	0,5	0,8	2,5

10. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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

11. Tunnusluvut	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,6	6,1	6,1
Oman pääoman tuotto (%)	16,8	15,1	14,9
Omavaraisuusaste (%)	15,9	18,5	16,7
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	29,3	29,4	29,5
Tulos / osake (€)	0,23	0,20	0,82
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	5,3	5,3	5,6
-käyvin arvoin	12,6	10,6	12,6
Osakkeita, milj.kpl*	50,8	50,8	50,8
Osakkeita keskimäärin, milj.kpl	50,8	50,8	50,8
Bruttoinvestoinnit (milj.€)	20,9	21,6	150,0
Henkilöstö keskimäärin	139	133	137

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

12. 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 (%)	$\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}) \times 100}{\text{Oma pääöma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Omavaraisuusaste (%)	$\frac{\text{Oma pääöma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna tase-arvoon} - \text{vieras pääöma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$