sato

LUOTTAEN

KASVU JATKUI VAKAANA

osavuosikatsaus 1.1.– 30.6.2015

SISÄLTÖ

SATO lyhyesti 1
Strategia 2
SATO Oyj:n osavuosikatsaus 1.1.–30.6.2015 4
Toimintaympäristö 5
Toimitusjohtaja Erkka Valkila 5
Katsauskausi 1.1.-30.6.2015 (1.1.-30.6.2014) 5
Liikevaihto ja tulos 5
Taloudellinen asema ja rahoitus 5
Asunto-omaisuus ja käypä arvo. 5
Investoinnit ja realisoinnit 5
Vuokraus 6
Kiinteistökehitys 6
Liiketoiminta Pietarissa 6
Katsauskausi 1.4.-30.6.2015 (1.4.-30.6.2014) 6
Liikevaihto ja tulos 6
Asunto-omaisuus ja käypä arvo 6
Vuokraus 6
Kiinteistökehitys 6
Liiketoiminta Pietarissa 6
Luottoluokitus 6
Toimitusjohtajanimitys 7
Henkilöstö 7
Oikeudenkäynnit 7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät 7
Näkymät 7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 24.7.2015 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 osavuosikatsaukseen 14

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. Tarjoamalla koteja luomme edellytyksiä yhteiskunnan kasvulle ja kehittymiselle. Tulevia tarpeita ennakoiden *avaamme uusia ovia.*

Uudistimme raportointia 1.1.2015 alkaen ja siirryimme tuloslaskelmassa toimintokohtaiseen esittämistapaan. Muutoksella annamme tarkempaa tietoa tuottojen ja kulujen kohdistumisesta liiketoiminnan eri osa-alueisiin. Segmenttijaosta on luovuttu ja SATOn liiketoiminta raportoidaan yhtenä kokonaisuutena.

SATOn strategia luo arvoa

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

VISIO

Paras kotiosoite – 50 000 onnellista asukasta

ARVOT

RIMA KORKEALLA
IHMINEN IHMISELLE
OSAAMISEN ILO JA RENTOUS

STRATEGISET TEEMAT

KANNATTAVUUS

varmistaa hyvinvoinnin tuottamisen pitkäjänteisesti

KASVU

lisää vuokra-asuntotarjontaa ja kasvattaa yrityksen arvoa

ERINOMAINEN ASIAKKUUS-KOKEMUS

luo kilpailuetua

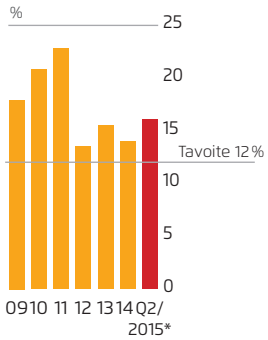
INNOSTAVA YRITYS-KULTTUURI

tukee henkilöstön omistautumista

VASTUULLISUUS TUOTTAA HYVINVOINTIA

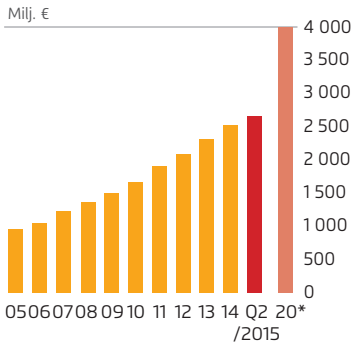
STRATEGISET TAVOITTEET

Oman pääoman tuotto



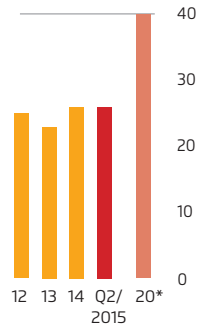
* vuositasolle laskettuna

Asunto-omaisuuden arvo



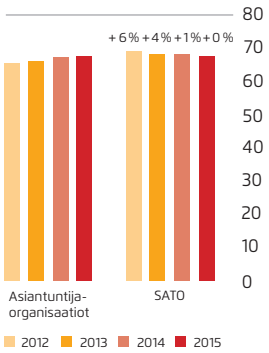
* SATOn tavoite

Nettosuosittelu-halukkuus NPS



* SATOn tavoite

Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



SATOn tavoite: indeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksin

SATO Oyj:n osavuosikatsaus 1.1.–30.6.2015

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.6.2015 (1.1.–30.6.2014)

- Tulos ennen veroja oli 93,0 (96,7) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 44,7 (42,9) milj. €.
- Oma pääoma oli 945,0 (859,5) milj. €, 18,59 (16,91) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 16,1 (18,4) %.

- Vuokratuotot olivat 125,0 (120,4) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 96,1 (100,8) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 485 (509) asuntoa.
- Vuokrausaste oli 96,5 (96,5) %.

Yhteenveto ajalta 1.4.–30.6.2015 (1.4.–30.6.2014)

- Tulos ennen veroja oli 34,7 (46,0) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 8,1 (18,5) milj. €.

- Vuokratuotot olivat 62,9 (60,6) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 66,8 (41,6) milj. €.
- Vuokrausaste oli 96,6 (96,8) %.

Toimintaympäristö

Suomen talouden kasvun odotetaan olevan heikkoa kuluvana vuonna. Kuluttajien luottamus on laskenut kesän aikana ja ostovoiman kasvu pysyy vaimeana. Inflaation ja korkojen ennustetaan pysyvän poikkeuksellisen alhaisella tasolla.

Vuokra-asuntojen tarjonta SATOn toiminta-alueilla on kasvanut, mutta varsinkin pääkaupunkiseudulla pieniä, edullisia vuokra-asuntoja tarvitaan lisää. Asuntojen vuokrat nousevat maltillisesti.

Omistusasuntojen kysyntä on kevään kuluessa piristynyt ja pääkaupunkiseudulla pienten asuntojen hintojen ennustetaan pysyvän koko vuoden vakaana.

Venäjän talous supistuu ennusteiden mukaan vuonna 2015.

Toimitusjohtaja Erkka Valkila:

– SATOn liiketoiminta toisella vuosineljänneksellä jatkui vakaana. Kaupungistuminen ja lisääntyvä pienten kotitalouksien määrä luovat edellytyksiä vuokra-asuntokysynnän ja myös SATOn liiketoiminnan kasvulle. Investoimme edelleen voimakkaasti vuokra-asuntotarjontamme lisäämiseksi.

– Pääkaupunkiseudun kehittymisen kannalta tarvitaan uutta näkemystä asuntopolitiikkaan ja vaihtoehtoisia asumisen malleja. Näkemysten kartoittamiseksi SATO järjesti huhtikuussa asuntopoliittisen keskustelutilaisuuden. SATO pitää myönteisinä hallituksen viestejä normien keventämissuunnitelmista ja vuokra-asuntojen rakentamisen vauhdittamisesta.

– SATO lanseerasi kesäkuussa SATO StudioKoti konseptin vaihtoehdoksi pienten, edullisten asuntojen pulaan pääkaupunkiseudulla. Konsepti edustaa laadukasta asumista edullisin asumiskustannuksin. Oman noin 16 neliömetrin parvellisen yksiön lisäksi asukkailla on käytössään tasokkaat yhteiset oleskelutilat. Malliasunto on esittelyssä Vantaan asuntomessuilla, jossa se on saanut myönteisen vastaanoton.

KATSAUSKAUSI 1.1. - 30.6.2015 (1.1. - 30.6.2014)

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto kasvoi tammi-kesäkuussa 10,6 prosenttia vertailujaksoon nähden ja oli 175,5 (158,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 125,0 (120,4) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 111,9 (116,1) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 93,0 (96,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 44,7 (42,9) miljoonaa euroa. Muutokseen ovat vaikuttaneet positiivisesti joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen ja ruplan arvon vahvistuminen. Tulosta alensi 4,3 miljoonan euron suuruinen kustannusvaraus, joka on tehty Asunto Oy Helsingin Tilan toteuttamiseen liittyvän hovioikeuden päätöksen perusteella.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 2 909,6 (2 718,3) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 945,0 (859,5) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 18,59 (16,91) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 32,5 (31,7) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 16,1 (18,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,8 (9,5) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 1 654,0 (1 567,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 282,7 (1 187,2) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,4 (2,7) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä 18,8 (19,4) miljoonaa euroa.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta hankittiin 97,7 miljoonaa euroa ja luototusaste (LTV) oli kesäkuun lopussa 56 (57) prosenttia.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 7,8 (-9,3) miljoonaa euroa ja tulokseen ennen veroja 0,4 (0,3) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

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

SATOn omistuksessa oli 30.6.2015 yhteensä 24 356 (24 061) asuntoa. Asuntojen määrä kasvoi tammi-kesäkuussa 183 asunnolla.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli kesäkuun lopussa 2 652,9 (2 443,4) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 124,9 (127,4) miljoonaa euroa.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 15 prosenttia Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä sekä noin 5 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä noin 2,0 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 96,1 (100,8) miljoonaa euroa. Alkuvuoden investoinneista 73 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle ja 75 prosenttia uudisasuntoihin.

Kesäkuun lopussa Suomessa oli lisäksi sitovia hankintasopimuksia 245,7 (82,6) miljoonan euron arvosta.

Alkuvuoden aikana vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 302 (276) yhteisarvoltaan 19,4 (17,5) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiakkaan on helppo löytää sopiva koti SATOn sähköisissä kanavissa.

Vuokratuotot kasvoivat 3,8 prosenttia ja olivat 125,0 (120,4) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,5 (96,5) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 40,0 (38,0) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat keskimäärin 16,14 (15,54) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 8,66 (9,54) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 78,6 (77,5) miljoonaa euroa ja nettovuokratuottoprosentti vuositasolle laskettuna oli 6,0 (6,1).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo kesäkuun lopussa oli 67,6 (76,2) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 6,6 (2,8) miljoonaa euroa.

Suomessa valmistui 359 (384) vuokra- ja 99 (79) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2015 yhteensä 878 (672) vuokra- ja 98 (247) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 23,9 (17,6) miljoonaa euroa. Tammi-kesäkuussa myytiin yhteensä 76 (146) uutta asuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 44 (94) valmista ja 90 (140) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 66,2 (105,0) miljoonaa euroa. SATOn konseptin mukaisesti omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua.

Liiketoiminta Pietarissa

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

Kesäkuun lopulla Pietarin asuntoomaisuuden arvo oli yhteensä 131,0 (130,3) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 4,7 (22,3) miljoonan euron arvosta.

SATOlla oli kesäkuun lopussa Pietarissa yhteensä 313 (237) valmista ja 217 (293) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 91,8 (96,0) prosenttia.

KATSAUSKAUSI 1.4. - 30.6.2015 (1.4. - 30.6.2014)

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto pieneni huhti-kesäkuussa -6,9 prosenttia vertailujaksoon nähden ja oli 79,2 (85,0) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 62,9 (60,6) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 44,4 (56,0) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 34,7 (46,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 8,1 (18,5) miljoonaa euroa.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta hankittiin 55,0 miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

Asuntojen määrä kasvoi huhti-kesäkuussa 115 asunnolla. Käyvän arvon muutos oli 67,6 (50,3) miljoonaa euroa.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 66,8 (41,6) miljoonaa euroa ja realisoinnit Suomessa 183 (190) asuntoa yhteisarvoltaan 10,7 (9,9) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Vuokratuotot kasvoivat 3,8 prosenttia ja olivat 62,9 (60,6) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,6 (96,8) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 40,4 (37,7) prosenttia.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 38,6 (39,8) miljoonaa euroa ja vuokra-asuntojen nettovuokratuottoprosentti vuositasolle laskettuna oli 6,0 (6,1).

Kiinteistökehitys

Huhti-kesäkuussa hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 5,1 (2,8) miljoonaa euroa.

Suomessa valmistui 205 (86) vuokra- ja 34 (45) myytävää asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 12,2 (9,4) miljoonaa euroa. Huhti-kesäkuussa myytiin yhteensä 42 (53) uutta asuntoa.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asunto-omaisuuden arvo kasvoi huhti-kesäkuussa yhteensä 5,8 (15,3) miljoonaa euroa. Uusia hankintoja ei tehty.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 91,6 (95,5) prosenttia.

Luottoluokitus

Moody's Investor Service myönsi toukokuussa SATO Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa3 vakain näkymin. Julkinen luottoluokitus luo mahdollisuuksia hyödyntää kansainvälisiä rahoitusmarkkinoita, mikä lisää

joustavuutta ja tehokkuutta rahoitusjärjestelyihin. Luokitus tukee myös pyrkimystä kasvattaa vakuudettoman velan osuutta. Monipuolinen rahoituspohja auttaa ylläpitämään rahoituskustannukset kilpailukykyisellä tasolla.

Toimitusjohtajanimitys

SATOn nykyinen toimitusjohtaja Erkka Valkila siirtyy eläkkeelle vuoden 2015 lopulla. Valkilan työsuhdetta jatkettiin vuonna 2013 työsopimuksen mukaisen eläkeiän jälkeen kahdella vuodella. Uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin kesäkuussa DI Saku Sipola, joka aloittaa tehtävässä myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana loppuvuonna.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 171 (158) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 163. Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 171 (161) henkilöä.

Oikeudenkäynnit

Hovioikeuden päätöksen perusteella yhtiö on tehnyt Asunto Oy Helsingin Tila –nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen katsauskauden tulosta heikentävän kuluvarauksen. Yhtiö on hakenut valituslupaa korkeimmasta oikeudesta asiaan liittyen.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Hidas talouskasvu 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.

Pietarin asuntosijoitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin. Pietarin nykyisen asunto-omaisuuden arvo konsernin koko asunto-omaisuudesta on noin 5 prosenttia.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen ja taseeseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Rahoituksen riittävyyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2014 vuosikertomuksesta ja internet sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiirin arvioidaan jatkuvan heikkona. Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä korkotaso.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla ja kohdistuvan pääosin pieniin asuntoihin. Noin 80 prosenttia SATOn asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla, jossa vuokra- ja hintakehitys on vakainta. SATOn tarjonta vastaa pienten asuntojen kysyntään, asuntojen keskipinta-ala on 57 neliömetriä.

Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Hyvästä kysynnästä ja uusista investoinneista johtuen SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan edellisvuodesta. Vuokrankorotusten arvioidaan kuitenkin olevan edellisvuosia maltillisempia.

Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn liiketoimintaan.

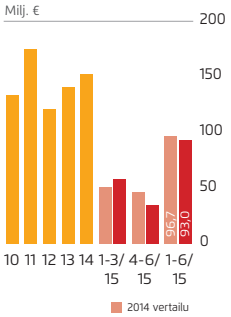
Venäjän talouden ennustetaan supistuvan. SATOn asunto-omaisuudesta noin 5 prosenttia on Pietarissa. Venäjän epävarman taloudellisen ja poliittisen tilanteen vuoksi SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Venäjällä toistaiseksi.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 24.7.2015	
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Balder Finska Otas AB	16,1 %
Danske Bank Oyj (hallintarekisteröity)	13,7 %
Keskinäinen Työläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
Rakennusliitto ry.	0,9 %
Muut osakkeenomistajat (71 kpl)	5,8 %
	100 %

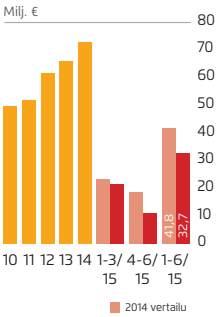
SATOn osakkeiden lukumäärä 24.7.2015 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 78. Osakkeiden vaihtuvuus oli 31,7 prosenttia 1.1. - 24.7.2015.

Taloudellinen kehitys

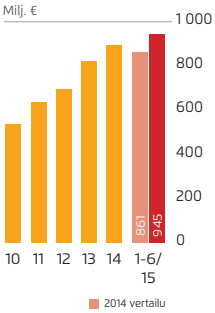
Tulos ennen veroja



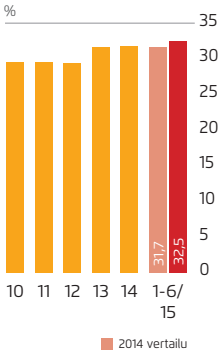
Operatiivinen kassavirta (CE)



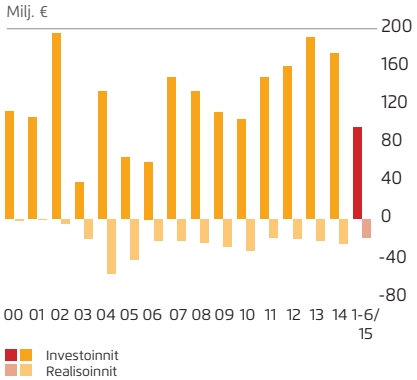
Oma pääoma



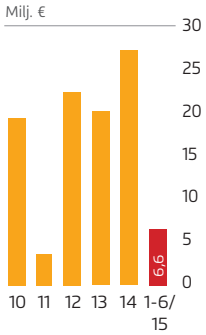
Omavaraisuusaste



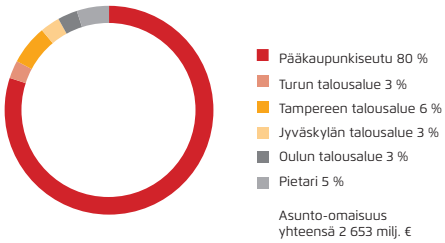
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



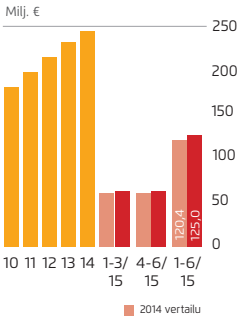
Asuntoinvestoinnit Pietarissa



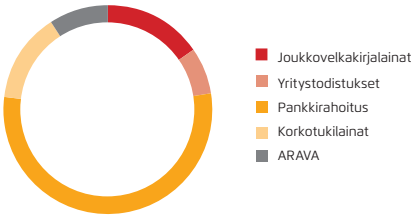
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2015



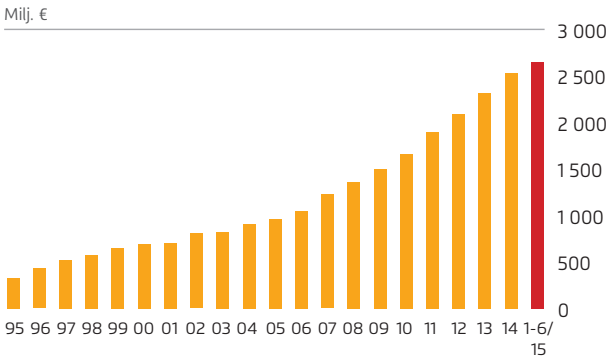
Vuokratuotot



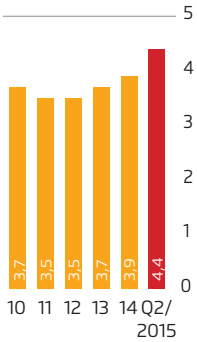
Lainasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2015
yht. 1 660 milj. €



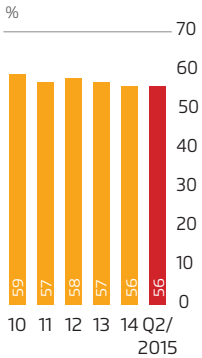
Asuntokannan arvonkehitys



Korkokatekerroin



LTV (Loan to Value)



Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.4.–30.6.2015	1.4.–30.6.2014	1.1.–30.6.2015	1.1.-30.6.2014	1.1.-31.12.2014
Vuokratuotot		62,9	60,6	**125,0**	120,4	243,2
Uudisasuntomyynnin tuotot		16,1	17,7	**49,4**	30,1	60,6
Maa-alueiden myyntituotot		0,1	6,6	**0,7**	7,8	7,9
Muut tuotot		0,1	0,1	**0,3**	0,3	0,5
Liikevaihto		79,2	85,0	**175,5**	158,6	312,3
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut		-23,5	-20,0	**-44,8**	-41,5	-92,1
Tonttivuokrat		-0,6	-0,6	**-1,2**	-1,2	-2,3
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut		-13,7	-16,3	**-44,6**	-26,8	-54,7
Myydyt maa-alueet		-0,1	-3,9	**-0,4**	-4,1	-6,7
Liiketoiminnan kulut		-37,9	-40,8	**-91,0**	-73,6	-155,9
Nettotuotot		41,3	44,2	**84,4**	85,0	156,5
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	2	10,6	10,3	**19,2**	17,8	24,8
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	2, 3	-7,3	-9,8	**-15,9**	-16,3	-25,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	3	8,1	18,5	**44,7**	42,9	63,8
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-2,2	-2,2	**-4,5**	-4,1	-8,0
Hallinnon kulut		-5,6	-5,2	**-11,0**	-9,8	-20,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,0	0,4	**0,0**	0,9	1,4
Liiketoiminnan muut kulut		-0,5	-0,2	**-5,1**	-0,4	-1,1
Liikevoitto		44,4	56,0	**111,9**	116,1	191,3
Rahoitustuotot		0,2	0,2	**0,4**	0,4	0,9
Rahoituskulut		-9,8	-10,1	**-19,3**	-19,9	-40,0
		-9,6	-9,9	**-18,8**	-19,4	-39,1
Voitto ennen veroja		34,7	46,0	**93,0**	96,7	152,2
Tuloverot		-6,6	-9,2	**-19,1**	-19,3	-31,8
Tilikauden voitto		28,1	36,8	**73,9**	77,3	120,5
Tilikauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		28,1	36,8	**73,9**	77,2	120,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	**0,0**	0,1	0,1
		28,1	36,8	**73,9**	77,3	120,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton (euroa)		0,55	0,72	**1,45**	1,52	2,37
Laimennettu (euroa)		0,55	0,72	**1,45**	1,52	2,37
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,8	50,8	**50,8**	50,8	50,8

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.4.–30.6.2015	1.4.–30.6.2014	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014	1.1.–31.12.2014
Muut laajan tuloksen erät						
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0	**0,0**	0,0	-0,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaus		10,9	-5,8	**12,8**	-10,8	-22,8
Myytävissä olevat rahoitusvarat		0,0	-0,4	**0,0**	-0,3	-0,7
Muuntoerot		-0,1	-0,1	**0,1**	0,0	-0,2
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-2,2	1,2	**-2,6**	2,2	4,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		8,7	-5,1	**10,3**	-8,9	-19,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		36,8	31,8	**84,3**	68,5	101,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		36,8	31,7	**84,3**	68,4	101,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	**0,0**	0,1	0,1
		36,8	31,8	**84,3**	68,5	101,4

Konsernitase, IFRS

Milj. €	liite	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoitusasunnot	3	**2 652,9**	2 443,4	2 528,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	**2,3**	2,3	2,4
Aineettomat hyödykkeet	5	**1,9**	1,5	1,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		**0,0**	0,0	0,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat		**1,7**	2,1	1,7
Saamiset		**14,0**	10,4	10,8
Laskennalliset verosaamiset		**14,3**	14,5	17,2
Yhteensä		**2 687,0**	2 474,1	2 561,5
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	6	**141,2**	183,6	188,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		**14,2**	16,5	13,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		**10,9**	5,5	7,1
Rahavarat		**56,2**	38,6	31,8
Yhteensä		**222,6**	244,2	240,1
VARAT YHTEENSÄ		**2 909,6**	2 718,3	2 801,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		**4,4**	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		**-30,4**	-30,8	-40,6
Vararahasto		**43,7**	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		**1,9**	23,3	23,3
Kertyneet voittovarat		**925,3**	818,9	861,4
Yhteensä		**945,0**	859,5	892,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,2	0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		**945,1**	860,7	892,3
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat		**196,6**	177,2	187,9
Varaukset	11	**5,1**	3,0	2,9
Johdannaisvelat		**43,7**	40,2	53,5
Eläkevelvoitteet		**0,3**	0,4	0,5
Korolliset velat	8	**1 389,3**	1 453,8	1 373,7
Yhteensä		**1 635,0**	1 674,6	1 618,5
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat		**56,6**	56,7	70,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		**8,2**	12,7	8,8
Korolliset velat	8	**264,7**	113,5	211,1
Yhteensä		329,5	182,9	290,8
VELAT YHTEENSÄ		**1 964,5**	1 857,5	1 909,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		**2 909,6**	2 718,3	2 801,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.4.–30.6.2015	1.4.–30.6.2014	1.1.–30.6.2015	1.1.-30.6.2014	1.1.-31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirrat						
Tilikauden voitto		28,1	36,8	**73,9**	77,3	120,5
Oikaisut:						
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	12	-8,0	-18,4	**-40,0**	-42,7	-63,1
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot	2	-3,3	-0,5	**-3,3**	-1,5	0,9
Muut oikaisut		-2,1	-0,1	**-2,3**	-0,5	-1,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		10,0	10,3	**19,7**	20,2	40,6
Korkotuotot		-0,2	-0,2	**-0,4**	-0,4	-0,7
Osinkotuotot		0,0	0,0	**0,0**	0,0	-0,1
Verot		6,6	9,2	**19,1**	19,3	31,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		31,1	37,2	**66,6**	71,7	128,8
Käyttöpääoman muutos:						
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,3	3,8	**-1,9**	-4,8	-1,9
Vaihto-omaisuuden muutos		25,0	7,0	**47,3**	6,6	2,2
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		3,4	-7,1	**-8,0**	-4,2	7,9
Maksetut korot		-12,1	-13,7	**-23,3**	-23,9	-41,1
Saadut korot		0,2	0,2	**0,4**	0,9	1,2
Maksetut verot		-11,5	-6,0	**-14,6**	-9,0	-15,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		36,4	21,4	**66,5**	37,3	81,3
Investointien rahavirrat						
Tytäryritysten myynti vähennettynä myynti-hetken rahavaroilla		0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,1
Osakkuusyritysten myynti		0,0	0,2	**0,0**	0,2	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-66,8	-41,6	**-96,1**	-100,8	-174,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,3	0,0	**-0,8**	-0,5	-1,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,9	0,1	**1,5**	0,1	0,4
Myönnetyt lainat		-1,8	-1,3	**-1,8**	-1,3	-2,1
Sijoitusomaisuuden realisointi		10,6	10,1	**19,4**	17,7	24,6
Investointien nettorahavirta		-57,3	-32,6	**-77,9**	-84,7	-152,4
Rahoituksen rahavirrat						
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (–) / nostot (+)		5,4	18,9	**32,4**	15,8	28,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		55,0	23,7	**97,7**	97,6	254,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-18,4	-13,2	**-63,0**	-43,3	-194,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset		0,0	0,0	**-31,5**	-30,5	-30,5
Rahoituksen nettorahavirta		42,0	29,4	**35,6**	39,6	57,5
Rahavarojen muutos		21,1	18,2	**24,1**	-7,8	-13,6
Rahavarat kauden alussa		35,2	20,4	**31,8**	46,4	46,4
Kurssierot		0,0	0,0	**0,2**	-0,1	-1,0
Rahavarat kauden lopussa		56,2	38,6	**56,2**	38,6	31,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvon-muutos ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallat-tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	**4,4**	**–21,9**	**43,7**	**44,5**	**750,9**	**821,7**	**1,0**	**822,8**
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus						0,0		0,0
Rahavirran suojaus		-8,6				-8,6		-8,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat		-0,2				-0,2		-0,2
Muuntoerot	0,0				-0,1	-0,1		-0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					77,3	77,3	0,1	77,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**-8,9**	**0,0**	**0,0**	**77,3**	**68,4**	**0,1**	**68,5**
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-9,2	-9,2		-9,2
Pääoman palautus				-21,2		-21,2		-21,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-21,2**	**-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**	**67,9**	**37,8**	**0,1**	**37,9**
Oma pääoma 30.6.2014	**4,4**	**-30,8**	**43,7**	**23,3**	**818,9**	**859,5**	**1,2**	**860,7**

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvon-muutos ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallat-tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	**4,4**	**–40,6**	**43,7**	**23,3**	**861,4**	**892,2**	**0,1**	**892,2**
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		10,3				10,3		10,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					0,1	0,1		0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					73,9	73,9	0,0	73,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**10,3**	**0,0**	**0,0**	**74,0**	**84,3**	**0,0**	**84,3**
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-10,2	-10,2	0,0	-10,2
Pääoman palautus				-21,3		-21,3	0,0	-21,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-21,3**	**-10,2**	**-31,5**	**0,0**	**-31,5**
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	**0,0**	**10,3**	**0,0**	**-21,3**	**63,9**	**52,8**	**0,0**	**52,8**
Oma pääoma 30.6.2015	**4,4**	**-30,4**	**43,7**	**1,9**	**925,3**	**945,0**	**0,1**	**945,1**

Liitetiedot osavuosikatsaukseen

1. Laatimisperiaatteet

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

SATOn osavuosikatsaus ajalta 1.4.-30.6.2015 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuosikatsaukset -standardia. Kaikki osavuosikatsauksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuosikatsauksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuotiskatsauksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Konserni on ottanut tilikauden 2015 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS -standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2014 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Näiden uusien ja uudistettujen normien käyttöönotolla ei ole kuitenkaan ollut olennaista vaikutusta raportoituihin lukuihin. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

SATOn kannattavuus esitetään yhtenä kokonaisuutena. Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit on kohdistettu 2000-luvulla SATO-liiketoimintaan. Koska VATRO -liiketoiminnan merkitys on huomattavasti pienentynyt, SATOn hallitus päätti luopua vuonna 2014 ja aikaisemmilla tilikausilla esitetystä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa raportoidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen. Merkittävät operatiiviset päätökset tekee SATOn hallitus.

Tuloslaskelman esittämistapaa on muutettu kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille tarkempaa tietoa tuottojen ja kulujen kohdistumisesta liiketoiminnan eri osa-alueisiin. Tämän lisäksi SATO alkaa raportoida osavuosikatsausten yhteydessä kumulatiivisten lukujen lisäksi kvartaalimuutoslukuja, millä pyritään informatiivisenpään raportointiin kunkin kvartaaliin kohdistuvista muutoksista.

2. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	liite	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Tuotot sijoituskiinteistöjen luovutuksista						
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista		10,6	10,3	**19,2**	17,8	24,8
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	3	-7,3	-9,8	**-15,9**	-16,3	-25,7
Yhteensä		3,3	0,5	**3,3**	1,5	-0,9

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoitusasuntojen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoitusasuntojen käyvällä arvolla. Myytyjen sijoitusasuntojen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

3. Sijoitusasunnot

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 528,0	2 316,0	2 316,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	81,3	90,5	152,5
Lisäinvestoinnit	13,3	9,5	20,1
Myydyt sijoitusasunnot	-15,9	-16,3	–25,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,5	0,6	1,2
Siirrot vaihto-omaisuudesta	1,1	0,1	0,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	44,7	42,9	63,8
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	2 652,9	2 443,4	2 528,0

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisessa erä sisältää kurssivoittoa 12,2 miljoonaa euroa.

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja 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, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoitusasuntojen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitusasuntojen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia, ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

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

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat
- kauppa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenoon

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2014. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoitusasunnot luokitellaan IFRS 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.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Kirjanpitoarvo kauden alussa	**2,4**	2,4	2,4
Lisäykset	**0,1**	0,3	0,6
Vähennykset	**-0,1**	-0,1	–0,2
Kauden poisto	**-0,2**	-0,2	–0,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**2,3**	2,3	2,4

5. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Kirjanpitoarvo kauden alussa	**1,3**	1,3	1,3
Lisäykset	**0,7**	0,3	0,6
Siirrot erien välillä	**0,2**	0,0	0,0
Kauden poisto	**-0,3**	-0,2	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**1,9**	1,5	1,3

6. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Vaihto-omaisuus			
Rakenteilla olevat asunnot	**43,2**	58,0	66,7
Valmiit asunnot ja liiketilat	**27,4**	40,4	38,3
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	**58,6**	76,2	71,6
Muu vaihto-omaisuus	**12,0**	8,9	11,5
Yhteensä	**141,2**	183,6	188,1

7. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä on 51 001 842 kpl ja SATO Oyj:n hallussa on 160 000 omaa osaketta.

Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Pääomanpalautus 0,42 (0,42) euroa/osake	**-21,3**	–21,2	–21,2
Osinko 0,20 (0,18) euroa/osake	**-10,2**	–9,2	–9,2
Yhteensä	**-31,5**	–30,5	–30,5

8. Korolliset velat

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Korolliset velat			
Yritystodistukset	135,1	88,1	102,7
Joukkovelkakirjalainat	248,0	247,7	247,8
Pankkilainat	899,7	851,5	858,2
Korkotukilainat	228,4	223,1	224,5
Aravalainat	142,9	157,0	151,6
Yhteensä	1 654,0	1 567,3	1 584,9

Katsauskaudella 1.1.- 30.6.2015 nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 97,7 (97,6) milj.€ . Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,4 (2,7) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 200 (100) milj.€, sitovia luottolimiittejä 290 (170) milj.€, josta oli 30.6.2015 käyttämättä 235 (125) milj.€, sekä ei sitova shekkilimiitti 5 (5) milj.€.

9. Johdannaiset

Milj. €	30.6.2015 Positiivinen	Negatiivinen	Netto	30.6.2014 Netto	31.12.2014 Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	2,8	-32,2	-29,4	-31,0	-35,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-14,0	-14,0	-12,0	-17,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,0	-0,9	-0,9	0,5	-4,0
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	0,0	0,0	-0,8	-0,4
Yhteensä	2,8	-47,1	-44,3	-43,3	-57,4

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	526,4	459,0	475,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	109,4	111,7	110,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	3,9	17,7	7,6
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0	20,0
Yhteensä	659,8	608,4	614,0

Katsauskauden 1.1.-30.6.2015 aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 7,8 (-9,3) milj.€ ja valuuttajohdannaisista 2,5 (0,7) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamäätäisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutusspoimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

10. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

	30.6.2015			30.6.2014		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Milj. €	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Varat						
Myytävissä olevat rahoitusvarat, käypään arvoon laajan tuloksen kautta	-			0,4		
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		2,8			0,8	
Yhteensä	-	2,8	-	0,4	0,8	0,0
Velat						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset		0,0			0,8	
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		47,1			43,3	
Joukkovelkakirjalainat	235,8	24,0		206,4	49,0	
Muut korolliset velat		1 407,0			1 319,0	
Yhteensä	235,8	1 478,1	-	**206,4**	**1 412,1**	-

	31.12.2014		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Milj. €	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Varat			
Myytävissä olevat rahoitusvarat, käypään arvoon laajan tuloksen kautta		–	
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		–	
Yhteensä	–	–	–
Velat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset		0,4	
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		56,9	
Joukkovelkakirjalainat	207,2	49,0	
Muut korolliset velat		1 338,2	
Yhteensä	**207,2**	**1 444,5**	

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

11. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio-kuluvaraus	Oikeudenkäynti-kuluvaraus	Yhteensä
31.12.2014	**2,9**	0,0	2,9
Varausten lisäykset	**0,2**	4,3	4,5
Käytetyt varaukset	**–0,1**	-2,2	-2,3
Käyttämättömien varausten peruutukset	**0,0**	0,0	0,0
30.6.2015	**3,0**	2,1	5,1

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotis-vastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitteyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa.

Oikeudenkäyntikuluvaraus liittyy SATO-Rakennuttajat Oy:n Helsingissä sijaitsevan kohteen rakentamista koskevaan vuonna 2008 alkaneeseen oikeudenkäyntiin, mistä Helsingin hovioikeus antoi ratkaisun 30.1.2015. Asunto Oy Helsingin Tila –nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on ollut vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita. Oikeudenkäyntikuluvaraus on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin.

12. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	**0,6**	0,5	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	-8,1	-18,5	**-44,7**	-42,9	-63,8
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korkojohdannaiset	-0,2	-0,2	**-0,4**	-0,3	-0,7
Varausten muutos	0,0	0,0	**4,5**	0,0	0,3
Yhteensä	-8,0	-18,4	**-40,0**	-42,7	-63,1

13. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	**1 092,6**	1 099,1	1 106,1
Annetut kiinnitykset	**423,5**	389,3	408,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	**864,6**	826,7	846,5
Pantattujen talletusten arvo	**0,1**	0,1	0,1
Valtion asuntolainat	**142,9**	157,0	151,6
Annetut kiinnitykset	**348,8**	349,2	349,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	**23,8**	23,8	23,8
Korkotukilainat	**228,4**	223,1	224,5
Annetut kiinnitykset	**310,2**	307,1	309,3
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	**21,9**	19,6	19,8
Rs-takaukset	**4,3**	8,6	6,8
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	**6,0**	6,0	6,0
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	**122,4**	104,9	69,1
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	**5,6**	4,6	6,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	**1,0**	0,9	2,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	**6,7**	2,3	6,7

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 79,5 (30.6.2014: 85,3) milj.€.

14. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa yhteisössä määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, huomattava vaikutusvalta tai kyseinen henkilö on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2015 lähipiiriin on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja 1.4.2015 lähtien ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder.

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

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä heidän perheenjäsenensä. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Liiketoimet lähipiirin kanssa			
Vuokrasopimukset	**0,2**	0,9	1,8
Vakuutusmaksut	**1,5**	1,8	3,4
Yhteensä	**1,6**	2,7	5,2

Milj. €	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	**–**	-	-
Velat	**–**	-	-
Yhteensä	**–**	-	-

Milj. €	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	**0,9**	0,8	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	**0,4**	0,3	0,6
Yhteensä	**1,3**	1,1	2,1

SATOn palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan eläkesopimuksen mukainen eläkeikä alkaisi loppuvuonna 2013. Hallitus on päättänyt jatkaa toimisuhdetta 31.12.2015 saakka. Toimitusjohtajan toimisuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimisuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

Keväällä 2010 hallitus päätti uudesta pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2010–2012 enimmäisrajoituksella. Ansaintajakso kesti kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimi nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkui vuoteen 2014 saakka. Keväällä 2013 hallitus päätti pitkäaikaisesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2013-2015 enimmäisrajoituksella. Kannustinjärjestelmä koskee 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

15. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Tunnusluvut

Kumulatiiviset tunnusluvut	1–6/2015	1–6/2014	1–12/2014	1–12/2013**	1–12/2012**	1–12/2011**
Liikevaihto, milj. €	175,5	158,6	312,3	311,5	286,9	232,0
Tulos ennen veroja, milj. €	93,0	96,7	152,0	141,0	121,0	174,0
Tulos / osake (€)	1,45	1,52	2,37	2,34	1,78	2,63
Taseen loppusumma, milj €	2 909,6	2 718,3	2 802,0	2 596,0	2 360,0	2 167,0
Oma pääoma, milj. €	945,1	860,7	892,0	823,0	693,0	635,0
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 654,0	1 567,3	1 584,9	1 501,3	1 375,3	1 255,4
Oma pääoma / osake (€)****	18,59	16,91	17,55	16,16	13,72	12,59
Osakkeita, milj.kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	8,8 %	9,5 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	16,1 %	18,4 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %
Omavaraisuusaste (%)	32,5 %	31,7 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %
Henkilöstö keskimäärin***	172	161	165	156	152	137
Henkilöstö kauden lopussa	171	158	169	156	150	141
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta						
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	31,8	36,4	65,1	62,7	44,4	43,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,63	0,72	1,28	1,23	0,87	0,85
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €	1 171,6	1 065,6	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)	23,0	21,0	22,0	19,8	17,7	16,2
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	32,7	41,8	72,9	66,1	61,6	51,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,64	0,82	1,43	1,30	1,21	1,02

Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014
Liikevaihto, milj. €	79,2	96,3	76,4	77,3	85,0	73,6
Liikevoitto, milj. €	44,4	67,5	38,4	36,8	56,0	60,1
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	8,1	36,6	16,1	4,8	18,5	24,4
Nettorahoituskulut, milj. €	-9,6	-9,2	-9,9	-9,8	-9,9	-9,5
Tulos ennen veroja, milj. €	34,7	58,3	28,5	27,1	46,0	50,7
Tulos / osake (€)	0,55	0,90	0,42	0,42	0,72	0,80
Bruttoinvestoinnit, milj.€	66,8	29,3	30,6	42,6	41,6	59,2
prosentteina liikevaihdosta	84,4 %	30,4 %	40,1 %	55,1 %	48,9 %	80,4 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6 %	96,4 %	97,9 %	97,8 %	96,8 %	96,2 %
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta						
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	17,3	14,5	12,0	16,7	18,5	17,9
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,34	0,29	0,24	0,33	0,36	0,35
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	11,1	21,6	10,8	20,3	18,5	23,3
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,22	0,42	0,21	0,40	0,36	0,46

* 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
**** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

Tunnuslukujen kaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%) = (Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut) / Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana) x 100

Oman pääoman tuotto (%) = (Voitto tai tappio verojen jälkeen) / Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana) x 100

Omavaraisuusaste (%) = Oma pääoma / Taseen loppusumma - saadut ennakot x 100

Tulos / osake (€) = Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto / Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)

Oma pääoma / osake (€) = Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

Tilikauden tulos IFRS
–/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos
– Sijoitusasuntojen luovutusvoitot
+ Sijoitusasuntojen luovutustappiot
–/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut
–/+ Tonttirealisointien myyntikate
–/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos
–/+ Edellisten erien laskennalliset verot
– Määräysvallattomien osuus

Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)

Nettovarallisuus
–/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja
–/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)

Operatiivinen kassavirta (CE)

Liikevoitto
+/– Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
+ Poistot
+/– Varausten muutokset
+/– Etuuspohjaiset eläkekulut
– Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut
– Kassavirtavaikutteiset verot
+– Muut erät

FAKTOJA SATOSTA:

SATO-kotien lkm:
25 000

Sijoitusomaisuuden käypä arvo:
2,7 mrd. €

Investoinnit/vuosi:
150-200 milj. €

Henkilöstön lkm:
170 henkeä

Toiminta-alueet:
Pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu ja Pietari

Yhteystiedot:
Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus ja myynti: Mikonkatu 7, 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, Russian Federation 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 34 4000
www.sato.fi