Q1 OSAVUOSIKATSAUS
1.1.–31.3.2019

sato

SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut 3

SATO Oyj:n osavuosikatsaus 1.1.–31.3.2019 4

Toimitusjohtaja Saku Sipola 4
Toimintaympäristö 4
Liikevaihto ja tulos 4
Taloudellinen asema ja rahoitus 5
Asuntoliiketoiminta 5
Sijoituskiinteistöt 5
Henkilöstö 6
Varsinainen yhtiökokous 23.3.2019 6
Hallituksen järjestäytyminen 6
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat 6
Riskit ja liiketoiminnan epävarmuustekijät 6
Näkymät 7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 25.4.2019 7

Taloudellinen kehitys 8

Konsernin tuloslaskelma, IFRS 11

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS 12

Konsernitase, IFRS 13

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS 14

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS 15

Liitetiedot osavuosikatsaukseen 16

Tunnusluvut 25

Tunnuslukujen kaavat 26

AVAINLUVUT

Avainluku	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Liikevaihto	73,1 milj. €	72,0 milj. €	290,4 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 879 asuntoa	25 769 asuntoa	25 893 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	3,97 mrd. €	3,70 mrd. €	3,88 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	30,4 milj. €	18,3 milj. €	143,5 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 221 kpl	1 094 kpl	1 116 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,00 €/m²/kk	16,68 €/m²/kk	16,86 €/m²/kk
Operatiivinen kassavirta	14,4 milj. €	13,2 milj. €	97,9 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1 585,2 milj. €	1 404,8 milj. €	1 554,5 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2019

SATON MYÖNTEINEN KEHITYS JATKUI
YHTEENVETO AJALTA 1.1.–31.3.2019 (1.1.–31.3.2018)

- Liikevaihto oli 73,1 (72,0) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 46,6 (41,7) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,65 (0,58) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 22,7 (17,1) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 585,2 (1 404,8) milj. €, 28,00 (24,81) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 30,4 (18,3) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (15) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,1 (97,3) %.
- Rakenteilla 1 090 uutta vuokra-asuntoa.

SATON MYÖNTEINEN KEHITYS JATKUI
TOIMITUSJOHTAJA SAKU SIPOLA:

– Vuoden ensimmäinen kvartaali oli hyvä startti vuoteen. Katsauskaudella jatkunut asiakastyytyväisyyden positiivinen kehitys kuvastaa hyvää onnistumistamme laajalla tekemisen skaalalla. Myönteiseen kehitykseen on osaltaan vaikuttanut Asiakas ensin -strategian järjestelmällinen toteuttaminen monella eri rintamalla.
– Asiakastyytyväisyys vaikutti merkittävästi myös taloudelliseen vuokrausasteeseen, joka jatkoi katsauskaudella paranemistaan ollen 98,1 prosenttia (Q1/2018 97,3 %). Ulkoinen vaihtuvuus nousi hieman ja oli 27,6 prosenttia (Q1/2018 27,1 %).
– Katsauskaudella keskityimme syventämään Asiakas ensin -toimintamallia kumppaneidemme asiakaskohtaamisissa. Katsauskauden alussa valitsimme neljännentoista kerran vuoden yhteistyökumppanimme ja myönsimme tunnustuksen Unce Kiinteistöpalvelut Oy:lle, joka on onnistunut erityisen hyvin asiakkaiden arjen sujuvuuden varmistamisessa. Osana asiakkaan palveluiden edelleen sujuvoittamista keskityimme myös kehittämään viime vuoden elokuussa lanseerattua digitaalista OmaSATO-palvelua.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu jatkuu edelleen, mutta hidastuvalla tahdilla. Kasvun ennustetaan painuvan alle kahden prosentin vuonna 2019. Inflaatio on ollut kasvussa raaka-ainehintojen nousun johdosta pohjainflaation pysyessä vaimeana. Euroopan heikko talouskehitys ja sitä seuraava keskuspankin kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on pysynyt korkealla tasolla ja kuluttajien arvio työllisyyskehityksestä on optimistinen, mutta luottamus Suomen talouteen on heikentynyt.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistumiskehitys on jatkunut vahvana. Rakentamisessa uusien rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti mutta valmistuvien asuntojen määrä on edelleen kasvussa.

KATSAUSKAUSI 1.1.–31.3.2019 (1.1.–31.3.2018)
LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi–maaliskuussa 2019 konsernin liikevaihto oli 73,1 (72,0) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 1,5 prosenttia. Kasvu perustuu taloudellisen vuokrausasteen parantumiseen ja kohonneisiin vuokriin.

Liikevoitto oli 57,8 (52,6) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 35,0 (35,6) miljoonaa euroa. Vertailukautta alempi liikevoitto johtuu 1,7 miljoonaa euroa pienemmistä liiketoiminnan muista tuotoista, joihin vaikutti erityisesti SATO HotelliKoti Oy:n myynti vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä. Käyvän arvon muutos oli 22,7 (17,1) miljoonaa euroa. IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönotto paransi katsauskauden liikevoittoa 0,7 miljoonaa euroa. Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -11,2 (-10,9) miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönotto lisäsi katsauskauden rahoituskuluja 0,8 miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 46,6 (41,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 14,4 (13,2) miljoonaa euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 4 030,0 (3 720,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 585,2 (1 404,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 28,00 (24,81) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 39,3 (37,8) prosenttia. IFRS 16 käyttöönotto alensi omavaraisuusastetta 0,5 prosenttia. Hallitus päivitti joulukuussa 2018 omavaraisuusaste-tavoitteeksi 40 prosenttia aiemman 35 prosentin sijaan. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 20,1 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 49,2 (51,6) prosenttia. Omavaraisuusastetta ja luototusastetta kuvaavien tunnuslukujen vahvistuminen johtuu sijoituskiinteistöjen arvon noususta ja pitkään jatkuneesta hyvästä tuloskehityksestä. SATOn yhtiökokous päätti 3.4.2019, että vuoden 2018 tuloksesta jaetaan osinkona 0,50 euroa osakkeelta.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 9,4 (9,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,5 (6,3) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 1 986,9 (1 919,5) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 659,3 (1 544,7) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,0 (2,1) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -11,2 (-10,9) miljoonaa euroa, josta IFRS 16 -standardin vaikutus oli -0,8 miljoonaa euroa. Lainakannan keskimaturiteetti oli 4,0 (4,5) vuotta.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -6,1 (2,6) miljoonaa euroa.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla 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.

Parantuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 1,5 prosenttia ja olivat 73,1 (72,0) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,1 (97,3) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 27,6 (27,1) prosenttia. Vuokrausasteen nousuun vaikuttivat erityisesti Asiakas ensin -strategiaohjelman mukaiset toimenpiteet. Ulkoinen vaihtuvuus nousi hieman verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan, mikä johtuu katsauskaudella käynnistetyistä peruskorjauksista.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,00 (16,68) euroa/m^2/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 43,5 (42,1) miljoonaa euroa, ja nettovuokratuottoprosentti vuositasolle laskettuna oli 4,6 (4,7).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.3.2019 yhteensä 25 879 (25 769) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 0 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 14.

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 maaliskuun lopussa yhteensä 3 971,6 (3 669,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 96,5 (39,0) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja ruplan arvon muutokset.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14 prosenttia Tampereella ja Turussa, 3 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 vuokrataloja 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 30,4 (18,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 95 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 72 prosenttia. Suomessa oli 31.3.2019 lisäksi sitovia hankinta-sopimuksia 103,5 (133,9) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 14 (6). Yhteisarvoltaan nämä olivat 2,6 (0,7) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 36,8 (50,7) miljoonaa euroa. Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (0,0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 500 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 0 (15) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2019 yhteensä 1 090 (1 062) vuokra- ja 131 (32) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 14,1 (9,1) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli maaliskuun lopussa yhteensä 534 (534) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 93,6 (92,2) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 219 (207) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 204 (195). Tammi–maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 218 (209) henkilöä.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 3.4.2019

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Hallituksen jäseniksi valittiin entiset jäsenet Marcus Hansson, Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Deloitte Oy.

Yhtiökokous päätti, että SATO Oyj jakaa 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta osinkona 0,50 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 5.4.2019 ja osinko maksettiin 12.4.2019.

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Järjestäytymiskokouksessaan 3.4.2019 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Jukka Hienosen ja Tarja Pääkkösen.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Marcus Hanssonin sekä jäseniksi Esa Lagerin, Johannus (Hans) Spikkerin ja Timo Steniuksen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Myyrmäen MyyrYork Downtown -alueen suunnittelukilpailun voittaja valittiin huhtikuussa. SATO on yksi alueen maanomistajista ja suunnittelukilpailu toteutettiin yhdessä kolmen kumppanin ja Vantaan kaupungin kanssa. Tavoitteenamme on kehittää 62 000 kerrosneliötä koteja ja 14 000 kerrosneliötä liiketilaa alueelle, jonka nykyiset rakennukset, kuten kauppakeskus Isomyyri, puretaan. Myyrmäki on merkittävä aluekeskus, jossa SATO haluaa lisätä vuokra-asuntotarjontaansa ja kehittää uusia vuokrakoteja liikenteellisesti ja palveluiden kannalta loistavalle sijaintipaikalle. Alueen kehittäminen jatkuu kaavamuutostyönä, jonka lähtökohtana käytetään "Muree Myrtsi" -nimistä voittajatyötä. Rakentamisen arvioitu aloitusaika on vuonna 2021.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Riskien hallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan. SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asunto-markkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

Viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan. SATO seuraa ja ennakoi näitä sekä tuo esiin haitalliseksi katsomansa sääntelyn vaikutuksia.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiä, 400 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatioriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investoinneista Venäjällä.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2018 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

NÄKYMÄT

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. Euroopan hitaasta talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2019 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

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.

Haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina 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 geopoliittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistustahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena (Lähde: Suomen Pankki).

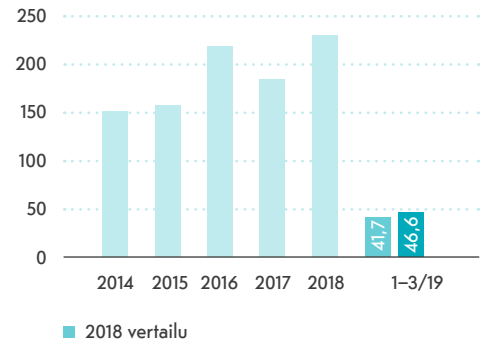
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 25.4.2019

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	30 892 806	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 Erkka	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 (106 kpl)	1 279 113	2,3 %

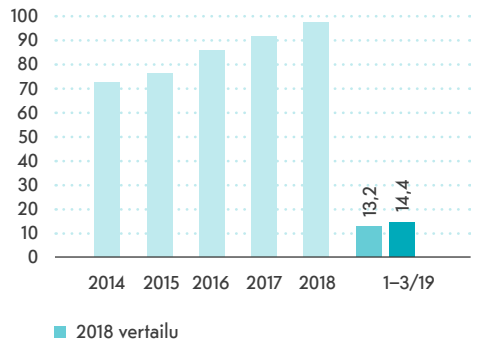
SATOn osakkeiden lukumäärä 25.4.2019 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 116. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,02 prosenttia 1.1.–25.4.2019.

TALOUDELLINEN KEHITYS

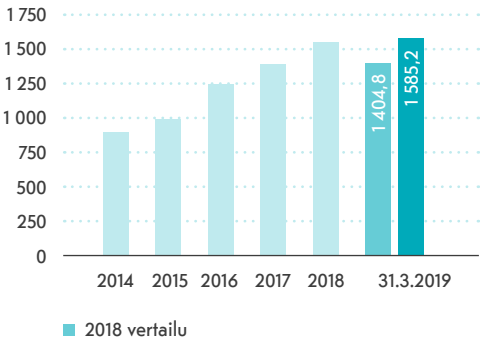
Tulos ennen veroja, milj. €



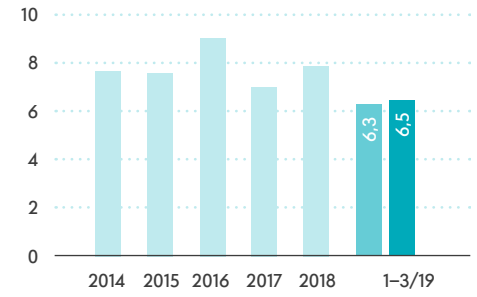
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



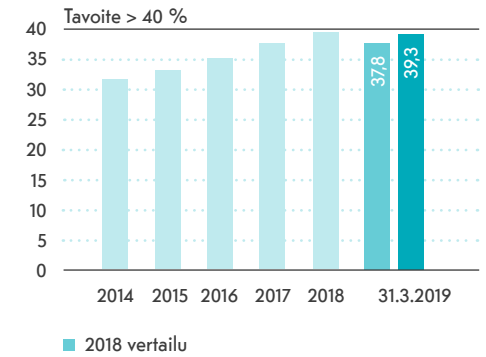
Oma pääoma, milj. €



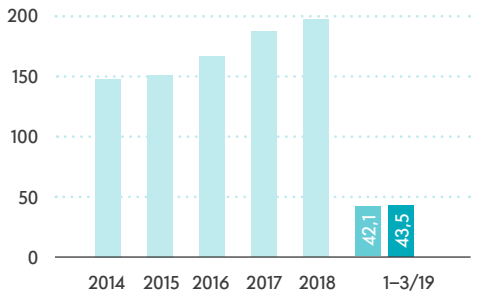
Sijoitetun pääoman tuotto, %



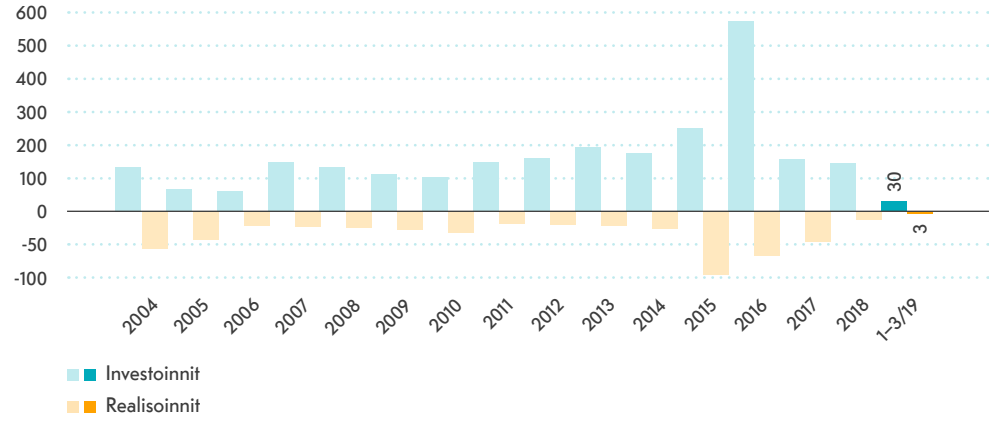
Omavaraisuusaste, %



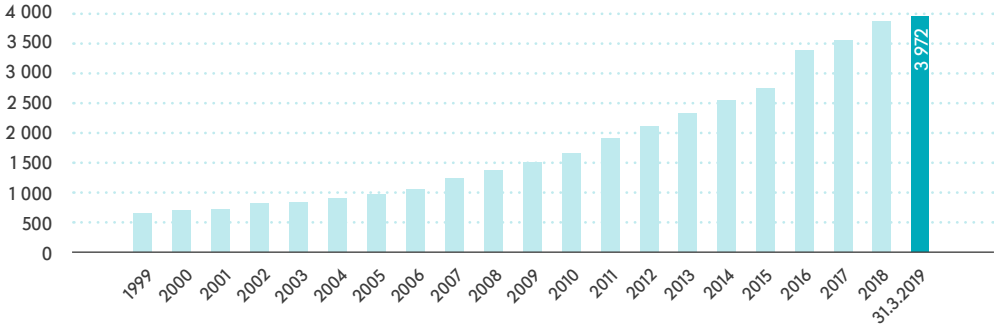
Nettovuokratuotto, milj. €



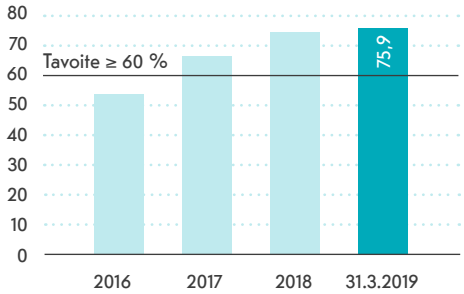
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



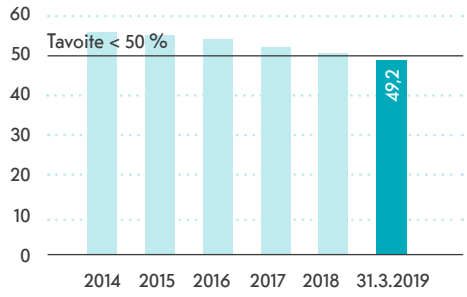
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



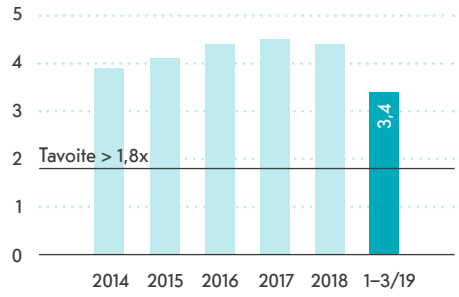
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



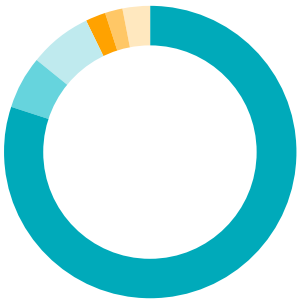
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



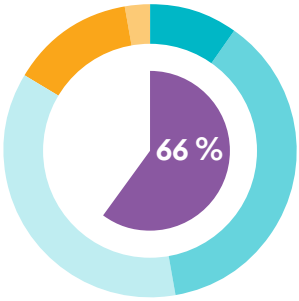
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2019



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

Asunto-omaisuus yhteensä 3 819,0 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2019, yht. 2 003 milj. €



- Yritystodistukset 199
- Joukkovelkakirjalainat 749
- Pankkilainat 727
- Korkotukilainat 274
- Aravalainat 53
- 66 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2019	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	73,1	72,0	290,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-29,6	-29,9	-91,9
Nettotuotot	**43,5**	**42,1**	**198,5**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	-0,5	0,0	3,8
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	22,7	17,1	102,0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-7,8	-7,9	-33,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	1,7	3,8
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-0,3	-1,3
Liikevoitto	**57,8**	**52,6**	**273,3**
Rahoitustuotot	0,2	0,2	0,9
Rahoituskulut	-11,4	-11,1	-43,5
	-11,2	**-10,9**	**-42,5**
Voitto ennen veroja	**46,6**	**41,7**	**230,8**
Tuloverot	-9,8	-8,7	-46,5
Tilikauden voitto	36,7	33,0	184,3
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	36,7	33,0	184,3
Määräysvallattomille omistajille	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Tilikauden voitto	**36,7**	**33,0**	**184,3**
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	0,65	0,58	3,26
Laimennettu (euroa)	**0,65**	**0,58**	**3,26**
Osakkeita keskimäärin, milj., kpl	**56,6**	**56,6**	**56,6**

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2019	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.12.2018
Muut laajan tuloksen erät			
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Rahavirran suojaus	-7,6	3,2	1,2
Muuntoerot	0,0	0,0	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	1,5	-0,6	-0,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	**-6,1**	**2,5**	**0,9**
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	**-6,1**	**2,5**	**0,9**
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**30,7**	**35,5**	**185,2**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	30,7	35,5	185,2
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
	30,7	**35,5**	**185,2**

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 971,6	3 669,4	3 875,1
Aineelliset hyödykkeet	2,4	2,2	2,4
Aineettomat hyödykkeet	2,7	1,9	2,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,9	1,7	1,9
Käyttöoikeusomaisuuserät	7,1	0,0	0,0
Saamiset	7,0	10,9	8,5
Laskennalliset verosaamiset	14,4	13,6	12,9
Yhteensä	**4 007,0**	**3 699,6**	**3 903,4**
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9,6	13,3	11,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	8,1	3,7	1,7
Rahavarat	5,3	3,4	5,4
Yhteensä	**23,0**	**20,4**	**19,0**
VARAT YHTEENSÄ	**4 030,0**	**3 720,0**	**3 922,4**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-30,5	-22,9	-24,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarat	1 452,9	1 264,8	1 416,1
Yhteensä	**1 585,3**	**1 404,9**	**1 554,6**
Määräysvallattomien omistajien osuus	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	**1 585,2**	**1 404,8**	**1 554,5**
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	279,3	256,4	273,2
Varaukset	1,9	2,5	2,0
Vuokravastuuvelat	49,2	0,0	0,0
Johdannaisvelat	48,5	39,8	39,7
Korottomat velat	0,0	0,0	1,3
Korolliset velat	1 617,0	1 709,9	1 635,0
Yhteensä	**1 996,0**	**2 008,7**	**1 951,3**
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	66,2	92,6	64,4
Varaukset	2,9	3,4	2,7
Vuokravastuuvelat	5,3	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,5	0,9	2,3
Korolliset velat	369,9	209,6	347,2
Yhteensä	**448,8**	**306,5**	**416,6**
VELAT YHTEENSÄ	**2 444,8**	**2 315,2**	**2 367,9**
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	**4 030,0**	**3 720,0**	**3 922,4**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2019	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	**36,7**	**33,0**	**184,3**
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-21,7	-16,9	-102,1
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,5	-1,4	-3,9
Muut oikaisut	0,4	0,4	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,4	11,1	43,5
Korkotuotot	-0,2	-0,2	-0,9
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	9,8	8,7	46,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	**36,9**	**34,6**	**167,4**
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	2,3	-2,1	0,9
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	5,8	8,6	5,7
Maksetut korot	-13,9	-15,4	-45,2
Saadut korot	0,1	0,2	1,0
Maksetut verot	-7,9	-12,6	-29,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	**23,3**	**13,3**	**100,6**
Investointien rahavirrat			
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	1,5	1,6
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-37,6	-17,6	-153,2
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	0,1	-2,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,8	2,3
Myönnetyt lainat	0,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	8,8	0,8	20,5
Investointien nettorahavirta	**-29,2**	**-14,4**	**-131,2**
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (–) / nostot (+)	16,0	0,0	42,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20,1	109,3	257,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-29,7	-118,9	-249,0
Vuokravastuuvelkojen takaisinmaksut	-0,6	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	**5,7**	**-9,7**	**21,9**
Rahavarojen muutos	**-0,2**	**-10,8**	**-8,8**
Rahavarat kauden alussa	5,4	14,2	14,2
Kurssierot	0,0	0,0	0,0
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa	5,3	3,4	5,4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IRFS

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvon-muutos ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	**4,4**	**-25,4**	**43,7**	**114,8**	**1 260,1**	**1 397,7**	**-0,1**	**1 397,6**
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	2,6	-	-	-	2,6	-	2,6
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	33,0	33,0	0,0	33,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**2,6**	**0,0**	**0,0**	**32,9**	**35,5**	**0,0**	**35,5**
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
Oman pääoman muutokset yhteensä	**0,0**	**2,6**	**0,0**	**0,0**	**4,6**	**7,2**	**0,0**	**7,2**
Oma pääoma 31.3.2018	**4,4**	**-22,9**	**43,7**	**114,8**	**1 264,8**	**1 404,9**	**-0,1**	**1 404,8**

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvon-muutos ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	**4,4**	**-24,4**	**43,7**	**114,8**	**1 416,1**	**1 554,6**	**-0,1**	**1 554,5**
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-6,1	-	-	-	-6,1	-	-6,1
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	36,7	36,7	0,0	36,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**-6,1**	**0,0**	**0,0**	**36,8**	**30,7**	**0,0**	**30,7**
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
Oman pääoman muutokset yhteensä	**0,0**	**-6,1**	**0,0**	**0,0**	**36,8**	**30,7**	**0,0**	**30,7**
Oma pääoma 31.3.2019	**4,4**	**-30,5**	**43,7**	**114,8**	**1 452,8**	**1 585,3**	**-0,1**	**1 585,1**

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 osavuosikatsaus 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 soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuosikatsauksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto

IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardi korvasi 1.1.2019 alkaen vanhan IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. SATO soveltaa uutta standardia tiikauden 2019 alusta.

Uuden standardin seurauksena suurin osa vuokralle ottajien vuokrasopimuksista merkitään taseeseen sekä vuokrasopimusten luokittelu rahoitusleasingsopimuksiin ja muihin vuokrasopimukseen poistui. IFRS 16 -standardin mukaan taseeseen kirjataan vuokrattu hyödyke (käyttöoikeusomaisuuserä), joka koskee oikeutta käyttää vuokralle otettua omaisuuserää, sekä vuokrasopimusvelka, joka koskee velvoitetta maksaa tulevia vuokramaksuja. Uusi standardi sisältää valinnaisia helpotuksia koskien lyhytaikaisia vuokrasopimuksia sekä sopimuksia, joissa omaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Vuokralle antajien kirjanpitokäytäntö pysyi melko samankaltaisena verrattuna nykyisen IAS 17 -standardin mukaisiin käytäntöihin.

SATO on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään "Sijoituskiinteistöt" sekä uuteen tase-erään "Käyttöoikeusomaisuuserät". Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat kokonaisuudessaan maanvuokrasopimuksista, joita konsernilla on osassa asuinkohteista. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia ja ne esitetään taseella erässä "Käyttöoikeusomaisuuserät". Vuokrasopimuksista IFRS 16 -standardin mukaan kirjattavat velat esitetään taseella lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa erässä "Vuokravastuuvelat". Kyseiset velat on arvostettu diskonttaamalla taseeseen kirjatuista vuokrasopimuksista tulevina vuosina maksettavat vuokravastuut nykyarvoonsa, käyttäen diskonttokorkona johdon näkemystä konsernin lisäluoton korosta siirtymähetkellä.

Sijoituskiinteistöihin kirjattujen käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutos esitetään tuloslaskelmassa erässä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat". Muista käyttöoikeusomaisuuseristä kirjattavat poistot sisältyvät myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin. Vuokravastuuvelan diskonttauksesta syntyvä vuokramaksujen rahoituskomponentti sisältyy rahoituskuluhin.

Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu. Käyttöoikeusomaisuuserät on arvostettu siirtymishetkellä samaan määrään kuin vastaava vuokrasopimusvelka. Konserni on lisäksi soveltanut valinnaisia helpotuksia liittyen lyhytaikaisten vuokrasopimusten tai sellaisten vuokrasopimusten käsittelyä, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, jolloin näitä sopimuksia ei tuoda taseeseen.

Standardin käyttöönoton vaikutukset SATOn taloudelliseen raportointiin kaudella 1.1.–31.3.2019 olivat seuraavat:

KONSERNIN TULOSLASKELMA

Milj. €	1–3/2019
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	0,9
Nettotuotot	**0,9**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-0,2
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0
Liikevoitto	**0,7**
Rahoituskulut	-0,8
Voitto ennen veroja	**0,0**
Laskennalliset verot	0,0
Tilikauden voitto	**0,0**

KONSERNIN TASE

Milj. €	31.03.2019
Sijoituskiinteistöt	47,2
Käyttöoikeusomaisuuserät	7,1
Laskennalliset verosaamiset	0,0
Pitkäaikaiset varat	**54,3**
Varat yhteensä	**54,3**
Vuokravastuuvelat	49,2
Pitkäaikaiset velat	**49,2**
Ostovelat ja muut velat	-0,2
Vuokravastuuvelat	5,3
Lyhytaikaiset velat	**5,1**
Velat yhteensä	**54,3**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus konsernin liiketoiminnan nettorahavirtaan oli 0,6 milj. € ja rahoituksen nettorahavirtaan -0,6 milj. € kaudella 1.1.–31.3.2019.

Muut uudet laskentastandardit ja muutokset laadintaperiaatteissa

Konserni on ottanut tilikauden 2019 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2018 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Muutokset on tehty myös vertailukausille.

SATO muutti tilikauden 2019 alusta laadintaperiaatettaan koskien kiinteistöverojen kirjaamista. Uudistetun laadintaperiaatteen mukaan kiinteistövero kirjataan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkinnan perusteella kokonaisuudessaan kuluksi sen määräytymisajankohtana. Muutos on tehty myös vertailukausille, ja se lisäsi kaudella 1.1.–31.3.2018 sijoituskiinteistöjen ylläpitokuluja 5,3 milj. €. Muutoksella ei ollut vaikutusta konsernin koko tilikauden 2018 tulokseen.

Muilta osin osavuosikatsauksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

SATOlla on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena. 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.

LIIKEVAIHTO ALUEITTAIN

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Suomi	71,6	70,4	284,4
Venäjä	1,5	1,6	6,0
Yhteensä	**73,1**	**72,0**	**290,4**

PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

	31.3.2019			31.3.2018		
Milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	3 854,9	116,7	3 971,6	3 552,2	116,8	3 669,0
Aineelliset hyödykkeet	2,4	0,0	2,4	2,2	0,0	2,2
Aineettomat hyödykkeet	2,7	0,0	2,7	1,8	0,0	1,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	**3 859,9**	**116,7**	**3 976,7**	**3 556,2**	**116,8**	**3 673,0**

	31.12.2018		
Milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	3 770,3	104,8	3 875,1
Aineelliset hyödykkeet	2,3	0,0	2,4
Aineettomat hyödykkeet	2,6	0,0	2,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	-	0,0
Yhteensä	**3 775,3**	**104,8**	**3 880,1**

4. MYYTYJEN SIJOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä			
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	2,6	0,7	15,4
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-2,6	-0,6	-14,9
Yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,4**
Tuotot maa-alueiden myynnistä			
Maa-alueiden myyntituotot	5,3	0,0	10,0
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-5,8	0,0	-6,7
Yhteensä	**-0,5**	**0,0**	**3,4**
Yhteensä	**-0,5**	**0,0**	**3,8**

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.

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Liiketoiminnan muut tuotot			
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	1,0	1,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,1	-0,8	-0,1
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	0,0	1,6	1,7
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	0,0	-0,2	-0,2
Muut tuotot	0,1	0,1	1,5
Yhteensä	**0,0**	**1,7**	**3,8**

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

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,2	1,0
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,1	0,0	-0,1
Yhteensä	**0,2**	**0,2**	**0,9**

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusveloista	-6,7	-7,0	-27,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-2,7	-2,9	-11,6
Korkokulut vuokravastuuveloista*	-0,8	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-1,2	-1,2	-4,6
Yhteensä	**-11,4**	**-11,1**	**-43,5**
Yhteensä	**-11,2**	**-10,9**	**-42,5**

* Sisältää rahoituskulukomponentin IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti kirjattavista vuokrasopimuksista. Katso lisätietoja liitetiedosta 2.

7. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 875,1	3 632,5	3 632,5
Uusien IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus*	47,3	0,0	0,0
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	5,6
Lisäinvestoinnit	34,2	20,7	155,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-8,5	-1,4	-21,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,4	1,7
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,1	0,1	0,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta**	22,7	17,1	102,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**3 971,6**	**3 669,4**	**3 875,1**

* Sisältää IFRS 16 -standardin mukaan käyttöoikeusomaisuuserinä käsiteltävät maanvuokrasopimukset, jotka 1.1.2019 alkaen kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjä ja arvostetaan IAS 40 -standardin mukaisesti käypään arvoon.
** Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 2,0 (-2,5) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

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. Omistettujen sijoituskiinteistöjen 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.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetodeista, 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). 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.

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne 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 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, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset, jotka aiemmin käsiteltiin muina vuokrasopimuksina, käsitellään 1.1.2019 alkaen sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan vastaisuuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Milj. €	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Kauppa-arvo	3 216,3	2 982,1	3 138,0
Tuottoarvo	484,7	469,8	516,2
Tasearvo	223,3	217,4	220,9
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	**3 924,3**	**3 669,4**	**3 875,1**
Käyttöoikeuskiinteistöt	47,2	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöt yhteensä	**3 971,5**	**3 669,4**	**3 875,1**

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2018. 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.

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,4	2,2	2,2
Lisäykset	0,2	0,2	0,8
Vähennykset	0,0	0,0	-0,4
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,0	0,4
Siirrot erien välillä	0,0	-0,1	-0,1
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,1	-0,1	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**2,4**	**2,2**	**2,4**

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,6	1,8	1,8
Lisäykset	0,3	0,2	1,7
Vähennykset	0,0	-0,2	-0,7
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,0	0,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,1	0,2
Kauden poisto	-0,2	-0,1	-0,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**2,7**	**1,9**	**2,6**

10. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2019 oli 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. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-28,3	-28,3
Yhteensä	**0,0**	**-28,3**	**-28,3**

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 3.4.2019 jakaa tilikaudelta 2018 osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €. Osinko maksettiin 12.4.2019 ja se kirjataan toiselle vuosineljännekselle. Tilikaudelta 2017 jaettava osinko maksettiin 5.4.2018.

11. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Korolliset velat			
Yritystodistukset	198,9	140,9	182,9
Joukkovelkakirjalainat	747,3	746,2	747,0
Pankkilainat	713,0	657,6	720,2
Korkotukilainat	274,2	313,1	275,4
Aravalainat	53,5	61,7	56,7
Yhteensä	**1 986,9**	**1 919,5**	**1 982,2**

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,0 (2,1) %.

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 5,0 (4,2) milj. €.

12. JOHDANNAISET

	31.3.2019			31.3.2018	31.12.2018
Milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-34,2	-34,2	-22,6	-26,8
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-15,0	-15,0	-20,4	-14,0
Yhteensä	**0,0**	**-49,3**	**-49,3**	**-42,9**	**-40,8**

Milj. €	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	755,3	706,3	775,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	103,8	73,4
Yhteensä	**828,7**	**810,1**	**848,9**

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -6,1 (2,6) 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.

13. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

	31.3.2019			31.3.2018		
Milj. €	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,9	-	-	1,7	-
Lainasaamiset	-	7,0	-	-	10,0	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	1,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	7,7	-	-	10,6	-
Rahavarat	-	5,3	-	-	3,4	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	743,4	24,0	-	759,2	24,0	-
Muut lainat	-	1 244,9	-	-	1 178,4	-
Johdannaisvelat	-	49,3	-	-	43,9	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	29,2	-	-	51,3	-

	31.12.2018		
Milj. €	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,9	-
Lainasaamiset	-	8,4	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	11,0	-
Rahavarat	-	5,4	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	744,3	24,0	-
Muut lainat	-	1 239,0	-
Johdannaisvelat	-	40,8	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	23,6	-

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

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

14. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio-kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden alussa 1.1.2019	2,9	1,8	4,7
Varausten lisäykset	0,4	0,0	0,4
Käytetyt varaukset	-0,1	0,0	-0,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 31.3.2019	**3,1**	**1,8**	**4,9**

Milj. €	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Pitkäaikaiset varaukset	1,9	2,5	2,0
Lyhytaikaiset varaukset	2,9	3,4	2,7
Yhteensä	**4,9**	**5,9**	**4,7**

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.

15. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	0,9	0,3	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-22,7	-17,1	-102,0
Varausten muutos	0,1	-0,2	-1,4
Yhteensä	**-21,7**	**-16,9**	**-102,1**

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	**1 982,2**	**1 931,7**	**1 931,7**
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	6,3	-9,7	50,2
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos	-0,9	-4,0	0,1
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,5	0,5	0,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-1,3	1,0	-0,5
Korolliset velat kauden lopussa	**1 986,9**	**1 919,5**	**1 982,2**

16. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	659,7	781,2	671,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	954,2	1 127,5	999,8
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	7,8	10,4	7,8
Rs-takaukset	4,8	2,4	4,8
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	4,8	4,8	4,8
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	8,1	7,3	9,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	103,5	133,9	107,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,8	3,5	0,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	39,3	45,1	39,3

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 21,8 (31,7) milj. €.

17. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2019 ja 2018 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Balder-konserni, jonka emoyhtiö on Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, > 95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

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

Milj. €	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	0,5	0,8	2,1
Yhteensä	**0,5**	**0,8**	**2,1**

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.

18. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.4.2019 Helsingissä.

Yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tilikaudelta 1.1.–31.12.2018.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin yhtiökokouksessa seitsemän jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Erik Selin ja muiksi hallituksen jäseniksi Marcus Hansson, Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy. Deloitte Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Eero Lumme, KHT.

Yhtiökokous päätti, että emoyhtiön osakkeenomistajille jaetaan 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 5.4.2019 ja osinko maksettiin 12.4.2019.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1–3/2019	1–3/2018*	1–12/2018*	1–12/2017*	1–12/2016‹*	1–12/2015‹*	1–12/2014‹*
Liikevaihto, milj. €	**73,1**	72,0	290,4	280,1	262,7	249,4	243,2
Nettovuokratuotto, milj. €	**43,5**	42,1	198,5	188,4	167,1	151,8	146,2
Nettovuokratuotto, %	**4,6 %**	4,7 %	5,5 %	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %
Liikevoitto, milj. €	**57,8**	52,6	273,3	230,1	267,2	196,5	191,3
Nettorahoituskulut, milj. €	**-11,2**	-10,9	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0	-39,1
Tulos ennen veroja, milj. €	**46,6**	41,7	230,8	184,4	219,4	159,4	152,2
Taseen loppusumma, milj. €	**4 030,0**	3 720,0	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6	2 801,6
Oma pääoma, milj. €	**1 585,2**	1 404,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2	892,3
Korollinen vieras pääoma, milj. €	**1 986,9**	1 931,7	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	**6,5 %**	6,3 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto, %	**9,4 %**	9,4 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %
Omavaraisuusaste, %	**39,3 %**	37,8 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %
Henkilöstö keskimäärin**	**218**	209	215	206	170	172	165
Henkilöstö kauden lopussa	**219**	207	218	212	175	170	169
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	**0,65**	0,58	3,26	2,55	3,22	2,49	2,37
Oma pääoma/osake, €***	**28,00**	24,81	27,46	24,68	22,12	19,53	17,55
Osakkeita, milj., kpl****	**56,6**	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8	50,8
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	**18,9**	19,1	98,7	82,8	69,5	64,5	65,1
Operatiivinen tulos/osake, €	**0,33**	0,34	1,74	1,46	1,28	1,27	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	**1 899,4**	1 690,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8	1 120,3
Nettovarallisuus/osake, €	**33,55**	29,86	32,77	29,65	26,80	24,15	22,04
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	**14,4**	13,2	97,9	92,4	86,2	78,1	72,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	**0,25**	0,23	1,73	1,63	1,59	1,54	1,43

Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Liikevaihto, milj. €	**73,1**	73,2	73,1	72,2	72,0
Nettovuokratuotto, milj. €	**43,5**	49,9	54,0	52,4	42,1
Nettovuokratuotto, %	**4,6 %**	5,3 %	5,8 %	5,8 %	4,7 %
Liikevoitto, milj. €	**57,8**	58,8	60,0	101,9	52,6
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	**17,1**	15,3	19,2	50,3	17,1
Nettorahoituskulut, milj. €	**-11,2**	-10,8	-10,2	-10,6	-10,9
Tulos ennen veroja, milj. €	**46,6**	48,0	49,8	91,3	41,7
Tulos/osake, €	**0,65**	0,68	0,68	1,32	0,58
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj., kpl*	**56,6**	56,6	56,6	56,6	56,6
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	**30,4**	47,3	31,5	46,8	18,3
Prosentteina liikevaihdosta	**41,6 %**	64,7 %	43,1 %	64,8 %	25,4 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin					
Operatiivinen tulos, milj. €	**18,9**	24,8	22,5	32,5	19,1
Operatiivinen tulos/osake, €	**0,33**	0,44	0,40	0,57	0,34
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	**14,4**	29,8	26,4	28,5	13,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	**0,25**	0,53	0,47	0,50	0,23

‹ IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2017 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.
* IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu vuoden 2019 tunnusluvuissa. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.
** Sisältää kesätyöntekijät.
*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.
**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, €

Vuokratuotot
– Ylläpito- ja korjauskulut
– Tontin vuokrat

Nettovuokratuotto, %

$$= \frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{(Sijoitusomaisuuden käypä arvo – rakenteilla olevat kohteet) keskimäärin}} \times 100$$

Sijoitetun pääoman tuotto, %

$$= \frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$$

Oman pääoman tuotto, %

$$= \frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$$

Omavaraisuusaste, %

$$= \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}} \times 100$$

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
–/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut
–/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos
–/+ Edellisten erien laskennalliset verot
– Määräysvallattomien osuus

Nettovarallisuus

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
–/+ 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

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

sato

asiakaspalvelu@sato.fi
p. 020 334 443
sato.fi
kotona.fi