

## 13. Sijoitusasunnot

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa</b>		3 383,2	2 752,9
Hankitut uudet sijoitusasunnot		29,1	557,7
Lisäinvestoinnit		125,0	10,5
Myydyt sijoitusasunnot	4	-46,2	-66,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	35	1,9	1,1
Siirrot erien välillä		1,2	3,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *		70,6	124,3
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa</b>		<b>3 564,8</b>	<b>3 383,2</b>

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -9,3 (23,6) milj. €.

**Merkittävimmät investoinnit kauden aikana:**

Syyskuussa SATO osti Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritakselta asuntoportfolion, jossa on yhteensä 150 asuntoa Espoossa, Turussa ja Vantaalla.

**Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana:**

Vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 294 (1 267) yhteisarvoltaan 46,2 (66,5) milj. €. Merkittävimmät realisoinnit olivat 95 vuokra-asunnon myynti Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle helmikuussa ja 96 vuokra-asunnon myynti JHS-Kiinteistöt Oy:lle. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

**Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet**

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 määräaikaista 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 arviointimodeista, 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.

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 kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppaa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenoon

**Kauppa-arvo**

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä ilman rajoituksia. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinadatalähteenä käytetään CGI Suomi Oy:n tarjoamaa hintaseurantapalvelua (HSP), joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa tietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. SATOn arvion mukaan kyseinen lähde edustaa parhaiten saatavilla olevaa markkinadataa. Kauppa-arvoon tehdään kohdekohtainen vuokratulovähennys kunnan, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Pietarin valmiit sijoitusarvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL).

#### Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo. Tuottoarvon laskennassa käytetyt kohdekohtaiset nettotuottovaatimukset vuonna 2017 olivat pääosin välillä 5 - 8 prosenttia.

#### Hankintameno

Rakenteilla olevien kohteiden, lyhyen korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain</b>		
Kauppa-arvo	2 932,8	2 687,6
Tuottoarvo	478,9	540,6
Tasearvo	153,1	155,1
<b>Yhteensä</b>	<b>3 564,8</b>	<b>3 383,2</b>

#### Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkydet

Milj. €	-10%		-5%		5%		10%	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>								
Kauppahintojen muutos	-240,0	-8,2%	-120,0	-4,1%	120,0	4,1%	240,0	8,2%
<b>Tuottoarvokohteet</b>								
Tuottovaatimus	50,9	10,3%	24,1	4,9%	-21,8	-4,4%	-41,7	-8,4%
Vuokratuotot	-64,4	-13,0%	-32,2	-6,5%	32,2	6,5%	64,4	13,0%
Hoitokulut	18,5	3,8%	9,3	1,9%	-9,3	-1,9%	-18,5	-3,8%
Käyttöaste	-64,4	-13,0%	-32,1	-6,5%	-	-	-	-

Kaikki SATOn sijoitusarvot 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.