

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2013



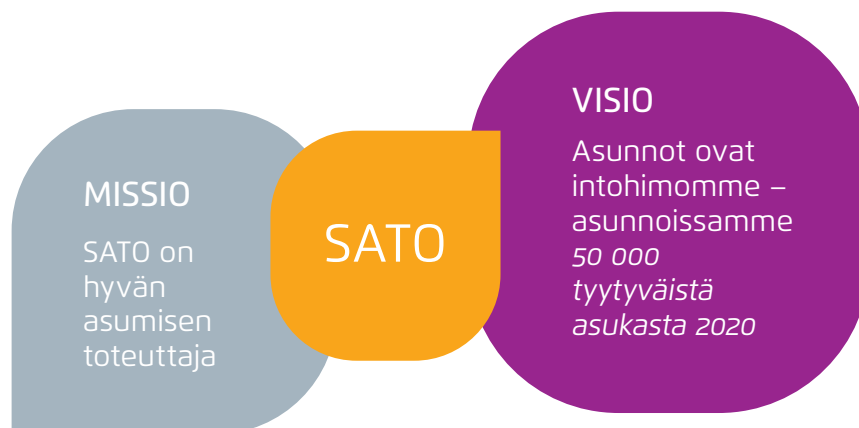
SATO jatkoi kannattavaa kasvua

Sisältö

Strategia	4
SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2013.....	5
Toimintaympäristö	5
Toimitusjohtaja Erkki Valkila	5
Segmenttijako	5
Liiketoiminta ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Sijoitusasunnot	6
Investoinnit ja realisoinnit	6
Vuokraus	6
Kiinteistökehitys	6
Liiketoiminta Pietarissa.....	6
Henkilöstö.....	7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 17.10.2013	7
Segmenttikohtainen informaatio	8
Taloudellinen kehitys	9
Konsernin laaja tulotlaskelma, IFRS.....	11
Konsernitase, IFRS	12
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	13
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	14
Liitetiedot osavuositarkastukseen	15

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. Omistamme noin 24 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuutemme käypä arvo on noin 2,2 miljardia euroa.

Tavoitteenamme on olla toimialan tehokkain ja edistyksellisin toimija, joka mahdollistaa asiakkaan palvelun jatkuvan parantamisen ja lisäarvon tuottamisen omistajilleen.



ARVOT

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



SATOn palvelulupaus: koti kuten haluat

Strategiset tavoitteet

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

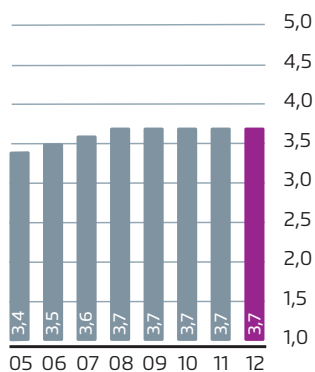
Tavoitteet toiminnan jatkuvuuden, tuloksellisuuden ja kannattavan kasvun varmistamiseksi

- konsernin omavaraisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin $\geq 25\%$
- osinko $\geq 60\%$ vapaasti jaettavasta tuloksesta
- kiinteäkorkoisten lainojen osuus 50–80 %

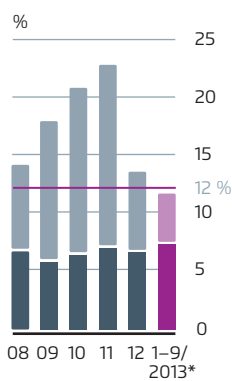
Toteuma 2012

29,4 %
84,0 %
69,5 %

Asiakastyytyväisyys 2005–2012



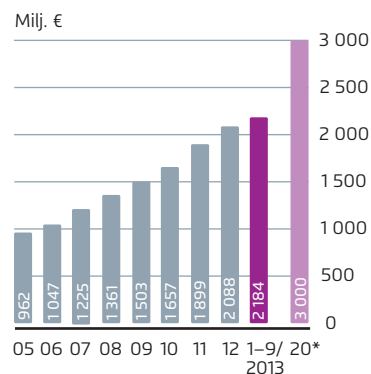
Kokonaistuotto 2008 - 1-9/2013



■ Arvonnousu (%)
■ Tulos (%)

* Vuosituloslaskennalla

Sijoitusomaisuuden arvo 2005 - 1-9/2013



* SATOn tavoite

SATO Oyj:n osavuositarkastus

1.1.–30.9.2013

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.9.2013 (1.1.–30.9.2012)

- Tulos ennen veroja oli 53,3 (44,7) milj. €.
- Sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 30,0 (27,8) milj. € ja oli 564,3 (501,5) milj. €.
- Konsernin nettovarallisuus käyvin arvoin oli 742,8 (662,6) milj. €.
- Kokonaistuotto oli 11,6 (11,1) %.
- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 88,2 (95,4) milj. €.
- Vuokrausaste oli 97,6 (98,1) %.

Toimintaympäristö

SATOn toiminta-alueilla pienten vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut vilkkaana. Tunnelma taloudessa on kuitenkin edelleen epävarma, mikä vaikuttaa vuokra-asuntomarkkinoilla suurten asuntojen kysynnän heikkenemisenä.

Korkotaso on pysynyt poikkeuksellisen alhaisella tasolla, mutta sekä yritysten että kuluttajien lainaehdot ovat kiristyneet, mikä on johtanut rahoituksen saatavuuden heikentymiseen. Suomessa kuluttajien luottamus talouteen oli syyskuussa hieman vahvempi kuin vuositien, mutta selvästi alhaisempi kuin pitkällä ajalla keskimäärin.

Alhainen korkotaso on tukenut varsinkin uusien asuntojen kauppaa, mutta taloudellisen epävarmuuden jatkuminen ja työttömyyden lisääntyminen katsauskauden lopulla ovat heikentäneet suurten asuntojen kysyntää.

Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

”Onnistuneet investoinnit ja vuokraus-toiminta sekä alhainen korkotaso ovat johtaneet SATOn hyvään tuloksetkitykseen. Rahoitustilanteemme on vakaa ja jatkamme aktiivista investointitoimintaa. Meillä on rakenteilla noin tuhat uutta vuokra-asuntoa Suomessa sekä Pietarissa.

Keskustelu keinoista, joilla pääkaupunkiseudun vuokrien tasoa voitaisiin laskea, on ollut vilkasta koko vuoden. Uudistuotannon kustannuksia voitaisiin nopeastikin alentaa poistamalla asuntojen keskipinta-alaa koskevat

määräykset, lieventämällä esteettömyys- ja autopaikkavaatimuksia sekä talojen yhteisiä tiloja koskevia säännöksiä. Myös kaavoitusta pitäisi nopeuttaa tonttitarjonnan lisäämiseksi.

Kaupungistuminen, maahanmuutto ja pienten kotitalouksien osuuden kasvu lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää entisestään. Kaikki keinot vuokra-asuntojen lisäämiseksi pääkaupunkiseudulla tulisi jo ottaa käyttöön.”

Segmenttijako

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

SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksesta vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat sijoitusasunnot sekä omistus-asuntotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoitusasunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat.

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

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto kasvoi vertailujaksoon nähden 5,2 prosenttia ja oli 219,3 miljoonaa euroa (208,4 miljoonaa euroa

1.1.–30.9.2012). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 171,4 (158,7) miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta 190,0 (180,8) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 29,3 (27,6) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 81,1 (74,3) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 53,3 (44,7) miljoonaa euroa. Tulos parani 19,7 prosenttia. Tulospäätöksen vaikuttivat vuokratuottojen hyvä kehitys ja alhaisena pysynyt korkotaso. Lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 30,0 (27,8) miljoonaa euroa.

Tulokseen sisältyy realisointikatetta 9,4 (8,6) miljoonaa euroa. Korkosuojausten markkina-arvon muutoksen vaikutus tulokseen on 0,6 (0,6) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 49,7 (41,5) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 3,6 (3,2) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 913,3 (1 820,1) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 316,8 (284,1) miljoonaa euroa. Netto-varallisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna oli 742,8 (662,6) miljoonaa euroa, mikä on 14,61 (13,03) euroa/osake.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna

16,7 (15,8) prosenttia ja käyvin arvoin 30,2 (28,8) prosenttia.

Konsernin kokonaistuotto vuositasolla suhteutettuna oli 11,6 (11,1) prosenttia. Kokonaistuotto koostuu tuloksen lisäksi sijoitusasuntojen arvonnousutuotosta. Kokonaistuotto lasketaan nettovarallisuudelle käyvin arvoin. Oman pääoman tuotto oli 17,5 (15,7) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,4 (6,3) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 426,8 (1 362,1) miljoonaa euroa. Tarkempi erittely on esitetty liitetiedoissa 6. Korolliset velat. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 2,8 (3,1) prosenttia.

11.3.2013 SATO julkisti 500 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainaohjelman. Ohjelman alla on katsauskaudella laskettu liikkeeseen nimellisarvoltaan 124 miljoonaa euroa vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Lainat on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla.

Katsauskaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 10,5 (-7,1) miljoonaa euroa.

Sijoitusasunnot

Sijoitusasuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATO:lle. Asuntoomaisuus on keskitetty alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.

SATOn omistuksessa oli 30.9.2013 yhteensä 23 564 (23 447) asuntoa, joista SATO-liiketoiminnan asuntoja oli 19 477 (19 350) ja VATRO-liiketoiminnan 4 087 (4 097). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 54 asunnolla.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 619,5 (1 499,0) miljoonaa euroa ja käypä arvo 2 183,8 (2 000,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 65,8 (74,1) miljoonaa euroa ja käypä arvo 95,8 (101,9) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 564,3 (501,5) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 30,0 (27,8) miljoonaa euroa.

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

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan kasvua. 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 88,2 (95,4) miljoonaa euroa, josta uudistustoiminvestointien osuus on 71,9 (51,6) miljoonaa euroa. Merkittävimmät investoinnit kohdistuivat uudiskohteisiin pääkaupunkiseudulla ja Pietarissa.

Merkittävin tulevia investointeja koskeva sopimus tehtiin Skanskan kanssa koskien yhteensä 370 asuntoa pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Investoinnin kokonaisarvo on noin 50 miljoonaa euroa ja se ajoittuu vuosille 2013-2015.

Katsauskauden lopussa Suomessa oli rakenteilla 816 (726) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 27,9 (31,3) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 231 (182) yhteisarvoltaan 11,9 (10,4) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetuotalueen ulkopuolella.

Vuokraus

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

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut olivat katsauskaudella hyvällä tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,6 (98,1) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 36,6 (33,2) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövokrat Suomessa olivat katsauskaudella 14,74 (13,74) euroa/m²/kk ja osaomistus-asuntojen 9,54 (9,74) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 102,8 (92,9) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti sijoitusasuntojen kirjanpitoarvolle vuositasolla laskettuna oli 8,5 (8,5) ja käyvälle arvolle 6,2 (6,3).

Kiinteistökehitys

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

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 93,3 (78,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihakintojen arvo oli 2,1 (5,8) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 10,5 (12,2) miljoonan euron arvosta.

Katsauskauden aikana konsernille valmistui Suomessa 178 (124) sijoitus-asuntoa ja 119 (167) myytävää omistus-asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2013 yhteensä 816 (726) sijoitus-asuntoa ja 416 (400) omistus-asuntoa.

Katsauskauden lopussa oli myymättä 44 (29) valmista ja 292 (250) rakenteilla olevaa omistus-asuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 131,1 (91,7) miljoonaa euroa. SATOn omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua SATO OmistusKoti-konseptin mukaisesti.

Liiketoiminta Pietarissa

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

Katsauskauden lopulla Pietarin asuntoomaisuuden kirjanpitoarvo oli yhteensä 99,9 (81,2) miljoonaa euroa ja käypä arvo 101,9 (81,2) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli katsauskauden lopussa yhteensä 35,8 (6,1) miljoonan euron arvosta. Elokuussa SATO teki sopimuksen Lemminkäisen kanssa yhteensä 63 vuokra-asunnon ostosta Pietarin keskustan eteläosaan rakennettavasta kohteesta Obvodny-kanavan varrelta. Investoinnin arvo on noin 17 miljoonaa euroa.

30.9.2013 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 222 (112) valmista ja 171 (124) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 89,0 (90,0) prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 148 (155) henkilöä, joista vakituksessa työsuhhteessa oli 145. Katsauskaudella oli palveluksessa keskimäärin 150 (154) henkilöä.

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 omistusasuntoja käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

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

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen ja taseeseen

korkokulujen muutoksena ja korkosuojauksen markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan tavoitteen mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista on 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

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

Laajempi kuvaus riskeistä löytyy konsernin vuoden 2012 vuosikertomuksesta ja Internet-sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Taloudellinen epävarmuus jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä. Venäjän talouskasvu on hidastunut, mutta talouden ennustetaan kasvavan Suomea nopeammin. Korkotason odotetaan pysyvän matalana.

Hyvän vuokra-asuntokysynnän uskotaan Suomessa ja Pietarissa jatkuvan, mikä luo hyvät edellytykset investoinneille.

Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi vaikeuttaa SATOn realisointeja ja omistusasuntomyyntiä jatkossa.

SATOn nettovuokratuotot ja tulos paranevat edellisvuodesta.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 17.10.2013

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	45,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,1 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
LähiTapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	7,5 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Muut	3,0 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 17.10.2013 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 28. Osakkeiden vaihtuvuus oli katsauskaudella 6,0 prosenttia.

Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Taloudellisessa raportoinnissa sijoitus-asunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-

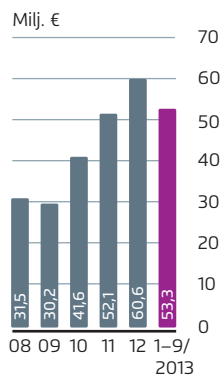
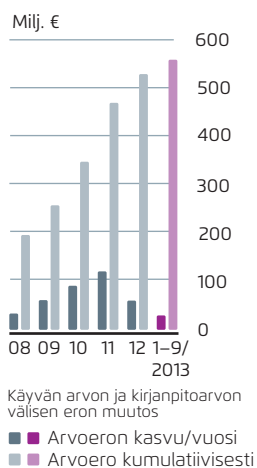
liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2013–2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liike-

toimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

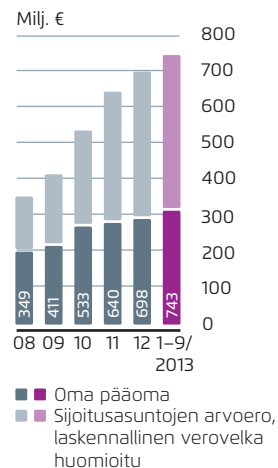
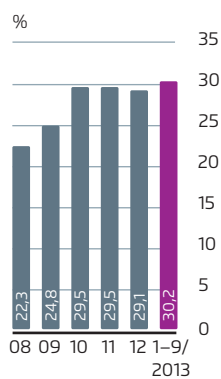
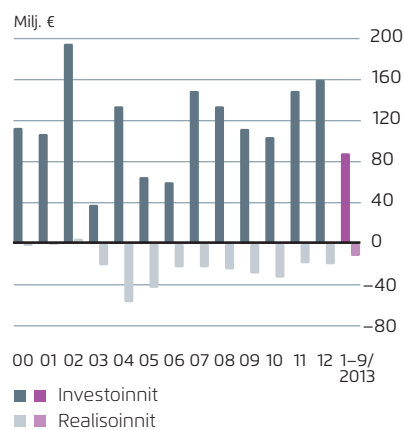
Milj. €	SATO- liiketoiminta 1–9/2013	VATRO- liiketoiminta 1–9/2013	Yhteensä 1–9/2013	SATO- liiketoiminta 1–9/2012	VATRO- liiketoiminta 1–9/2012	Yhteensä 1–9/2012
Liikevaihto	190,0	29,3	219,3	180,8	27,6	208,4
Nettovuokratuotto	86,2	16,6	102,8	77,1	15,8	92,9
Tulos ennen veroja	49,7	3,6	53,3	41,5	3,2	44,7
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	88,2	0	88,2	95,4	0	95,4
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 422,8	196,7	1 619,5	1 298,1	200,9	1 499,0
Sijoitusasuntojen käypä arvo	1 987,1	196,7	2 183,8	1 799,6	200,9	2 000,5
Vuokra-asunnot, lkm	18 278	4 087	22 365	18 123	4 097	22 220
Osaomistusasunnot, lkm	1 199	0	1 199	1 227	0	1 227
Valmistuneet sijoitusasunnot, lkm	326	0	326	162	0	162
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	119	0	119	167	0	167

Taloudellinen kehitys

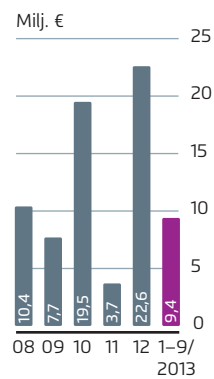
Tulos ennen veroja 2008 - 1-9/2013

Sijoitusasuntojen arvoero muutos
2008 - 1-9/2013

Nettovarallisuus 2008 - 1-9/2013

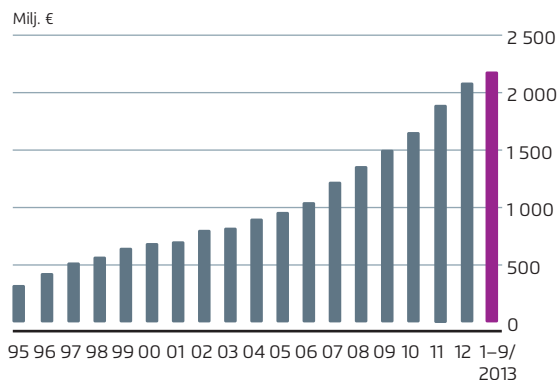
Omavaraisuusaste käyvin arvoin
2008 - 1-9/2013Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit
2000 - 1-9/2013

Asuntoinvestoinnit Pietarissa

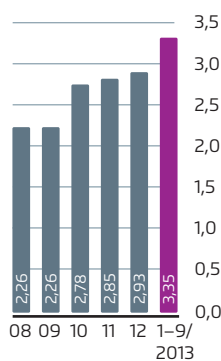


Taloudellinen kehitys

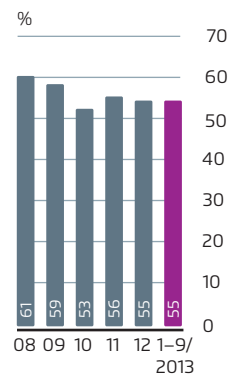
Asuntokannan kehitys, käyvät arvot 1995 - 1-9/2013



Korkokatekerroin

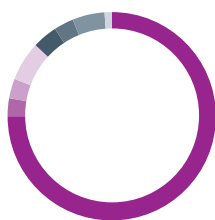


LTV* (Loan to Value)



* ilman VATRO-segmenttiä

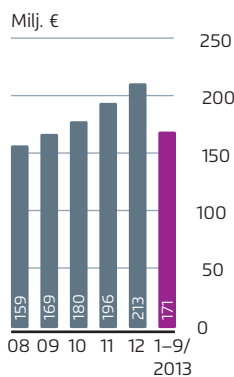
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 30.9.2013



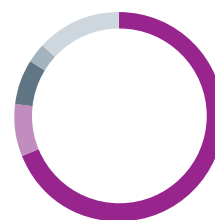
- Pääkaupunkiseutu 75 %
- Muu Helsingin talousalue 3 %
- Turun talousalue 3 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylä, Lahti ja Hämeenlinna 4 %
- Oulun talousalue 3 %
- Pietari 5 %
- Tavoitetoimialueen ulkopuolella 1 %

Asunto-omaisuus yhteensä,
käypä arvo 2 184 milj. €

Vuokratuotot 2008 - 1-9/2013



Tonttivarannon alueellinen jakauma (kerros-m²) 30.9.2013



- Helsingin seutu 69 %
- Tampere 8 %
- Turku 7 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulu 13 %

Yhteensä noin 349 000 kerros-m²,
noin 3 900 asuntoa

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.7.-30.9.2013	1.7.-30.9.2012	1.1.-30.9.2013	1.1.-30.9.2012	1.1.-31.12.2012
LIKEVAIHTO	81,3	66,4	219,3	208,4	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	5,5	1,9	7,4	4,1	8,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Aineiden ja palveluiden käyttö	-20,8	-11,1	-41,0	-40,9	-63,0
Henkilöstökulut	-2,6	-3,0	-9,2	-9,3	-12,7
Poistot ja arvonalentumiset	-5,6	-5,5	-16,9	-16,3	-21,8
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-24,6	-23,6	-78,4	-71,7	-99,6
LIKEVOITTO	33,2	25,1	81,1	74,3	99,1
Rahoitustuotot	0,3	0,2	0,7	0,8	1,1
Rahoituskulut	-9,7	-10,5	-28,5	-30,4	-39,7
	-9,4	-10,4	-27,9	-29,6	-38,5
VOITTO ENNEN VEROJA	23,8	14,8	53,3	44,7	60,6
Tuloverot	-5,8	-3,7	-13,0	-11,3	-15,8
TILIKAUDEN VOITTO	18,0	11,0	40,2	33,4	44,8
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT					
Erät jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	-0,4	-5,3	13,6	-9,3	-11,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,1	1,3	-3,4	2,3	2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,2	-4,0	10,4	-7,0	-8,2
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	17,7	7,1	50,6	26,4	36,5
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	17,9	11,0	40,1	33,3	44,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
	18,0	11,0	40,2	33,4	44,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	17,7	7,1	50,5	26,4	36,5
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
	17,7	7,1	50,6	26,4	36,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)					
Laimentamaton	0,35	0,22	0,79	0,66	0,88
Laimennettu	0,35	0,22	0,79	0,66	0,88
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8

Konsernitase, IFRS

Milj. €	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	1 619,5	1 499,0	1 553,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,6	1,5	2,1
Aineettomat hyödykkeet	1,7	0,7	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	27,9	2,6	2,6
Saamiset	9,2	58,9	9,1
Laskennalliset verosaamiset	30,3	29,6	32,7
	1 691,3	1 592,4	1 601,3
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	191,0	161,5	167,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17,7	30,8	49,6
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,3	1,9
Rahavarat	13,3	35,1	33,7
	222,0	227,7	252,9
VARAT YHTEENSÄ	1 913,3	1 820,1	1 854,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-22,2	-31,4	-32,7
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	45,0	45,0	45,0
Kertyneet voittovarot	244,8	221,3	232,7
	315,7	283,0	293,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,1	1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	316,8	284,1	294,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	75,3	73,3	74,9
Varaukset	3,2	3,5	3,4
Muut velat	31,9	44,9	46,6
Korolliset velat	1 300,2	1 267,8	1 249,0
	1 410,6	1 389,5	1 373,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	55,2	52,2	56,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,1	0,0	3,4
Korolliset velat	126,6	94,3	126,3
	185,9	146,5	186,2
VELAT YHTEENSÄ	1 596,5	1 536,0	1 560,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 913,3	1 820,1	1 854,2

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012	1.1.–31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	40,2	33,4	44,8
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	16,3	15,8	20,3
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-7,3	-4,0	-8,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut	29,1	31,0	41,2
Korkotuotot	-0,6	-0,8	-1,1
Osinkotuotot	-0,1	-0,1	-0,1
Verot	13,2	11,3	15,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	90,9	86,7	112,2
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	5,5	-10,0	1,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-22,5	-6,9	-13,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-0,5	-5,3	-8,3
Varausten muutos	-0,3	-0,4	-0,5
Maksetut korot	-31,0	-31,5	-39,8
Saadut korot	0,5	1,4	1,6
Maksetut verot	-11,1	-9,8	-13,6
Liiketoiminnan nettorahavirta	31,4	24,2	39,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	-0,7	-0,7
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-78,9	-72,6	-136,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,4	0,5
Myönnettyt lainat	0,0	-1,7	-1,9
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)	0,0	0,0	25,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	11,7	10,0	19,0
Investointien nettorahavirta	-66,9	-64,6	-94,9
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-3,1	-54,2	-23,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	142,1	177,4	188,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-95,8	-46,5	-74,7
Maksetut osingot	-28,0	-24,9	-24,9
Rahoituksen nettorahavirta	15,2	51,8	65,3
Rahavarojen muutos	-20,4	11,5	10,1
Rahavarat kauden alussa	33,7	23,6	23,6
Rahavarat kauden lopussa	13,3	35,1	33,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2012

2012	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yht.
Milj. €	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhti- ön omis- tajien osuus yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2012	4,4	-24,4	43,7	0,4	44,5	213,9	282,6	1,0	283,5
Uudistetun IAS 19 käyttöönotto						-1,0	-1,0		-1,0
Oikaistu oma pääoma 1.1.2012	4,4	-24,4	43,7	0,4	44,5	212,9	281,6	1,0	282,5
Laaja tulos									
Rahavirran suojaus		-7,0					-7,0		-7,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1					0,1		0,1
Muuntoerot						0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos						33,4	33,4	0,1	33,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-7,0	0,0	0,0	0,0	33,4	26,4	0,1	26,4
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako					0,0	-24,9	-24,9	0,0	-24,9
Osakeanti							0,0		0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	0,0	-24,9	-24,9		-24,9
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0		0,0
	0,0	-7,0	0,0	0,0	0,0	8,4	1,5	0,0	1,5
Oma pääoma 30.9.2012	4,4	-31,4	43,7	0,4	44,5	221,3	283,0	1,0	284,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.9.2013

2013	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yht.
Milj. €	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhti- ön omis- tajien osuus yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,7	43,7	0,4	44,5	232,7	293,2	1,0	294,2
Laaja tulos									
Rahavirran suojaus		10,3					10,3		10,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,2					0,2		0,2
Muuntoerot						0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos	0,0				0,0	40,0	40,0	0,1	40,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,4	0,0	0,0	0,0	40,0	50,4	0,1	50,5
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Osakeanti							0,0		0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Muut oikaisut	0,0		0,0			0,0	0,0		0,0
	0,0	10,4	0,0	0,0	0,0	12,1	22,5	0,1	22,6
Oma pääoma 30.9.2013	4,4	-22,2	43,7	0,4	44,5	244,8	315,7	1,1	316,8

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.9.2013 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton. Osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.–31.12.2012 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 korkotukilain-säädäntöön 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 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, mukaan lukien 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 verovelloista.

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.

IAS 19 Työsuhde-etuudet IFRS-standardin muutoksesta aiheutuneet oikaisut

Konserni on ottanut takautuvasti käyttöön 1.1.2013 alkaen uudistetun IAS 19 Työsuhde-etuudet -standardin. Eläkevastuun ja sen katteena olevien varojen arvostuksessa käytettyjen oletusten aiheuttamat muutokset kirjataan uudistetun standardin mukaan välittömästi muihin laajan tuloksen eriin eikä näitä muutoksia myöhemmin enää kirjata tulosvaikutteisesti. Aiemmin kirjaamattomien vakuutusmatemaattisten erien kirjaaminen pienentää konsernin omaa pääomaa vuoden 2012 avaavassa taseessa 1 milj. euroa, kasvattaa eläkevelkaa 0,7 milj. euroa ja pienentää eläkesaamisia 0,3 milj. euroa. Vastaavasti 31.12.2012 taseessa oma pääoma pienenee 1 milj. euroa, eläkevelka kasvaa 0,7 milj. euroa ja pienentää eläkesaamisia 0,3 milj. euroa. Tuloslaskelmassa uudistetun standardin käyttöönotolla ei ollut olennaista merkitystä.

Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2013

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	190,0	29,3		219,3
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	190,0	29,3		219,3
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	7,2	0,2		7,4
Poistot ja arvonalentumiset	-14,1	-2,8		-16,9
Liikevoitto	72,9	8,2		81,1
Korkotuotot	0,7	0,0		0,7
Korkokulut	-23,9	-4,6		-28,5
Voitto ennen veroja	49,7	3,6		53,3
Asuntokannan nettovuokratuotot	86,2	16,6		102,8
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% kirjanpitoarvolle	8,2 %	10,8 %		8,5 %
Investoinnit	88,2			88,2
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	2,1			2,1
Poistot	-14,1	-2,8		-16,9
Arvonalentumiset				
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 662,2	212,5	-15,1	1 859,6
Sijoitusasunnot	1 422,8	196,7		1 619,5
Rahavarat	-11,6	1,5		-10,1
Segmentin muut varat	251,2	14,0	-15,1	250,1
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,2	0,3		0,1
Kohdistamattomat varat				53,7
Varat yhteensä				1 913,3
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 350,0	186,3	-15,1	1 521,2
Korolliset velat	1 247,8	179,0		1 426,8
Segmentin muut velat	102,2	7,3	-15,1	94,4
Kohdistamattomat velat				75,3
Velat yhteensä				1 596,5

Segmentti-informaatio 1.1.–30.9.2012

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen 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
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	5,8			5,8
Poistot	-13,4	-2,9		-16,3
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 592,3	215,7	-14,3	1 793,7
Sijoitusasunnot	1 298,1	200,9		1 499,0
Rahavarat	37,3	1,0		38,3
Segmentin muut varat	257,0	13,5	-14,3	256,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				26,4
Varat yhteensä				1 820,1

Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 284,0	193,0	-14,3	1 462,7
Korolliset velat	1 178,6	183,6		1 362,2
Segmentin muut velat	105,5	9,4	-14,3	100,6
Kohdistamattomat velat				73,3
Velat yhteensä				1 536,0

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2012

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	250,0	36,9		286,9
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	250,0	36,9	0,0	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	8,8	0,0		8,8
Poistot ja arvonalentumiset	-18,0	-3,8	0,0	-21,8
Liikevoitto	87,5	11,6	0,0	99,1
Korkotuotot	1,1	0,0		1,1
Korkokulut	-32,4	-7,3		-39,7
Voitto ennen veroja	56,3	4,3	0,0	60,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	106,7	18,6		125,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% kirjanpitoarvolle	8,5%	9,2%		8,6%
Investoinnit	159,9	0,0		159,9
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	28,1			28,1
Poistot	-18,0	-3,8		-21,8
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 620,5	212,9	-14,1	1 819,3
Sijoitusasunnot	1 353,8	199,9		1 553,7
Rahavarat	32,0	-0,5		31,5
Segmentin muut varat	234,8	13,2	-14,1	233,9
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				34,9
Varat yhteensä				1 854,2
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 308,5	190,8	-14,1	1 485,2
Korolliset velat	1 192,3	183,0		1 375,3
Segmentin muut velat	116,2	7,8	-14,1	109,9
Kohdistamattomat velat				74,9
Velat yhteensä				1 560,1

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

Milj. €	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Hankintameno 1.1.	1 711,6	1 561,9	1 561,9
Lisäykset; uudet kiinteistöt	81,4	89,9	149,7
Lisäykset; lisäinvestoinnit	6,8	5,5	10,2
Vähennykset	-4,6	-6,5	-10,7
Siirrot erien välillä	-1,6	0,9	0,5
Hankintameno yhteensä	1 793,6	1 651,7	1 711,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-158,0	-137,0	-137,0
Poistot	-16,2	-15,7	-21,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-174,2	-152,7	-158,0
Kirjanpitoarvo	1 619,5	1 499,0	1 553,7
Käypä arvo	2 183,8	2 000,5	2 088,0
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	564,3	501,5	534,3
Arvoeron muutos	30,0	27,8	60,6

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 30.9.2013.

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

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

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,1	1,3	1,3
Lisäykset	1,0	0,7	1,4
Vähennykset	0,0	-0,1	-0,1
Tilikauden poistot	-0,5	-0,4	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,6	1,5	2,1

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Rakenteilla olevat asunnot	68,9	59,0	46,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	21,9	13,5	18,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	93,3	78,4	94,8
Muu vaihto-omaisuus	6,9	10,6	8,4
Yhteensä	191,0	161,5	167,7

5. Oman pääoman liitetiedot

Milj. €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,7
	0	0,0	0,0	0,0	0,0
30.9.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,7

6. Korolliset velat

SATO julkisti 11.3.2013 500 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainaohjelman. Ohjelman alla laskettiin 20.3.2013 liikkeen nimellisarvoltaan 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, jonka eräpäivä on 20.3.2018 ja kiinteä vuotuinen korko 2,875 prosenttia, sekä 18.6.2013 nimellisarvoltaan 24 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, jonka eräpäivä on 18.6.2023 ja vaihtuva korko 12 kuukauden EURIBOR lisättynä 2,50% marginaalilla. Molemmat lainat ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj. €, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 130 milj. € sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj. €.

Katsauspäivänä korollisen velan kirjanpitoarvo oli 1 426,8 (30.9.2012: 1 362,1) milj.€, josta yritystodistuksia oli 55,3 (47,2), joukkovelkakirjalainoja 222,5 (99,5), pankkirahoitusta 692,7 (755,4), korkotukilainoja 92,1 (96,3) ja aravalainoja 157,3 (168,4) milj.€. Sijoitus-asunto-osakkeisiin kohdistuvat velkaosuudet olivat 206,9 (195,3) milj. €. Joukkovelkakirjalainojen diskontattuihin rahavirtoihin perustuva käypä arvo oli 248,2 (113,6) milj.€ ja pankkirahoituksen 703,5 (772,3) milj.€. Muiden lainaryhmien käyvät arvot eivät olennaisesti poikkea niiden kirjanpitoarvoista tai eivät ole luotettavasti määritettävissä.

7. Johdannaissopimukset

Milj. €	30.9.2013		30.9.2012		31.12.2012
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-23,1	-23,1	-31,2	-33,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,9	-4,4	-3,5	-4,5	-5,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,1	-0,3	-0,2	0,0	0,1
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-1,3	-1,3	-2,9	-1,9
Korko-optiot, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-	-	0,0	-
Yhteensä	1,0	-29,1	-28,1	-38,6	-41,3

Milj. €	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	433,0	434,5	418,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	113,9	116,2	115,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	23,5	5,5	14,3
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	60,0	-
Yhteensä	590,4	636,2	568,0

Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät pääsääntöisesti 2-8 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1-2 vuoden kuluessa.

8. Käypään arvoon arvostetut rahoitusinstrumentit

	30.9.2013			31.12.2012		
Milj. €	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamatto- miin syöttötie- toihin perustu- vat käyvät arvot	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamatto- miin syöttötie- toihin perustu- vat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset		-1,3			-1,9	
Rahavirran suojaukseen määritelty johdannaisopimukset		-26,8			-39,3	
Muut käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattavat rahoitusvarat	25,8			0,6		
Yhteensä	25,8	-28,1		0,6	-41,2	-

Johdannaisopimusten käyvät arvot määritetään diskonttaamalla sopimusten kassavirrat markkinakoroilla. Muut käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattavat rahoitusvarat koostuvat pääasiassa korkorahasto-osuuksista.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Milj. €	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	915,2	819,0	845,2
Annetut kiinnitykset	241,0	165,0	157,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	727,7	687,3	663,5
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	-	0,0	-
Pantattujen talletusten arvo	0,1	50,1	25,1
Valtion asuntolainat	157,3	163,8	168,1
Annetut kiinnitykset	336,5	331,5	336,5
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
Korkotukilainat	92,1	96,3	96,2
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	-	0,0	0,0
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	206,9	195,3	196,6
Annetut kiinnitykset	286,8	271,7	272,5
Muut vastuut			
Takaukset	0,0	0,9	0,0
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,2	18,8	19,3
Rs-takaukset	9,2	12,0	10,3
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	5,1	5,9
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	119,7	85,2	95,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	4,3	3,7	5,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	0,9	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	6,0	10,6	3,8

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 87,1 (30.9.2012: 89,1) milj.€.

10. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATO:ssa 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 2013 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi. Vuonna 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. €	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Lähipiiriin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:			
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	29,0	32,6	31,7

Lähipiiritöinnässä toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,0	1,0	1,6
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,3	0,9	1,1
Yhteensä	1,2	1,9	2,7

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Konsernissa ei ole ollut merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

12. Tunnusluvut

	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut			
Liikevaihto, milj. €	219,3	208,4	286,9
Liikevoitto, milj. €	81,1	74,3	99,1
prosentteina liikevaihdosta	37,0 %	35,6 %	34,5 %
Nettorahoituskulut, milj. €	-27,9	-29,6	-38,5
Tulos ennen veroja, milj. €	53,3	44,7	60,6
prosentteina liikevaihdosta	24,3 %	21,4 %	21,1 %
Taseen loppusumma, milj. €	1 913,3	1 820,1	1 854,2
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	316,8	284,1	294,2
Vieras pääoma, milj. €	1 596,5	1 536,0	1 560,1
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,4	6,3	6,3
Oman pääoman tuotto (%)	17,5	15,7	15,5
Omavaraisuusaste (%)	16,7	15,8	16,0
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	30,2	28,8	29,1
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin, milj. €	2 183,8	2 000,5	2 088,0
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	90,2	95,9	160,0
prosentteina liikevaihdosta	41,1 %	46,0 %	55,8 %
Henkilöstö keskimäärin	150	154	152
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos / osake (€)	0,79	0,66	0,88
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	6,2	5,6	5,8
-käyvin arvoin	14,61	13,03	13,72
Kokonaistuotto (%)	11,6 %	11,1 %	13,5 %
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

13. Tunnuslukujen laskentakaavat

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

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



Koteja tarvitaan aina.

Yhteystiedot: • Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus ja myynti: Mikonkatu 7, PL 890, 00100 Helsinki
• Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • Turku: Brahenkatu 20, PL 669, 20101 Turku
• Oulu: Hallituskatu 20, PL 15, 90101 Oulu • Pietari: Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg 197022

Valtakunnallinen vaihde: 0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 0201 344 344

Julkaisujen tilaaminen: SATO Oyj, Viestintä, puh. 0201 34 4338, viestinta@sato.fi

www.sato.fi • www.satodom.ru



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