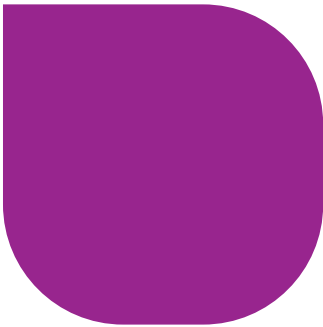


OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2013



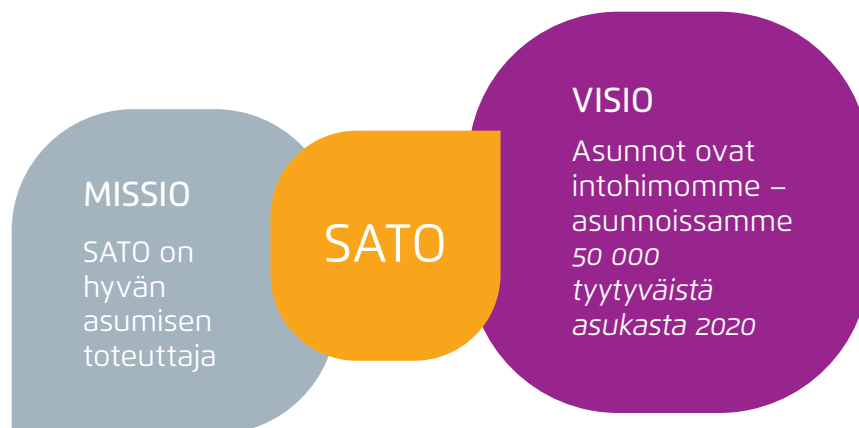
SATolla rakenteilla 600 uutta
vuokra-asuntoa

Sisältö

Strategia	4
SATO Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2013.....	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	6
Joukkovelkakirjalainaohjelma ja joukkovelkakirjalaina	6
Yhtiökokous 5.3.2013	7
Hallituksen järjestäytyminen	7
Lähtöajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 16.4.2013	7
Segmenttikohtainen informaatio	8
Taloudellinen kehitys	9
Konsernin laaja tulotilasto, IFRS	11
Konsernitase, IFRS	12
Konsernin rahavirtatilasto, IFRS	13
Tilasto konsernin omaa pääomaa koskevista IFRS	14
Liitetiedot osavuositiedotukseen	15

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. Omistamme noin 23 500 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuutemme käypä arvo on 2,1 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

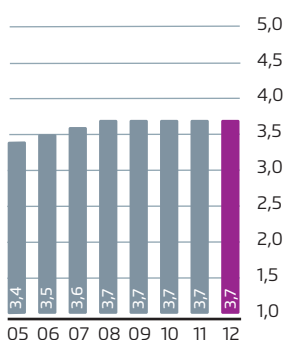
Tavoitteet toiminnan jatkuvuuden, tuloksellisuuden ja kannattavan kasvun varmistamiseksi

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

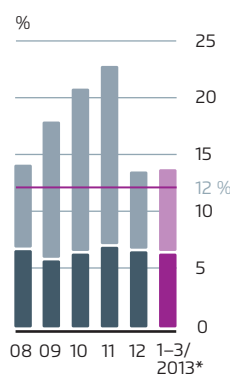
Toteuma 2012

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

Asiakastytyväisyys 2005–2012



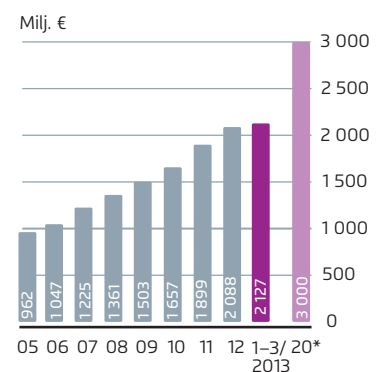
Kokonaistuotto 2008 - 1–3/2013



■ Arvonnousu (%)
■ Tulos (%)

*Vuosituloslaskennalla

Sijoitusomaisuuden arvo 2005 - 1–3/2013



* SATOn tavoite

SATO Oyj:n osavuositarkastus

1.1.–31.3.2013

Yhteenveto ajalta 1.1.–31.3.2013 (1.1.–31.3.2012)

- Tulos ennen veroja oli 15,2 (15,6) milj. €.
- Sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 16,6 (19,5) milj. € ja oli 551 (493) milj. €.
- Konsernin nettovarallisuus käyvin arvoin oli 698 (642) milj. €.
- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 29,4 (20,5) milj. €.
- Vuokrausaste oli 97,4 (98,0) %.

Toimintaympäristö

Kasvukeskuksissa pienten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan, etenkin pääkaupunkiseudulla. Kaupungistuminen, perhekoon pienentyminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvudotuksia. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut pitkään vähäistä.

Epävarmuus taloudessa jatkuu, mikä ylläpitää hermostuneisuutta rahoitusmarkkinoilla. Korkotaso on pysynyt pitkään poikkeuksellisen alhaisella tasolla. Suomessa kuluttajien luottamus talouteen on noussut alkuvuonna.

Alhainen korkotaso on ylläpitänyt asuntokauppaa, mutta taloudellisen epävarmuuden jatkuminen ja työttömyyden mahdollinen lisääntyminen voivat heikentää kysyntää. Uudisasuntokauppaan vaikuttaa maaliskuun alussa voimaan tullut varainsiirtoverolain muutos, joka ulottaa veropohjan koskemaan myös asuntoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta.

Toimitusjohtaja Erkka Valkila:

”SATO on panostanut merkittävästi pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseen. Tuottamalla uusia asuntoja luodaan edellytyksiä alueen elinkeinoelämän kasvulle. Uusien asuntojen vuokratasoon voidaan vaikuttaa tehokkaasti rakentamisen ohjeistusta väljentämällä, koskien esim. autopaikkojen määrää, keskipinta-alaa, esteettömyyttä ja yhteisiä tiloja.

SATO jatkaa aktiivista investointitoimintaa ja tavoitteena on edelleen lisätä uudisasuntojen osuutta vuokra-asuntokannassamme. Laajentaaksemme rahoituspohjaamme julkaisimme katsauskaudella joukkovelkakirjalainaohjelman, joka on jatkoa viime vuoden keväällä menestyksekkäästi liikkeeseen lasketulle joukkovelkakirjalainalle. Ensimmäisen ohjelman puitteissa liikkeeseen lasketun lainan suuruus oli sata miljoonaa euroa.”

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

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto laski vertailujaksoon nähden 16,1 prosenttia ja oli 67,9 miljoonaa euroa (80,9 miljoonaa euroa 1.1.–31.3.2012). Liikevaihdon muutos

johtui valmistuneiden omistusasuntojen pienemmästä määrästä. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 56,4 (52,2) miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta 58,3 (71,8) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 9,6 (9,1) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 24,2 (25,1) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 15,2 (15,6) miljoonaa euroa. Lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 16,6 (19,5) miljoonaa euroa.

Tulokseen sisältyy realisointikatetta 1,5 (3,5) miljoonaa euroa. Korkosuojausten markkina-arvon muutoksen vaikutus tulokseen on 0,3 (0,1) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 14,5 (14,9) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 0,7 (0,7) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 917,6 (1 714,7) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 282,4 (269,7) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna oli 698,3 (642,1) miljoonaa euroa, mikä on 13,71 (12,60) euroa/osake.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 14,9 (15,9) prosenttia ja käyvin arvoin 28,5 (29,3) prosenttia.

Konsernin kokonaistuotto vuositasolle suhteutettuna oli 13,7 (16,3) prosenttia. Kokonaistuotto koostuu oman pääoman tuoton lisäksi sijoitusasuntojen arvonnousutuotosta. Kokonaistuotto lasketaan nettovarallisuudelle käyvin arvoin. Oman pääoman tuotto oli 15,8 (16,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,7 (6,6) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 445,4 (1 278,0) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 958,6 (796,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 2,8 (3,2) prosenttia.

Katsauskaudella hankittiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 100,0 miljoonaa euroa.

Katsauskaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 4,6 (0,3) miljoonaa euroa ja tulokseen 0,3 (0,1) 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.

SATO:n omistuksessa oli 31.3.2013 yhteensä 23 589 (23 376) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 19 497 (19 277) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 092 (4 099) asuntoa. Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 79 asunnolla.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 576,5 (1 439,3) miljoonaa euroa ja käypä arvo 2 127,4 (1 932,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 22,8 (14,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 39,4 (33,8) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 550,9 (493,2) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 16,6 (19,5) miljoonaa euroa. Arvoero kasvoi asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta.

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

Investoinnit ja realisoinnit

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

Katsauskaudella konsernin investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 29,4 (20,5) miljoonaa euroa, josta uudistustoiminvestointien osuus on 15,4 (15,2) miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 580 (481) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 7,7 (7,9) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 60 (10) yhteisarvoltaan 2,2 (1,4) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATO:n tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Vuokraus

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

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut olivat katsauskaudella hyvällä tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,4 (98,0) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 37,5 (34,1) prosenttia. Vuokrausasteen lasku johtui pääosin isojen asuntojen vaihtuvuuden lisääntymisestä.

SATO:n vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskaudella 14,70 (13,66) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 9,78 (9,49) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 32,0 (29,4) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti sijoitusasuntojen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,5 (8,5) ja käyväälle arvolle 6,2 (6,3).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 94,9 (89,4) miljoonaa euroa. Katsauskaudella ei hankittu tontteja (vertailukaudella 2,4 miljoonaa euroa). Tuotantoon siirrettiin tontteja 3,7 (1,3) miljoonan euron arvosta.

Katsauskauden aikana konsernille valmistui 104 (70) sijoitusasuntoa ja 24 (78) myytävää omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2013 yhteensä 580 (481) sijoitusasuntoa ja 363 (401) omistusasuntoa.

Katsauskauden lopussa oli myymättä 40 (36) valmista ja 243 (282) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 98,4 (97,6) miljoonaa euroa. SATO:n omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua.

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 95,9 (74,9) miljoonaa euroa ja käypä arvo 101,9 (74,9) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 24,7 (9,9) miljoonan euron arvosta. 31.3.2013 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 172 (112) valmista ja 145 (109) rakenteilla olevaa asuntoa.

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

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 148 (144) ja katsauskaudella keskimäärin 150 (139) henkilöä.

Joukkovelkakirjalainaohjelma ja joukkovelkakirjalaina

SATO Oyj laski 20.3.2013 liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Lainan liikkeeseenlasku on ensimmäinen SATOn 500 miljoonan euron vakuudellisessa joukkovelkakirjalainaohjelmassa. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 20.3.2018. Lainan kiinteä vuotuinen korko on 2,875 prosenttia. Lainan vakuutena on asunto-omaisuutta.

Joukkovelkakirja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 21.3.2013 NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

Yhtiökokous 5.3.2013

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Juha Laaksonen valittiin jatkamaan hallituksen puheenjohtajana ja Timo Hukka, Vesa Immonen ja Jorma Kuokkanen hallituksen jäseninä. Hallituksen uusiksi jäseniksi valittiin tekniikan tohtori Tarja Pääkkönen Boardman Oy:stä ja diplomi-insinööri Niina Rajakoski Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisesta.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa vuodelta 2012 osinkoa 0,55 euroa osakkeelta, yhteensä 28,0 miljoonaa euroa.

Hallituksen järjestäytyminen

Yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan järjestäytymiskokouksessaan 5.3.2013 SATO Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajaksi Jorma Kuokkasen.

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

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Vesa Immosen sekä jäseniksi Tarja Pääkkösen ja Niina Rajakosken.

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 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 korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään 50–80 prosentissa. Rahoituksen riittävyyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

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

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

Näkymät

Taloudellinen epävarmuus jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä. Venäjän talouden ennustetaan kasvavan voimakkaammin.

Korkotason odotetaan pysyvän edelleen matalana vuonna 2013.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla. SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan. Vahva vuokra-asuntokysyntä Suomessa ja Pietarissa luo hyvät edellytykset investointien jatkamiselle.

Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi vaikeuttaa SATOn realisointeja ja omistusasuntomyyntiä.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 16.4.2013

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistussuudet

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	45,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,0 %
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	3,1 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 16.4.2013 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 31. Osakkeiden vaihtuvuus oli katsauskaudella 3,9 prosenttia.

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-

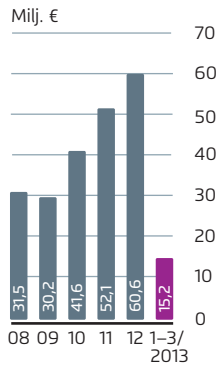
liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2013–2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat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

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

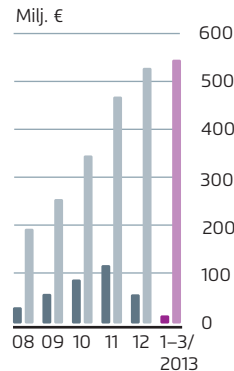
Milj. €	SATO- liiketoiminta 1–3/2013	VATRO- liiketoiminta 1–3/2013	Yhteensä 1–3/2013	SATO- liiketoiminta 1–3/2012	VATRO- liiketoiminta 1–3/2012	Yhteensä 1–3/2012
Liikevaihto	58,3	9,6	67,9	71,8	9,1	80,9
Nettovuokratuotto	27,0	5,0	32,0	24,7	4,7	29,4
Tulos ennen veroja	14,5	0,7	15,2	14,9	0,7	15,6
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	29,4	0	29,4	20,5	0	20,5
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 377,7	198,8	1 576,5	1 236,4	202,9	1 439,3
Sijoitusasuntojen käypä arvo	1 928,6	198,8	2 127,4	1 729,5	202,9	1 932,4
Vuokra-asunnot, lkm	18 284	4 092	22 376	18 028	4 099	22 127
Osaomistusasunnot, lkm	1 213	0	1 213	1 249	0	1 249
Valmistuneet sijoitusasunnot, lkm	104	0	104	70	0	70
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	24	0	24	78	0	78

Taloudellinen kehitys

Tulos ennen veroja 2008 - 1-3/2013



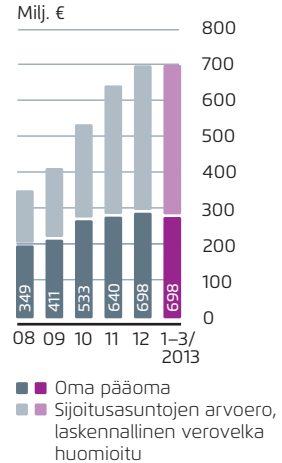
Sijoitusasuntojen arvoero muutos 2008 - 1-3/2013



Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välisen eron muutos

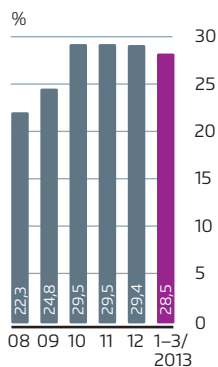
■ Arvoeron kasvu/vuosi
■ Arvoero kumulatiivisesti

Nettovarallisuus 2008 - 1-3/2013

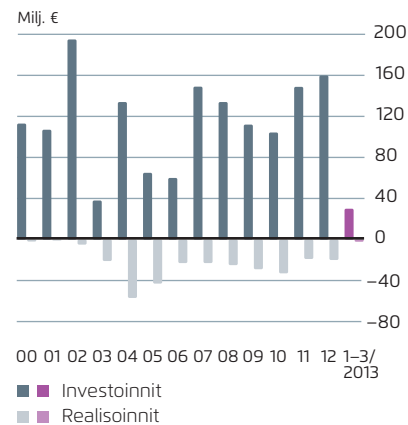


■ Oma pääoma
■ Sijoitusasuntojen arvoero, laskennallinen verovelka huomioitu

Omavaraisuusaste käyvin arvoin 2008 - 1-3/2013

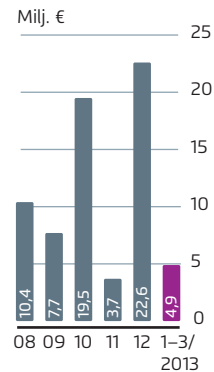


Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-3/2013



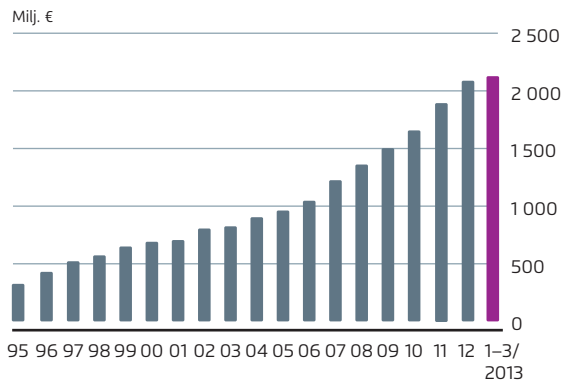
■ Investoinnit
■ Realisoinnit

Asuntoinvestoinnit Pietarissa

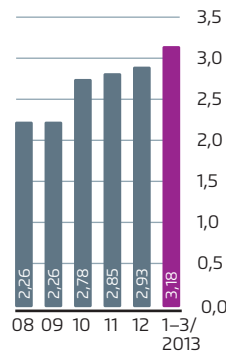


Taloudellinen kehitys

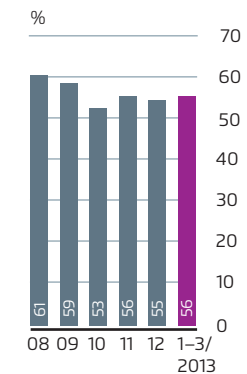
Asuntokannan kehitys, käyvät arvot 1995 - 1-3/2013



Korkokatekerroin

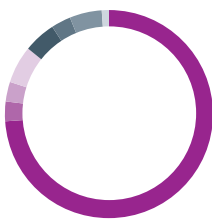


LTV* (Loan to Value)



* ilman VATRO-segmenttiä

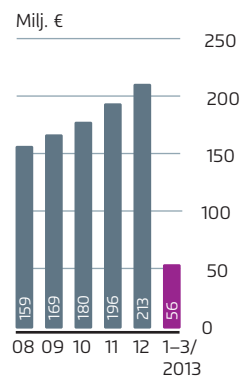
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 31.3.2013



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

Asunto-omaisuus yhteensä,
käypä arvo 2 127 milj. €

Vuokratuotot 2008 - 1-3/2013



Tonttivarannon alueellinen jakauma (kerros-m²) 31.3.2013



- Helsingin seutu 74 %
- Tampere 5 %
- Turku 7 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulu 11 %

Yhteensä noin 338 000 kerros-m²,
noin 3 700 asuntoa

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.12.2012
LIKEVAIHTO	67,9	80,9	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	1,5	0,5	8,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,4
Aineiden ja palveluiden käyttö	-10,1	-24,2	-63,0
Henkilöstökulut	-3,1	-2,9	-12,7
Poistot ja arvonalentumiset	-5,6	-5,4	-21,8
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	0,0	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-26,4	-23,8	-99,6
LIKEVOITTO	24,2	25,1	99,1
Rahoitustuotot	0,1	0,3	1,1
Rahoituskulut	-9,1	-9,9	-39,7
	-9,0	-9,6	-38,5
VOITTO ENNEN VEROJA	15,2	15,6	60,6
Tuloverot	-3,7	-3,9	-15,8
TILIKAUDEN VOITTO	11,4	11,6	44,8
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Erät jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	6,3	0,5	-11,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,1	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-1,5	-0,1	2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	4,8	0,5	-8,2
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	16,2	12,1	36,5
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	11,4	11,6	44,8
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,0	0,0
	11,4	11,6	44,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	16,1	12,1	36,5
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,0	0,0
	16,2	12,1	36,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)			
Laimentamaton	0,22	0,23	0,88
Laimennettu	0,22	0,23	0,88
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8

Konsernitase, IFRS

Milj. €	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	1 576,5	1 439,3	1 553,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,7	1,5	2,1
Aineettomat hyödykkeet	1,2	0,7	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	37,7	2,9	2,6
Saamiset	34,2	58,9	9,1
Laskennalliset verosaamiset	31,5	27,1	32,7
	1 683,9	1 530,6	1 601,3
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	170,9	145,5	167,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	31,5	23,5	49,6
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,2	2,3	1,9
Rahavarat	31,0	12,9	33,7
	233,6	184,1	252,9
VARAT YHTEENSÄ	1 917,6	1 714,7	1 854,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-27,9	-23,9	-32,7
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	45,0	44,9	45,0
Kertyneet voittovarot	216,1	199,6	232,7
	281,3	268,7	293,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,0	1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	282,4	269,7	294,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	75,1	70,2	74,9
Varaukset	3,4	3,7	3,4
Muut velat	40,3	36,0	46,6
Korolliset velat	1 325,6	1 142,6	1 249,0
	1 444,4	1 252,4	1 373,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	66,4	52,0	56,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,6	5,2	3,4
Korolliset velat	119,8	135,4	126,3
	190,7	192,6	186,2
VELAT YHTEENSÄ	1 635,2	1 445,0	1 560,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 917,6	1 714,7	1 854,2

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	11,4	11,6	44,8
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	5,3	5,5	20,3
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-1,5	-0,5	-8,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9,4	9,9	41,2
Korkotuotot	-0,1	-0,3	-1,1
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	3,7	3,9	15,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	28,3	30,1	112,2
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-3,8	-2,3	1,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-3,1	8,9	-13,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	10,8	-9,9	-8,3
Varausten muutos	0,0	-0,3	-0,5
Maksetut korot	-10,1	-11,9	-39,8
Saadut korot	0,1	0,8	1,6
Maksetut verot	-1,0	-2,3	-13,6
Liiketoiminnan nettorahavirta	21,1	13,3	39,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	-0,7	-0,7
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-30,3	-15,4	-136,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,3	0,5
Myönnettyt lainat	0,0	-1,6	-1,9
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)	-35,0	0,0	25,0
Osakkuusyritysten myynti	0,0	0,0	0,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	2,4	1,4	19,0
Investointien nettorahavirta	-62,7	-15,9	-94,9
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-20,8	0,3	-23,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	105,4	37,3	188,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-17,8	-20,8	-74,7
Maksetut osingot	-28,0	-24,9	-24,9
Rahoituksen nettorahavirta	38,8	-8,1	65,3
Rahavarojen muutos	-2,8	-10,7	10,1
Rahavarat kauden alussa	33,7	23,6	23,6
Rahavarat kauden lopussa	31,0	12,9	33,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2012

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									
Etuuspohjaisten eläkkeiden uudelleenarvostus							0,0		0,0
Rahavirran suojaus		0,4					0,4		0,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0					0,0		0,0
Muuntoerot						0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos						11,6	11,6		11,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	0,5	-	-	-	11,6	12,1	0,0	12,1
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-24,9	-24,9	0,0	-24,9
Osakeanti							0,0		0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-24,9	-24,9		-24,9
Muut oikaisut						0,0	0,0		0,0
	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	-13,3	-12,8	0,0	-12,8
Oma pääoma 31.3.2012	4,4	-23,9	43,7	0,4	44,5	199,6	268,7	1,0	269,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.3.2013

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									
Etuuspohjaisten eläkkeiden uudelleenarvostus							0,0		0,0
Rahavirran suojaus		4,7					4,7		4,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0					0,0		0,0
Muuntoerot		0,0					0,0		0,0
Tilikauden tulos						11,4	11,4		11,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	4,8	-	-	-	11,4	16,1	0,1	16,2
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-28,0	-28,0		-28,0
Osakeanti							0,0		0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-28,0	-28,0		-28,0
Muut oikaisut						0,0	0,0		0,0
	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	-16,5	-11,8	0,1	-11,7
Oma pääoma 31.3.2013	4,4	-27,9	43,7	0,4	44,5	216,2	281,4	1,0	282,4

Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2013 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 korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot ja kulut. SATOssa segmenttien tuottoihin ja kuluihin luetaan myös rahoitustuotot ja -kulut, sillä niiden

katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tuloksesta oikeata kuvaa.

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

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista 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 eläkesaamia 0,3 milj.euroa. Vastaavasti 31.12.2012 taseessa oma pääoma pienenee 1 milj. euroa, eläkevelka kasvaa 0,7 milj. euroa ja pienentää eläkesaamia 0,3 milj. euroa. Tuloslaskelmassa uudistetun standardin käyttöä otollalla ei ollut olennaista merkitystä.

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	1,5	0,0		1,5
Poistot ja arvonalentumiset	-4,7	-0,9		-5,6
Liikevoitto	21,8	2,4		24,2
Korkotuotot	0,1	0,0		0,1
Korkokulut	-7,5	-1,6		-9,1
Voitto ennen veroja	14,5	0,7		15,2
Asuntokannan nettovuokratuotot	27,0	5,0		32,0
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% kirjanpitoarvolle	8,2%	10,8%		8,5%
Investoinnit	29,4			29,4
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	-4,7	-0,9		-5,6
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 669,2	208,2	-13,2	1 864,2
Sijoitusasunnot	1 377,7	198,8		1 576,5
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				53,4
Varat yhteensä				1 917,6
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				75,1
Velat yhteensä				1 635,2

Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2012

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	71,8	9,1		80,9
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	71,8	9,1		80,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	0,5	0,0		0,5
Poistot ja arvonalentumiset	-4,4	-1,0		-5,4
Liikevoitto	22,7	2,4		25,1
Korkotuotot	0,3	0,0		0,3
Korkokulut	-8,2	-1,7		-9,9
Voitto ennen veroja	14,9	0,7		15,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	24,7	4,7		29,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% kirjanpitoarvolle	8,2%	10,1%		8,5%
Investoinnit	20,5			20,5
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	2,4			2,4
Poistot	-4,4	-1,0		-5,4
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 504,8	216,2	-12,9	1 708,1
Sijoitusasunnot	1 236,4	202,9		1 439,3
Rahavarat	34,7	-1,3		33,4
Segmentin muut varat	233,7	14,4	-12,9	235,2
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,2		0,2
Kohdistamattomat varat				6,6
Varat yhteensä				1 714,7

Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 191,6	196,1	-12,9	1 374,8
Korolliset velat	1 089,5	188,5		1 278,0
Segmentin muut velat	102,1	7,6	-12,9	96,8
Kohdistamattomat velat				70,2
Velat yhteensä				1 445,0

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. €	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Hankintameno 1.1.	1 711,6	1 561,9	1 561,9
Lisäykset; uudet kiinteistöt	27,4	19,5	149,7
Lisäykset; lisäinvestoinnit	2,0	1,0	10,2
Vähennykset	-0,7	-0,9	-10,7
Siirrot erien välillä	-0,5	0,0	0,5
Hankintameno yhteensä	1 739,9	1 581,5	1 711,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-158,0	-137,0	-137,0
Poistot	-5,4	-5,2	-21,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-163,4	-142,2	-158,0
Kirjanpitoarvo	1 576,5	1 439,3	1 553,7
Käypä arvo	2 127,4	1 932,4	2 088,0
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	550,9	493,2	534,3
Arvoeron muutos	16,6	19,5	60,6

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 31.3.2013.

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. €	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,1	1,3	1,3
Lisäykset	0,8	0,3	1,4
Vähennykset	0,0	0,0	-0,1
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,7	1,5	2,1

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Rakenteilla olevat asunnot	54,0	29,1	46,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	15,2	15,2	18,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	94,9	89,4	94,8
Muu vaihto-omaisuus	6,8	11,7	8,4
Yhteensä	170,9	145,5	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	45,0	93,1
	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.3.2013	50 842	4,4	43,7	45,0	93,1

6. Korolliset velat

SATO Oyj laski 20.3.2013 liikkeeseen nimellisarvoltaan 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 20.3.2018. Kiinteä vuotuinen korko on 2,875 prosenttia. Laina otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla 21.3.2013. Lainan liikkeeseenlasku on ensimmäinen SATOn 11.3.2013 julkistaman 500 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainaohjelman alla. Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistussuhjelma 100 milj. €, sitovia lyhytaikaisia luottolimiittejä 130 milj. € sekä ei-sitovia shekkilimiittiä 5 milj. €.

Katsauspäivänä korollisen velan kirjanpitoarvo oli 1 445,4 (31.3.2012: 1 278,0) milj. €, josta yritystodistuksia oli 48,4 (93,5), joukkovelkakirjalainoja 198,9 (0,0), pankkirahoitusta 711,3 (703,4), TyEL-lainoja 30,8 (34,4), korkotukilainoja 96,2 (96,5) ja aravalainoja 163,3 (173,4) milj. €. Sijoitusasunto-osakkeisiin kohdistuvat velkaosuudet olivat 196,6 (177,1) milj. €. Joukkovelkakirjalainojen diskontattuihin rahavirtoihin perustuva käypä arvo oli 222,9 (0,0) milj. € ja pankkirahoituksen 720,5 (705,6) milj. €. Muiden lainaryhmien käyvät arvot eivät olennaisesti poikkea niiden kirjanpitoarvoista tai eivät ole luotettavasti määritettävissä.

7. Johdannaissopimukset

	31.3.2013		31.3.2012	31.12.2012
Milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	–	–29,4	–29,4	–26,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	2,8	–3,5	–0,7	–5,9
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,3	–	0,3	0,1
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	–	–1,6	–1,6	–3,4
Korko-optiot, suojauslaskennan ulkopuoliset	–	–	–	0,0
Yhteensä	3,1	–34,6	–31,4	–35,7

Milj. €	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	434,3	434,1	418,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	115,0	117,3	115,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	9,0	11,9	14,3
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	–	60,0	–
Yhteensä	578,3	643,3	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 1–3 vuoden kuluessa.

8. Käypään arvoon arvostetut rahoitusinstrumentit

	31.3.2013			31.12.2012		
Milj. €	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset		-1,6			-1,9	
Rahavirran suojaukseen määritelty johdannaisopimukset		-29,8			-39,3	
Muut käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattavat rahoitusvarat	35,7			0,6		
Yhteensä	35,7	-31,4		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. €	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	941,0	699,8	845,2
Annetut kiinnitykset	229,5	131,3	157,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	716,3	597,2	663,5
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	0,0	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	25,1	50,1	25,1
Valtion asuntolainat	163,3	168,6	168,1
Annetut kiinnitykset	336,5	333,1	336,5
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
Korkotukilainat	96,2	96,5	96,2
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,0	0,0	0,0
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	196,6	177,1	196,6
Annetut kiinnitykset	243,5	265,9	243,4
Muut vastuut			
Takaukset	0,0	3,3	0,0
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,4	19,0	19,3
RS-takaukset	10,0	9,1	10,3
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	4,9	5,9
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	100,3	68,1	95,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	5,3	3,3	5,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	0,9	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,8	3,8	3,8

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 89,3 (31.3.2012: 92,9) 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 2011 ja 2012 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevaikutusyhtiö 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. €	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:			
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	30,8	34,4	31,7

Lähipiiritöiminnässä toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,3	0,3	1,6
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,2	1,1
Yhteensä	0,3	0,5	2,7

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Konsernissa ei ole ollut merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

12. Tunnusluvut

	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut			
Liikevaihto, milj. €	67,9	80,9	286,9
Liikevoitto, milj. €	24,2	25,1	99,1
prosentteina liikevaihdosta	35,6%	31,1%	34,5%
Nettorahoituskulut, milj. €	-9,0	-9,6	-38,5
Tulos ennen veroja, milj. €	15,2	15,6	60,6
prosentteina liikevaihdosta	22,3%	19,2%	21,1%
Taseen loppusumma, milj. €	1 917,6	1 714,7	1 854,2
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	282,4	269,7	294,2
Vieras pääoma, milj. €	1 635,2	1 445,0	1 560,1
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	5,7	6,6	6,3
Oman pääoman tuotto (%)	15,8	16,8	15,5
Omavaraisuusaste (%)	14,9	15,9	16,0
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	28,5	29,3	29,4
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin, milj. €	2 127,4	1 932,4	2 088,0
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	29,4	20,9	160,0
prosentteina liikevaihdosta	43,3 %	25,8 %	55,8 %
Henkilöstö keskimäärin	150	139	152
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos / osake (€)	0,22	0,23	0,88
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	5,5	5,3	5,8
-käyvin arvoin	13,71	12,60	13,72
Kokonaistuotto (%)	13,7 %	16,3 %	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