

**SATO OYJ**  
**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS**  
 Milj. €

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

**SATO OYJ**  
**KONSERNITASE, IFRS**  
 Milj. €

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

**SATO OYJ**  
**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS**  
 Milj. €

1.1. - 31.3.2014      1.1. - 31.3.2013      1.1. - 31.12.2013

**Liiketoiminnan rahavirrat**

Kauden voitto	40,5	24,0	118,9
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-24,3	-12,2	-59,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja tappiot	-1,5	-0,5	-1,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9,9	9,4	39,3
Korkotuotot	-0,2	-0,1	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1
Verot	10,1	7,8	21,8
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>34,5</b>	<b>28,3</b>	<b>118,0</b>

Käyttöpääoman muutos:

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-8,6	-3,8	8,4
Vaihto-omaisuuden muutos	-0,4	-3,1	-21,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	2,9	10,8	3,1
Varausten muutos	0,0	0,0	-0,4
Maksetut korot	-10,2	-10,1	-39,1
Saadut korot	0,7	0,1	0,8
Maksetut verot	-3,0	-1,0	-15,5

**Liiketoiminnan nettorahavirta**      **15,9**      **21,1**      **53,7**

**Investointien rahavirrat**

Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroi	0,0	0,0	0,4
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-41,7	-30,3	-170,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,2	0,3
Myönnetyt lainat	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys(-)/vähennys(+)	0,0	-35,0	25,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	7,6	2,4	22,0

**Investointien nettorahavirta**      **-34,2**      **-62,7**      **-122,6**

**Rahoituksen rahavirrat**

Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-3,1	-20,8	3,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	55,8	105,4	279,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-30,0	-17,8	-173,3
Maksetut osingot	-30,5	-28,0	-28,0

**Rahoituksen nettorahavirta**      **-7,8**      **38,8**      **81,6**

**Rahavarojen muutos**

Rahavarat kauden alussa	46,4	33,7	33,7
Rahavarat kauden lopussa	20,4	31,0	46,4

SATO OYJ

Milj. €

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon-muutos- rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	4,4	-32,7	43,7	44,5	0,4	232,7	293,2	1,0	294,2
IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus						403,4	403,4		403,4
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2013</b>	4,4	-32,7	43,7	44,5	0,4	636,1	696,6	1,0	697,6
Laaja tulos							4,7		4,7
Rahavirran suojaus			4,7				0,0		0,0
Myytävisissä olevat rahoitusvarat		0,0							0,0
Muuntoerot						-0,1	-0,1		-0,1
Tiilikauden tulos						24,0	24,0	0,1	24,0
Tiilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	23,9	28,7	0,1	28,7
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Osakeanti							0,0		0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,0	-28,0		-28,0
Muut oikaisut							0,0		0,0
<b>Oma pääoma 31.3.2013</b>	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	-4,1	0,7	0,1	0,7
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	4,4	-27,9	43,7	44,5	0,4	632,1	697,3	1,0	698,3

  

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

**LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN**

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

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tiilitarkastettu.

**Sijoitusasunnot**

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

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

SATO määrittää itse sijoitusasuntojen käyvät arvot ja määrittäminen perustuu kauppaa- arvoon, tuottarvoon tai hankintamenuon

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

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

Osaan SATOn sijoitusasunnoista 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. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaasia rajoituksia.

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

**Segmentti-informaatio 1.1. - 31.3.2014**

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

**Segmentti-informaatio 1.1. - 31.3.2013**

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

**Segmentti-informaatio 1.1. - 31.12.2013**

	SATO -			Yhteensä SATO-konserni
	liiketoiminta	VATRO -liiketoiminta	Eliminoinnit	
Ulkoinen liikevaihto	272,4	39,1		311,5
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	272,4	39,1	0,0	311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	1,6	0,2		1,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,2	0,0	-0,9
Liikevoitto	166,9	11,4	0,0	178,3
Korkotuotot	0,9	0,0		0,9
Korkokulut	-32,7	-5,8		-38,5
Voitto ennen veroja	135,2	5,6	0,0	140,8
Asuntokannan nettovuokratuotot	115,2	22,1		137,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% käyväällearvolle	6,0%	11,1%		6,5%
Investoinnit	190,6	0,0		190,6
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	28,1			28,1
Poistot	-0,7	-0,2		-0,9
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2384,6	215,2	-15,3	2584,5
Sijoitusasunnot	2120,2	195,8		2316,0
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				2595,8
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1429,4	185,0	-15,3	1599,1
Korolliset velat	1324,2	178,1		1502,3
Segmentin muut velat	105,2	6,9	-15,3	96,8
Kohdistamattomat velat				173,9
Velat yhteensä				1773,0

**2. Sijoitusasunnot**

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

Sijoitusasuntojen arvonkehitys johtui investoinneista, markkinahintjen 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 markkinaosuuden välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liikkeoimessa. 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.

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

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

\* Rakenteilla olevien kohteiden ja aravakohteiden hankintamenu vastaa niiden käypää arvoa

SATOn käyvän arvon määrittäminen on tarkastettu ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

**Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet 31.3.2014**

	-10,0 %		-5,0 %		5,0 %		10,0 %	
	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %	Muutos, MEUR	Muutos %
<b>Kauppa-arvo kohteista</b>								
Kauppahintojen muutos	-146,7	-9,5 %	-73,4	-4,7 %	73,4	4,7 %	146,7	9,5 %
<b>Tuottoarvo kohteista</b>								
Tuottovaatimus	45,9	12,6 %	21,7	6,0 %	-19,7	-5,4 %	-37,6	-10,3 %
Vuokratuotot	-62,6	-17,2 %	-31,3	-8,6 %	31,3	8,6 %	62,6	17,2 %
Hoitokulut	21,4	5,9 %	10,7	2,9 %	-10,7	-2,9 %	-21,4	-5,9 %
Käyttökäste	-62,6	-17,2 %	-31,3	-8,6 %	-	-	-	-

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

**3. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**

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

**4. Vaihto-omaisuus**

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

5. Oman pääoman liitetiedot	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osaakepää-oma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2014	50 842,0	4,4	43,7	44,5	92,7
	0,0	0,0	0,0	-21,4	-21,3
31.3.2014	50 842,0	4,4	43,7	23,2	71,3

#### 6. Korolliset velat

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

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

#### 7. Johdannaisopimukset

##### Johdannaisopimusten käyvät arvot

	31.3.2014			31.3.2013	31.12.2013
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-26,2	-26,2	-29,4	-22,4
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-6,2	-6,2	-0,7	-5,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,0	-1,3	-1,3	0,3	-0,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-1,0	-1,0	-1,6	-1,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-34,7</b>	<b>-34,7</b>	<b>-31,4</b>	<b>-29,0</b>

##### Johdannaisopimusten nimellisarvot

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	429,9	434,3	432,1
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	112,8	115,0	112,8
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	15,4	9,0	23,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0	20,0
<b>Yhteensä</b>	<b>578,1</b>	<b>578,3</b>	<b>588,3</b>

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

#### 8. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

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

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

#### 9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>			
<b>Markkinalainat</b>	<b>1 005,3</b>	<b>941,0</b>	<b>939,4</b>
Annetut kiinnitykset	203,9	229,5	203,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	848,7	716,3	824,9
Pantattujen talletusten arvo	0,1	25,1	0,1
<b>Valtion asuntolainat</b>	<b>150,8</b>	<b>163,3</b>	<b>157,2</b>
Annetut kiinnitykset	335,1	336,5	335,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8	23,8
<b>Korkotukilainat</b>	<b>81,3</b>	<b>96,2</b>	<b>89,5</b>
Annetut kiinnitykset	117,2	127,2	117,2
<b>Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat</b>	<b>235,1</b>	<b>196,6</b>	<b>217,9</b>
Annetut kiinnitykset	347,6	243,5	327,1
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,5	19,4	19,4
Rs-takaukset	7,8	10,0	8,0
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>			
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	6,0	6,0
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>			
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	118,6	100,3	127,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin:	4,8	5,3	4,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	0,9	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	6,0	3,8	6,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osuomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustetuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osuomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 86,8 (31.3.2013: 89,3) milj.€.

## 10. Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyrietykset. 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 2014 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola ryhmä. Vuonna 2013 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola ryhmä.

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

Lähipiiriin kanssa toteutuvat seuraavat liiketapahtumat:

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<b>Avoimet saldot omistajien kanssa</b>			
Saamiset	0,0	0,0	0,0
Velat	27,1	30,8	28,1

Lähipiiri-toiminnassa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<b>Johdon työsuhte-etuudet</b>			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	0,4	0,3	2,4
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,2	0,0	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>2,8</b>

## 11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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

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

\* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

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

## 13. Tunnuslukujen kaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Oman pääoman tuotto (%)	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Omavaraisuusaste (%)	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakat}}$
Tulos / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna lase-arvoon - vieras pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Kokonaistuotto (%)	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen + arvonnousutuotto verojen jälkeen)} \times 100}{\text{Oma pääoma käyvän arvon (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS -/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos - Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot -/+ Uudisasuntomyynnin 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 +/- Etuuspohtajaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/-Muut erät