

Koti on siellä missä sydän on

#asiakasensin #kotejaasiakaspalvelulla #SATO koti



Q3 OSAVUOSIKATSAUS
1.1.–30.9.2018

sato

SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT.....	3
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2018	4
Toimitusjohtaja Saku Sipola	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.9.2018 (1.1.–30.9.2017)	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö	6
Kausi 1.7.–30.9.2018 (1.7.–30.9.2017)	7
Liikevaihto ja tulos	7
Asuntoliiketoiminta	7
Sijoituskiinteistöt	7
Henkilöstö	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	7
Riskit ja liiketoiminnan epävarmuustekijät	8
Näkymät	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 29.10.2018	9
TALOUDELLINEN KEHITYS	10
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	13
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	14
KONSERNITASE, IFRS	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	16
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	17
LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN	18
TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT, KONSERNI	27
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	28

AVAINLUVUT



Avainluku	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017
Liikevaihto	217,2 milj. €	208,2 milj. €	280,1 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 029 asuntoa	25 731 asuntoa	25 793 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	3,81 mrd. €	3,58 mrd. €	3,63 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	96,5 milj. €	121,7 milj. €	156,0 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 004 kpl	912 kpl	1 109 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,77 €/m ² /kk	16,65 €/m ² /kk	16,69 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (EPRA Cash earnings)	68,1 milj. €	64,3 milj. €	92,4 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1 533,7 milj. €	1 366,6 milj. €	1 409,7 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2018

SATO lanseerasi uuden digitaalisen OmaSATO-palvelun asiakkailleen

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.9.2018 (1.1.–30.9.2017)

- Liikevaihto oli 217,2 (208,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 184,6 (130,9) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 2,60 (1,85) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 86,6 (46,2) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 533,7 (1 366,6) milj. €, 27,09 (24,14) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 96,5 (121,7) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 403 (802) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 97,7 (96,6) %.
- Rakenteilla 873 uutta vuokra-asuntoa.

Yhteenveto ajalta 1.7.–30.9.2018 (1.7.–30.9.2017)

- Liikevaihto oli 73,1 (70,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 54,3 (54,5) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,77 (0,77) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 19,2 (24,3) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 533,7 (1 366,6) milj. €, 27,09 (24,14) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 31,5 (59,1) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 173 (297) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,2 (97,2) %.
- Rakenteilla 873 uutta vuokra-asuntoa.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

- Hyvä kehityksemme jatkui vuoden kolmannella kvartaalilla. Taloudellinen vuokrausasteemme nousi katsauskaudella erinomaiselle tasolle ollen 98,2 % (Q3/2017 97,2 %). Hyvän kehityksen taustalla on Asiakas ensin -strategian aktiivinen läpivienti, kuten vuokraustoiminnan kehittäminen, huoltokumppaneiden sitouttaminen sekä asiakas-kommunikoinnin parantaminen.
- Lanseerasimme elokuussa uuden, digitaalisen OmaSATO-palvelun, joka tuo asumisen palvelut asukkaidemme käden ulottuville missä vain ja milloin vain. Asiakas ensin -strategiamme mukaisesti tavoitteemme on palvella asukkaitamme entistä joustavammin, tehokkaammin ja henkilökohtaisemmin ja digitaalinen OmaSATO täydentää jo käytössä olevia perinteisempiä asiakaspalvelukanaviamme. OmaSATO on saanut hyvän vastaanoton ja sillä on tuhansia rekisteröityneitä käyttäjiä. OmaSATOa kehitetään jatkuvasti ja seuraavaksi tuomme sinne uusia palveluita yhteisöllisyyteen liittyen.
- Erilaiset kulttuurit ja yhteisöllisyys olivat koko henkilöstömme yhteisten SATO-päivien teemana syyskuussa. Pääsimme pohtimaan eri kulttuurien eroja, yhtäläisyyksiä sekä kohtaamista arjessa. SATO-päivillä kuultujen henkilökohtaisten tarinoiden ja käytännönläheisten esimerkkien myötä saimme uusia ajatuksia yhteisöllisyyden lisäämiseksi taloissa ja naapurustoissamme. Teemat liittyvät tiivistä SATOn Asiakas ensin -strategiaan sekä visioomme ihmisten hyvinvoinnin tukemisesta. Osaavina ja inspiroivina kumppaneinamme olivat Monik ry, Helsinki Urban Art ja StudioKodin yhteisöllisyyden koordinoinnista vastaava naapuritiimi.
- Olemme iloisia, että saimme olla mukana Asuntomessujen Kaupunkielämää-tapahtumassa, joka pidettiin syyskuussa Helsingin Jätkäsaaressa. Avajaistilaisuudessa haastoimme puolueita ottamaan asumisen hinnan yhdeksi seuraavien eduskuntavaalien teemoista. Kaupungistuminen on juuri nyt ratkaisevassa roolissa Suomen talouden ja kehityksen kannalta, mutta samalla kaupunkien uudet alueet ovat kalliita. Kalleudesta seuraa, että asuntojen koot pienenevät vastaamaan paremmin kaupunkilaisten maksuvalmiutta. Kestävää kaupungistumista ei ole mahdollista rakentaa ilman riittävää, eri tulotasolle soveltuvaa asuntotarjontaa, eikä riittävää asuntokantaa synny ilman pitkäjänteistä, kestävästä kaupunkisuunnittelua ja asuntopolitiikkaa.
- Syyskuussa SATO Oyj ja Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike, allekirjoittivat reaali- ja vuokradettoman 100 miljoonan euron lainasopimuksen. Sopimus on jatkoa aiemmille, mm. OP:n, Aktian, Swedbankin ja EIP:n kanssa sovituille lainoille.

Toimintaympäristö

Suomen talous jatkaa kasvu-uralla, mutta makrotalouteen liittyvät epävarmuustekijät ovat lisääntyneet. Inflaatio on ollut kasvussa raaka-ainehintojen nousun johdosta pohjainflaation pysyessä vaimeana. Euroopan keskuspankin kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen

matalalla tasolla. Kuluttajien luottamus sekä omaan että Suomen talouteen on pysynyt korkealla tasolla ja kuluttajien arvio työllisyyskehityksestä on optimistinen.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistumiskehitys on jatkunut vahvana. Asuntorakentaminen on Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan ollut vilkasta SATOn päätoimialueilla, joissa myös rakentamiseen liittyvät kustannukset ovat korkeita. Korkeat kustannukset yhdistettynä korkojen nousuodotuksiin voivat johtaa vuokrien nousupaineisiin tai vähentää kiinnostusta asuintoivostointeihin.

KATSAUSKAUSI I.I.–30.9.2018

(I.I.–30.9.2017)

Liikevaihto ja tulos

Tammi-syyskuussa 2018 konsernin liikevaihto oli 217,2 (208,2) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 4,3 prosenttia. Kasvu perustuu pääosin vuokrausasteen parantumiseen.

Liikevoitto oli 216,3 (165,7) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 129,7 (119,5) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 86,6 (46,2) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 184,6 (130,9) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 68,1 (64,3) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 3 872,5 (3 645,9) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 533,7 (1 366,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 27,09 (24,14) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 39,6 (37,5) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 206,7 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 50,8 (52,7) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 13,3 (10,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,4 (6,8) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 1 972,9 (1 921,8) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 609,7 (1 511,8) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,1 (2,3) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -31,7 (-34,8) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 5,1 (10,7) miljoonaa euroa.

Asuntoliiketoiminta

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja sähköisillä palveluilla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

Katsauskaudella vuokratuotot nousivat 4,3 prosenttia ja olivat 217,2 (208,2) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,7 (96,6) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,8 (28,9) prosenttia. Vuokrausaste nousi katsauskaudella erinomaiselle tasolle ja siihen vaikuttivat Asiakas ensin -strategian mukaiset toimenpiteet. Ulkoinen vaihtuvuus nousi hieman verrattuna edelliseen kvartaaliin johtuen katsauskauden aikana käynnistyneistä peruskorjauksista.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,77 (16,65) euroa/m²/kk. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 150,3 (139,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton muutos vertailujaksoon nähden oli 7,7 prosenttia.

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.9.2018 yhteensä 26 029 (25 731) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 403 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 84.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOlle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.

Suomen ja Pietarin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 3 809,1 (3 581,8) miljoonaa euroa, josta Pietarin sijoitusasuntojen osuus oli 108,8 (121,4) miljoonaa euroa. Pietarin sijoitusomaisuuden arvon muutos johtuu pääosin ruflan arvon muutoksesta. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 176,7 (95,7) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen sekä joidenkin asuinalueiden ja liike- ja toimitilojen tuottovaatimusten muutokset.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa, 4 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokratiloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 96,5 (121,7) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 92 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 67 prosenttia. Suomessa oli 30.9.2018 lisäksi sitovia hankinta-sopimuksia 125,2 (87,5) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 84 (281). Yhteisarvoltaan nämä olivat 10,8 (44,6) miljoonaa euroa.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 40,4 (55,8) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 19,9 (0,0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 300 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunki-rakennetta ja tällä tavalla tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 403 (635) vuokra- ja 0 (57) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2018 yhteensä 873 (912) vuokra- ja 131 (0) omistusasuntoa. Vuoden 2018 alusta rakenteilla olevien asuntojen raportointiperiaate muuttui. Investointipäätöksen lisäksi edellytetään allekirjoitettua urakkasopimusta ja lainvoimaista rakennuslupaa. Aiemmin rakenteilla oleviin asuntoihin luettiin kaikki ne asunnot, joista oli tehty investointipäätös.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 33,5 (31,2) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 534 (534) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,5 (88,3) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 210 (211) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 193 (198). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 214 (203) henkilöä.

KAUSI 1.7.–30.9.2018 (1.7.–30.9.2017) Liikevaihto ja tulos

Heinä-syyskuussa 2018 konsernin liikevaihto oli 73,1 (70,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 3,5 prosenttia. Kasvu perustuu pääosin vuokrausasteen parantumiseen.

Liikevoitto oli 64,5 (65,9) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 45,2 (41,7) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 19,2 (24,3) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 54,3 (54,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 26,4 (29,5) miljoonaa euroa.

Asuntoliiketoiminta

Katsauskaudella vuokratuotot nousivat 3,5 prosenttia ja olivat 73,1 (70,6) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,2 (97,2) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 32,7 (26,7) prosenttia. Vuokrausaste nousi katsauskaudella erinomaiselle tasolle ja siihen vaikuttivat Asiakas ensin -strategian mukaiset toimenpiteet. Ulkoinen vaihtuvuus nousi hieman verrattuna edelliseen kvartaaliin johtuen katsauskauden aikana käynnistyneistä peruskorjauksista.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,77 (16,65) euroa/m²/kk. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 52,3 (51,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton muutos vertailujaksoon nähden oli 2,5 prosenttia.

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.9.2018 yhteensä 26 029 (25 731) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 173 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 60.

Käypä arvo

Suomen ja Pietarin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 3 809,1 (3 581,8) miljoonaa euroa, josta Pietarin sijoitusasuntojen osuus oli 108,8 (121,4) miljoonaa euroa. Pietarin asunto-omaisuuden arvon muutos johtuu pääosin ruplan arvon muutoksesta. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 41,5 (76,3) miljoonaa euroa.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa, 4 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 31,5 (59,1) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 85 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 57 prosenttia. Suomessa oli 30.9.2018 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 125,2 (87,5) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 60 (53). Yhteisarvoltaan nämä olivat 7,3 (5,4) miljoonaa euroa.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 40,4 (55,8) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 19,9 (0,0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 300 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunki-rakennetta ja tällä tavalla tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 173 (147) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2018 yhteensä 873 (912) vuokra- ja 131 (0) omistusasuntoa. Vuoden 2018 alusta rakenteilla olevien asuntojen raportointiperiaate muuttui. Investointipäätöksen lisäksi edellytetään allekirjoitettua urakkasopimusta ja lainvoimaista rakennuslupaa. Aiemmin rakenteilla oleviin asuntoihin luettiin kaikki ne asunnot, joista oli tehty investointipäätös.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 13,4 (11,3) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 534 (534) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,4 (89,8) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 210 (211) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 193 (198). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 217 (213) henkilöä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

Riskit ja liiketoiminnan epävarmuustekijät

Riskien hallinnan avulla pyritään varmistamaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan.

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liike-toimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit. Riskien hallinnassa SATO pyrkii hyödyntämään tarjoutuvia mahdollisuuksia ja rajaamaan uhkatekijöiden mahdollisia haitallisia vaikutuksia.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan selkeä heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksiinsa kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden.

Myös viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Likviditeettiriskien hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin rahoitus kaikissa tilanteissa. SATOlla on käteisvaroja, luottojärjestelyjä ja jatkuva kassavirta, jotka riittävät kattamaan ennakoitavissa olevat rahoitustarpeet. Konsernin korkoriskiä hallitaan rahoituspolitiikan mukaisesti pitämällä kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista yli 60 prosentissa.

Pietarin asuntosijoitustoiminnan riskit liittyvät toimintaympäristöön ja valuuttariskeihin. SATOn asunto-omaisuudesta noin kolme prosenttia on Pietarissa. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2017 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotasot.

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan ja yleisen luottamusilmapiiirin odotetaan pysyvän keskimääräistä korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2018 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle vuoden 2019 aikana.

Jatkuva kaupungistuminen luo hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle SATOn päätoimialueilla Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu, omistusasuntojen kysyntä asuntomarkkinoilla kasvaa ja asuntokaupan vilkastuminen vähentää hieman paineita vuokramarkkinoilla.

Ennätysvilkkään asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevana vuosina.

Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu hidastuu. Kevyt rahapolitiikka tukee euroalueen suotuisaa kehitystä, vaikkakin kasvunäkymiä varjostavat Iso-Britannian EU-vetäytymisneuvotteluihin liittyvä epävarmuus, muut mahdolliset talouden kasvua vaimentavat poliittiset tapahtumat sekä eräiden euromaiden pankkisektorin tilasta ja julkisen talouden näkymistä aiheutuva huoli.

Maailmantalouden näkymiä varjostavat vakavat uhat, kuten protektionismin lisääntyminen ja geopolittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistustahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena.

SATOn nettovuokratuotto-prosentin arvioidaan pysyvän vuoden 2017 tasolla.

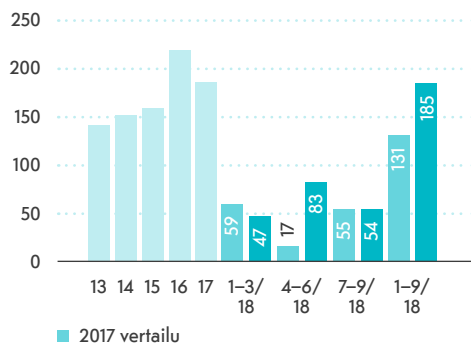
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 29.10.2018

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Ots AB (Fastighets AB Balder)	30 882 806	54,4 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9 %
Rakennusliitto ry	619 300	1,1 %
Valkila Erkki	390 000	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4 %
Rausanne Oy	194 920	0,3 %
Entelä Tuula	179 000	0,3 %
SATO Oyj	160 000	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (108 kpl)	1 289 113	2,3 %

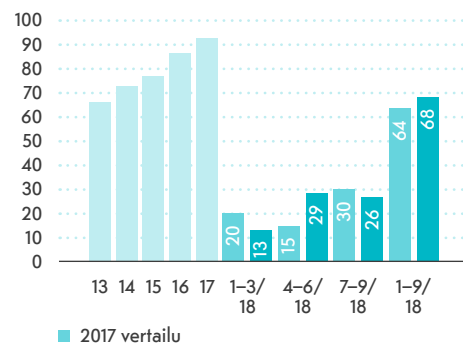
SATOn osakkeiden lukumäärä 29.10.2018 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 118. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,7 prosenttia 1.1.–29.10.2018.

TALOUDELLINEN KEHITYS

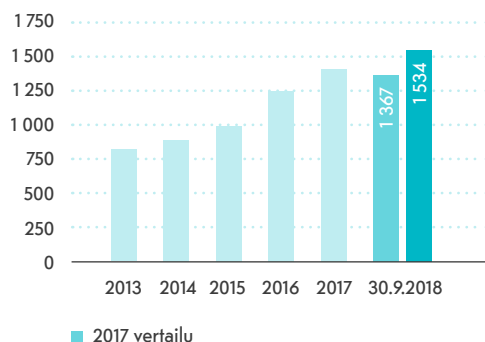
Tulos ennen veroja, milj. €



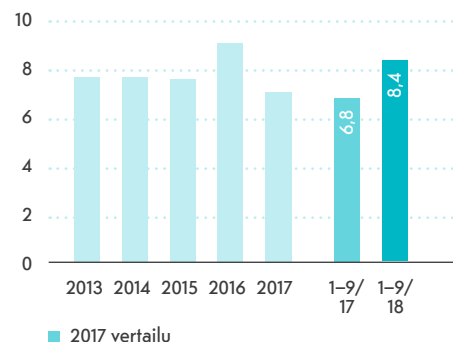
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



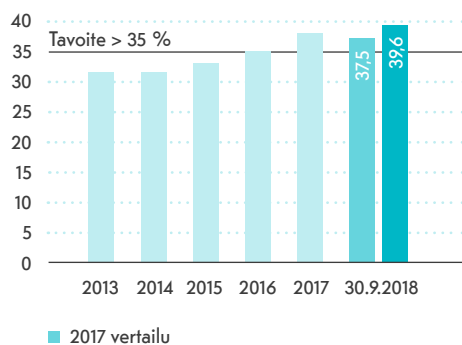
Oma pääoma, milj. €



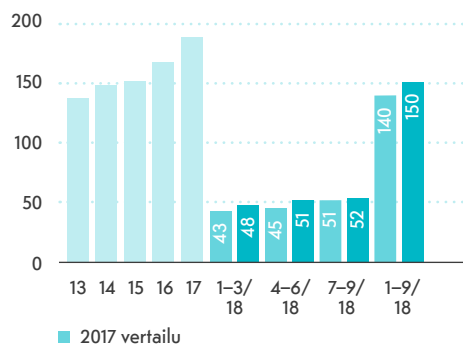
Sijoitetun pääoman tuotto, %



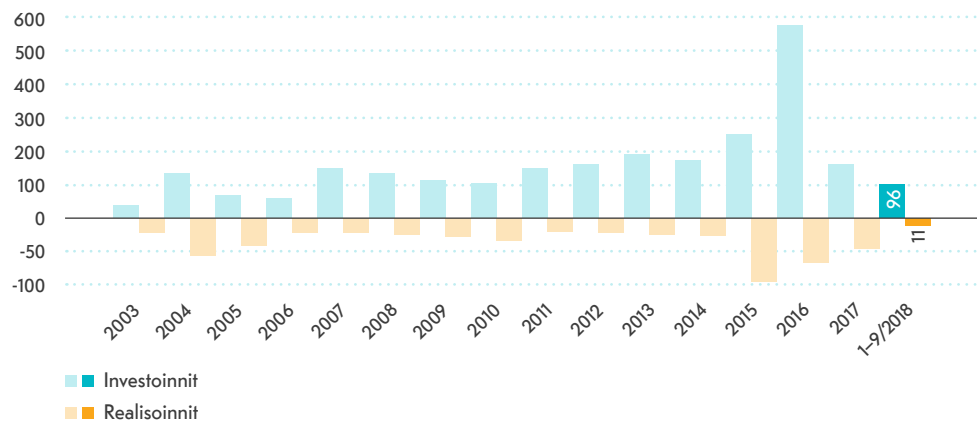
Omavaraisuusaste, %



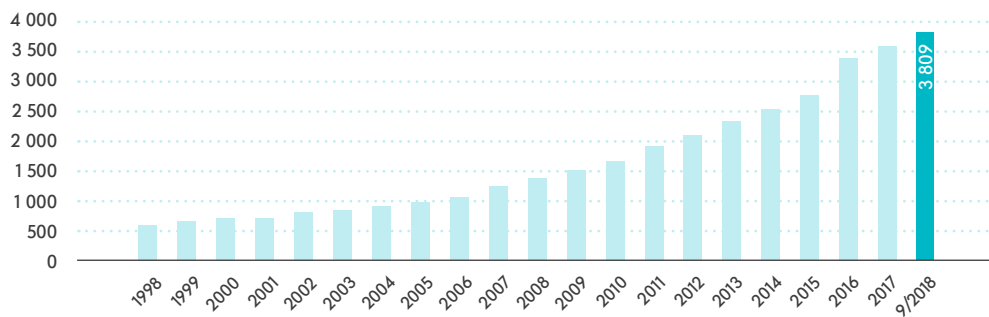
Nettovuokratuotto, milj. €



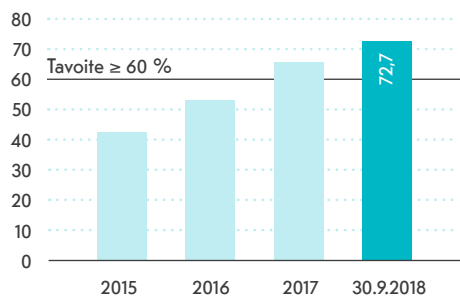
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



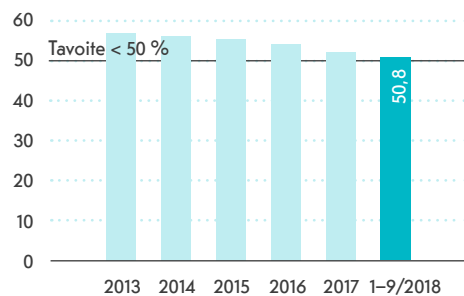
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



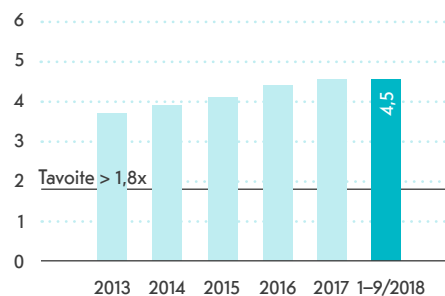
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %



Korkokatekerroin



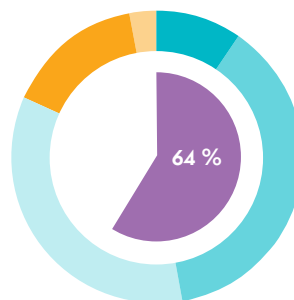
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma
30.9.2018



- Pääkaupunkiseutu 80 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 3 709 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2018,
yht. 1 989 milj. €



- Yritystodistukset 191
- Joukkovelkakirjalainat 749
- Pankkilainat 686
- Korkotukilainat 305
- Aravalainat 58
- 64 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2018	1.7.–30.9.2017	1.1.–30.9.2018	1.1.–30.9.2017	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	73,1	70,6	217,2	208,2	280,1
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-20,7	-19,5	-66,9	-68,7	-91,8
Nettotuotot	52,3	51,0	150,3	139,5	188,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	1,1	0,8	2,7	5,2	7,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	19,2	24,3	86,6	46,2	68,6
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-8,4	-9,6	-25,6	-27,1	-35,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,4	-0,2	3,0	3,1	2,8
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	-0,3	-0,8	-1,1	-1,9
Liikevoitto	64,5	65,9	216,3	165,7	230,1
Rahoitustuotot	0,4	0,2	0,7	0,5	0,7
Rahoituskulut	-10,6	-11,6	-32,5	-35,4	-46,5
	-10,2	-11,4	-31,7	-34,8	-45,8
Voitto ennen veroja	54,3	54,5	184,6	130,9	184,4
Tuloverot	-11,0	-11,0	-37,2	-26,4	-38,5
Tilikauden voitto	43,3	43,5	147,3	104,5	145,9
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	43,4	43,5	147,4	104,6	145,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
	43,3	43,5	147,3	104,5	145,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,77	0,77	2,60	1,85	2,58
Laimennettu (euroa)	0,77	0,77	2,60	1,85	2,58
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2018	1.7.–30.9.2017	1.1.–30.9.2018	1.1.–30.9.2017	1.1.–31.12.2017
Muut laajan tuloksen erät					
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	5,2	1,5	6,3	13,4	15,6
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-1,0	-0,3	-1,3	-2,7	-3,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	4,1	1,2	5,0	10,6	12,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	4,1	1,2	5,0	10,6	12,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	47,4	44,7	152,3	115,2	158,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	47,5	44,7	152,4	115,2	158,3
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
	47,4	44,7	152,3	115,2	158,3

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 809,1	3 581,8	3 632,5
Aineelliset hyödykkeet	2,0	2,2	2,2
Aineettomat hyödykkeet	2,6	1,8	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissa olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	11,6	13,5	11,3
Laskennalliset verosaamiset	11,8	13,2	13,2
Yhteensä	3 838,8	3 614,1	3 662,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,3	25,8	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,1	2,9	2,4
Rahavarat	13,2	3,0	14,2
Yhteensä	33,7	31,7	30,5
VARAT YHTEENSÄ	3 872,5	3 645,9	3 693,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-20,4	-27,2	-25,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,9	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	1 391,2	1 230,9	1 272,2
Yhteensä	1 533,8	1 366,7	1 409,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	-0,1	-0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 533,7	1 366,6	1 409,7
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	260,2	235,6	240,0
Varaukset	2,1	2,8	2,7
Johdannaisvelat	35,7	43,0	39,4
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 625,4	1 584,0	1 621,8
Yhteensä	1 923,5	1 865,4	1 903,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	62,6	64,8	59,4
Varaukset	2,9	3,8	3,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,2	7,3	6,8
Korolliset velat	347,5	337,9	309,9
Yhteensä	415,3	413,8	379,6
VELAT YHTEENSÄ	2 338,8	2 279,2	2 283,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 872,5	3 645,9	3 693,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2018	1.7.–30.9.2017	1.1.–30.9.2018	1.1.–30.9.2017	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	43,3	43,5	147,3	104,5	145,9
Oikaisut:					
Tulosvaikuttiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-18,4	-24,8	-86,7	-45,7	-66,2
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,2	-1,8	0,4	0,3
Muut oikaisut	0,1	2,0	0,1	2,0	0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10,6	11,6	32,5	35,4	46,5
Korkotuotot	-0,2	-0,1	-0,7	-0,4	-0,6
Osinkotuotot	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Verot	11,0	11,1	37,2	26,2	38,6
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	46,0	43,0	127,8	122,3	164,7
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	3,5	-7,0	-4,8	-9,0	2,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-2,5	1,9	5,9	-0,2	-13,6
Maksetut korot	-12,8	-12,8	-38,9	-40,4	-46,2
Saadut korot	0,3	0,1	0,6	0,4	0,6
Maksetut verot	-7,2	-1,8	-23,2	-17,7	-25,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	27,2	23,3	67,4	55,4	82,1
Investointien rahavirrat					
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-31,1	-58,5	-94,2	-120,6	-156,5
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	0,0	-1,7	-1,0	-1,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,5	0,0	0,0	0,4	2,1
Myönnettyt lainat	-0,5	0,0	-0,5	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	8,6	5,4	12,8	71,0	77,5
Investointien nettorahavirta	-22,8	-53,0	-82,0	-50,3	-78,3
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-34,0	-21,0	49,9	66,0	31,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	67,2	119,8	206,7	174,1	273,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-34,6	-69,8	-214,5	-260,5	-312,3
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3	0,0	0,0
Rahoituksen nettorahavirta	-1,4	29,0	13,8	-20,4	-7,8
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	10,3	3,6	14,2	18,3	18,3
Kurssierot	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,2
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa	13,2	3,0	13,2	3,0	14,2

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IRFS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2017	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 126,4	1 251,5	0,0	1 251,5
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	10,7	-	-	-	10,7	-	10,7
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	104,5	104,5	0,0	104,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,7	0,0	0,0	104,5	115,2	0,0	115,2
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	10,7	0,0	0,0	104,4	115,2	0,0	115,2
Oma pääoma 30.9.2017	4,4	-27,2	43,7	114,8	1 230,9	1 366,7	0,0	1 366,6

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2018	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 272,2	1 409,7	-0,1	1 409,7
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	5,1	-	-	-	5,1	-	5,1
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	147,4	147,4	0,0	147,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	5,1	0,0	0,0	147,3	152,4	0,0	152,3
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3
Muut oikaisut	0,0	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	5,1	0,0	0,0	119,0	124,1	0,0	124,0
Oma pääoma 30.9.2018	4,4	-20,4	43,7	114,9	1 391,2	1 533,8	-0,1	1 533,7

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. Perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen 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.

2. Laatimisperusta ja uudet laskentastandardit

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

Konserni on ottanut tilikauden 2018 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2017 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla.

IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin 1.1.2018 voimaan tulleiden muutosten johdosta SATO on arvioinut uudelleen eräiden omaisuuserien luokittelua taseessa. Vuoden 2018 alusta alkaen konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei aiemmin luokiteltu sijoituskiinteistöihin, luokitellaan konsernin taseessa sijoituskiinteistöiksi. Vastaavasti maa-alueiden myyntivoitto (tappio), joka aiemmin esitettiin tuloslaskelmassa liiketoiminnan muissa tuotoissa, esitetään sijoituskiinteistöjen realisoituneissa käyvän arvon muutoksissa.

1.1.2018 voimaan tulleen IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin johdosta konserni on muuttanut luottotappiovarausten kirjauskäytäntöä. Muutoksella oli 1,5 milj. € suuruinen kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018.

Muutokset on tehty myös vertailukausille. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittilinpäätöksessä.

Tilikauden 2019 alusta alkaen konserni siirtyy noudattamaan kiinteistöveron kirjaamisessa IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa, jonka mukaan kiinteistöverot kirjataan kokonaisuudessaan kuluksi niiden määräytymisajankohtana. Kuluvalla ja aiemmilla tilikausilla kiinteistövero on jaksotettu koko tilikaudelle. Muutos ei vaikuta konsernin koko tilikauden tulokseen. Konsernin kiinteistöverot tilikaudella 2018 ovat yhteensä noin 7,0 milj. €.

3. Segmenttiliitetiedot

SATolla on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena. SATOn kannattavuus esitetään yhtenä kokonaisuutena. Merkittävät operatiiviset päätökset tekee SATOn hallitus, joka tarkastelee toimintaa ylimmän johdon raportoinnissa vastaavalla tasolla. Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä. SATolla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10% koko konsernin tuotoista.

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Varat alueittain			
Suomi	3 754,6	3 515,4	3 566,3
Venäjä	117,9	130,5	126,8
Yhteensä	3 872,5	3 645,9	3 693,1

4. Myytyjen sijoituskiinteistöjen tulosvaikutus

Milj. €	7-9/2018	7-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	9,6	5,6	13,2	44,0	45,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-9,5	-5,4	-13,0	-44,6	-46,2
Yhteensä	0,1	0,2	0,2	-0,5	-0,5
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	4,5	3,6	9,9	13,1	14,9
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-3,5	-3,0	-7,5	-7,4	-7,0
Yhteensä	1,0	0,6	2,4	5,7	7,9
Yhteensä	1,1	0,8	2,7	5,2	7,5

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

SATO raportoi vuoden 2018 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen maa-alueiden myyntituotot ja niihin liittyvät kulut, tuloslaskelman erässä Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet. Aiemmin kyseiset erät esitettiin liiketoiminnan muissa tuotoissa.

5. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	7-9/2018	7-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	3,6	1,0	30,0	30,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,5	-4,0	-0,5	-28,3	-28,7
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0
Muut tuotot	0,8	0,1	1,0	1,4	1,6
Yhteensä	0,4	-0,2	3,0	3,1	2,8

Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä liittyvät SATO HotelliKoti Oy:n myyntiin, joka toteutui helmikuussa 2018.

6. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 632,5	3 486,2	3 486,2
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	5,6	29,1	29,1
Lisäinvestoinnit	104,0	103,0	127,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-21,0	-80,3	-81,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	0,6	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,2	-1,0	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	86,6	44,2	68,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 809,1	3 581,8	3 632,5

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -10,7 (-7,5) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liiketiloja, autopaikkoja sekä rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80,0 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonekehitys 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.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonnääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonnäärityksessä soveltamista arviointimetoista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonnäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonneuutokset analysoidaan kvartaalin arvonnäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonnäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoituskiinteistöt arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Kauppa-arvo	3 068,4	2 850,0	2 932,8
Tuottoarvo	529,9	480,9	478,9
Tasearvo	210,8	251,0	220,8
Yhteensä	3 809,1	3 581,8	3 632,5

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2017. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt 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.

7. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,2	2,1	2,1
Lisäykset	0,4	0,5	0,6
Vähennykset	-0,1	-0,3	-0,4
Vähennysten kertynyt poisto	-0,1	0,2	0,4
Siirrot erien välillä	-0,1	0,0	-0,1
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,0	2,2	2,2

8. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	1,6	1,6
Lisäykset	1,3	0,7	0,9
Vähennykset	-0,2	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	-0,1	0,1	0,1
Kauden poisto	-0,2	-0,6	-0,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,6	1,8	1,8

9. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2018 on 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0	0,0
Yhteensä	-28,3	0,0	0,0

Vuoden 2018 osinko maksettiin 5. huhtikuuta.

10. Korolliset velat

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Korolliset velat			
Yritystodistukset	190,9	175,9	140,9
Joukkovelkakirjalainat	746,7	845,6	845,9
Pankkilainat	672,1	490,4	565,3
Korkotukilainat	305,4	344,9	314,7
Aravalainat	57,8	65,2	64,9
Yhteensä	1 972,9	1 921,8	1 931,7

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 2,1 (2,3) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 (5,0) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 3,2 (5,0) milj. €.

11. Johdannaiset

Milj. €	30.9.2018		Netto	30.9.2017	31.12.2017
	Positiivinen	Negatiivinen		Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,4	-20,9	-20,5	-26,6	-25,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-15,5	-15,5	-15,9	-17,1
Yhteensä	0,4	-36,4	-36,0	-42,5	-42,1

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	745,6	747,2	716,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	104,9	103,8
Yhteensä	819,0	852,1	820,4

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 5,1 (10,7) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Korkosuojaukset erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

12. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	30.9.2018			30.9.2017		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,7	-	-	1,7	-
Lainasaamiset	-	11,2	-	-	12,4	-
Johdannaissaamiset	-	0,4	-	-	1,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	12,5	-	-	22,8	-
Rahavarat	-	13,2	-	-	3,0	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	751,9	24,0	-	863,9	24,0	-
Muut lainat	-	1 228,9	-	-	1 080,8	-
Johdannaisvelat	-	36,4	-	-	43,5	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	24,2	-	-	16,9	-

Milj. €	31.12.2017		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,7	-
Lainasaamiset	-	10,7	-
Johdannaissaamiset	-	0,6	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	12,8	-
Rahavarat	-	14,2	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	861,1	24,0	-
Muut lainat	-	1 089,2	-
Johdannaisvelat	-	42,7	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	19,1	-

Käyvän arvon hierarkiatasolla 1 tarkoitetaan toimivilla markkinoilla noteerattuja arvoja. Tasolla 2 Todennettaviin syöttötietoihin perustuvia käypiä arvoja ja tasolla 3 todentamattomiin syöttötietoihin perustuvia käypiä arvoja.

SATOn tason 1 käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin ja tason 2 arvot diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietona käytetään markkinakorkoja. Lainat esitetään taseessa hankintamenoissaan.

13. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeuden- käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden lopussa 31.12.2017	4,0	0,2	2,0	6,1
Varausten lisäykset	0,5	-	0,9	1,4
Käytetyt varaukset	-0,9	-0,2	-1,1	-2,2
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,3	-	0,0	-0,3
Varaukset kauden lopussa 30.9.2018	3,2	0,0	1,8	5,1

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Pitkäaikaiset varaukset	2,1	2,8	2,7
Lyhytaikaiset varaukset	2,9	3,8	3,4
Yhteensä	5,1	6,6	6,1

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuu- ja reklamaatiovarauksen takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

Oikeudenkäyntikuluvaraus liittyy SATO-Rakennuttajat Oy:n Helsingissä sijaitsevan kohteen rakentamista koskevaan vuonna 2008 alkaneeseen oikeudenkäyntiin, josta Helsingin hovioikeus antoi ratkaisun 30.1.2015. Tehdyt kuluvaraukset kirjattiin kuluksi vuonna 2015.

14. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	7-9/2018	7-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	0,9	0,9	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-19,2	-24,3	-86,6	-46,2	-68,6
Varausten muutos	0,6	1,1	-1,0	1,6	1,2
Yhteensä	-18,4	-22,8	-86,7	-43,7	-66,2

Milj. €	7-9/2018	7-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	1 973,3	1 895,1	1 931,7	1 943,0	1 943,0
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-1,4	29,0	42,1	-20,5	-7,8
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	1,3	0,1	-0,2	0,9	-2,7
Korkokulujen jaksoitus efektiivisen koron menetelmällä	0,1	0,5	0,8	1,1	1,6
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,4	-2,9	-1,4	-2,7	-2,4
Korolliset velat kauden lopussa	1 972,9	1 921,8	1 972,9	1 921,8	1 931,7

15. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	704,2	946,0	894,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 056,9	1 386,5	1 245,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	10,4	13,7	11,4
Rs-takaukset	3,3	2,5	2,5
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,9	5,8	7,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	125,2	87,5	54,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	3,9	4,2	3,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	39,7	44,8	45,1

SATOn asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 30,0 (43,7) milj.€.

16. Lähipiiritapahtumat

SATOn 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 SATOn konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Omistajat, joiden omistusosuus SATOn 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 2018 ja 2017 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 %; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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, kehitysjohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiirin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja muut työsuhde-etuudet. Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Milj. €	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1,9	2,0	2,3
Yhteensä	1,9	2,0	2,3

Palkitsemisjärjestelmät

SATOn palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä. Konsernin johtoryhmän jäsenet ja yhtiön johto ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

17. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-9/2018	1-9/2017	1-12/2017	1-12/2016	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**
Liikevaihto, milj. €	217,2	208,2	280,1	262,7	249,4	243,2	229,5
Nettovuokratuotto, milj. €	150,3	139,5	188,4	167,1	151,8	146,2	131,8
Nettovuokratuotto, (%)	5,6 %	5,4 %	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %
Tulos ennen veroja, milj. €	184,6	130,9	184,9	219,4	159,4	152,2	140,8
Taseen loppusumma, milj. €	3 872,5	3 645,9	3 693,1	3 562,2	2 979,6	2 801,6	2 596,0
Oma pääoma, milj. €	1 533,7	1 366,6	1 409,7	1 251,5	993,2	892,3	823,0
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 972,9	1 921,8	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9	1 501,3
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	8,4 %	6,8 %	7,0 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto (%)	13,3 %	10,6 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %
Omavaraisuusaste (%)	39,6 %	37,5 %	38,2 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %
Henkilöstö keskimäärin***	214	203	206	170	172	165	156
Henkilöstö kauden lopussa	210	211	212	175	170	169	156
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake (€)	2,60	1,85	2,58	3,22	2,49	2,37	2,34
Oma pääoma / osake (€)****	27,09	24,14	24,90	22,10	19,53	17,55	16,16
Osakkeita, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	75,5	62,2	84,1	69,5	64,5	65,1	62,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,33	1,10	1,48	1,28	1,27	1,28	1,23
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 818,3	1 631,5	1 680,2	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	32,11	28,81	29,67	26,80	24,15	22,04	19,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	68,1	64,3	92,4	86,2	78,1	72,9	66,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,20	1,14	1,63	1,59	1,54	1,43	1,30
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
Liikevaihto, milj. €	73,1	72,2	72,0	71,9	70,6	69,5	68,1
Nettovuokratuotto, milj. €	52,3	50,5	47,5	48,8	51,0	45,4	43,1
Nettovuokratuotto (%)	5,8 %	5,7 %	5,4 %	5,6 %	6,0 %	5,4 %	5,2 %
Liikevoitto, milj. €	64,5	93,9	57,9	64,4	65,9	28,8	165,7
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	19,2	50,3	17,1	22,4	24,3	-10,4	32,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-10,2	-10,6	-10,9	-11,0	-11,4	-11,7	-11,7
Tulos ennen veroja, milj. €	54,3	83,2	47,1	53,5	54,5	17,2	59,2
Tulos / osake (€)	0,77	1,18	0,66	0,73	0,77	0,24	0,84
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj.€	31,5	46,8	18,3	34,3	59,1	36,2	26,4
Prosentteina liikevaihdosta	43,1 %	64,8 %	25,4 %	47,7 %	83,8 %	52,0 %	38,8 %
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	27,3	24,8	23,4	21,9	22,2	20,3	19,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,48	0,44	0,41	0,39	0,39	0,36	0,35
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	26,4	28,5	13,2	26,2	29,5	15,0	19,8
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,47	0,50	0,23	0,46	0,52	0,27	0,35

* 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

***** Sisältää tasearvoon arvostetut kohteet

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto (€)	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontin vuokrat	
Nettovuokratuotto (%)	$= \frac{\text{Nettovuokratuotto}}{(\text{Sijoitusomaisuuden käypä arvo} - \text{rakenteilla olevat kohteet}) \text{ keskimäärin}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	$= \frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut})}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto (%)	$= \frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	$= \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
Tulos / osake (€)	$= \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääoma / osake (€)	$= \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntin 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 – Kassavirtavaiikutteiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaiikutteiset verot +/– Muut erät	

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus: Mikonkatu 7, 00100 Helsinki

Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • **Turku:** Brahenkatu 11 D, 20100 Turku

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

The SATO logo is rendered in a white, stylized, lowercase sans-serif font. The 's' is particularly distinctive, with a thick, rounded body and a small, curved tail that loops back towards the main body of the letter. The 'a' is also stylized, with a thick body and a small, curved tail. The 't' is simple and clean, and the 'o' is a standard lowercase 'o'.

SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
www.sato.fi