

Koti on siellä missä sydän on

#asiakasensin #kotejaasiakaspalvelulla #annaelämänviedä



HI PUOLIVUOSIKATSAUS
1.1.–30.6.2017

sato

SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2017	4
Toimintaympäristö	5
Toimitusjohtaja Saku Sipola.....	5
Katsauskausi 1.1.–30.6.2017 (1.1.–30.6.2016).....	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asunto-omaisuus ja käypä arvo	6
Investoinnit ja realisoinnit	6
Vuokraus.....	6
Kiinteistökehitys	6
Liike toiminta Pietarissa	7
Henkilöstö	7
Kausi 1.4.–30.6.2017 (1.4.–30.6.2016).....	7
Liikevaihto ja tulos	7
Asunto-omaisuus ja käypä arvo	7
Investoinnit ja realisoinnit	7
Vuokraus.....	7
Kiinteistökehitys	7
Liike toiminta Pietarissa	7
Henkilöstö	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	8
Näkymät	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 1.8.2017	8
TALOUDELLINEN KEHITYS	9
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS	12
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS	13
KONSERNITASE, IFRS	14
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	15
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	16
LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN	17
TUNNUSLUVUT	25
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	26

AVAINLUVUT



Avainluku	Q2 2017	Q1 2017	Q2 2016	Q1 2016
Liikevaihto	69,5 milj. €	68,1 milj. €	65,4 milj. €	61,1 milj. €
Asunto-omaisuus	25 487 asuntoa 3,43 mrd. €	25 499 asuntoa 3,41 mrd. €	25 437 asuntoa 3,25 mrd. €	23 365 asuntoa 2,82 mrd. €
Investoinnit	36,2 milj. €	26,4 milj. €	407,6 milj. €	37,2 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 298 kpl	1 392 kpl	1 446 kpl	1 172 kpl
Rakenteilla Pietari	0 kpl	0 kpl	74 kpl	74 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,61 €/m ² /kk	16,54 €/m ² /kk	16,12 €/m ² /kk	16,06 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta	14,5 milj. €	19,2 milj. €	13,8 milj. €	21,0 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1,32 mrd. €	1,30 mrd. €	1,16 mrd. €	1,01 mrd. €
Asiakkaiden nettosuositeluhalukkuus	27	29	28	24

SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2017

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.6.2017 (1.1.–30.6.2016)

- Tulos ennen veroja oli 75,2 (108,9) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 1,06 (1,66) €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 23,9 (63,0) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 322,1 (1 155,8) milj. €, 23,35 (20,41) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 9,3 (16,1) %.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (9,1) %.
- Liikevaihto oli 137,6 (126,5) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 62,6 (444,8) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 505 (2 412).
- Vuokrausaste Suomessa oli 96,3 (94,9) %.
- Rakenteilla 1 298 uutta vuokra-asuntoa.

Yhteenveto ajalta 1.4.–30.6.2017 (1.4.–30.6.2016)

- Tulos ennen veroja oli 16,6 (45,6) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,23 (0,68) €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli -8,4 (23,1) milj. €.
- Liikevaihto oli 69,5 (65,4) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 36,2 (407,6) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 190 (2 182).
- Vuokrausaste Suomessa oli 96,5 (95,1) %.
- Rakenteilla 1 298 uutta vuokra-asuntoa.

Toimintaympäristö

Suomen talous on kääntynyt nousu-uralle. Lähiajan kasvunnuasteita on nostettu yli kahden prosentin tasolle. Kasvu on perustunut pääosin yksityiseen kulutukseen ja rakennusinvestointeihin, mutta kasvaneet tuotannolliset investoinnit koneisiin ja laitteisiin sekä viennin pirstyminen ovat myös edesauttaneet talouskasvua ja tukevat kasvun odotuksia. Inflaatio on osoittanut kiihtymisen merkkejä, mutta keskuspankin kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle. Kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt ennätyksellisen korkealla ja kuluttajien arvio työttömyyskehityksestä on optimistinen.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt hyvänä. Asuntorakentaminen on vilkasta SATOn päätoimialueilla. Pääkaupunkiseudulla on rakenteilla useita kehittyviä asuinalueita, kuten Kalasatama, Kruunuvuorenranta ja Jätkäsaari Helsingissä, Niittykumpu Espoossa ja Tikkurila sekä Martinlaakso Vantaalla. Tampereella rakennetaan muun muassa Härmälänrantaa ja Turussa Kakolan aluetta. Valmistuvien uusien asuntojen suuren määrän vuoksi vuokra-asuntomarkkina on monin paikoin tasapainossa ja vuokrat ovat kehittyneet maltillisesti.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla on ennätysaktiivista (KTI). Sijoittajien tekemien asuntokauppojen määrä on pysynyt korkealla ja positiivista viirettä on alkuvuonna ollut kuluttajien tekemissä asuntokaupoissa. Tämä näkyi alkuvuoden aikana muun muassa kasvaneiden lainahakemusten määrässä.

Venäjän talouden arvioidaan kääntyvän loivaan kasvuun.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

- Henkilöstön onnistumiset asiakasvetoisen strategian toteuttamisessa näkyivät ensimmäisen vuosipuoliskon aikana taloudellisen vuokrausasteen jatkuvana paranemisena: katsauskauden vuokrausaste oli 96,3 (94,9).
- Asiakas ensin -kehitysohjelmassa synnytetty uusi asiakaspalveluorganisaatio pääsi katsauskaudella hyvään vauhtiin. Yli 30 uutta asiakaspalveluhenkilöä yhdessä kokeneiden satolaisten kanssa ovat tarttuneet asiakaspalvelun syventämiseen energisesti. Myös asiakaspalvelukeskuksen uudistus sekä satolaisten koulutukset vahvistivat palvelua.
- Ruplan kurssimuutoksilla oli negatiivinen vaikutus asunto-omaisuuden käypiin arvoihin ja siten myös tulokseen toisella kvartaalilla.
- SATOn tavoite muuttaa rahoitusrakennettaan vakuudetto- maan suuntaan vahvistui, kun SATO ja OP Yrityspankki allekirjoittivat sopimuksen 100 miljoonan euron seitsemän vuoden vakuudettomasta lainasta 29.5.2017. Tärkeimmiltä ehdoiltaan ulkona olevien vakuudettomien joukkovelkakirjalainojemme mukainen kahdenvälinen pankkilaina on valitsemamme suunnan mukainen. Tämä rahoitussopimus onkin selkeä jatkumo aiemmille Aktian ja EIP:n kanssa sovituille lainoille. Katsauskauden jälkeen, 4.8.2017 solmittu 100 miljoonan euron sopimus vakuudettomasta lainasta Swedbankin kanssa vahvisti rahoitusrakenteemme muutosta entisestään.

– SATOn digitaalisten palveluiden ensimmäinen vaihe, LöydäKoti-projekti, saatiin maaliin kesäkuussa. Projektissa luotiin digitaalinen palvelualusta asunnon hakijoiden tarpeisiin sekä vahva teknologinen pohja digitaalisten palveluiden jatkokehitykselle.

– SATO Pulssi -asukaspaneelin ensimmäinen kysely julkaistiin kesäkuussa. Vuokratodin tärkeimpiä ominaisuuksia selvittäneeseen kyselyyn vastasi 178 SATOn asukasta. Heidän mukaansa sijainti, hinta ja huoneiston kunto olivat tärkeimpiä vuokratodin valintaan vaikuttavia ominaisuuksia. Mobiilisti toimiva paneeli auttaa meitä edelleen syventämään asiakasymmärrystämme. Halusimme myös tarjota asiakkaillemme väylän vaikuttaa oman asuinympäristönsä kehittämiseen ja saada nopeaa tutkimustietoa liiketoimintamme kehittämisen tueksi.

KATSAUSKAUSI I.I.–30.6.2017

(I.I.–30.6.2016)

Liikevaihto ja tulos

Tammi–kesäkuussa 2017 konsernin liikevaihto oli 137,6 (126,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 8,8 prosenttia. Kasvun syynä on ensisijaisesti vuokrausasteen myönteinen kehitys.

Liikevoitto oli 98,6 (131,8) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoitusasuntojen käyvän arvon muutosta oli 74,7 (68,8) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 23,9 (63,0) miljoonaa euroa. Positiiviseen kehitykseen vaikutti pääosin asuntojen hintojen nousu SATOn kohdealueilla ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisen. Ruplan kurssi vaikutti positiivisesti ensimmäisellä kvartaalilla ja vastaavasti negatiivisesti toisella kvartaalilla.

Tulos ennen veroja oli 75,2 (108,9) miljoonaa euroa. Liike-toiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi–kesäkuussa 33,7 (34,7) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 3 565,7 (3 498,3) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 322,1 (1 155,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 23,35 (20,41) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 37,1 (33,0) prosenttia, kun tavoitteena on vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 54,2 miljoonaa euroa ja velkaantumistaso oli kesäkuun lopussa 53,1 (56,1) prosenttia. Omavaraisuusastetta ja velkaantumistasetta kuvaavien tunnuslukujen vahvistuminen johtuu asunto-omaisuuden arvon noususta ja pitkään jatkuneesta hyvästä tuloskehityksestä. SATOn yhtiökokous 8.3.2017 teki myös päätöksen, jonka mukaan vuoden 2016 tuloksesta ei jaeta osinkoja.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 9,3 (16,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (9,1) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 1 895,1 (1 998,4) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 461,5 (1 518,0) miljoonaa euroa. Lainakannan keskiporko oli 2,3 (2,5) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä 23,4 (22,9) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 9,5 (-12,1) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 30.6.2017 yhteensä 25 487 (25 437) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 505. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuomistusasuntoja oli 269.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli kesäkuun lopussa 3 430,5 (3 248,6) miljoonaa euroa. Sijoitusomaisuuden arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 47,2 (495,7) miljoonaa euroa.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 79 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa, 4 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 4 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit ja realisoinnit

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 62,6 (444,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 83 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 75 prosenttia.

Suomessa oli 30.6.2017 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 79,3 (163,4) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 269 (128). Yhteisarvoltaan nämä olivat 39,2 (12,2) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Toteutuneista asuntohankinnoista ja parantuneesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 8,8 prosenttia ja olivat 137,6 (126,5) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,3 (94,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 38,5 (40,8) prosenttia. Vaihtuvuuden laskemiseen ja vuokrausasteen nousuun ovat vaikuttaneet viimeisen vuoden aikana Asiakas ensin -strategia-ohjelman mukaiset toimenpiteet, asiakaskommunikoinnin tiivistäminen ja laadun parantaminen sekä vuokraustoiminnan tehostaminen.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,61 (16,12) euroa/m²/kk. Keski vuokraa nostavat investoinnit pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 88,5 (81,4) miljoonaa euroa, ja nettovuokratuotto-prosentti vuositasolle laskettuna oli 5,4 (5,7).

Kiinteistökehitys

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 57,8 (64,0) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (9,6) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 350 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria sekä tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten varmistamaan palvelujen pysyvyys ja kehittyminen alueilla.

Suomessa valmistui 488 (98) vuokra- ja 57 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2017 yhteensä 1 298 (1 446) vuokra- ja 0 (76) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 19,0 (19,4) miljoonaa euroa.

Tammi-kesäkuussa myytiin yhteensä 21 (76) uudisasuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 6 (13) valmista ja 0 (19) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoltaan yhteensä 4,0 (13,7) miljoonaa euroa. SATO on tehnyt strategisen päätöksen luopua omistusasuntotuotannosta ja keskittyä vuokra-asuntoliiketoimintaan.

Liiketoiminta Pietarissa

Kesäkuun lopussa Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 122,9 (118,7) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 0,0 (0,0) miljoonan euron arvosta.

SATolla oli kesäkuun lopussa Pietarissa yhteensä 534 (460) valmista ja 0 (74) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 87,6 (79,8) prosenttia. Vuokrausasteen nousu edelliseen vuoteen nähden johtui pääosin uusimpien kohteiden myönteisestä vuokrausastekehityksestä.

SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 217 (166) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 197 (154). Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 197 (165) henkilöä.

KAUSI 1.4.–30.6.2017 (1.4.–30.6.2016) Liikevaihto ja tulos

Huhti–kesäkuussa 2017 konsernin liikevaihto oli 69,5 (65,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 6,3 prosenttia.

Liikevoitto oli 28,3 (58,9) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoitusasuntojen käyvän arvon muutosta oli 36,6 (35,7) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli -8,4 (23,2) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli negatiivinen ruplan vaihtokurssin muutoksen vuoksi.

Tulos ennen veroja oli 16,6 (45,6) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti–kesäkuussa 14,5 (13,8) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 30.6.2017 yhteensä 25 487 (25 437) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 190. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 152.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli kesäkuun lopussa 3 430,5 (3 248,6) miljoonaa euroa. Sijoitusomaisuuden arvon muutos, johon sisältyvät katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 16,3 (425,2) miljoonaa euroa.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 79 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa, 4 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 4 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit ja realisoinnit

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 36,2 (407,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 82 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 75 prosenttia.

Suomessa oli 30.6.2017 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 79,3 (163,4) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 152 (62). Yhteisarvoltaan nämä olivat 10,1 (5,7) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Toteutuneista asuntohankinnoista ja parantuneesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 6,3 prosenttia ja olivat 69,5 (65,4) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,5 (95,1) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 39,9 (40,6) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat vuosipuoliskon lopussa 16,61 (16,12) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 45,4 (43,2) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto-prosentti vuositasolle laskettuna oli 5,4 (6,0).

Kiinteistökehitys

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 57,8 (64,0) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (5,7) miljoonaa euroa.

Oman asutokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 350 asuntoa varten.

Suomessa valmistui 190 (66) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2017 yhteensä 1 298 (1 446) vuokra- ja 0 (76) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 10,2 (14,3) miljoonaa euroa.

Huhti–kesäkuussa myytiin yhteensä 3 (20) uudisasuntoa. Kauden lopussa oli myymättä 6 (13) valmista ja 0 (19) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 4,0 (13,7) miljoonaa euroa.

Liiketoiminta Pietarissa

Kesäkuun lopussa Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 122,9 (118,7) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 0,0 (0,0) miljoonan euron arvosta.

SATolla oli kesäkuun lopussa Pietarissa yhteensä 534 (460) valmista ja 0 (74) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 87,5 (82,6) prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 217 (166) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 197 (154). Huhti–kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 212 (164) henkilöä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATO Oyj ja Swedbank solmivat 4.8.2017 sopimuksen 100 miljoonan euron vakuudettomasta lainasta. Vakuudettomalla lainalla tarkoitetaan lainaa, jolla ei ole reaali-vakuutta.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. SATOn asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin.

Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa SATOn sijoitusasuntojen korjauskustannusten nousuun.

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

Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Konsernissa on asetettu vähintään 35 prosentin omavaraisuusastetavoite.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2016 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 ja yleisen luottamusilmapiirin pysyvän keskimääräistä korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2017 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän kasvu-uralle.

Suomen Pankin mukaan maailmantalouden vakaa kasvu ja kevyet rahoitusolot tukevat euroalueen suotuisaa kehitystä lähivuosina, 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.

Kasvava kaupungistuminen luo hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle 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.

SATOn nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2016 tasolla.

Pääkaupunkiseudun arvioitua 20 000 asunnon ja Tampereen 3 000 asunnon vajetta on nykyiselläkin rakentamistahdilla kirittävä kiinni useamman vuoden ajan. Uusille asuuninvestoinneille on jatkuva tarve. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n mukaan Suomi tarvitsee kasvukeskuksiin vuosittain 25 000–30 000 uutta asuntoa vuoteen 2040 mennessä.

Venäjän taloustilanteen ennustetaan kehittyvän hitaasti.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 1.8.2017

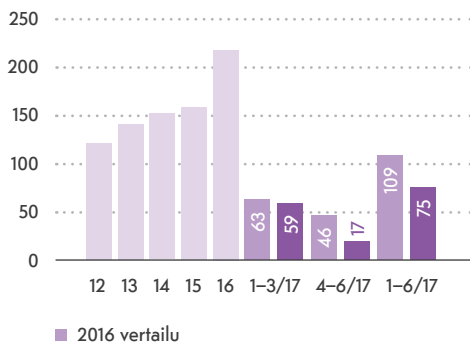
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

	kpl	%
• Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %)	30 460 686	53,6 %
• Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, > 95 %; manageri: APG Asset Management NV)	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 %
• Rakennusalan työttömyyskassa	330 000	0,6 %
• Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4 %
• Rausanne Oy	194 920	0,3 %
• Entelä Tuula	179 000	0,3 %
• Muut osakkeenomistajat (92 kpl)	1 541 233	2,8 %

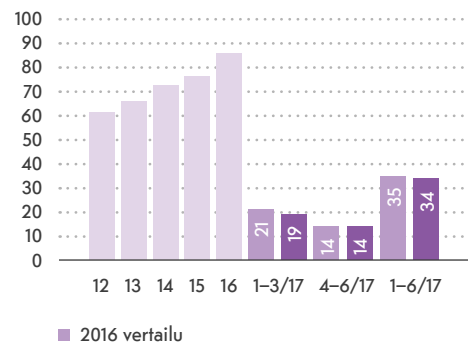
SATOn osakkeiden lukumäärä 1.8.2017 oli 56 783 067, ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 102. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,05 prosenttia 1.1.–1.8.2017.

TALOUDELLINEN KEHITYS

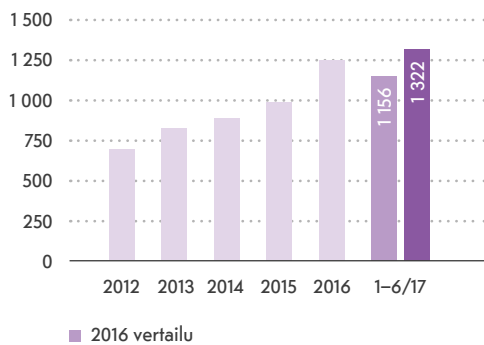
Tulos ennen veroja, milj. €



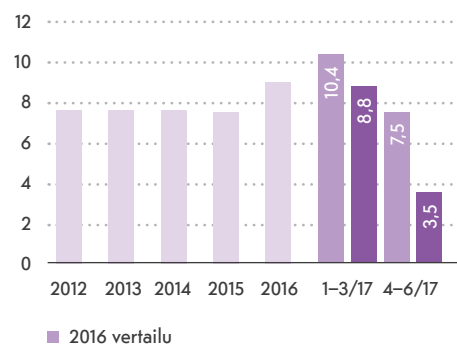
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



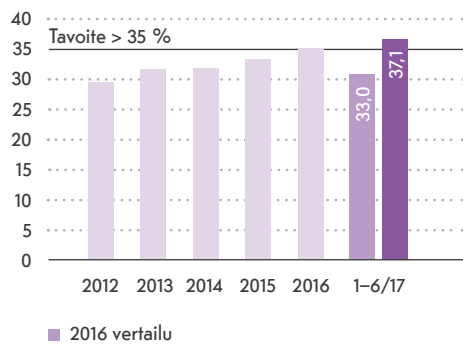
Oma pääoma, milj. €



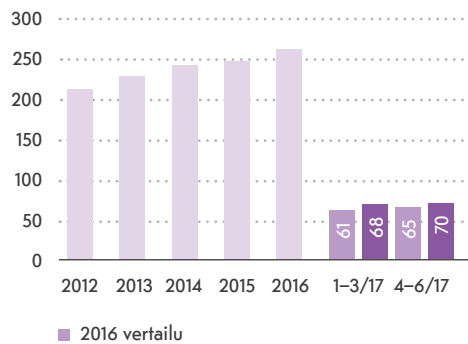
Sijoitetun pääoman tuotto, %



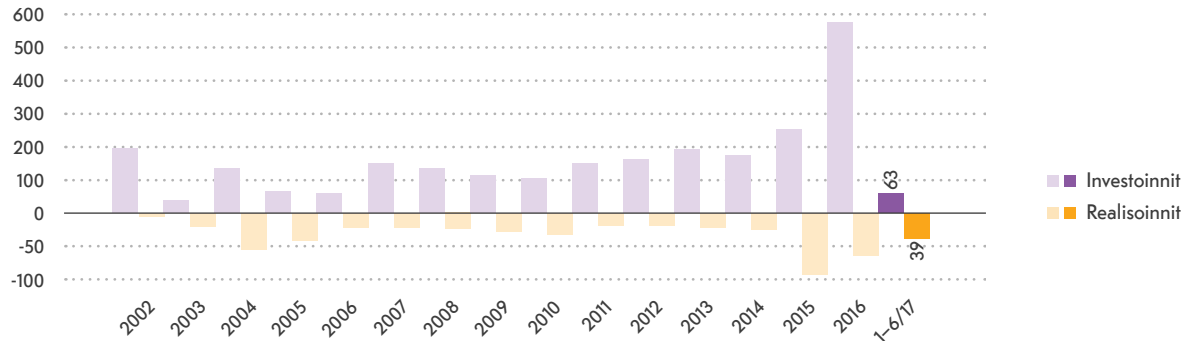
Omavaraisuusaste, %



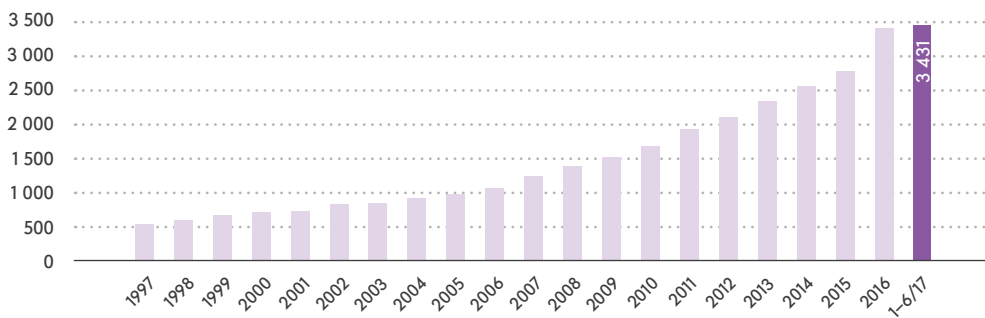
Liikevaihto, milj. €



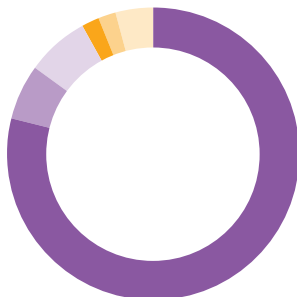
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Asuntokannan arvonkehitys, milj. €



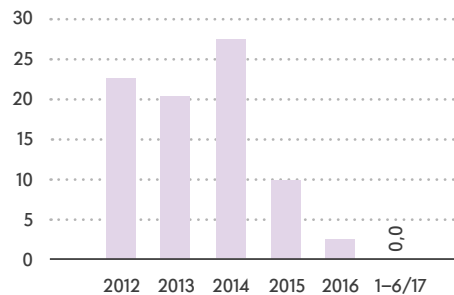
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2017



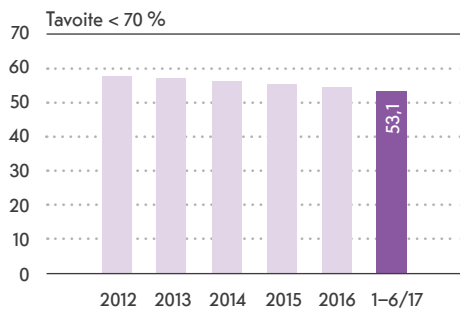
- Pääkaupunkiseutu 79 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 4 %

Asunto-omaisuus yhteensä 3 431 milj. €

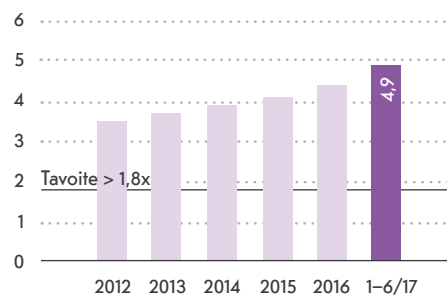
Asuntoinvestoinnit Pietarissa, milj. €



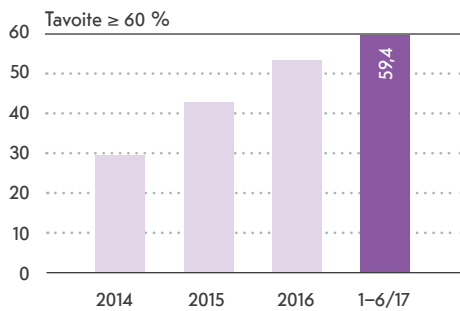
Luototusaste, %



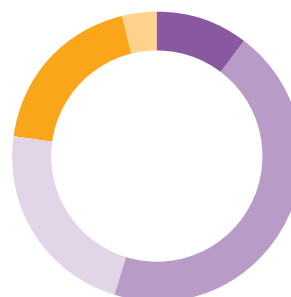
Korkokatekerroin



Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2017, yht. 1 910 milj. €



- Yritystodistukset 197
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 431
- Korkotukilainat 363
- Aravalainat 70

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2017	1.4.–30.6.2016	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016	1.1.–31.12.2016
Liikevaihto	69,5	65,4	137,6	126,5	262,7
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-24,2	-22,2	-49,1	-45,1	-95,7
Nettotouotot	45,4	43,2	88,5	81,4	167,1
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	-1,2	0,0	-0,7	0,7	0,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-8,4	23,2	23,9	63,0	124,3
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,6	-8,3	-17,5	-15,5	-30,0
Liiketoiminnan muut tuotot	5,3	1,8	8,4	3,7	7,7
Liiketoiminnan muut kulut	-3,2	-0,9	-4,0	-1,4	-2,6
Liikevoitto	28,3	58,9	98,6	131,8	267,2
Rahoitustuotot	0,1	0,2	0,4	0,2	0,6
Rahoituskulut	-11,8	-13,5	-23,8	-23,2	-48,4
	-11,7	-13,3	-23,4	-22,9	-47,8
Voitto ennen veroja	16,6	45,6	75,2	108,9	219,4
Tuloverot	-3,5	-9,5	-15,1	-22,4	-44,8
Tilikauden voitto	13,1	36,1	60,1	86,5	174,7
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	13,1	36,1	60,1	86,5	174,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Tilikauden voitto	13,1	36,1	60,1	86,5	174,7
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,23	0,68	1,06	1,66	3,22
Laimennettu (euroa)	0,23	0,68	1,06	1,66	3,22
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	53,3	56,6	52,0	54,3

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2017	1.4.–30.6.2016	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016	1.1.–31.12.2016
Muut laajan tuloksen erät					
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
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	-0,1
Rahavirran suojaus	6,0	-6,6	11,9	-14,3	-3,5
Muuntoerot	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-1,2	1,3	-2,4	2,9	0,7
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	4,8	-5,2	9,4	-11,4	-2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	4,8	-5,2	9,4	-11,4	-2,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	17,9	30,9	69,5	75,1	171,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	17,9	30,9	69,5	75,1	172,1
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
	17,9	30,9	69,5	75,1	171,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	3 430,5	3 248,6	3 383,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	77,3	109,8	105,1
Aineettomat hyödykkeet	1,9	2,1	1,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrittämissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	13,4	12,3	13,4
Laskennalliset verosaamiset	13,4	18,2	16,1
Yhteensä	3 538,2	3 392,7	3 521,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,0	18,6	18,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,9	7,4	4,9
Rahavarat	3,6	79,7	18,3
Yhteensä	27,6	105,7	41,2
VARAT YHTEENSÄ	3 565,7	3 498,3	3 562,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-28,4	-46,6	-37,9
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,9	114,8
Kertyneet voittovarot	1 187,6	1 039,3	1 127,6
Yhteensä	1 322,1	1 155,7	1 252,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,1	0,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 322,1	1 155,8	1 252,6
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	229,6	217,6	225,9
Varaukset	2,8	3,9	3,0
Johdannaisvelat	44,2	64,5	54,4
Korottomat velat	0,0	0,8	0,8
Korolliset velat	1 536,3	1 881,3	1 794,4
Yhteensä	1 812,9	2 168,2	2 078,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	64,4	55,4	69,9
Varaukset	1,8	1,9	1,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	5,8	0,0	10,8
Korolliset velat	358,8	117,1	148,5
Yhteensä	430,7	174,4	231,1
VELAT YHTEENSÄ	2 243,6	2 342,5	2 309,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 565,7	3 498,3	3 562,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2017	1.4.–30.6.2016	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	13,1	36,1	60,1	86,5	174,7
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa*	9,0	-25,4	-22,9	-64,4	-122,5
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	1,2	-0,1	0,6	-0,8	-1,0
Muut oikaisut	2,0	0,2	2,0	0,0	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,8	13,5	23,8	23,2	48,4
Korkotuotot	-0,1	-0,1	-0,3	-0,2	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Verot	3,5	9,5	15,1	22,4	44,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	40,5	33,7	78,4	66,6	143,7
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	1,6	0,0	-1,0	-2,5	-1,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos*	10,1	1,3	-2,1	3,0	12,1
Maksetut korot	-11,0	-13,2	-27,6	-21,9	-43,0
Saadut korot	0,1	-0,1	0,2	0,0	0,5
Maksetut verot	-13,4	-8,6	-15,9	-12,8	-13,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	27,9	13,0	32,1	32,3	98,1
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-35,7	-165,8	-62,2	-203,0	-327,0
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	8,1	-2,7	26,2	5,1	6,1
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,3	0,5	0,4	0,6	0,9
Myönnettyt lainat	0,0	-0,2	0,0	-1,0	-1,9
Sijoitusomaisuuden realisointi	9,6	5,5	38,4	12,9	52,1
Investointien nettorahavirta	-17,7	-162,7	2,8	-185,3	-269,8
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	101,9	38,3	87,0	40,9	6,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	2,3	0,0	54,2	298,3	381,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-116,7	-208,6	-190,7	-240,0	-332,9
Osakeannista saadut maksut	0,0	98,7	0,0	98,7	98,7
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	0,0	-25,4	-25,4
Rahoituksen nettorahavirta	-12,4	-71,7	-49,4	172,4	128,1
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	6,1	301,6	18,3	60,7	60,7
Kurssierot	-0,2	0,1	-0,1	0,1	0,4
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	-0,5	0,0	-0,5	0,9
Rahavarat kauden lopussa	3,6	79,7	3,6	79,7	18,3

* SATO muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä siten, että lyhytaikaisten varausten muutosta koskeva oikaisu -0,1 (-0,4) milj. € esitetään ostovelkojen ja muiden velkojen muutoksen sijaan erässä Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Emoyhtiön omistajien osuus

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 1.1.2016	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2
Laaja tulos:								0,0
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		-11,5				-11,5		-11,5
Muuntoerot					0,1	0,1		0,1
Tilikauden tulos					86,5	86,5	0,0	86,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-11,5	0,0	0,0	86,6	75,1	0,0	75,1
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti				112,9		112,9		112,9
Osingonjako					-25,4	-25,4	0,0	-25,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	112,9	-25,4	87,5	0,0	87,5
Muut oikaisut	0,0				0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-11,5	0,0	112,9	61,1	162,6	0,0	162,6
Oma pääoma 30.6.2016	4,4	-46,6	43,7	114,9	1 039,3	1 155,7	0,1	1 155,8

Emoyhtiön omistajien osuus

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	1 127,6	1 252,6	0,0	1 252,6
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		9,5				9,5		9,5
Muuntoerot					-0,1	-0,1		-0,1
Tilikauden tulos					60,1	60,1	0,0	60,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	9,5	0,0	0,0	60,0	69,5	0,0	69,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti								
Osingonjako					0,0	0,0	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	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	9,5	0,0	0,0	60,0	69,5	0,0	69,5
Oma pääoma 30.6.2017	4,4	-28,4	43,7	114,8	1 187,6	1 322,1	0,0	1 322,1

LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN

1. Liitetiedot puolivuosisikatsaukseen

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.

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

Konserni on ottanut tilikauden 2017 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2016 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Näiden uusien ja uudistettujen normien käyttöönotolla ei ole kuitenkaan ollut olennaista vaikutusta raportoituhiin lukuihin. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

SATO on muuttanut tuottojen ja kulujen raportointia vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen. Uudistetun raportointikäytännön katsotaan heijastavan paremmin SATOn nykyistä strategiaa ja sen liiketoimintojen viimeaikaista kehitystä. SATOn nykyisen strategian mukaan konserni keskittyy vuokra-asuntoliiketoimintaan. Uudisasuntojen ja maa-alueiden myynti eivät enää kuulu konsernin ydinliiketoimintaan ja niiden osuus konsernin myyntituotoista on supistunut merkittävästi. Tästä syystä aiemmin osana liikevaihtoa esitetyt uudisasuntomyynnin tuotot ja näitä toimintoja vastaavat kuluerät esitetään voittona (tappiona) myydyistä uudisasunnoista liiketoiminnan muissa tuotoissa. Samoin maa-alueiden myyntivoitto (tappio) ja aiemmin liikevaihtoon sisällyneet muut tuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Vastaavasti konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei ole luokiteltu sijoitusasunnoiksi, esitetään konsernin taseessa 31.3.2017 alkaen aineellisten hyödykkeiden ryhmässä. Rahavirtalaskelmassa muutokset rakentamattomassa tonttivarannossa ja sellaisissa rakenteilla olevissa kohteissa, joita ei ole luokiteltu sijoitusasunnoiksi, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen investointien rahavirrassa, ja ne sisältyvät erään Nettoinvestointit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin. Muutokset on tehty myös vertailukausille.

2. 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 prosenttia koko konsernin tuotoista.

Milj. €	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Varat alueittain			
Suomi	3 434,1	3 372,7	3 425,4
Venäjä	131,7	125,7	136,8
Yhteensä	3 565,7	3 498,3	3 562,2

3. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista					
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	10,2	5,6	38,4	12,8	67,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-11,4	-5,7	-39,2	-12,2	-66,5
Yhteensä	-1,2	0,0	-0,7	0,7	0,7

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

4. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	2,4	9,8	26,3	23,0	40,2
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-2,4	-8,2	-24,4	-20,1	-34,3
Maa-alueiden myyntituotot	9,5	4,6	9,5	8,6	14,6
Myydyt maa-alueet	-4,4	-4,5	-4,4	-8,1	-13,9
Muut tuotot	0,1	0,1	1,3	0,4	1,2
Yhteensä	5,3	1,7	8,4	3,7	7,7

SATO raportoi vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen aiemmin liikevaihdossa esitetyt uudisasuntojen ja maa-alueiden myyntituotot erässä Liiketoiminnan muut tuotot, vähennettynä kyseisten omaisuserien myynnistä aiheutuneilla kuluilla. Samoin konsernin liikevaihdossa aiemmin esitetyt muut tuotot palveluiden myynnistä, yhteismäärältään 0,2 (0,2) milj. €, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen liiketoiminnan muissa tuotoissa.

5. Sijoitusasunnot

Milj. €	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	3 383,2	2 752,9	2 752,9
Hankitut uudet sijoitusasunnot	3,6	439,1	557,7
Lisäinvestoinnit	58,4	4,5	10,5
Myydyt sijoitusasunnot	-39,2	-12,2	-66,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,6	1,1
Siirrot sijoitusasuntojen ja muiden taseen erien välillä	-0,1	0,7	3,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	23,9	63,0	124,3
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	3 430,5	3 248,6	3 383,2

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -6,2 (10,8) miljoonaa euroa.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 78 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Sijoitusasuntojen käypä arvo kuvastaa pääasiallisilla markkinoilla toteutuvaa hintaa huomioiden asunnon kunnan ja sijaintipaikan. SATOn määrittämät sijoitusasuntojen arvostusluokat ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

Milj. €	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	2 780,4	2 524,9	2 687,6
Tuottoarvo	497,3	549,2	540,6
Tasearvo	152,8	174,5	155,1
Yhteensä	3 430,5	3 248,6	3 383,2

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2016. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoitusasunnot luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

6. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	105,1	116,8	116,8
Lisäykset	23,5	22,3	91,7
Vähennykset	-49,2	-34,2	-111,8
Vähennysten kertynyt poisto	-0,2	0,3	0,4
Siirrot erien välillä	-2,0	4,8	8,4
Kauden poisto	0,1	-0,3	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	77,3	109,8	105,1

Aineellisiin hyödykkeisiin kauden lopussa sisältyi 75,0 milj. € (30.6.2016: 107,6 milj. € ja 31.12.2016: 103,0 milj. €) aiemmin vaihto-omaisuudeksi luokiteltuja omaisuuseriä.

7. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,6	1,8	1,8
Lisäykset	0,6	0,6	0,5
Siirrot erien välillä	0,1	0,0	0,0
Kauden poisto	-0,4	-0,3	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,9	2,1	1,6

8. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2017 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa oli 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Vuoden 2016 aikana SATO toteutti sekä suunnatun osakeannin että merkintäoikeusannin. SATOn hallituksen hyväksymässä suunnatussa osakeannissa SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 728 763 SATOn osaketta, jolla saatettiin päätökseen SVK Yhtymä Oy:n osakekannan osto. Merkintäoikeusannissa merkittiin yhteensä 5 052 462 osaketta, jolla kerättiin 98,7 miljoonan euron varat. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Osinko 0,0 (0,50) euroa/osake	0,0	-25,4	-25,4
Yhteensä	0,0	-25,4	-25,4

9. Korolliset velat

Milj. €	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Korolliset velat			
Yritystodistukset	196,9	62,9	109,9
Joukkovelkakirjalainat	845,2	844,1	844,6
Pankkilainat	419,4	611,1	491,8
Korkotukilainat	363,2	389,8	421,5
Aravalainat	70,4	90,6	75,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1 895,1	1 998,4	1 943,0

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 2,3 (2,5) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (200) milj. €, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj. €, joista raportointihetkellä oli käyttämättä 400 (400) milj. €, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj. €, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 4,8 (5) milj. €.

10. Johdannaiset

Milj. €	30.6.2017			30.6.2016	31.12.2016
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,0	-28,4	-27,4	-46,3	-36,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-16,5	-16,5	-18,2	-18,5
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset				0,0	
Yhteensä	1,0	-44,9	-43,9	-64,5	-55,0

Milj. €	30.6.2017			30.6.2016	31.12.2016
	Johdannaissopimusten nimellisarvot				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			717,5	676,8	661,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			104,9	107,2	106,0
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset				83,1	
Yhteensä			822,4	867,0	767,3

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 9,5 (-12,1) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,6) 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. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaus erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimukseen sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

II. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	30.6.2017			30.6.2016		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset		12,4			12,3	
Johdannaissaamiset		1,0			0,7	
Rahavarat		3,6			79,7	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	859,6	24,0		856,5	24,0	
Muut lainat		1 053,5			1 157,0	
Johdannaisvelat		44,9			65,2	
31.12.2016						
Milj. €				Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset					12,9	
Johdannaissaamiset					0,5	
Rahavarat					18,3	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat				868,0	24,0	
Muut lainat					1 101,1	
Johdannaisvelat					55,5	

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 hankintamenoissaan.

12. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeuden- käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden lopussa 31.12.2016				
Varausten lisäykset	0,1		0,4	0,5
Käytetyt varaukset	-0,2	0,0	-0,4	-0,7
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1		0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 30.6.2017	4,1	0,2	0,4	4,6
Milj. €	30.6.2017		30.6.2016	31.12.2016
Pitkäaikaiset varaukset		2,8	3,9	3,0
Lyhytaikaiset varaukset		1,8	1,9	1,9
Yhteensä		4,6	5,8	4,9

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuu- ja reklamaatiovarauksen takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisivastuun. 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.

13. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	0,6	0,6	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	8,4	-23,2	-23,9	-63,0	-124,3
Varausten lisäykset tai peruutukset*	0,4	-2,5	0,4	-2,0	0,6
Yhteensä	9,0	-25,4	-22,9	-64,4	-122,5

* SATO muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä siten, että lyhytaikaisten varausten muutosta koskeva oikaisu -0,1 (-0,4) milj. € esitetään ostovelkojen ja muiden velkojen muutoksen sijaan erässä Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa.

14. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	998,2	1 335,5	1 183,1
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 449,3	2 016,3	1 669,1
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	16,2	15,8	14,9
Rs-takaukset	2,5	4,6	3,9
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	5,8	5,8
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	79,3	166,4	121,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	4,7	5,2	4,2
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,7	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	46,3	3,9	34,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 43,7 (54,5) milj. €.

15. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytä- ja osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoitavassa yhteisössä määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, huomattava vaikutusvalta tai kyseinen henkilö on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 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 2017 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %), Stichting Depository 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 työsuhte-etuudet. Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Milj. €	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Johdon työsuhte-etuudet			
Palkat ja muut työsuhte-etuudet	1,0	1,4	2,7
Yhteensä	1,0	1,4	2,7

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.

16. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportointikauden jälkeisiä tapahtumia.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**
Liikevaihto, milj. €	137,6	126,5	262,7	249,4	243,2	229,5	212,7
Nettovuokratuotto, milj. €	88,5	81,4	166,2	151,8	146,2	131,8	122,1
Nettovuokratuotto (%)	5,4 %	5,7 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	6,3 %
Tulos ennen veroja, milj. €	75,2	108,9	219,4	159,4	152,2	140,8	121,0
Taseen loppusumma, milj. €	3 565,7	3 498,3	3 562,2	2 979,6	2 801,6	2 596,0	2 360,0
Oma pääoma, milj. €	1 322,1	1 155,8	1 252,6	993,2	892,3	823,0	693,0
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 895,1	1 998,4	1 943,0	1 676,2	1 584,9	1 501,3	1 375,3
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,1 %	9,1 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto (%)	9,3 %	16,1 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %
Omavaraisuusaste (%)	37,1 %	33,0 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %
Henkilöstö keskimäärin***	197	165	170	172	165	156	152
Henkilöstö kauden lopussa	217	166	175	170	169	156	150
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake (€)	1,06	1,66	3,22	2,49	2,37	2,34	1,78
Oma pääoma/osake (€)****	23,35	20,41	22,12	19,53	17,55	16,16	13,72
Osakkeita, milj. kpl*	56,6	56,6	56,6	50,8	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	37,5	33,1	69,5	64,5	65,1	62,7	44,4
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)/osake (€)	0,66	0,64	1,28	1,27	1,28	1,23	0,87
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 582,2	1 419,6	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)/osake (€)*****	27,94	25,07	26,80	24,15	22,04	19,80	17,71
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	33,7	34,7	86,2	78,1	72,9	66,1	61,6
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake (€)	0,59	0,67	1,59	1,54	1,43	1,30	1,21
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	
Liikevaihto, milj. €	69,5	68,1	67,9	68,3	65,4	61,1	
Nettovuokratuotto, milj. €	45,4	43,1	40,9	44,7	43,2	38,2	
Nettovuokratuotto (%)	5,4 %	5,2 %	5,1 %	5,7 %	6,0 %	5,7 %	
Liikevoitto, milj. €	28,3	70,3	59,3	76,1	58,9	72,9	
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-8,4	32,3	22,7	38,5	23,2	39,8	
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,7	-11,7	-12,7	-12,1	-13,3	-9,6	
Tulos ennen veroja, milj. €	16,6	58,6	46,5	64,0	45,6	63,3	
Tulos/osake (€)	0,23	0,83	0,66	0,90	0,68	0,99	
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	53,3	50,8	
Bruttoinvestoinnit, milj. €	62,6	26,4	63,8	64,0	407,6	37,2	
Prosentteina liikevaihdosta	90 %	38,8 %	73,2 %	88,3 %	510,4 %	47,4 %	
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	18,3	19,2	16,3	20,1	16,4	16,7	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)/osake (€)	0,32	0,34	0,29	0,36	0,31	0,33	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	14,5	19,2	27,7	24,0	13,8	21,0	
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake (€)	0,26	0,34	0,49	0,42	0,27	0,41	

* 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 (%)	$\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääöma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
Tulos / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääöma / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääöma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntien 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 – Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikuttiset 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

Koti kuten haluat