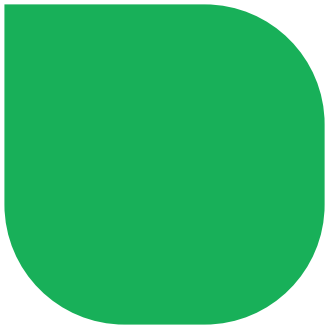


OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2013



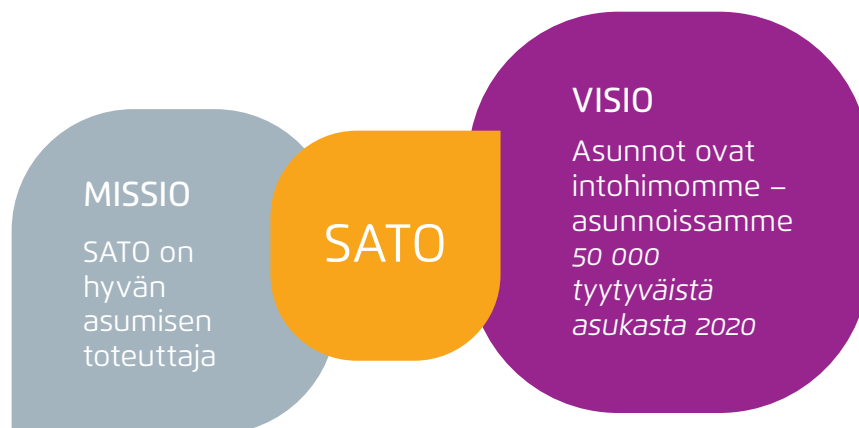
SATolla hyvä tulos

# Sisältö

Strategia .....	4
SATO Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2013 .....	5
Toimintaympäristö .....	5
Toimitusjohtaja Erkka Valkila .....	5
Segmenttijako .....	5
Liikevaihto ja tulos .....	5
Taloudellinen asema ja rahoitus .....	5
Sijoitusasunnot .....	6
Investoinnit ja realisoinnit .....	6
Vuokraus .....	6
Kiinteistökehitys .....	6
Liiketoiminta Pietarissa .....	6
Henkilöstö .....	7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät .....	7
Näkymät .....	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 25.7.2013 .....	7
Segmenttikohtainen informaatio .....	8
Taloudellinen kehitys .....	9
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS .....	11
Konsernitase, IFRS .....	12
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	13
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	14
Liitetiedot osavuosisikatsaukseen .....	15

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. Omistamme noin 23 700 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Sijoitusomaisuutemme käypä arvo on 2,2 miljardia euroa.

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



## ARVOT

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



## SATOn palvelulupaus: koti kuten haluat

### Strategiset tavoitteet

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

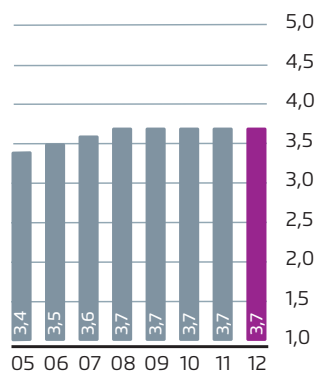
### Tavoitteet toiminnan jatkuvuuden, tuloksellisuuden ja kannattavan kasvun varmistamiseksi

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

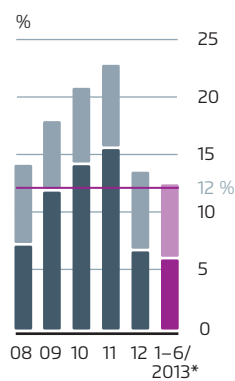
### Toteuma 2012

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

Asiakastytyväisyys 2005–2012



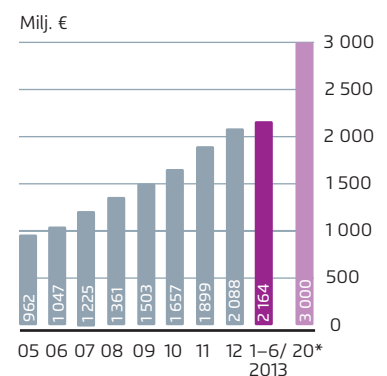
Kokonaistuotto 2008 - 1–6/2013



■ Arvonnousu (%)  
■ Tulos (%)

\* Vuositasolle laskettuna

Sijoitusomaisuuden arvo 2005 - 1–6/2013



\* SATOn tavoite

# SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.6.2013

## Yhteenveto ajalta 1.1.–30.6.2013 (1.1.–30.6.2012)

- Tulos ennen veroja oli 29,5 (29,9) milj. €.
- Sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 28,8 (25,1) milj. € ja oli 563,1 (498,8) milj. €.
- Konsernin nettovarallisuus käyvin arvoin oli 724,2 (653,6) milj. €.
- Kokonaistuotto oli 12,4 (12,8) %.
- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 60,1 (62,8) milj. €.
- Vuokrausaste oli 97,4 (97,9) %.

### Toimintaympäristö

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

Suomen talous on alavireinen. Korkotaso on pysynyt pitkään poikkeuksellisen alhaisella tasolla, mutta sekä yritysten että kuluttajien lainaehdot ovat kiristyneet, mikä on johtanut rahoituksen saatavuuden heikentymiseen. Suomessa kuluttajien luottamus talouteen on laskenut ja on selvästi heikompi kuin pitkällä ajalla keskimäärin.

Alhainen korkotaso on ylläpitänyt varsinkin uusien asuntojen kauppaa, mutta taloudellisen epävarmuuden jatkuminen ja työttömyyden mahdollinen lisääntyminen voivat heikentää kysyntää.

### Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

”SATO:n vahvuutena on vuokra-asuntojemme sijainti alueilla, joilla hintakehitys näkemyksemme mukaan on positiivinen. Asuntomme painottuvat Suomessa pääkaupunkiseudulle, jossa tarve on suuri, ja toimimme myös Pietarin kasvavilla vuokra-asuntomarkkinoilla.

Helpotamme omalta osaltamme pääkaupunkiseudun ja muiden suurimpien Suomen kasvukeskusten vuokra-asuntovajetta suuntaamalla entistä suuremman osan investoinneista

uudistuotantoon. Katsauskauden lopulla meillä oli rakenteilla Suomessa lähes 600 uutta vuokra-asuntoa.”

### Segmenttijako

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

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

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

### Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto laski vertailujaksoon nähden 2,8 prosenttia ja oli 138,0 miljoonaa euroa (142,0 miljoonaa euroa 1.1.–30.6.2012). Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 113,5 (105,2) miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta 118,5 (123,7) miljoonaa euroa kertyi SATO-liiketoiminnasta ja 19,5 (18,3) miljoonaa euroa VATRO-liiketoiminnasta.

Katsauskauden liikevoitto oli 47,9 (49,1) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudelta 29,5 (29,9) miljoonaa euroa. Lisäksi sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 28,8 (25,1) miljoonaa euroa.

Tulokseen sisältyy realisointikatetta 4,0 (6,6) miljoonaa euroa. Korkosuojausten markkina-arvon muutoksen vaikutus tulokseen on 0,5 (0,6) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 27,7 (28,2) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 1,8 (1,7) miljoonaa euroa.

### Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 913,6 (1 807,2) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 299,1 (277,0) miljoonaa euroa. Nettovarallisuus sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna oli 724,2 (653,6) miljoonaa euroa, mikä on 14,22 (12,60) euroa/osake.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 15,8 (15,5) prosenttia ja käyvin arvoin 29,5 (28,6) prosenttia.

Konsernin kokonaistuotto vuositason suhteutettuna oli 12,4 (12,8) prosenttia. Kokonaistuotto koostuu oman pääoman tuoton lisäksi sijoitusasuntojen arvonousutuotosta. Kokonaistuotto lasketaan nettovarallisuudelle käyvin arvoin. Oman pääoman tuotto oli 15,0 (15,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,7 (6,3) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 438,8 (1 361,3) miljoonaa euroa. Tarkempi erittely on esitetty liitetiedossa 6. Korolliset velat. Katsauskauden lopulla lainakannan keskikorko oli 2,8 (3,2) prosenttia.

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

Katsauskaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 10,8 (-2,8) 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 korjaustarvemäärittäisiin.*

SATOn omistuksessa oli 30.6.2013 yhteensä 23 660 (23 469) asuntoa, joista SATO-liiketoiminnan asuntoja oli 19 572 (19 371) ja VATRO-liiketoiminnan 4 088 (4 098). Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 150 asunnolla.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 600,9 (1 475,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 2 164,0 (1 974,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 47,2 (50,6) miljoonaa euroa ja käypä arvo 76,0 (75,7) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 563,1 (498,8) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 28,8 (25,1) 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 bankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.*

Katsauskaudella konsernin investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 60,1 (62,8) miljoonaa euroa, josta uudistuantoinvestointien osuus on 41,6 (36,3) miljoonaa euroa.

Katsauskauden lopussa Suomessa oli rakenteilla 595 (598) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 18,8 (18,5) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 95 (59) yhteisarvoltaan 3,8 (4,1) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

### Vuokraus

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

Vuokraustoiminnan keskeiset tunnusluvut olivat katsauskaudella hyvällä tasolla. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,4 (97,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 37,3 (33,9) prosenttia. Vuokrausasteen lasku johtui vaihtuvuuden lisääntymisestä.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskaudella 14,71 (13,66) euroa/m<sup>2</sup>/kk ja osaomistus-asuntojen 9,57 (9,49) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 66,5 (60,4) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti sijoitusasuntojen kirjanpitoarvolle vuositasolle laskettuna oli 8,5 (8,5) ja käyvä arvo 6,2 (6,3).

### Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 93,7 (79,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden tonttihankintojen arvo oli 2,0 (4,4) miljoonaa euroa. Tuotantoon siirrettiin tontteja 6,1 (6,4) miljoonan euron arvosta.

Katsauskauden aikana konsernille valmistui 136 (124) sijoitusasuntoa ja 75 (103) myytävää omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2013 yhteensä 595 (598) sijoitusasuntoa ja 374 (430) omistusasuntoa.

Katsauskauden lopussa oli myymättä 74 (30) valmista ja 223 (266) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 109,0 (91,0) miljoonaa euroa. SATOn omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua SATO OmistusKoti-konseptin mukaisesti.

### Liiketoiminta Pietarissa

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

Katsauskauden lopulla Pietarin asuntoomaisuuden kirjanpitoarvo oli yhteensä 98,1 (78,0) miljoonaa euroa ja käypä arvo 100,9 (78,0) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 20,0 (6,9) miljoonan euron arvosta. 30.6.2013 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 222 (112) valmista ja 95 (124) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 88,1 (88,4) prosenttia.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 169 (157) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 149. Katsauskaudella oli palveluksessa keskimäärin 155 (148) henkilöä.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Talouden yleinen epävarmuus jatkuu, mikä heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin.

Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATOn asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin.

Uusia omistusasuntokohteita käynnistetään kohdekohtaisten markkinaselvitysten perusteella.

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

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen ja taseeseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan

tavoitteen mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista on 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

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

Laajempi kuvaus riskeistä löytyy konsernin vuoden 2012 vuosikertomuksesta ja Internet-sivuilta [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

## Näkymät

Taludellinen epävarmuus jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä. Venäjän talouskasvu on hidastunut, mutta talouden ennustetaan kasvavan Suomea nopeammin.

Korkotason odotetaan pysyvän matalana.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toimintalueilla. SATOn nettovuokratuottojen 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 25.7.2013

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

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

SATOn osakkeiden lukumäärä 25.7.2013 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 28. Osakkeiden vaihtuvuus oli katsauskaudella 6,0 prosenttia.

**Segmenttikohtainen informaatio**

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

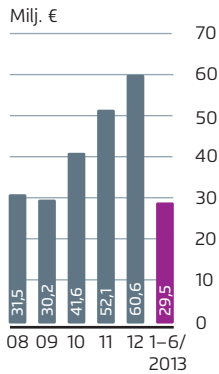
liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2013–2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat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

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

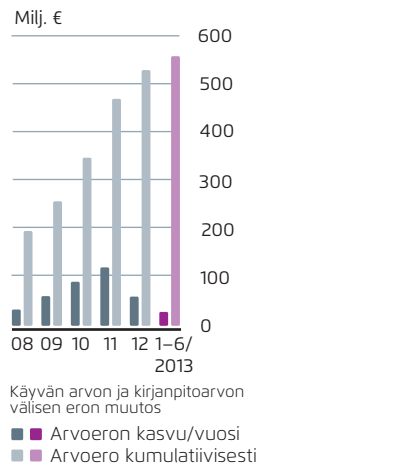
Milj. €	SATO- liiketoiminta 1–6/2013	VATRO- liiketoiminta 1–6/2013	Yhteensä 1–6/2013	SATO- liiketoiminta 1–6/2012	VATRO- liiketoiminta 1–6/2012	Yhteensä 1–6/2012
Liikevaihto	118,5	19,5	138,0	123,7	18,3	142,0
Nettovuokratuotto	55,9	10,6	66,5	50,3	10,1	60,4
Tulos ennen veroja	27,7	1,8	29,5	28,2	1,7	29,9
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	60,1	0	60,1	62,8	0	62,8
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 403,1	197,8	1 600,9	1 273,6	201,9	1 475,5
Sijoitusasuntojen käypä arvo	1 966,2	197,8	2 164,0	1 772,4	201,9	1 974,3
Vuokra-asunnot, lkm	18 368	4 088	22 456	18 136	4 098	22 234
Osaomistusasunnot, lkm	1 204	0	1 204	1 235	0	1 235
Valmistuneet sijoitusasunnot, lkm	136	0	136	124	0	124
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	75	0	75	103	0	103

# Taloudellinen kehitys

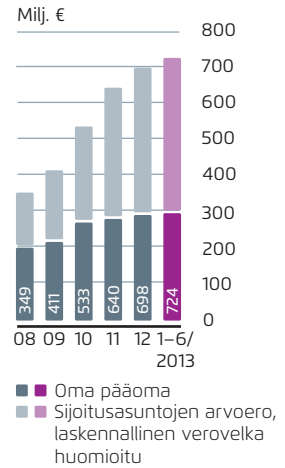
Tulos ennen veroja 2008 - 1-6/2013



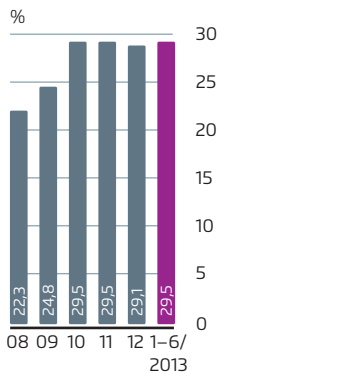
Sijoitusasuntojen arvoero muutos 2008 - 1-6/2013



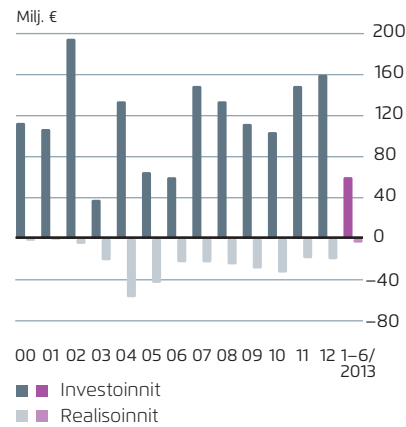
Nettovarallisuus 2008 - 1-6/2013



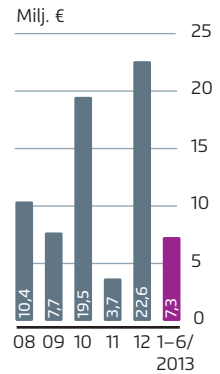
Omavaraisuusaste käyvin arvoin 2008 - 1-6/2013



Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000 - 1-6/2013

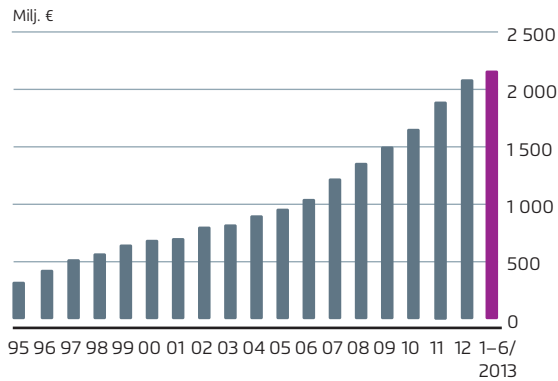


Asuntoinvestoinnit Pietarissa

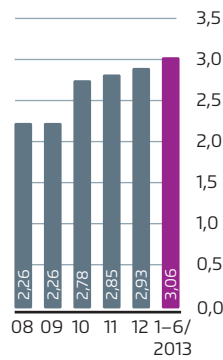


# Taloudellinen kehitys

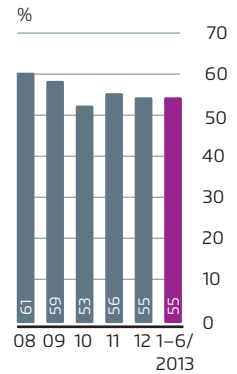
Asuntokannan kehitys, käyvät arvot 1995 - 1-6/2013



Korkokatekerroin

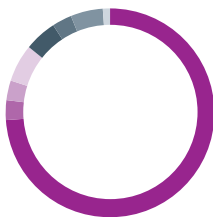


LTV\* (Loan to Value)



\* ilman VATRO-segmenttiä

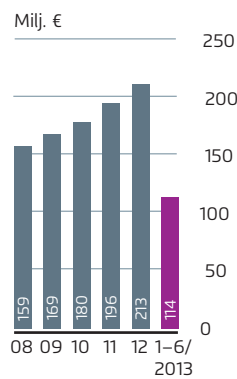
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 30.6.2013



- 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 2 164 milj. €

Vuokratuotot 2008 - 1-6/2013

Tonttivaranon alueellinen jakauma (kerros-m<sup>2</sup>) 30.6.2013

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

Yhteensä noin 348 000 kerros-m<sup>2</sup>,  
noin 3 900 asuntoa

# Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2013	1.4.-30.6.2012	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012	1.1.-31.12.2012
<b>LIKEVAIHTO</b>	70,1	61,2	138,0	142,0	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	0,4	1,6	1,9	2,2	8,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Aineiden ja palveluiden käyttö	-10,1	-5,6	-20,3	-29,8	-63,0
Henkilöstökulut	-3,5	-3,5	-6,6	-6,4	-12,7
Poistot ja arvonalentumiset	-5,6	-5,4	-11,3	-10,8	-21,8
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-27,4	-24,3	-53,8	-48,1	-99,6
<b>LIKEVOITTO</b>	23,8	24,0	47,9	49,1	99,1
Rahoitustuotot	0,3	0,4	0,4	0,7	1,1
Rahoituskulut	-9,7	-10,0	-18,9	-19,9	-39,7
	-9,4	-9,7	-18,5	-19,2	-38,5
<b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>	14,3	14,4	29,5	29,9	60,6
Tuloverot	-3,5	-3,6	-7,2	-7,6	-15,8
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	10,8	10,7	22,3	22,4	44,8
<b>MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT</b>					
Erät jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	7,8	-4,5	14,0	-4,0	-11,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-1,9	1,1	-3,5	1,0	2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	5,9	-3,5	10,6	-3,0	-8,2
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ</b>	16,7	7,2	32,9	19,4	36,5
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10,8	10,7	22,2	22,3	44,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
	10,8	10,7	22,3	22,4	44,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	16,7	7,2	32,8	19,3	36,5
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
	16,7	7,2	32,9	19,4	36,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)					
Laimentamaton	0,21	0,21	0,44	0,44	0,88
Laimennettu	0,21	0,21	0,44	0,44	0,88
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8

# Konsernitase, IFRS

Milj. €	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoitusasunnot	1 600,9	1 475,5	1 553,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,6	1,5	2,1
Aineettomat hyödykkeet	1,5	0,7	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	0,1	0,1	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	37,7	2,9	2,6
Saamiset	9,2	58,8	9,1
Laskennalliset verosaamiset	29,6	28,0	32,7
	1 681,5	1 567,6	1 601,3
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	194,5	155,3	167,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,1	26,9	49,6
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,0	1,9
Rahavarat	21,6	57,3	33,7
	232,1	239,5	252,9
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 913,6</b>	<b>1 807,2</b>	<b>1 854,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto	-22,0	-27,4	-32,7
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot	45,0	45,0	45,0
Kertyneet voittovarot	226,9	210,3	232,7
	298,0	276,0	293,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,1	1,0	1,0
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>299,1</b>	<b>277,0</b>	<b>294,2</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	75,1	71,6	74,9
Varaukset	3,4	3,6	3,4
Muut velat	31,7	39,8	46,6
Korolliset velat	1 300,1	1 269,8	1 249,0
	1 410,3	1 384,7	1 373,9
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	63,5	53,3	56,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,1	0,7	3,4
Korolliset velat	138,7	91,5	126,3
	204,3	145,4	186,2
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 614,6</b>	<b>1 530,2</b>	<b>1 560,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 913,6</b>	<b>1 807,2</b>	<b>1 854,2</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–30.6.2013	1.1.–30.6.2012	1.1.–31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Kauden voitto</b>	22,3	22,4	44,8
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	10,8	10,4	20,3
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-1,8	-2,1	-8,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut	19,3	20,5	41,2
Korkotuotot	-0,3	-0,6	-1,1
Osinkotuotot	-0,1	-0,1	-0,1
Verot	7,2	7,6	15,8
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>57,4</b>	<b>57,9</b>	<b>112,2</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	5,5	-5,8	1,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-26,7	-0,8	-13,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8,4	-8,8	-8,3
Varausten muutos	-0,1	-0,4	-0,5
Maksetut korot	-21,2	-20,2	-39,8
Saadut korot	0,2	0,9	1,6
Maksetut verot	-6,8	-6,6	-13,6
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>16,8</b>	<b>16,3</b>	<b>39,7</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	-0,7	-0,7
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-50,2	-43,5	-136,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,4	0,5
Myönnettyt lainat	0,0	-1,6	-1,9
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)	-10,0	0,0	25,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	3,7	4,1	19,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-56,3</b>	<b>-41,3</b>	<b>-94,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-26,0	-46,1	-23,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	137,9	162,4	188,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-56,5	-32,7	-74,7
Maksetut osingot	-28,0	-24,9	-24,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>27,4</b>	<b>58,7</b>	<b>65,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-12,1</b>	<b>33,7</b>	<b>10,1</b>
Rahavarat kauden alussa	33,7	23,6	23,6
Rahavarat kauden lopussa	21,6	57,3	33,7

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2012

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		
<b>Oma pääoma 1.1.2012</b>	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
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2012</b>	4,4	-24,4	43,7	0,4	44,5	212,9	281,6	1,0	282,5
Laaja tulos									
Rahavirran suojaus		-3,0					-3,0		-3,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0					0,0		0,0
Muuntoerot						0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos						22,3	22,3	0,0	22,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-3,0	0,0	0,0	0,0	22,3	19,3	0,0	19,4
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
	0,0	-3,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	-5,6	0,0	-5,5
<b>Oma pääoma 30.6.2012</b>	4,4	-27,4	43,7	0,4	44,5	210,3	276,0	1,0	277,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–30.6.2013

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		
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	4,4	-32,7	43,7	0,4	44,5	232,7	293,2	1,0	294,2
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	0,0				0,0	22,1	22,1	0,1	22,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,6	0,0	0,0	0,0	22,1	32,8	0,1	32,8
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako				0,0		-28,0	-28,0		-28,0
Osakeanti				0,0			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
	0,0	10,6	0,0	0,0	0,0	-5,8	4,8	0,1	4,9
<b>Oma pääoma 30.6.2013</b>	4,4	-22,0	43,7	0,4	44,5	226,9	298,0	1,1	299,1

# Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATOn osavuositarkastus ajalta 1.1.–30.6.2013 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 korkotukilainoitettujen asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilain-säädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu 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.

Segmenttien 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 verovelvoista.

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 käyttöönotolla ei ollut olennaista merkitystä.

## 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	1,7	0,2		1,9
Poistot ja arvonalentumiset	-9,4	-1,9		-11,3
Liikevoitto	43,0	4,9		47,9
Korkotuotot	0,4	0,0		0,4
Korkokulut	-15,7	-3,2		-18,9
Voitto ennen veroja	27,7	1,8		29,5
Asuntokannan nettovuokratuotot	55,9	10,6		66,5
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% kirjanpitoarvolle	8,1 %	10,8 %		8,5 %
Investoinnit	60,1			60,1
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	2,0			2,0
Poistot	-9,4	-1,9		-11,3
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 676,8	215,8	-14,1	1 878,5
Sijoitusasunnot	1 403,1	197,8		1 600,9
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				35,1
Varat yhteensä				1 913,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 361,8	189,7	-14,1	1 537,4
Korolliset velat	1 255,3	183,5		1 438,8
Segmentin muut velat	106,5	6,2	-14,1	98,6
Kohdistamattomat velat				77,2
Velat yhteensä				1 614,6

## Segmentti-informaatio 1.1.–30.6.2012

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	123,7	18,3		142,0
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	123,7	18,3		142,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	2,2	0,0		2,2
Poistot ja arvonalentumiset	-8,9	-1,9		-10,8
Liikevoitto	43,8	5,3		49,1
Korkotuotot	0,7	0,0		0,7
Korkokulut	-16,3	-3,6		-19,9
Voitto ennen veroja	28,2	1,7		29,9
Asuntokannan nettovuokratuotot	50,3	10,1		60,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% kirjanpitoarvolle	8,2 %	10,1 %		8,5 %
Investoinnit	62,8			62,8
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	4,4			4,4
Poistot	-8,9	-1,9		-10,8
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 546,5	218,5	-13,6	1 751,4
Sijoitusasunnot	1 273,6	201,9		1 475,5
Rahavarat	27,5	2,0		29,5
Segmentin muut varat	245,5	14,4	-13,6	246,3
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,1	0,2		0,1
Kohdistamattomat varat				55,8
Varat yhteensä				1 807,2

Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 274,6	197,6	-13,6	1 458,6
Korolliset velat	1 173,9	187,4		1 361,3
Segmentin muut velat	100,7	10,2	-13,6	97,3
Kohdistamattomat velat				71,6
Velat yhteensä				1 530,2

## 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
Tonttihanke vaihto-omaisuuteen	28,1			28,1
Poistot	-18,0	-3,8		-21,8
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 620,5	212,9	-14,1	1 819,3
Sijoitusasunnot	1 353,8	199,9		1 553,7
Rahavarat	32,0	-0,5		31,5
Segmentin muut varat	234,8	13,2	-14,1	233,9
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				34,9
Varat yhteensä				1 854,2
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 308,5	190,8	-14,1	1 485,2
Korolliset velat	1 192,3	183,0		1 375,3
Segmentin muut velat	116,2	7,8	-14,1	109,9
Kohdistamattomat velat				74,9
Velat yhteensä				1 560,1

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

Milj. €	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Hankintameno 1.1.	1 711,6	1 561,9	1 561,9
Lisäykset; uudet kiinteistöt	55,9	60,0	149,7
Lisäykset; lisäinvestoinnit	4,2	2,8	10,2
Vähennykset	-1,9	-2,1	-10,7
Siirrot erien välillä	-0,2	0,3	0,5
Hankintameno yhteensä	1 769,7	1 622,9	1 711,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-158,0	-137,0	-137,0
Poistot	-10,8	-10,4	-21,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-168,8	-147,4	-158,0
Kirjanpitoarvo	1 600,9	1 475,5	1 553,7
Käypä arvo	2 164,0	1 974,3	2 088,0
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	563,1	498,8	534,3
Arvoeron muutos	28,8	25,1	60,6

Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvistä arvosta 30.6.2013.

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

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

## 3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,1	1,3	1,3
Lisäykset	0,8	0,5	1,4
Vähennykset	0,0	-0,1	-0,1
Tilikauden poistot	-0,3	-0,2	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,6	1,5	2,1

## 4. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Rakenteilla olevat asunnot	63,8	51,5	46,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	29,8	12,0	18,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	93,7	79,2	94,8
Muu vaihto-omaisuus	7,1	12,6	8,4
<b>Yhteensä</b>	<b>194,5</b>	<b>155,3</b>	<b>167,7</b>

## 5. Oman pääoman liitetiedot

Milj. €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,7
	0	0,0	0,0	0,0	0,0
30.6.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,7

## 6. Korolliset velat

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

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

Katsauspäivänä korollisen velan kirjanpitoarvo oli 1 438,8 (30.6.2012: 1 361,3) milj. €, josta yritystodistuksia oli 43,3 (47,2), joukkovelkakirjalainoja 222,9 (99,5), pankkirahoitusta 707,7 (752,7), korkotukilainoja 94,1 (96,3) ja aravalainoja 163,0 (173,2) milj. €. Sijoitus-asunto-osakkeisiin kohdistuvat velkaosuudet olivat 207,8 (191,9) milj. €. Joukkovelkakirjalainojen diskontattuihin rahavirtoihin perustuva käypä arvo oli 222,9 (99,5) milj. € ja pankkirahoituksen 701,6 (746,0) milj. €. Muiden lainaryhmien käyvät arvot eivät olennaisesti poikkeaa niiden kirjanpitoarvoista tai eivät ole luotettavasti määritettävissä.

## 7. Johdannaissopimukset

Milj. €	30.6.2013		30.6.2012	31.12.2012
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
<b>Johdannaissopimusten käyvät arvot</b>				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-23,5	-23,5	-28,3
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,0	-5,2	-4,2	-6,2
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-0,2	0,2	-0,3
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-1,5	-1,5	-2,9
Korko-optiot, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0</b>	<b>-30,4</b>	<b>-29,0</b>	<b>-37,7</b>

Milj. €	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	443,4	444,9	418,6
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	113,9	116,2	115,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	7,7	8,8	14,3
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	60,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>585,0</b>	<b>649,9</b>	<b>568,0</b>

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

## 8. Käypään arvoon arvostetut rahoitusinstrumentit

Milj. €	30.6.2013			31.12.2012		
	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamatto- miin syöttötie- toihin perustu- vat käyvät arvot	Taso 1: Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Taso 2: Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Taso 3: Todentamatto- miin syöttötie- toihin perustu- vat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset		-1,5			-1,9	
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		-29,0			-39,3	
Muut käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattavat rahoitusvarat	35,7			0,6		
<b>Yhteensä</b>	<b>35,7</b>	<b>-30,4</b>		<b>0,6</b>	<b>-41,2</b>	

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

## 9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Milj. €	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>			
<b>Markkinalainat</b>	<b>930,2</b>	<b>802,1</b>	<b>845,2</b>
Annetut kiinnitykset	241,0	164,8	157,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	736,4	659,7	663,5
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	-	0,0	-
Pantattujen talletusten arvo	0,1	50,1	25,1
<b>Valtion asuntolainat</b>	<b>163,0</b>	<b>168,6</b>	<b>168,1</b>
Annetut kiinnitykset	336,5	333,0	336,5
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
<b>Korkotukilainat</b>	<b>94,1</b>	<b>96,3</b>	<b>96,2</b>
Annetut kiinnitykset	127,2	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	-	0,0	0,0
<b>Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b>			
Rahalaitoslainat	207,8	191,8	196,6
Annetut kiinnitykset	286,8	275,1	272,5
<b>Muut vastuut</b>			
Takaukset	0,0	3,3	0,0
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,3	18,9	19,3
Rs-takaukset	10,7	12,0	10,3
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,3	5,1	5,9
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	97,4	82,2	95,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	4,3	3,3	5,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	0,9	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	6,0	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 (30.6.2012: 89,7) milj. €.

## 10. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATO:ssa on 20% tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20% luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta. Vuonna 2013 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi. Vuonna 2012 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

Lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän perheenjäsenensä ja heidän johtamansa yritykset. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Milj. €	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
---------	-----------	-----------	------------

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

### Avoimet saldot omistajien kanssa

Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	29,9	33,6	31,7

Lähipiiritöiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

### Johdon työsuhde-etuudet

Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,6	0,8	1,6
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,5	0,6	1,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>2,7</b>

## 11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Konsernissa ei ole ollut merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## 12. Tunnusluvut

	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>			
Liikevaihto, milj. €	138,0	142,0	286,9
Liikevoitto, milj. €	47,9	49,1	99,1
prosentteina liikevaihdosta	34,7 %	34,6 %	34,5 %
Nettorahoituskulut, milj. €	-18,5	-19,2	-38,5
Tulos ennen veroja, milj. €	29,5	29,9	60,6
prosentteina liikevaihdosta	21,4 %	21,1 %	21,1 %
Taseen loppusumma, milj. €	1 913,6	1 807,2	1 854,2
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	299,1	277,0	294,2
Vieras pääoma, milj. €	1 614,6	1 530,2	1 560,1
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	5,7	6,3	6,3
Oman pääoman tuotto (%)	15,0	15,9	15,5
Omavaraisuusaste (%)	15,8	15,5	16,0
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	29,5	28,6	29,1
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin, milj. €	2 164,0	1 974,3	2 088,0
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	61,6	63,4	160,0
prosentteina liikevaihdosta	44,6 %	44,6 %	55,8 %
Henkilöstö keskimäärin	155	148	152
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>			
Tulos / osake (€)	0,44	0,44	0,88
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)			
-kirjanpitoarvoin	5,9	5,3	5,8
-käyvin arvoin	14,22	12,60	13,72
Kokonaistuotto (%)	12,4 %	12,8 %	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**

SATO Oyj, Panuntie 4,  
PL 401, 00601 Helsinki  
Puh. 0201 34 4000  
[www.sato.fi](http://www.sato.fi)