

osavuositiedot 1.1.–31.3.2014

sato

vuokra-asunto- investoinnit jatkuvat



SATO kasvaa ja tukee yhteiskunnan hyvinvointia investoimalla vuokra-asuntoihin Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. SATO kohdistaa valtaosan investoinneistaan uudisasuntoihin vuokra-asuntomäärän lisäämiseksi.

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

SATO**VISIO**

Paras kotiosoite –
50 000 onnellista asukasta

sisällysluettelo

Strategiset tavoitteet	3
SATO Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2014	4
Toimintaympäristö	4
Toimitusjohtaja Erkki Valkila	5
Segmenttijako	5
Liiketoiminta ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Sijoitusasunnot	5
Investoinnit ja realisoinnit	5
Vuokraus	6
Kiinteistökehitys	6
Liiketoiminta Pietarissa	6
Henkilöstö	6
Yhtiökokous 5.3.2014	6
Hallituksen järjestäytyminen	6
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	6
Lähtöajan riskit ja epävarmuustekijät	6
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 11.4.2014	7
Segmenttikohdainen informaatio	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	10
Konsernitase, IFRS	11
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	12
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	13
Liitetiedot osavuositiedotukseen	14

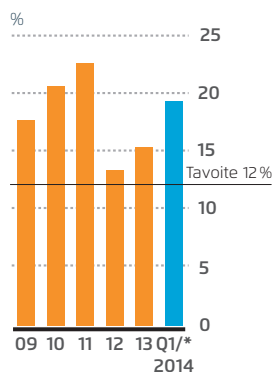
Strategiset tavoitteet

	STRATEGISET TAVOITTEET 2020	TAVOITTEET 2014
Kannattavuus	Oman pääoman tuotto $\geq 12\%$	Oman pääoman tuotto $> 12\%$
Kasvu	Asunto-omaisuus > 4 mrd. €	Asunto-omaisuuden arvon kasvu > 200 milj. €
Asiakkuuskokemus	NPS 40	> 25
Työilmapiiri	Henkilöstön omistautuminen, indeksi $>$ vertailuryhmä $+10\%$	$+10\%$

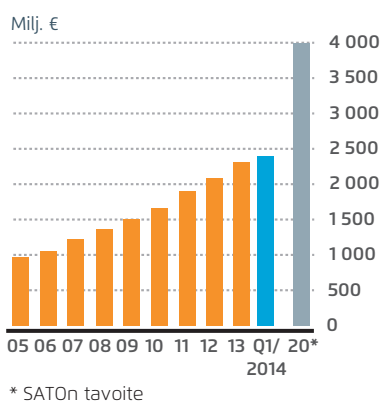
TAVOITTEET TOIMINNAN JATKUVUUDEN, TULOKSELLISUUDEN JA KANNATTAVAN KASVUN VARMISTAMISEKSI

Osinkopolitiikka	Tavoitteena on jakaa vakaata ja kilpailukykyistä osinkoa
Omavaraisuusaste käyvin arvoin	$> 25\%$
Kiinteäkorkoisten lainojen osuus	$> 60\%$

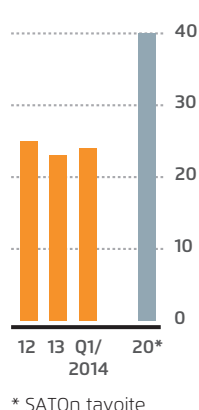
Oman pääoman tuotto



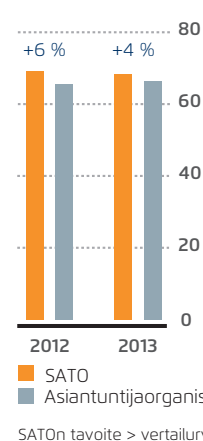
Asunto-omaisuuden arvo



Nettosuositteluhalu NPS



Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



SATO Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2014

YHTEENVETO AJALTA 1.1.- 31.3.2014 (1.1.–31.3.2013)

- » Taloudellinen raportointi muutettiin vastaamaan listattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden käytäntöä.
- » Tulos ennen veroja oli 50,7 (31,7) milj. €.
- » Tulokseen sisältyvä sijoitusasuntojen arvonmuutos oli 24,4 (12,2) milj. €.
- » Konsernin nettovarallisuus oli 827,8 (697,3) milj. €.
- » Oman pääoman tuotto oli 19,6 (13,7) %.
- » Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 59,2 (29,5) milj. €.
- » Vuokrausaste oli 96,2 (97,4) %.

Raportointikäytännön muutos

SATO on muuttanut raportointikäytäntönsä samankaltaiseksi kuin eurooppalaisilla kiinteistösijoitusyhtiöillä yleisesti on käytössä. Tällä parannetaan lukujen vertailukelpoisuutta alalla toimiviin yhtiöihin. Uuden raportointitavan mukaan sijoitusasunnot arvostetaan taseessa käyvin arvoin ja arvonmuutos esitetään tuloslaskelmassa.

Viiden edellisen vuoden vertailutunnusluvut on laskettu uuden käytännön mukaisesti. Uusina tunnuslukuina on otettu käyttöön operatiivinen kassavirta sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosittelemat tunnusluvut operatiivisen tuloksen ja nettovarallisuuden raportointiin (EPRA Earnings, EPRA NAV).

Aikaisemman käytännön mukaan SATO sovelsi kirjanpidossaan sijoitusasuntoihin hankintamenomallia. Sijoitusasuntojen arvoeron muutosta ei kirjattu tuloslaskelmaan eikä taseeseen, vaan esitettiin tilinpäätöksen liitetiedoissa. Vuoden 2013 tilinpäätöksen yhteydessä kirjanpitokäytännön muutoksen vaikutukset on esitetty sen laatimisperiaatteissa ja liitetiedoissa.

Toimintaympäristö

Epävarmuus taloudessa jatkuu ja kuluttajien luottamus on pysynyt keskimääräistä alhaisemmalla tasolla pitkään. Ostovoimaa heikentävät suunnitellut veronkorotukset ja reaalipalkkojen heikko kehittyminen. Tilannetta helpottaa pitkään alhaisena pysynyt korkotas.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa edullisten vuokra-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempi. Suurten asuntojen vuokraus on hidastunut.

Myös omistusasuntomarkkinoilla kysyntä on pääasiassa kohdistunut pienasuntoihin.

Venäjäan toimintaympäristönä kohdistuva epävarmuus on lisääntynyt Ukrainan kriisin seurauksena.

Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

- Olemme panostaneet vuokra-asuntojemme laadun parantamiseen investoimalla uusiin asuntoihin ja korjaamalla omistamaamme asuntokantaa. SATOLle valmistui alkuvuonna yhteensä noin 300 uutta ja peruskorjattua vuokra-asuntoa.
- Epävarma taloustilanne ja työtömyyden uhan kasvu yhdessä ostovoiman heikentymisen kanssa ovat vaikuttaneet kuluttajakäyttäytymiseen. Tämä on näkynyt katsauskaudella myös SATOn vuokraustoiminnassa vuokrausasteen heikentymisenä. Odotamme kuitenkin vuokraustoiminnan kehittyvän positiivisesti jatkossa.
- Investointiedellytykset ovat pysyneet hyvinä ja tavoitteenamme on jatkaa kasvua. Venäjän epävarman tilanteen vuoksi emme ole tehneet uusia investointipäätöksiä Pietariin alkuvuonna.

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 8,4 prosenttia ja oli 73,6 miljoonaa euroa (67,9 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2013). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 59,8 (56,4) miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta 63,8 (58,3) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 9,8 (9,6) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 60,1 (40,7) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 50,7 (31,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyvä sijoitusasuntojen arvomuutos oli 24,4 (12,2) miljoonaa euroa. Tähän sisältyy Pietarin kohteiden arvomuutos -4,9 miljoonaa euroa, josta valuuttakurssin muutoksen vaikutusta oli -7,5 miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 49,2 (31,0) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 1,5 (0,7) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 2 658 (2 454) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 828,9 (698,3) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus oli 827,8 (697,3) miljoonaa euroa, mikä on 16,28 (13,71) euroa/osake.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31,2 (28,5) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto vuositulolle suhteutettuna oli 19,6 (13,7) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,11 (7,57) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 542 (1 445) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 074 (958,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 2,8 (2,8) prosenttia.

Katsauskaudella hankittiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 42,6 miljoonaa euroa.

Katsauskaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -3,1 (4,9) miljoonaa euroa ja tulokseen 0,2 (0,3) miljoonaa euroa.

Sijoitusasunnot

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

SATOn omistuksessa oli 31.3.2014 yhteensä 24 166 (23 589) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 20 081 (19 497) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 085 (4 092) asuntoa. Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 338 asunnolla.

Sijoitusasuntojen arvo oli 2 393 (2 127) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan arvo kasvoi 77,1 (39,4) miljoonaa euroa. Arvonkehitys johtui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan kasvua. SATO on 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä noin 1,8 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Katsauskaudella konsernin investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 59,2 (29,4) miljoonaa euroa, josta uudistuotanto-investointien osuus oli 52 prosenttia, yhteensä 31,3 (25,7) miljoonaa euroa.

Merkittävin investointi oli ICE-CAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostetut 126 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla. Kaupan arvo oli 23,1 miljoonaa euroa.

Katsauskauden lopussa Suomessa oli rakenteilla 722 (580) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 8,2 (7,7) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 86 (60) yhteisarvoaan 7,6 (2,2) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Vuokraus

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

Vuokratuotot olivat 59,8 (56,4) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,2 (97,4) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 38,3 (37,5) prosenttia. Vuokrausasteen lasku johtui korkeasta vaihtuvuudesta ja uusien valmistuvien asuntojen suuresta määrästä.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskaudella 15,49 (14,70) euroa/m²/kk ja osaomistus-asuntojen 9,54 (9,78) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 35,4 (32,0) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti vuosisatasolle laskettuna oli 6,1 (6,2).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 87,1 (94,9) miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana konsernille valmistui 298 (104) sijoitusasuntoa ja 23 (24) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2014 yhteensä 722 (580) sijoitusasuntoa ja 258 (363) omistusasuntoa.

Katsauskaudella myytiin yhteensä 95 (66) omistusasuntoa. 31.3.2014 oli myymättä 92 (40) valmista ja 127 (243) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 103,8 (98,4) 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 arvo oli yhteensä 115,1 (101,9) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 15,6 (24,7) miljoonan euron arvosta.

31.3.2014 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 237 (172) valmista ja 219 (145) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,4 (90,3) prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 161 (148) ja katsauskaudella keskimäärin 159 (150) henkilöä.

Yhtiökokous 5.3.2014

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä. Juha Laaksonen valittiin jatkamaan hallituksen puheenjohtajana ja Timo Hukka, Vesa Immonen, Niina Rajakoski ja Tarja Pääkkönen hallituksen jäseninä. Hallituksen uusiksi jäseniksi valittiin oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri Esa Lager ja kauppatieteiden tohtori, sijoitusjohtaja Ilkka Tomperi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmasta.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa vuodelta 2013 osinkona ja pääomanpalautuksena yhteensä 0,60 euroa osakkeelta, yhteensä 30,5 miljoonaa euroa.

Hallituksen järjestäytyminen

Järjestäytymiskokouksessaan 5.3.2014 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan SATO Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

Lisäksi hallitus valitsi nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi edelleen Juha Laaksosen sekä jäseniksi Esa Lagerin ja Timo Hukan.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Vesa Immosen sekä

jäseniksi Tarja Pääkkösen, Niina Rajakosken ja Ilkka Tomperin.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

8.4.2014 SATO ja VVO myivät Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle yhdessä omistamansa Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeet.

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 käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

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

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen 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 likviditeettiennusteella.

Asunto Oy Helsingin Tila –nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita. Lisäksi korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettu ratkaisua koskien yhden SATOn konserniyhtiön konserniapua.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2013 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Taloudellinen epävarmuus jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä. Venäjän talouden kasvun ennustetaan hidastuvan Ukrainan kriisin seurauksena.

Korkotason odotetaan pysyvän edelleen matalana vuonna 2014.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla, mutta kohdistuvan pääosin pieniin asuntoihin. Vuokraustoiminnan arvioidaan kehittyvän positiivisesti ja SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan. Vakaa vuokra-asuntokysyntä luo hyvät edellytykset investointien jatkamiselle. Uusien investointipäätösten tekeminen Pietariin riippuu Venäjän toimintaympäristön kehittämisestä.

Pitkään jatkuva epävarma taloustilanne voi vaikeuttaa SATOn realisoimista ja omistusasuntomyyntiä.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat

11.4.2014

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	45,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,1 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Muut	3,0 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 11.4.2014 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 27. Osakeomistuksissa ei katsauskaudella tapahtunut muutoksia.

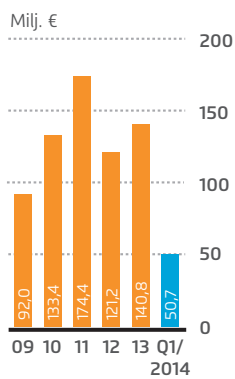
Segmenttikohtainen informaatio

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Taloudellisessa raportoinnissa sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2014 - 2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

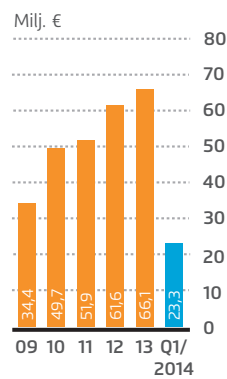
Milj. €	SATO- liiketoiminta 1-3/2014	VATRO- liiketoiminta 1-3/2014	Yhteensä 1-3/2014	SATO- liiketoiminta 1-3/2013	VATRO- liiketoiminta 1-3/2013	Yhteensä 1-3/2013
Liikevaihto	63,8	9,8	73,6	58,3	9,6	67,9
Nettovuokratuotto	30,3	5,1	35,4	27,0	5,0	32,0
Tulos ennen veroja	49,2	1,5	50,7	31,0	0,7	31,7
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	59,2	0,0	59,2	29,4	0,0	29,4
Sijoitusasuntojen arvo	2 198,4	194,7	2 393,1	1 928,6	198,9	2 127,5
Vuokra-asunnot, lkm	18 891	4 085	22 976	18 284	4 092	22 376
Osaomistusasunnot, lkm	1 190	0	1 190	1 213	0	1 213
Valmistuneet sijoitusasunnot, lkm	298	0	298	104	0	104
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	23	0	23	24	0	24

Taloudellinen kehitys

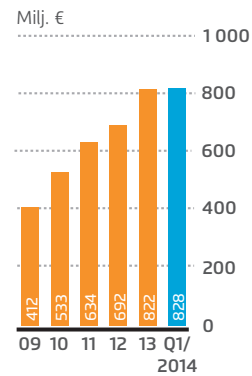
Tulos ennen veroja



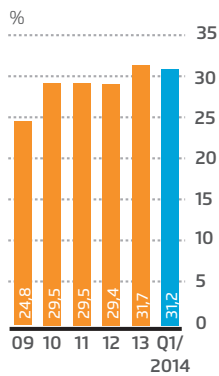
Operatiivinen kassavirta (CE)



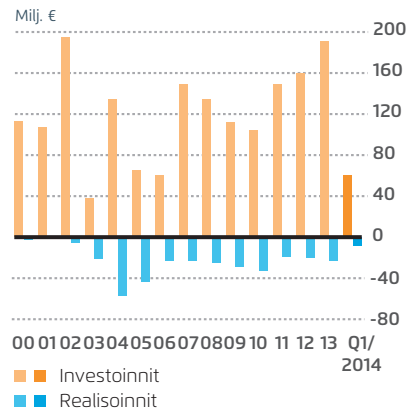
Nettovarallisuus



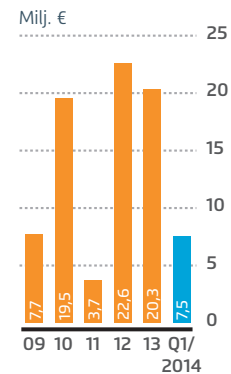
Omavaraisuusaste



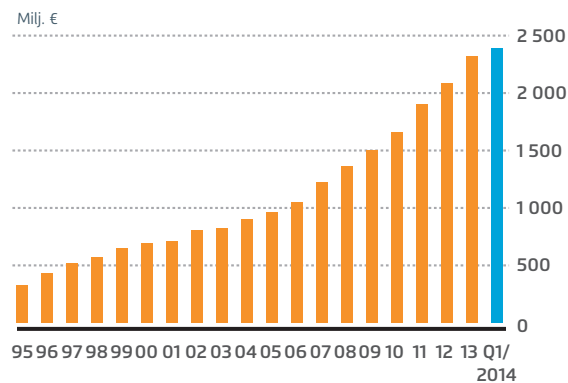
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



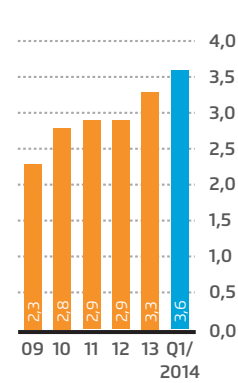
Asuntoinvestoinnit Pietarissa



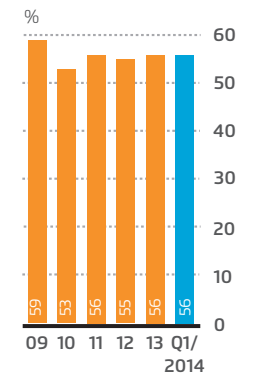
Asuntokannan arvonkehitys



Korkokatekerroin

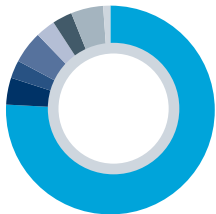


LTV (Loan to value)*



* Ilman VATRO-segmenttiä

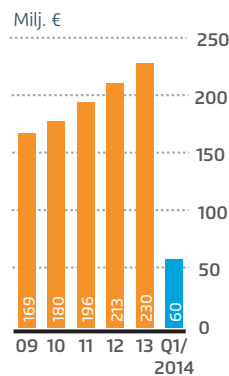
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 31.3.2014



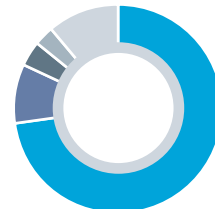
- Pääkaupunkiseutu 75 %
- Muu Helsingin talousalue 4 %
- Turun talousalue 3 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulun talousalue 3 %
- Pietari 5 %
- Tavoitetoimialueen ulkopuolella 1 %

Asunto-omaisuus yhteensä
2 393 milj. €

Vuokratuotot



Tonttivarannon alueellinen jakauma (kerros-m²) 31.3.2014



- Helsingin seutu 73 %
- Tampere 9 %
- Turku 4 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulu 11 %

Yhteensä noin 320 000 kerros-m²,
noin 3 600 asuntoa

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2014	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.12.2013
LIKEVAIHTO	73,6	67,9	311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	1,1	0,5	1,8
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	24,4	12,2	59,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,4	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,2
Aineiden ja palveluiden käyttö	-11,1	-10,1	-73,7
Henkilöstökulut	-2,9	-3,1	-12,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	0,0	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-25,1	-26,4	-107,9
LIKEVOITTO	60,1	40,7	178,3
Rahoitustuotot	0,2	0,1	0,9
Rahoituskulut	-9,7	-9,1	-38,5
	-9,5	-9,0	-37,6
VOITTO ENNEN VEROJA	50,7	31,7	140,8
Tuloverot	-10,1	-7,8	-21,8
TILIKAUDEN VOITTO	40,5	24,0	118,9
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi			
Etuuspohjaisten eläkkeiden uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,0
Erät jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	-4,9	6,3	12,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,1	0,0	0,2
Muuntoerot	0,1	0,0	0,0
Muut lisäykset ja vähennykset	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	1,0	-1,5	-2,6
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-3,8	4,8	10,3
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	36,7	28,7	129,2
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	40,5	23,9	118,9
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,1	0,1
	40,5	24,0	118,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	36,7	28,7	129,1
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,1	0,1
	36,7	28,7	129,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)			
Laimentamaton	0,80	0,47	2,34
Laimennettu	0,80	0,47	2,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8

Konsernitase, IFRS

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	2 393,1	2 127,4	2 316,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,3	2,7	2,4
Aineettomat hyödykkeet	1,4	1,2	1,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,6	37,7	2,6
Saamiset	9,1	34,2	9,1
Laskennalliset verosaamiset	13,3	16,9	12,6
	2 422,0	2 220,3	2 344,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	190,6	170,9	190,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20,6	31,5	12,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,6	0,2	3,2
Rahavarat	20,4	31,0	46,4
	236,2	233,6	251,7
VARAT YHTEENSÄ	2 658,2	2 453,9	2 595,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-26,2	-27,9	-22,3
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	23,6	45,0	45,0
Kertyneet voittovarot	782,2	632,0	750,9
	827,8	697,3	821,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,1	1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	828,9	698,3	822,8
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	172,7	195,5	173,9
Varaukset	3,0	3,4	3,1
Muut velat	33,9	40,3	29,5
Korolliset velat	1 470,5	1 325,6	1 339,0
	1 680,1	1 564,9	1 545,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	64,4	66,4	61,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	13,2	4,6	3,8
Korolliset velat	71,5	119,8	162,3
	149,2	190,7	227,5
VELAT YHTEENSÄ	1 829,3	1 755,6	1 773,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	2 658,2	2 453,9	2 595,8

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	40,5	24,0	118,9
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-24,3	-12,2	-59,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-1,5	-0,5	-1,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9,9	9,4	39,3
Korkotuotot	-0,2	-0,1	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	10,1	7,8	21,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	34,5	28,3	118,0
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-8,6	-3,8	8,4
Vaihto-omaisuuden muutos	-0,4	-3,1	-21,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	2,9	10,8	3,1
Varausten muutos	0,0	0,0	-0,4
Maksetut korot	-10,2	-10,1	-39,1
Saadut korot	0,7	0,1	0,8
Maksetut verot	-3,0	-1,0	-15,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	15,9	21,1	53,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,4
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-41,7	-30,3	-170,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,2	0,3
Myönnettyt lainat	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys(-)/vähennys(+)	0,0	-35,0	25,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	7,6	2,4	22,0
Investointien nettorahavirta	-34,2	-62,7	-122,6
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-3,1	-20,8	3,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	55,8	105,4	279,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-30,0	-17,8	-173,3
Maksetut osingot	-30,5	-28,0	-28,0
Rahoituksen nettorahavirta	-7,8	38,8	81,6
Rahavarojen muutos	-26,0	-2,8	12,8
Rahavarat kauden alussa	46,4	33,7	33,7
Rahavarat kauden lopussa	20,4	31,0	46,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhti- ön omis- tajien osuus yhteensä	Määräys- vallaton osuus	
Oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,7	43,7	44,5	0,4	232,7	293,2	1,0	294,2
IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöön- oton vaikutus						403,4	403,4		403,4
Oikaistu oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,7	43,7	44,5	0,4	636,1	696,6	1,0	697,6
Laaja tulos									
Rahavirran suojaus		4,7					4,7		4,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0					0,0		0,0
Muuntoerot						-0,1	-0,1		-0,1
Tilikauden tulos						24,0	24,0	0,1	24,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	23,9	28,7	0,1	28,7
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		-28,0
Muut oikaisut							0,0		0,0
	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	-4,1	0,7	0,1	0,7
Oma pääoma 31.3.2013	4,4	-27,9	43,7	44,5	0,4	632,1	697,3	1,0	698,3

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhti- ön omis- tajien osuus yhteensä	Määräys- vallaton osuus	
Oma pääoma 1.1.2014	4,4	-22,3	43,7	44,5	0,4	750,9	821,7	1,0	822,8
Laaja tulos									
Rahavirran suojaus		-3,9					-3,9		-3,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1					0,1		0,1
Muuntoerot						-0,1	-0,1		-0,1
Tilikauden tulos	0,0					40,5	40,5	0,1	40,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-3,9	0,0	0,0		40,4	36,6	0,1	36,6
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-9,1	-9,1		-9,1
Osakeanti							0,0		0,0
Pääoman palautus				-21,4			-21,4		-21,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,4	0,0	-9,1	-30,5		-30,5
Muut oikaisut	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0		0,0
	0,0	-3,9	0,0	-21,4	-0,1	31,3	6,1	0,1	6,2
Oma pääoma 31.3.2014	4,4	-26,2	43,7	23,2	0,4	782,3	827,8	1,1	828,9

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2014 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. SATO on ottanut käyttöön tilikauden alusta IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisen käyvän arvon mallin. Laatimisperiaatteen muutos on tehty takautuvasti eli vertailuvuoden (2013) tiedot ja vertailuvuoden avaava tase (1.1.2013) on oikaistu uuden laatimisperiaatteen mukaiseksi. Muilta osin osavuositarkastuksen laadinnassa on sovellettu samoja laskentaperiaatteita kuin tilikaudelta 1.1.-31.12.2013 laaditussa IFRS-konsernitilinpäätöksessä.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnot ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia asuntoja, joita SATO pitää hallussaan hankintaan vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sijoitusasunnot eivät ole SATOn omassa käytössä olevia asuntoja. SATOn sijoitusasunnot käsitellään IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin käyvän arvon mallin mukaisesti.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvotetaan myöhemmin käypään arvoon,

jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulostaikutteisesti kaudelle jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Sijoitusasuntojen käypä arvo kuvastaa pääasiallisilla markkinoilla toteutuvaa hintaa huomioiden asunnon kunnan ja sijaintipaikan.

SATO määrittää itse sijoitusasuntojen käyvät arvot ja määrittäminen perustuu kauppaa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

- Kauppaa-arvojen hinnat poimitaan hintatietorekisteristä sijaintipaikkakunnan ja kaupunginosan perusteella
- Tuottoarvomenetelmässä diskontataan kassavirrat perustuen tuottovaateisiin sekä oletukseen pitkäaikaisesta vuokra-asuntokäytöstä
- Rakenteilla olevien kohteiden ja arava-kohteiden hankintameno vastaa niiden käypää arvoa

SATOn käyvän arvon määrittäminen tarkastetaan neljä kertaa vuodessa ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

Osa SATOn sijoitusasunnoista kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdis-

tuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoitusasunto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoitusasunto poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoitusasuntojen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2014

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	63,8	9,8		73,6
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	63,8	9,8		73,6
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	1,0	0,1		1,1
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,0		0,3
Liikevoitto	57,3	2,8		60,1
Korkotuotot	0,2	0,0		0,2
Korkokulut	-8,3	-1,4		-9,7
Voitto ennen veroja	49,2	1,5		50,7
Asuntokannan nettovuokratuotot	30,3	5,1		35,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	5,7 %	10,5 %		6,1 %
Investoinnit	59,2			59,2
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	0,3	0,0		0,3
Arvonalentumiset				
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 435,6	209,9	-13,4	2 632,1
Sijoitusasunnot	2 198,4	194,7		2 393,1
Rahavarat	7,0	0,6		7,6
Segmentin muut varat	230,3	14,4	-13,4	231,3
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,1	0,2		0,1
Kohdistamattomat varat				26,1
Varat yhteensä				2 658,2
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 490,6	179,4	-13,4	1 656,6
Korolliset velat	1 368,4	173,6		1 542,0
Segmentin muut velat	122,2	2,8	-13,4	111,6
Kohdistamattomat velat				172,7
Velat yhteensä				1 829,3

Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2013

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	58,3	9,6		67,9
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	58,3	9,6		67,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	0,4	0,1		0,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	0,0		-0,2
Liikevoitto	38,3	2,4		40,7
Korkotuotot	0,1	0,0		0,1
Korkokulut	-7,5	-1,6		-9,1
Voitto ennen veroja	31,0	0,7		31,7
Asuntokannan nettovuokratuotot	27,0	5,0		32,0
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	5,8 %	10,8 %		6,2 %
Investoinnit	29,4			29,4
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-0,2	0,0		-0,2
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 220,1	208,2	-13,2	2 415,1
Sijoitusasunnot	1 928,6	198,8		2 127,4
Rahavarat	13,9	-4,8		9,1
Segmentin muut varat	277,7	13,9	-13,2	278,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				38,8
Varat yhteensä				2 453,9
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 390,8	182,5	-13,2	1 560,1
Korolliset velat	1 266,3	179,1		1 445,4
Segmentin muut velat	124,5	3,4	-13,2	114,7
Kohdistamattomat velat				195,5
Velat yhteensä				1 755,6

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2013

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	272,4	39,1		311,5
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	272,4	39,1	0,0	311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	1,6	0,2		1,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,2	0,0	-0,9
Liikevoitto	166,9	11,4	0,0	178,3
Korkotuotot	0,9	0,0		0,9
Korkokulut	-32,7	-5,8		-38,5
Voitto ennen veroja	135,2	5,6	0,0	140,8
Asuntokannan nettovuokratuotot	115,2	22,1		137,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% kirjanpitoarvolle	6,0 %	11,1 %		6,5 %
Investoinnit	190,6	0,0		190,6
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	28,1			28,1
Poistot	-0,7	-0,2		-0,9
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 384,6	215,2	-15,3	2 584,5
Sijoitusasunnot	2 120,2	195,8		2 316,0
Rahavarat	42,4	5,3		47,7
Segmentin muut varat	222,1	13,8	-15,3	220,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				11,3
Varat yhteensä				2 595,8
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 429,4	185,0	-15,3	1 599,1
Korolliset velat	1 324,2	178,1		1 502,3
Segmentin muut velat	105,2	6,9	-15,3	96,8
Kohdistamattomat velat				173,9
Velat yhteensä				1 773,0

2. Sijoitusasunnot

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Sijoitusasuntojen käypä arvo 1.1.	2 316,0	2 088,0	2 088,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	53,7	25,5	169,3
Lisäinvestoinnit	4,7	3,4	18,4
Myydyt sijoitusasunnot	-6,5	-2,3	-22,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	0,3	1,0
Siirrot vaihto-omaisuudesta	0,3	0,3	1,8
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	24,4	12,2	59,6
Sijoitusasuntojen käypä arvo 31.3.	2 393,1	2 127,4	2 316,0

Sijoitusasuntojen arvonkehitys johtui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulospäätöksessä kaudelle jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkina-osapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Sijoitusasuntojen käypä arvo kuvastaa pääasiallisilla markkinoilla toteutuvaa hintaa huomioiden asunnon kunnon ja sijaintipaikan.

SATO määrittää itse sijoitusasuntojen käyvät arvot ja määrittäminen perustuu kauppaa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

* Kauppa-arvojen hinnat poimitaan hintatietorekisteristä sijaintipaikkakunnan ja kaupunginosan perusteella.

* Tuottoarvomenetelmässä diskontataan kassavirrat perustuen tuottovaateisiin sekä oletukseen pitkäaikaisesta vuokra-asuntokäytöstä

* Rakenteilla olevien kohteiden ja aravakohteiden hankintameno vastaa niiden käypää arvoa

SATOn käyvän arvon määrittäminen on tarkastettu ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet 31.3.2014

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %
Kauppa-arvo kohteista								
Kauppahintojen muutos	-146,7	-9,5 %	-73,4	-4,7 %	73,4	4,7 %	146,7	9,5 %
Tuottoarvo kohteista								
Tuottovaatimus	45,9	12,6 %	21,7	6,0 %	-19,7	-5,4 %	-37,6	-10,3 %
Vuokratuotot	-62,6	-17,2 %	-31,3	-8,6 %	31,3	8,6 %	62,6	17,2 %
Hoitokulut	21,4	5,9 %	10,7	2,9 %	-10,7	-2,9 %	-21,4	-5,9 %
Käyttöaste	-62,6	-17,2 %	-31,3	-8,6 %	-	-	-	-

Kaikki SATOn sijoitusasunnot luokitellaan IRFS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,4	2,1	2,1
Lisäykset	0,1	0,8	1,0
Vähennykset	0,0	0,0	-0,7
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	0,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,3	2,7	2,4

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Rakenteilla olevat asunnot	54,9	54,0	59,3
Valmiit asunnot ja liiketilat	39,2	15,2	34,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	87,1	94,9	88,3
Muu vaihto-omaisuus	9,4	6,8	8,6
Yhteensä	190,6	170,9	190,1

5. Oman pääoman liitetiedot

Milj. €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2014	50 842,0	4,4	43,7	44,5	92,7
	0,0	0,0	0,0	-21,4	-21,3
31.3.2014	50 842,0	4,4	43,7	23,2	71,3

6. Korolliset velat

Katsauspäivänä korollisen velan kirjanpitoarvo oli 1 542,0 (31.3.2013: 1 445,4) milj.€, josta yritystodistuksia oli 69,2 (48,4), joukkovelkakirjalainoja 247,6 (198,9), pankkirahoitusta 757,5 (742,1), korkotukilainoja 81,3 (96,2) ja aravalainoja 150,8 (163,3) milj.€. Sijoitus-asunto-osakkeisiin kohdistuvat velkaosuudet olivat 235,4 (196,6) milj.€. Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 42,6 milj.€. Lisäksi sijoitusasunto-osakkeisiin kohdistuvat velkaosuudet kasvoivat 17,5 milj.€.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATolla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj.€, sitovia luottolimiittejä 130 milj.€, josta oli 31.3.2014 käyttämättä 105 (130) milj.€, sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj.€.

7. Johdannaisopimukset

Milj. €	31.3.2014		31.3.2013		31.12.2013
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaisopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-26,2	-26,2	-29,4	-22,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-6,2	-6,2	-0,7	-5,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,0	-1,3	-1,3	0,3	-0,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-1,0	-1,0	-1,6	-1,1
Yhteensä	0,0	-34,7	-34,7	-31,4	-29,0

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Johdannaisopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	429,9	434,3	432,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	112,8	115,0	112,8
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	15,4	9,0	23,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0	20,0
Yhteensä	578,1	578,3	588,3

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 2-8 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1-2 vuoden kuluessa.

8. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	31.3.2014			31.12.2013		
	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamatto- miin syöttötietoi- hin perustuvat käyvät arvot	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamatto- miin syöttötietoi- hin perustuvat käyvät arvot
Varat						
Myytavissä olevat rahoitusvarat, käypään arvoon laajan tuloksen kautta	0,7			0,7		
Velat						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset		1,0			1,1	
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaisopimukset		33,7			27,8	
Joukkovelkakirjalainat	204,1	49,0		198,1	49,0	
Muut korolliset velat		1 294,3			1 252,9	
Velat yhteensä	204,1	1 378,0		198,1	1 330,8	-

Käyvän arvon hierarkiatason 1 käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin ja tason 2 arvot diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietona käytetään markkinakorkoja. Lainat esitetään taseessa hankintamenoonsa.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	1 005,3	941,0	939,4
Annetut kiinnitykset	203,9	229,5	203,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	848,7	716,3	824,9
Pantattujen talletusten arvo	0,1	25,1	0,1
Valtion asuntolainat	150,8	163,3	157,2
Annetut kiinnitykset	335,1	336,5	335,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
Korkotukilainat	81,3	96,2	89,5
Annetut kiinnitykset	117,2	127,2	117,2
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat	235,1	196,6	217,9
Annetut kiinnitykset	347,6	243,5	327,1
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,5	19,4	19,4
RS-takaukset	7,8	10,0	8,0
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	6,0	6,0

Sitovat hankintasopimukset

Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	118,6	100,3	127,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	4,8	5,3	4,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	0,9	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	6,0	3,8	6,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määräajaksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 86,8 (31.3.2013: 89,3) 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 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 2014 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola ryhmä. Vuonna 2013 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola ryhmä.

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:

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	27,1	30,8	28,1

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet

Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	0,4	0,3	2,4
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,2	0,0	0,4
Yhteensä	0,5	0,3	2,8

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

8.4.2014 SATO ja VVO myivät Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle yhdessä omistamansa Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeet.

12. Tunnusluvut

Milj. €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013**	31.12.2012**	31.12.2011**	31.12.2010**	31.12.2009**
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut							
Liikevaihto, milj. €	74	68	312	287	232	193	230
Liikevoitto, milj. €	60	41	178	160	209	167	133
Nettorahoituskulut, milj. €	-9	-9	-38	-39	-35	-33	-41
Tulos ennen veroja, milj. €	51	32	141	121	174	133	92
Taseen loppusumma, milj. €	2 658	2 454	2 596	2 360	2 167	1 805	1 665
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	829	698	823	693	635	534	413
Vieras pääoma, milj. €	1 829	1 756	1 773	1 696	1 554	1 289	1 264
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	10,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %	10,3 %	8,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	19,6 %	13,7 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %	20,8 %	17,9 %
Omavaraisuusaste (%)	31,2 %	28,5 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %	29,5 %	24,8 %
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 393	2 127	2 316	2 088	1 899	1 657	1 503
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	59	29	191	160	150	104	112
prosentteina liikevaihdosta	80,4 %	43,3 %	61,2 %	55,7 %	64,7 %	54,1 %	48,6 %
Henkilöstö keskimäärin	159	150	156	152	137	129	141
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake (€)	0,80	0,47	2,34	1,78	2,63	2,01	1,51
Oma pääoma / osake (€)	16,28	13,71	16,16	13,72	12,59	10,48	9,07
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	45,3
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	18	12	51	44	43	35	27
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,35	0,24	1,00	0,87	0,85	0,72	0,59
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €	1 029	914	1 007	900	825	685	537
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)	20,2	18,0	19,8	17,7	16,2	13,5	11,9
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	23	18	66	62	52	50	34
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,46	0,36	1,30	1,21	1,02	0,98	0,76

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

** IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia.

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 (€)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS -/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos - Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot -/+ Uudisasuntomyyntien myyntikate -/+ Tonttirealisointien myyntikate -/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos -/+ Edellisten erien laskennalliset verot - Vähemmistöosuus
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)	Nettovarallisuus -/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja -/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)
Operatiivinen kassavirta (CEPS)	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät

Palvelukonseptit

SATO VuokraKoti

Tähtiluokitellut
vuokra-asunnot

SATO SenioriKoti

Vuokra-asunnon
lisäksi hoivapalvelua

SATO HotelliKoti

Kodinomaiset
tilapäisasunnot

SATO OmistusKoti

Yksilölliset
muuttovalmiit
omistusasunnot



SATO VuokraKoti

SATO VuokraKoti on turvallinen ja huoleton valinta pysyväksi kodiksi. Haluamme edistää asiakassuhteen jatkuvuutta helpottamalla asunnon vaihtoa elämäntilanteen muuttuessa. Tämä luo asiakkaille turvaa.



Asukkaan ilo motivoi henkilöstöä



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 344 000
www.sato.fi