

osavuositiedot 1.1.–30.6.2014

sato

vuokratuotot kasvoivat



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

ARVOT

Rima korkealla
Ihminen ihmiselle
Osaamisen ilo ja rentous

sisällysluettelo

Strategiset tavoitteet	3
SATO Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2014	4
Toimintaympäristö	4
Toimitusjohtaja Erkki Valkila	4
Segmenttijako	4
Liiketoiminta ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Sijoitusasunnot	5
Investoinnit ja realisoinnit	5
Vuokraus	5
Kiinteistökehitys	6
Liiketoiminta Pietarissa	6
Henkilöstö	6
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	6
Näkymät	6
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 25.7.2014	7
Segmenttikohtainen informaatio	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	10
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	10
Konsernitase, IFRS	11
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	12
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	13
Liitetiedot osavuositiedotukseen	14

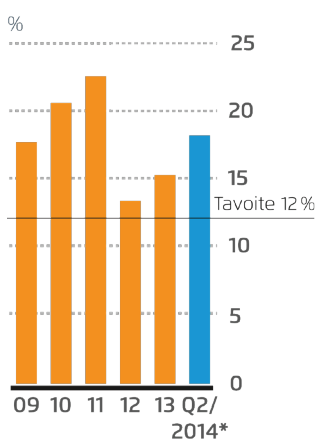
Strategiset tavoitteet

	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	$> 60\%$

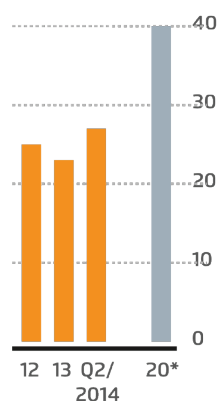
Oman pääoman tuotto



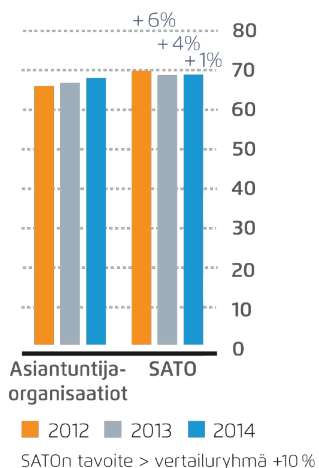
Asunto-omaisuuden arvo



Nettosuositteluhaluukkuus NPS



Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



SATO Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2014

YHTEENVETO AJALTA 1.1.- 30.6.2014 (1.1.–30.6.2013)

- » Tulos ennen veroja oli 96,7 (58,2) milj. €.
- » Tulokseen sisältyvä sijoitusasuntojen arvonmuutos oli 42,9 (19,4) milj. €.
- » Konsernin nettovarallisuus oli 859,5 (723,1) milj. €.
- » Oman pääoman tuotto oli 18,4 (12,4) %.
- » Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 100,8 (60,1) milj. €.
- » Vuokrausaste oli 96,5 (97,4) %.

Toimintaympäristö

Suomen taloudessa näkymä on edelleen epävarma ja kuluttajien luottamus on pysynyt keskimääräistä alhaisemmalla tasolla pitkään. Heikentynyt ostovoima hillitsee kulutusta.

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

Omistusasuntojen uudistuotannon vähäisyys, matala korkotaso ja kohtuullinen työllisyystilanne pääkaupunkiseudulla tukevat maltillista hintojen nousua.

Venäjän toimintaympäristöön kohdistuva epävarmuus jatkuu.

Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

- Vuokraustoimintamme on kehittynyt ensimmäisestä vuosineljänneksestä myönteisesti. Myös asuntojen arvonkehitys on jatkunut positiivisena. Siihen vaikuttaa SATOn vuokra-asuntojen hyvä sijainti. Asunto-omaisuudestamme noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudulla.
- Vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi jatkoimme investointeja Suomessa ja Pietarissa. Seuraamme kuitenkin Venäjän poliittisen ja taloudellisen tilanteen kehittymistä ennen uusien hankintojen tekemistä Pietarissa.

Segmenttijako

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

SATO-liiketoiminta sisältää rajoitusajasta 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 14,9 prosenttia ja oli 158,6 miljoonaa euroa (138,0 miljoonaa euroa 1.1.–30.6.2013). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 120,5 (113,5) miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta 138,5 (118,5) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 20,1 (19,5) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 116,1 (76,7) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 96,7 (58,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyvä sijoitusasuntojen käyvän arvon muutos oli 42,9 (19,4) miljoonaa euroa. Tähän sisältyy Pietarin kohteiden arvonmuutos 1,3 miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 92,8 (56,5) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 3,9 (1,7) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 2 718,3 (2 462,2) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 860,7 (724,2) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus oli 859,5 (723,1) miljoonaa euroa, mikä on 16,91 (14,22) euroa/osake.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31,7 (29,4) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto vuositasolle suhteutettuna oli 18,4 (12,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 9,5 (7,1) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 567,3 (1 438,8) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 083,6 (973,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 2,7 (2,8) prosenttia. Katsauskauden nettora-

hoituskulut olivat yhteensä 19,4 (18,5) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella hankittiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 62,6 miljoonaa euroa, ja lisäksi asuntoyhtiöosakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 35,0 miljoonaa euroa. Luototusaste (LTV) ilman VATRO-segmenttiä oli katsauskauden lopussa 56 prosenttia.

Katsauskaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -9,3 (10,8) miljoonaa euroa ja tulokseen ennen veroja 0,3 (0,5) 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 korjaustarvemäärittelyyn.

SATOn omistuksessa oli 30.6.2014 yhteensä 24 061 (23 660) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 19 977 (19 572) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 084 (4 088) asuntoa. Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 233 asunnolla.

Sijoitusasuntojen käypä arvo oli 2 443 (2 164) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan käypä arvo kasvoi 127 (76) miljoonaa euroa. Arvonkehitys johtui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. 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 100,8 (60,1) miljoonaa euroa, josta uudistutan-

toinvestointien osuus oli 67 prosenttia, yhteensä 67,1 (41,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa Suomessa oli lisäksi sitovia hankintasopimuksia 82,6 (77,4) miljoonan euron arvosta.

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

Katsauskauden lopussa Suomessa oli rakenteilla 672 (595) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 17,6 (18,8) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 276 (95) yhteisarvoaan 17,5 (3,8) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

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

Vuokraus

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

Vuokratuotot kasvoivat 6,2 prosenttia ja olivat 120,5 (113,5) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,5 (97,4) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 38,0 (37,3) prosenttia. Vuokrausasteen lasku johtui kasvaneesta vaihtuvuudesta.

SATOn vuokra-asuntojen keskine-liövuokrat Suomessa olivat katsauskaudella 15,54 (14,71) euroa/m²/kk ja osuomistusasuntojen 9,54 (9,57) euroa/m²/kk. Asiakaskokemuksen parantamiseksi asukkaiden vuokraan sisältyvää laajakaistayhteyden nopeutta nostettiin katsauskaudella.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli

73,1 (66,5) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti vuositasolle 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 76,2 (93,7) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 2,8 (2,0) miljoonaa euroa.

Suomessa valmistui kesäkuun loppuun mennessä 384 (136) sijoitusasuntoa ja 79 (75) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2014 yhteensä 672 (595) sijoitusasuntoa ja 247 (374) omistusasuntoa.

Katsauskaudella SATO, Ilmarinen ja Hartela sopivat Fortumin kanssa selvitystyöstä Espoon Keilaniemessä sijaitsevan Fortumin tornitalon muuttamisesta asuinkäyttöön.

Lisäksi tehtiin esisopimus noin 200 vuokra-asunnon toteuttamisesta Espoon Niittykummun metrokeskuksen yhteyteen.

Katsauskaudella myytiin yhteensä 146 (96) omistusasuntoa. 30.6.2014 oli myymättä 94 (74) valmista ja 140 (223) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 105,0 (109,0) 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 asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 130,3 (98,1) miljoonaa euroa. Sitovia

hankintasopimuksia oli katsauskauden lopulla yhteensä 22,3 (20,0) miljoonan euron arvosta.

Kesäkuussa SATO osti NCC:ltä 74 rakenteilla olevaa business-luokan vuokra-asuntoa Petrogradskajan saarelta. Asunnot valmistuvat vuokraukseen arviolta vuoden 2016 loppupuolella. Kaupan arvo oli noin 16,7 miljoonaa euroa.

30.6.2014 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 237 (222) valmista ja 293 (95) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,0 (88,1) prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 158 (152) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 152. Katsauskaudella oli palveluksessa keskimäärin 161 (150) henkilöä.

Lisäksi kesän 2014 aikana SATO tarjoaa kesätyöpaikan yhteensä 28 nuorelle.

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 asuntosiijoitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen ja taseeseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojauksen 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 internet sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

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

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 edellisvuodesta. Vakaa vuokra-asuntokysyntä luo hyvät edellytykset investointien jatkamiselle. Uusien investointipäätösten tekeminen Pietariin riippuu Venäjän toimintaympäristön kehitymisestä.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 25.7.2014

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV*	22,8 %
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	3,1 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 25.7.2014 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 30. Osakkeiden vaihtuvuus oli katsauskaudella 22,9 prosenttia.

*Kesäkuussa SATO Oyj:n osakkeenomistaja Varma ilmoitti, että se on myynyt 50 prosenttia omistamistaan SATOn osakkeista hollantilaiselle eläkesijoittaja APG:lle.

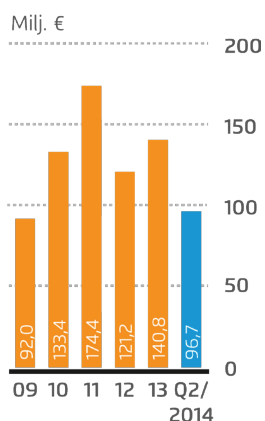
Segmenttikohtainen informaatio

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.

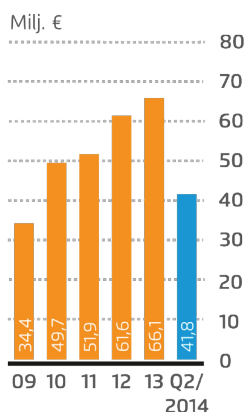
Milj. €	SATO- liiketoiminta 1-6/2014	VATRO- liiketoiminta 1-6/2014	Yhteensä 1-6/2014	SATO- liiketoiminta 1-6/2013	VATRO- liiketoiminta 1-6/2013	Yhteensä 1-6/2013
Liikevaihto	138,5	20,1	158,6	118,5	19,5	138,0
Nettovuokratuotto	63,1	10,0	73,1	55,9	10,6	66,5
Tulos ennen veroja	92,8	3,9	96,7	56,5	1,7	58,2
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	100,8	0	100,8	60,1	0	60,1
Sijoitusasuntojen arvo	2 249,7	193,7	2 443,4	1 966,2	197,8	2 164,0
Vuokra-asunnot, lkm	18 791	4 084	22 875	18 368	4 088	22 456
Osaomistusasunnot, lkm	1 186	0	1 186	1 204	0	1 204
Valmistuneet sijoitusasunnot, lkm	384	0	384	136	0	136
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	79	0	79	75	0	75

Taloudellinen kehitys

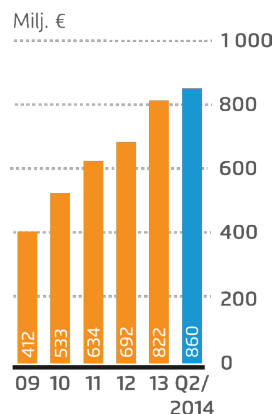
Tulos ennen veroja



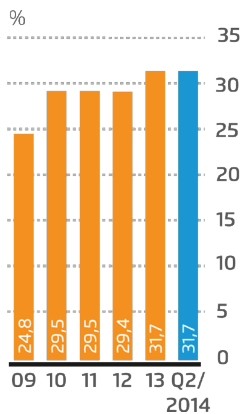
Operatiivinen kassavirta (CE)



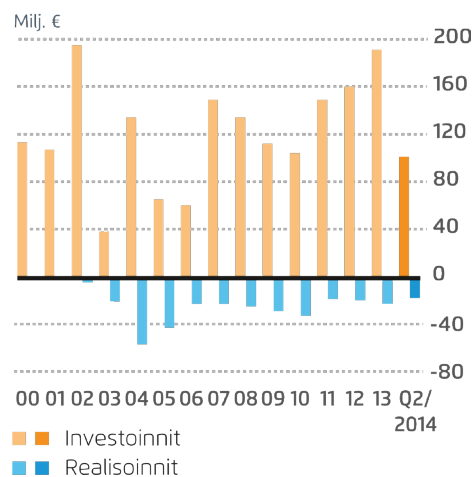
Nettovarallisuus



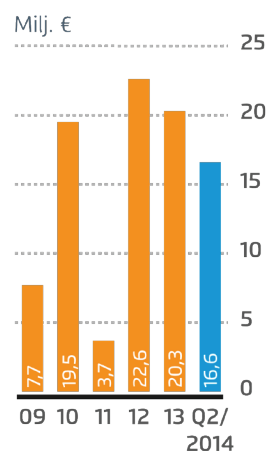
Omavaraisuusaste



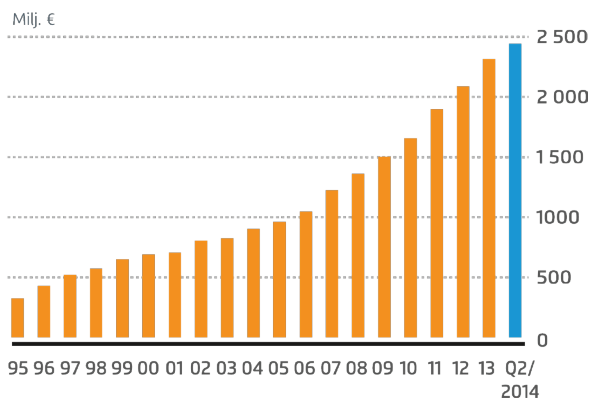
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



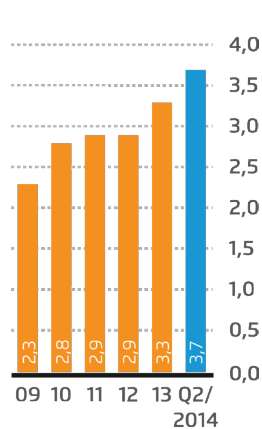
Asuntoinvestoinnit Pietarissa



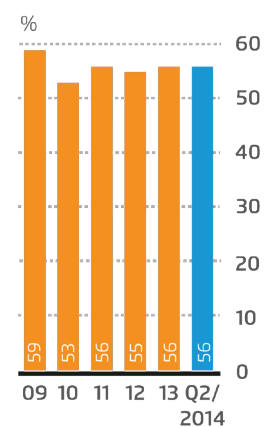
Asuntokannan arvonkehitys



Korkokatekerroin

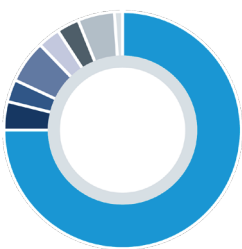


LTV (Loan to value)*



* Ilman VATRO-segmenttiä

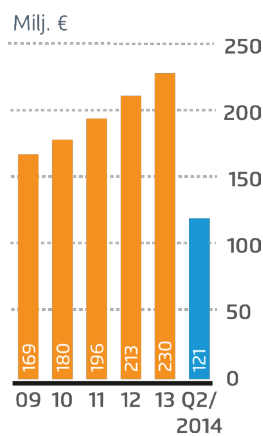
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 30.6.2014



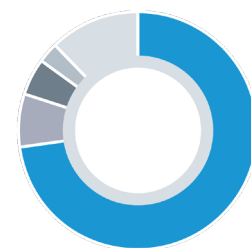
- Pääkaupunkiseutu 75 %
- Muu Helsingin talousalue 4 %
- Turun talousalue 3 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulun talousalue 3 %
- Pietari 5 %
- Tavoitetoimialueen ulkopuolella 1 %

Asunto-omaisuus yhteensä
2443 milj. €

Vuokratuotot



Tonttivarannon alueellinen jakauma (kerros-m²) 30.6.2014



- Helsingin seutu 73 %
- Tampere 7 %
- Turku 5 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulu 12 %

Yhteensä noin 300 000 kerros-m²,
noin 3300 asuntoa

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6. 2014	1.4.–30.6. 2013	1.1.–30.6. 2014	1.1.–30.6. 2013	1.1.–31.12. 2013
LIKEVAIHTO	85,0	70,1	158,6	138,0	311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	1,1	0,0	2,1	0,5	1,8
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	18,5	7,2	42,9	19,4	59,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,4	0,0	0,5	0,0	0,2
Aineiden ja palveluiden käyttö	-20,8	-10,1	-31,9	-20,3	-73,7
Henkilöstökulut	-3,3	-3,5	-6,2	-6,6	-12,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,5	-0,5	-0,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-0,6	0,0	-0,6	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-24,1	-27,4	-49,2	-53,8	-107,9
LIKEVOITTO	56,0	36,0	116,1	76,7	178,4
Rahoitustuotot	0,2	0,3	0,4	0,4	0,9
Rahoituskulut	-10,1	-9,7	-19,9	-18,9	-38,5
	-9,9	-9,4	-19,4	-18,5	-37,6
VOITTO ENNEN VEROJA	46,0	26,5	96,7	58,2	140,8
Tuloverot	-9,2	-6,5	-19,3	-14,3	-21,8
TILIKAUDEN VOITTO	36,8	20,0	77,3	44,0	118,9
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	36,8	20,0	77,2	43,9	118,9
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
	36,8	20,0	77,3	44,0	118,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)					
Laimentamaton	0,72	0,39	1,52	0,86	2,34
Laimennettu	0,72	0,39	1,52	0,86	2,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6. 2014	1.4.–30.6. 2013	1.1.–30.6. 2014	1.1.–30.6. 2013	1.1.–31.12. 2013
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT					
Erät jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	-5,8	7,8	-10,8	14,0	12,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-0,4	0,0	-0,3	0,1	0,2
Muuntoerot	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	1,2	-1,9	2,2	-3,5	-2,6
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-5,1	5,9	-8,9	10,6	10,3
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	31,8	25,9	68,5	54,6	129,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	31,7	25,9	68,4	54,5	129,1
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
	31,8	25,9	68,5	54,6	129,2

Konsernitase, IFRS

Milj. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	2 443,4	2 164,0	2 316,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,3	2,6	2,4
Aineettomat hyödykkeet	1,5	1,5	1,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	0,1	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,1	37,7	2,6
Saamiset	10,4	9,2	9,1
Laskennalliset verosaamiset	14,5	15,0	12,6
	2 474,1	2 230,0	2 344,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	183,6	194,5	190,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,5	16,1	12,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,5	0,0	3,2
Rahavarat	38,6	21,6	46,4
	244,2	232,1	251,7
VARAT YHTEENSÄ	2 718,3	2 462,2	2 595,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-31,2	-22,0	-22,3
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	23,7	45,0	45,0
Kertyneet voittovarot	818,9	652,0	750,9
	859,5	723,1	821,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,2	1,1	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	860,7	724,2	822,8
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	177,2	198,5	173,9
Varaukset	3,0	3,4	3,1
Muut velat	40,6	31,7	29,5
Korolliset velat	1 453,8	1 300,1	1 339,0
	1 674,6	1 533,6	1 545,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	56,7	63,5	61,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	12,7	2,1	3,8
Korolliset velat	113,5	138,7	162,3
	182,9	204,3	227,5
VELAT YHTEENSÄ	1 857,5	1 738,0	1 773,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	2 718,3	2 462,2	2 595,8

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013	1.1.-31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	77,3	44,0	118,9
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-42,7	-19,3	-59,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-1,9	-0,5	-1,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	20,2	19,3	39,3
Korkotuotot	-0,4	-0,3	-0,8
Osinkotuotot	-0,1	-0,1	-0,1
Verot	19,3	14,3	21,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	71,8	57,3	118,0
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-4,8	5,5	8,4
Vaihto-omaisuuden muutos	6,6	-26,7	-21,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-4,2	8,4	3,1
Varausten muutos	-0,1	-0,1	-0,4
Maksetut korot	-23,9	-21,2	-39,1
Saadut korot	0,9	0,2	0,8
Maksetut verot	-9,0	-6,8	-15,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	37,3	16,8	53,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,4
Osakkuusyritysten myynti	0,2	0,0	0,0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-65,9	-50,2	-170,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,2	0,3
Myönnettyt lainat	-1,3	0,0	0,0
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys(-)/vähennys(+)	0,0	-10,0	25,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	17,7	3,7	22,0
Investointien nettorahavirta	-49,3	-56,3	-122,6
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	15,8	-26,0	3,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	122,3	137,9	279,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-103,4	-56,5	-173,3
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-30,5	-28,0	-28,0
Rahoituksen nettorahavirta	4,1	27,4	81,6
Rahavarojen muutos	-7,8	-12,1	12,8
Rahavarat kauden alussa	46,4	33,7	33,7
Rahavarat kauden lopussa	38,6	21,6	46,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. €	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 yht.
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		10,6					10,6		10,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1					0,1		0,1
Muuntoerot						0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos						43,8	43,8	0,1	43,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,6	0,0	0,0	0,0	43,8	54,5	0,1	54,5
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Osakeanti							0,0		0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,0	-28,0		-28,0
Muut oikaisut	0,0		0,0			0,0	0,0		0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	10,6	0,0	0,0	0,0	15,9	26,5	0,1	26,6
Oma pääoma 30.6.2013	4,4	-22,0	43,7	44,5	0,4	652,0	723,1	1,1	724,2

Milj. €	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 yht.
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		-8,6					-8,6		-8,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,2					-0,2		-0,2
Muuntoerot						-0,1	-0,1		-0,1
Tilikauden tulos						77,3	77,3	0,1	77,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-8,9	0,0	0,0	0,0	77,2	68,4	0,1	68,5
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-9,2	-9,2	0,0	-9,2
Osakeanti									0,0
Pääoman palautus				-21,2			-21,2		-21,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,2	0,0	-9,2	-30,5	0,0	-30,5
Muut oikaisut						-0,1	-0,1		-0,1
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-8,9	0,0	-21,2	0,0	67,9	37,8	0,1	37,9
Oma pääoma 30.6.2014	4,4	-31,2	43,7	23,3	0,4	818,9	859,5	1,2	860,7

Liitetiedot osavuositarkastukseen

Laatimisperiaatteet

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.6.2014 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävii tietoja ei ole tilintarkastettu.

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.

Konserni on ottanut tilikauden 2014 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2013 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Näiden uusien ja uudistettujen normien käyttöönotolla ei ole kuitenkaan ollut vaikutusta raportoituihin lukuihin. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittilinpäätöksessä.

Sijoitusarvot

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

Sijoitusarvot kirjataan alkuperäiseen hankintameno, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusarvot arvotetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulostaikaisesti kaudelle jona ne syntyvät.

Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Sijoitusarvojen käypä arvo kuvastaa pääasiallisilla markkinoilla toteutuvaa hintaa huomioiden asunnon kunnan ja sijaintipaikan.

SATO määrittää itse sijoitusarvojen käyvät arvot ja määrittäminen perustuu kauppaa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintameno.

- 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 sijoitusarvoista kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat 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. Kohdekohtaiset rajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoitusarvo kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoitusarvo poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaavaa taloudellista hyötyä. Sijoitusarvojen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2014

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	138,5	20,1		158,6
Sisäinen liikevaihto				
Liikevaihto yhteensä	138,5	20,1		158,6
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	1,4	0,1		1,5
Poistot ja arvonalentumiset	0,5	0,0		0,5
Liikevoitto	109,7	6,4		116,1
Korkotuotot	0,4	0,0		0,4
Korkokulut	-17,3	-2,5		-19,8
Voitto ennen veroja	92,8	3,9		96,7
Asuntokannan nettovuokratuotot	63,1	10,0		73,1
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	5,7	10,5		6,1
Investoinnit	100,8			100,8
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	0,0			0,0
Poistot	0,5	0,0		0,5
Arvonalentumiset				
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 499,8	213,2	-14,7	2 698,3
Sijoitusasunnot	2 249,7	193,7		2 443,4
Rahavarat	33,0	5,6		38,6
Segmentin muut varat	217,1	13,9	-14,7	216,3
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,0		0,0
Kohdistamattomat varat				20,0
Varat yhteensä				2 718,3
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 511,6	183,4	-14,7	1 680,3
Korolliset velat	1 394,5	172,8		1 567,3
Segmentin muut velat	117,1	10,6	-14,7	113,0
Kohdistamattomat velat				177,2
Velat yhteensä				1 857,5

Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2013

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	118,5	19,5		138,0
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	118,5	19,5		138,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	0,3	0,2		0,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,4	-0,1		-0,5
Liikevoitto	71,8	4,8		76,6
Korkotuotot	0,4	0,0		0,4
Korkokulut	-15,6	-3,2		-18,8
Voitto ennen veroja	56,5	1,7		58,2
Asuntokannan nettovuokratuotot	55,9	10,6		66,5
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	5,8	10,8		6,2
Investoinnit	60,1			60,1
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	2,0			2,0
Poistot	-0,4	-0,1		-0,5
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 239,9	215,8	-14,1	2 441,6
Sijoitusasunnot	1 966,2	197,8		2 164,0
Rahavarat	12,1	3,9		16,0
Segmentin muut varat	261,8	13,8	-14,1	261,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,2	0,3		0,1
Kohdistamattomat varat				20,6
Varat yhteensä				2 462,2
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 363,9	189,7	-14,1	1 539,5
Korolliset velat	1 255,3	183,5		1 438,8
Segmentin muut velat	108,6	6,2	-14,1	100,7
Kohdistamattomat velat				198,5
Velat yhteensä				1 738,0

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				
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-% käyvälle arvolle	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				
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

SATOlla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10% koko konsernin tuotoista.

2. Sijoitusasunnot

Milj. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 316,0	2 088,0	2 088,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	90,5	52,6	169,3
Lisäinvestoinnit	9,5	6,8	18,4
Myydyt sijoitusasunnot	-16,3	-3,2	-22,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,5	1,0
Siirrot vaihto-omaisuudesta	0,1	-0,1	1,8
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	42,9	19,4	59,6
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	2 443,4	2 164,0	2 316,0

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

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti 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 hankintamenuon.

- * Tuottoarvomenetelmässä diskontataan kassavirrat perustuen tuottovaateisiin sekä oletukseen pitkäaikaisesta vuokra-asuntokäytöstä
- * Kauppa-arvojen hinnat poimitaan hintatietorekisteristä sijaintipaikkakunnan ja kaupunginosan perusteella
- * Rakenteilla olevien kohteiden ja aravakohteiden hankintamenu vastaa niiden käypää arvoa

SATOn käyvän arvon määrittäminen on tarkastettu ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet 30.6.2014

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %
Kauppa-arvo kohteista								
Kauppahintojen muutos	-149,5	-9,4 %	-74,7	-4,7 %	74,7	4,7 %	149,5	9,4 %
Tuottoarvo kohteista								
Tuottovaatimus	46,1	12,6 %	21,8	5,9 %	-19,8	-5,4 %	-37,7	-10,3 %
Vuokratuotot	-62,8	-17,1 %	-31,4	-8,6 %	31,4	8,6 %	62,8	17,1 %
Hoitokulut	21,4	5,8 %	10,7	2,9 %	-10,7	-2,9 %	-21,4	-5,8 %
Käyttöaste	-62,8	-17,1 %	-31,4	-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. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,4	2,1	2,1
Lisäykset	0,5	0,8	1,0
Vähennykset	0,0	0,0	-0,7
Tilikauden poistot	-0,6	-0,3	0,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,3	2,6	2,4

4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Rakenteilla olevat asunnot	58,0	63,8	59,3
Valmiit asunnot ja liiketilat	40,4	29,8	34,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	76,2	93,7	88,3
Muu vaihto-omaisuus	8,9	7,1	8,6
Yhteensä	183,6	194,5	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	4,4	43,7	44,5	92,7
	-	-	-	-21,2	-21,2
30.6.2014	50 842	4,4	43,7	23,3	71,4

6. Korolliset velat

Korollisen velan kirjanpitoarvo katsauspäivänä oli 1 567,3 (30.6.2013: 1 438,8) milj.€, josta yritystodistuksia oli 88,1 (43,3), joukkovelkakirjalainoja 247,7 (222,9), pankkirahoitusta 747,8 (707,7), korkotukilainoja 80,0 (94,1) ja aravalainoja 150,7 (163,0) milj.€. Sijoitus-asunto-osakkeisiin kohdistuvat velkaosuudet olivat 253,0 (207,8) milj.€.

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 62,6 milj.€. Lisäksi sijoitusasunto-osakkeisiin kohdistuvat velkaosuudet kasvoivat 35,0 milj.€. Lyhytaikaista rahoitusta varten SATolla on käytössä yritystodistusohjelma 100 milj.€, sitovia luottolimiittejä 170 (30.6.2013: 130) milj.€, joista oli 30.6.2014 käyttämättä 125 (130) milj. €, sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 milj.€.

7. Johdannaisopimukset

Milj. €	30.6.2014		30.6.2013		31.12.2013
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaisopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-31,0	-31,0	-23,5	-22,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-12,0	-12,0	-4,2	-5,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,8	-0,3	0,5	-0,2	-0,1
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-0,8	-0,8	-1,5	-1,1
Yhteensä	0,8	-44,2	-43,3	-29,4	-28,3

Milj. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Johdannaisopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	459,0	443,4	432,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	111,7	113,9	112,8
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	17,7	7,7	23,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0	20,0
Yhteensä	608,4	585,0	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 1-7 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1-2 vuoden kuluessa.

8. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	30.6.2014			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	0,4	-	-	0,8	-	-
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaisopimukset	-	0,8	-	-	0,2	-
Velat						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset	-	0,8	-	-	1,1	-
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaisopimukset	-	43,3	-	-	28,0	-
Joukkovelkakirjalainat	206,4	49,0	-	198,1	49,0	-
Muut korolliset velat		1 319,0	-	-	1 252,9	-
Velat yhteensä	206,4	1 412,1	-	198,1	1 331,0	-

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. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	995,5	930,2	939,4
Annetut kiinnitykset	248,5	241,0	203,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	826,7	736,4	824,9
Pantattujen talletusten arvo	0,1	0,1	0,1
Valtion asuntolainat	150,7	163,0	157,2
Annetut kiinnitykset	335,1	336,5	335,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
Korkotukilainat	80,0	94,1	89,5
Annetut kiinnitykset	108,9	127,2	117,2
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat	253,0	207,8	217,9
Annetut kiinnitykset	353,0	286,8	327,1
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,6	19,3	19,4
Rs-takaukset	8,6	10,7	8,0
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	5,3	6,0
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	104,9	97,4	127,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	4,6	4,3	4,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	0,9	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	2,3	6,0	6,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 85,3 (30.6.2013: 89,3) milj.€.

10. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. 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.

SATOn omistajista vuonna 2014 lähipiiriin on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola -ryhmä.

Pörssitiedote APG Asset Management N.V.:n SATO Oyj:n osakkeiden hankinnasta on julkaistu 2.6.2014. 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. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	-	-	-
Velat	-	29,9	28,1

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,6	0,6	2,4
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,3	0,5	0,4
Yhteensä	0,9	1,1	2,8

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

12. Tunnusluvut

Milj. €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013**	31.12.2012**	31.12.2011**	31.12.2010**	31.12.2009**
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut							
Liikevaihto, milj. €	159	138	312	287	232	193	230
Liikevoitto, milj. €	116	77	178	160	209	167	133
Nettorahoituskulut, milj. €	-19	-18	-38	-39	-35	-33	-41
Tulos ennen veroja, milj. €	97	58	141	121	174	133	92
Taseen loppusumma, milj. €	2 718	2 462	2 596	2 360	2 167	1 805	1 665
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	861	724	823	693	635	534	413
Vieras pääoma, milj. €	1 858	1 738	1 773	1 696	1 554	1 289	1 264
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	9,5 %	7,1 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %	10,3 %	8,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	18,4 %	12,4 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %	20,8 %	17,9 %
Omavaraisuusaste (%)	31,7 %	29,4 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %	29,5 %	24,8 %
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 443	2 164	2 316	2 088	1 899	1 657	1 503
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	101	60	191	160	150	104	112
prosentteina liikevaihdosta	63,5 %	43,5 %	61,2 %	55,7 %	64,7 %	54,1 %	48,6 %
Henkilöstö keskimäärin***	165	155	156	152	137	129	141
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake (€)	1,52	0,86	2,34	1,78	2,63	2,01	1,51
Oma pääoma / osake (€)	16,91	14,22	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. €	36,43	25,59	50,80	44,45	43,16	35,47	26,51
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,72	0,50	1,00	0,87	0,85	0,72	0,59
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €	1 066	936	1 007	900	825	685	537
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)	21,0	18,4	19,8	17,7	16,2	13,5	11,9
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	42	30	66	62	52	50	34
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,82	0,60	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.

*** Sisältää kesätyöntekijät

13. 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.



Opimme toisiltamme ja kehitymme



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: 020 334 443

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