

Koti on siellä missä sydän on

#asiakasensin #kotejaasiakaspalvelulla #annaelämänviedä



Q3 OSAVUOSIKATSAUS
1.1.–30.9.2017

sato

SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2017	4
Toimintaympäristö	5
Toimitusjohtaja Saku Sipola.....	5
Katsauskausi 1.1.–30.9.2017 (1.1.–30.9.2016)	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asunto-omaisuus ja käypä arvo	6
Investoinnit ja realisoinnit	6
Vuokraus.....	6
Kiinteistökehitys	6
Liikefoiminta Pietarissa	7
Henkilöstö	7
Kausi 1.7.–30.9.2017 (1.7.–30.9.2016)	7
Liikevaihto ja tulos	7
Asunto-omaisuus ja käypä arvo	7
Investoinnit ja realisoinnit	7
Vuokraus.....	7
Kiinteistökehitys	7
Liikefoiminta Pietarissa	8
Henkilöstö	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	8
Näkymät	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 16.10.2017	9
TALOUDELLINEN KEHITYS	10
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS	13
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS	14
KONSERNITASE, IFRS	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	16
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	17
LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN	18
TUNNUSLUVUT	26
TUNNUSLUKUIEN KAAVAT	27

AVAINLUVUT



Avainluku	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016
Liikevaihto	70,6 milj. €	69,5 milj. €	68,1 milj. €	68,3 milj.	65,4 milj. €	61,1 milj. €
Asunto-omaisuus	25 731 asuntoa 3,51 mrd. €	25 487 asuntoa 3,43 mrd. €	25 499 asuntoa 3,41 mrd. €	25 681 asuntoa 3,34 mrd. €	25 437 asuntoa 3,25 mrd. €	23 365 asuntoa 2,82 mrd. €
Investoinnit	59,1 milj. €	36,2 milj. €	26,4 milj. €	64,0 milj.	407,6 milj. €	37,2 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 151 kpl	1 298 kpl	1 392 kpl	1 428 kpl	1 446 kpl	1 172 kpl
Rakenteilla Pietari	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	74 kpl	74 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,65 €/m ² /kk	16,61 €/m ² /kk	16,54 €/m ² /kk	16,25 €/m ² /kk	16,12 €/m ² /kk	16,06 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta	29,8 milj. €	14,5 milj. €	19,2 milj. €	23,3 milj. €	13,8 milj. €	21,0 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1,37 mrd. €	1,32 mrd. €	1,30 mrd. €	1,21 mrd. €	1,16 mrd. €	1,01 mrd. €
Asiakkaiden nettosuositteluhaluus	25	27	29	27	28	24

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2017

SATOn vuokrausaste parani edelleen vahvasti

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.9.2017 (1.1.–30.9.2016)

- Tulos ennen veroja oli 130,0 (172,9) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 1,83 (2,57) €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 48,2 (101,5) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 367,1 (1 206,6) milj. €, 24,14 (21,31) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 10,6 (16,7) %.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,8 (9,5) %.
- Liikevaihto oli 208,2 (194,8) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 121,7 (508,8) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 802 (3 061) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 96,6 (95,3) %.
- Rakenteilla 1 151 uutta vuokra-asuntoa.

Yhteenveto ajalta 1.7.–30.9.2017 (1.7.–30.9.2016)

- Tulos ennen veroja oli 54,8 (64,0) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,77 (0,90) €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 24,3 (38,5) milj. €.
- Liikevaihto oli 70,6 (68,3) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 59,1 (64,0) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 297 (776) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 97,2 (96,0) %.
- Rakenteilla 1 151 uutta vuokra-asuntoa.

Toimintaympäristö

Suomen talous kasvaa ripeästi ja lähiajan kasvunnuasteita on nostettu noin kolmen prosentin tasolle. Kasvu on levinnyt kaikille talouden alueille. Inflaatio on kuitenkin alkuvuoden kiihtymisvaiheen jälkeen vaimeaa. Keskuspankkien kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekoroit edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Talouden kasvu ja inflaatio-odotukset johtanevat Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen lähivuosina. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle ensimmäisenä. Kuluttajien luottamus sekä omaan että Suomen talouteen on pysynyt ennätyskellisen korkealla ja kuluttajien arvio työllisyyskehityksestä on optimistinen.

Vuokra-asutokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä kaupungistumiskehityksen ollessa vahvaa. Asuntorakentaminen on Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan ennätysvilkasta SATOn päätoimialueilla, joissa myös rakentamiseen liittyvät kustannukset ovat korkeita. Korkeat kustannukset yhdistettynä korkojen nousuodotuksiin voivat johtaa vuokrien nousupaineisiin tai vähentää kiinnostusta asuntoinvestointeihin.

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

Venäjän talouden arvioidaan kasvavan lievästi.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

– Vuokrausaste parani edelleen edellisen vuosineljänneksen 96,6 prosentista 97,6 prosenttiin. Vuokrausastetta tuki ulkoisen vaihtuvuuden aleneminen. Lukujen myönteiseen kehitykseen on vaikuttanut Asiakas ensin -strategiamme mukainen asiakaspalvelumme parantaminen usealla rintamalla. Jatkumona omalle työllemme olemme lähteneet viemään Asiakas ensin -palvelumallia myös syvemmin osaksi kumppaniyhteistyötä. Tästä hyvä esimerkki on katsauskaudella käyty huoltoyhtiöiden kilpailutus, jossa huoltoyhtiöiden kyky viedä uusi palvelumalli asukkaiden arkeen oli kumppanivalintojen tärkeä kriteeri.

– Olemme asettaneet strategiakaudelle 2017–2020 tavoitteen, jonka mukaan vähintään 60 prosenttia omaisuudestamme tulee olla reaalivakuudesta vapaata. Ylsimme tähän tavoitteeseen jo vuoden 2017 kolmannella vuosineljänneksellä. Katsauskaudella rahoitusrakenteen muutoksen jatkumiseen vaikutti Swedbankin kanssa solmittu 100 miljoonan euron sopimus reaalivakuudesta vapaasta lainasta. Aiemmin vastaavanlaiset lainasopimukset on solmittu OP Yrityspankin, Aktian ja EIP:n kanssa. Samanaikaisesti rahoitusrakenteen muutoksen kanssa yhtiön luototusaste laski, ja yhdessä nämä tekijät vahvistavat mahdollisuuksiamme monipuolisten rahoitusmarkkinoiden hyödyntämiseen.

– Kaupungistumiskehityksen onnistuminen on merkittävä tekijä Suomen kilpailukyyn kannalta. Olemme katsauskauden aikana vauhdittaneet kaupungistumista muun muassa

Vantaan kaupungin kanssa kaavoittamalla alueilla Vantaan Martinlaaksossa aloittamalla 288 uuden vuokratodin rakentamisen Raiviosuonmäellä, ottamalla käyttöön 110 uutta vuokratodia Kukinkujalla ja aloittamalla 68 asunnon StudioKotimme viimeistelytyöt Raikukujalla. Viireillä on myös yhdessä Helsingin kaupungin, VR-yhtymä Oy:n ja Suomen Arkkitehtiliiton kanssa suunnittelukilpailu, jonka tarkoituksena on kehittää uutta asuntorakentamista Raide-Jokerin varrelle Helsinkiin. Espoossa kehityshankkeiden kaavat etenivät Niittykummussa, Suomenojalla ja Soukassa. Turussa ja Tampereella neuvotellaan kaupunkien kanssa täydennyskaavoitushankkeista, joita käynnistetään syksyn ja tulevan kevään aikana.

– Vantaan Martinlaaksoon joulukuussa valmistuva SATO StudioKoti on herättänyt runsaasti kiinnostusta, ja saimme asukashaussa yli 700 hakemusta. SATO StudioKoti tarjoaa toimivan tilasuunnittelun ja yhteisten tilojensa vuoksi erinomaisen vaihtoehdon pienten asuntojen kasvavaan kysyntään kalliin rakentamisen oloissa. Olemme kutsuneet kaupunkien edustajia, mediaa sekä keskusteluun aktiivisesti osallistuneita tahoja tutustumaan marraskuussa StudioKoti-kohteeseen.

– Kiinteistöveron nousu, kaukolämmön tariffien muutokset, energiaverojen kiristyminen sekä myös veden hinnan nousu ovat nostaneet kiinteistöjen hoitokuluja huomattavasti vuodesta 2014. SATOn osalta kulut ovat kasvaneet viiden vuoden aikana lähes 40 %. Mikäli tämän suuntainen kehitys jatkuu, johtaa se edelleen vuokrien nousupaineisiin ja vähentää kiinnostusta asuntoinvestointeihin.

KATSAUSKAUSI 1.1.–30.9.2017 (1.1.–30.9.2016)

Liikevaihto ja tulos

Tammi–syyskuussa 2017 konsernin liikevaihto oli 208,2 (194,8) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 6,9 prosenttia. Kasvun syynä on ensisijaisesti vuokrausasteen myönteinen kehitys ja toteutuneet asuntohankinnat.

Liikevoitto oli 164,8 (208,0) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoitusasuntojen käyvän arvon muutosta oli 116,7 (106,4) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 48,2 (101,5) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutokseen vaikutti pääosin asuntojen hintojen nousu SATOn toiminta-alueilla ja joidenkin kohteiden valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevien rajoitusten päättymisen. Ruplan kurssimuutos vaikutti liikevoittoon positiivisesti ensimmäisellä kvartaalilla ja vastaavasti negatiivisesti toisella ja lievästi negatiivisesti kolmannella kvartaalilla.

Tulos ennen veroja oli 130,0 (172,9) miljoonaa euroa. Tuloverot katsauskaudella olivat -26,2 (-35,2) miljoonaa euroa, sisältäen laskennallisten verojen muutoksen. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi–syyskuussa 63,5 (58,1) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 3 646,3 (3 540,6) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 367,1 (1 206,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 24,14 (21,31) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 37,5 (34,1) prosenttia, kun tavoitteena on vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 174,1 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 52,7 (55,2) prosenttia. Omavaraisuusastetta ja luototusastetta 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 vuositason suhteutettuna 10,6 (16,7) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,8 (9,5) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 1 921,8 (1 971,6) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 511,8 (1 469,5) miljoonaa euroa. Lainakannan keskimarkkinakorko oli 2,3 (2,6) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -34,8 (-35,1) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 10,7 (-12,4) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATO:lle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuva vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

SATOn omistuksessa oli 30.9.2017 yhteensä 25 731 (25 681) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 802 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 322. Syyskuussa SATO osti 150 vuokra-asuntoa Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritakselta. Asunnot sijaitsevat keskeisillä alueilla Espoossa, Vantaalla ja Turussa.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli syyskuun lopussa 3 508,8 (3 335,7) miljoonaa euroa. Vuoden 2017 alusta sijoitusasuntojen arvon muutos oli 125,5 miljoonaa euroa, sisältäen katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot.

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

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla 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.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 121,7 (508,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 83 (66) prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 62 (21) prosenttia.

Suomessa oli 30.9.2017 lisäksi sitovia asuntojen hankintasopimuksia 87,5 (125,7) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 281 (662). Yhteisarvoltaan nämä olivat 44,6 (31,4) miljoonaa euroa.

Vuokraus

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

Toteutuneista asuntohankinnoista ja parantuneesta vuokrausteesta johtuen vuokratuotot nousivat 6,9 prosenttia ja olivat 208,2 (194,8) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,6 (95,3) prosenttia ja asukkaiden ulkoinen vaihtuvuus 28,9 (33,7) prosenttia. SATO on siirtynyt raportoimaan kokonaisvaihtuvuuden sijasta ulkoista vaihtuvuutta, joka kuvaa paremmin SATOn asiakasuskollisuutta ja sen vaikutuksia SATOn liiketoimintaan. Vaihtuvuuden alenemiseen 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 16,65 (16,25) euroa/m²/kk. Keski-vuokraa nostavat investoinnit pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 139,5 (126,1) miljoonaa euroa, ja nettovuokratuotto-prosentti vuositason suhteutettuna oli 5,6 (5,8).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 55,8 (65,4) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (13,5) miljoonaa euroa.

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

Suomessa SATOLle valmistui 635 (421) vuokra-asuntoa ja 57 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2017 yhteensä 1 151 (1 428) vuokra-asuntoa ja 0 (76) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 31,2 (30,4) miljoonaa euroa.

Tammi–syyskuussa myytiin yhteensä 26 (95) uudisasuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 1 (6) valmista ja 0 (8) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 0,7 (6,1) miljoonaa euroa. SATO on tehnyt strategisen päätöksen luopua omistusasuntotuotannosta ja keskittyä vuokra-asuntoliiketoimintaan.

Liiketoiminta Pietarissa

Syyskuun lopussa SATOn asunto-omaisuuden arvo Pietarissa oli yhteensä 121,4 (116,9) miljoonaa euroa. Sitovia asuntojen hankintasopimuksia oli yhteensä 0,0 (0,0) miljoonan euron arvosta.

SATOLla oli syyskuun lopussa Pietarissa yhteensä 534 (534) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 88,3 (80,0) prosenttia. Vuokrausasteen nousu edelliseen vuoteen nähden johtui pääosin uusimpien kohteiden myönteisestä vuokrausastekehityksestä.

SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 211 (170) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 198 (157). Tammi–syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 203 (170) henkilöä. Henkilöstömäärän nousuun on olennaisesti vaikuttanut Asiakas ensin -toimintamallin käyttöönotto ja siihen liittynyt asiakasrajapinnan siirtäminen kumppaneilta SATOn toimesta hoidettavaksi.

KAUSI 1.7.–30.9.2017 (1.7.–30.9.2016) Liikevaihto ja tulos

Heinä–syyskuussa 2017 konsernin liikevaihto oli 70,6 (68,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 3,3 prosenttia.

Liikevoitto oli 66,3 (76,1) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoitusasuntojen käyvän arvon muutosta oli 42,0 (37,6) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 24,3 (38,5) miljoonaa euroa. Positiiviseen kehitykseen vaikutti pääosin asuntojen hintojen nousu SATOn toiminta-alueilla ja joidenkin kohteiden

rajoitusten päätyminen. Ruplan kurssimuutos vaikutti Pietarin asunto-omaisuuden arvoon lievästi negatiivisesti.

Tulos ennen veroja oli 54,8 (64,0) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä–syyskuussa 29,8 (23,3) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 30.9.2017 yhteensä 25 731 (25 681) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 297 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 53.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli syyskuun lopussa 3 508,8 (3 335,7) miljoonaa euroa. Vuoden 2017 kolmannen neljänneksen alusta sijoitusasuntojen arvon muutos oli 78,2 miljoonaa euroa, sisältäen katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot.

Investoinnit ja realisoinnit

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 59,1 (64,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 92 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 45 prosenttia.

Suomessa oli 30.9.2017 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 87,5 (125,7) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 53 (534). Yhteisarvoltaan nämä olivat 5,4 (19,2) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Toteutuneista asuntohankinnoista ja parantuneesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 3,3 prosenttia ja olivat 70,6 (68,3) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,2 (96,0) prosenttia ja asukkaiden ulkoinen vaihtuvuus 26,6 (35,3) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat syyskuun lopussa 16,65 (16,25) euroa/m²/kk. Asuntojen nettovuokratuotto oli 51,0 (44,7) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto prosentti vuositasolle laskettuna oli 6,0 (5,7).

Kiinteistökehitys

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 55,8 (65,4) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 0,0 (4,0) miljoonaa euroa.

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

Suomessa valmistui 147 (323) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2017 yhteensä 1 151 (1 428) vuokra- ja 0 (76) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 11,3 (11,0) miljoonaa euroa.

Heinä–syyskuussa myytiin yhteensä 5 (19) uudisasuntoa. Kauden lopussa oli myymättä 1 (6) valmista ja 0 (8) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 0,7 (6,1) miljoonaa euroa.

Liiketoiminta Pietarissa

Syyskuun lopussa SATOn asunto-omaisuuden arvo Pietarissa oli yhteensä 121,4 (116,9) miljoonaa euroa. Sitovia asuntojen hankintasopimuksia oli yhteensä 0,0 (0,0) miljoonan euron arvosta.

SATOn oli syyskuun lopussa Pietarissa yhteensä 534 (534) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste Pietarissa oli keskimäärin 89,8 (83,7) prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 211 (170) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 198 (157). Heinä–syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 213 (173) henkilöä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Pellervon taloustutkimus PTT toteutti SATOn, Vuokralaiset ry:n ja Espoon kaupungin toimeksiannosta Asumisen tuet vuokralaisen näkökulmasta -tutkimuksen, jossa selvitettiin laajasti asumisen tukiin liittyviä kysymyksiä erityisesti kuluttajien näkökulmasta. Tutkimus julkaistiin 26.10.2017.

SATOn hallitus teki 30.10. investointipäätöksen rakentamisen aloittamisesta Helsingin Atlantinkadulle. Kyseessä on SATOn 75-vuotisjuhluvuoden kunniaksi Helsingin kaupungilta saatu tontti.

SATOn, Skanskan ja ALA Arkkitehtien yhteinen ehdotus valittiin 5.10.2017 jatkoon Helsinki High-rise -arkkitehtuurikilpailussa. Laatua korostavan kilpailun tavoitteena on löytää suunnitelma ja toteuttaja Keski-Pasilan tornitaloalueelle. SATO näkee Keski-Pasilan kehityksen merkittävänä keinona vastata kaupungistumisen haasteisiin Helsingissä monipuolisen kaupunkikehityksen ja erilaisten asumisratkaisuiden avulla.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin, demografisiin tekijöihin ja niistä johtuviin kysynnän muutoksiin. SATOn asunto-omaisuuden arvon myönteisestä kehityksestä ja asuntojen vuokrattavuudesta huolehditaan keskittämällä SATOn toiminta merkittävimpiin kasvukeskuksiin.

Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset saattavat nostaa SATOn omistamien asuntojen korjauskustannuksia.

Pietarin asuntosiirtotoiminnan riskit liittyvät toimintaympäristöön ja valuuttakurssiriskeihin. SATOn asunto-omaisuudesta noin kolme prosenttia on arvolla mitattuna Pietarissa. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Rahoitusriskin hallintaa määritetään konsernin rahoituspolitiikassa. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Konsernissa on asetettu vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste tavoite.

Talouden kasvu ja inflaatio-odotukset johtanevat Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen lähivuosina. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle ensimmäisenä. Rakentamisen kalleus yhdistettynä korkojen nousuodotuksiin johtaa vuokrien nousupaineisiin tai vähenevään kiinnostukseen asuntoinvestointeihin.

Laajempi kuvaus SATOn 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.

Jatkuva 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 nopeammin.

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

Pääkaupunkiseudun arvioitua 20 000 asunnon ja Tampereen 3 000 asunnon vajetta on nykyiselläkin rakentamistahdilla kirittävä kiinni useamman vuoden ajan. Uusille asuntoinvestoinneille on jatkuva tarve. Valtion teknisen tutkimuskeskuksen mukaan (VTT) Suomi tarvitsee kasvukeskuksiin vuosittain 25 000–30 000 uutta asuntoa vuoteen 2040 mennessä.

Venäjän taloustilanteen ennustetaan kehittyvän hitaasti.

SATOn nettovuokratuottoprosentin arvioidaan pysyvän vuoden 2016 tasolla.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 16.10.2017

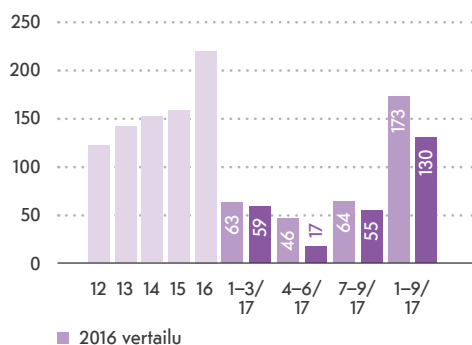
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

	kpl	%
• Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %)	30 485 686	53,7 %
• Stichting Depositary 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 (100 kpl)	1 516 233	2,7 %

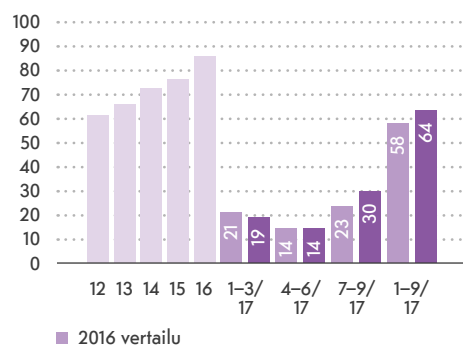
SATOn osakkeiden lukumäärä 16.10.2017 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 110. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,13 prosenttia 1.1.–16.10.2017.

TALOUDELLINEN KEHITYS

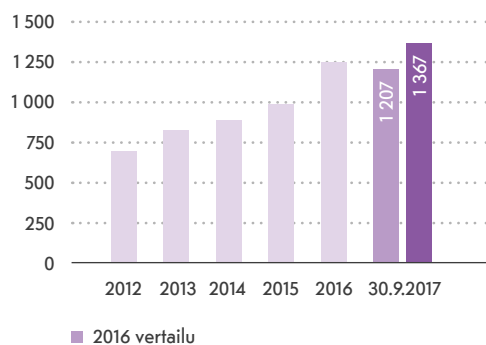
Tulos ennen veroja, milj. €



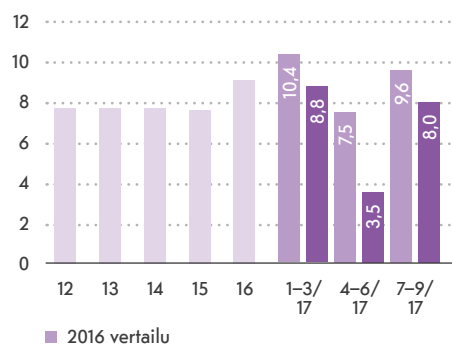
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



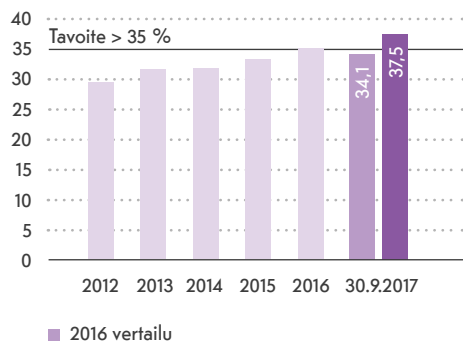
Oma pääoma, milj. €



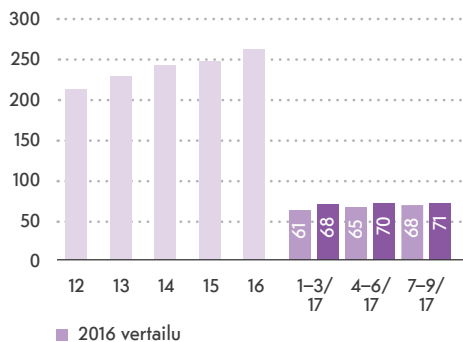
Sijoitetun pääoman tuotto, %



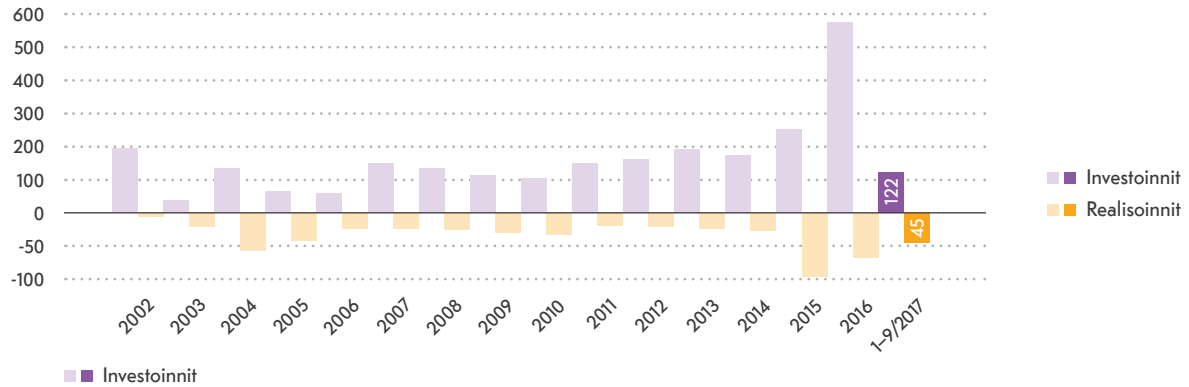
Omavaraisuusaste, %



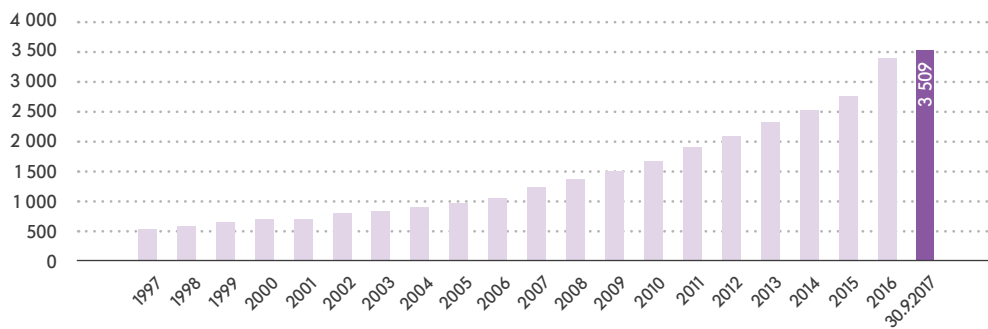
Liikevaihto, milj. €



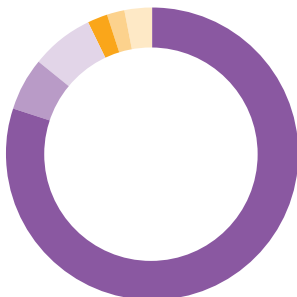
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Asuntokannan arvonkehitys, milj. €



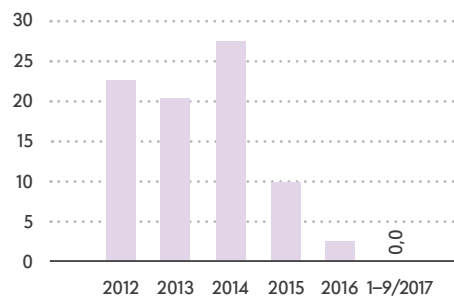
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2017



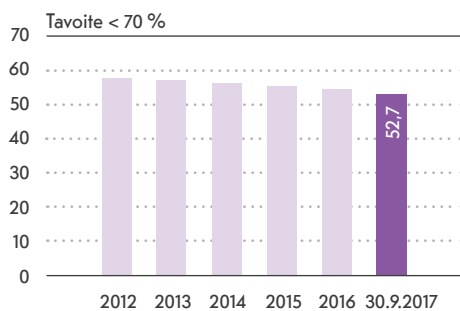
- Pääkaupunkiseutu 80 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 3 509 milj. €

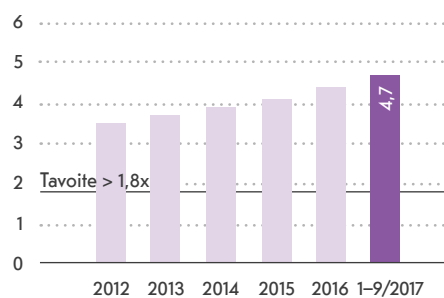
Asuntoinvestoinnit Pietarissa, milj. €



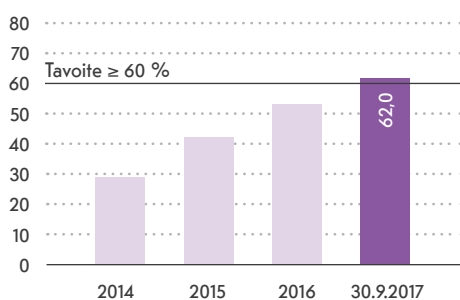
Luototusaste, %



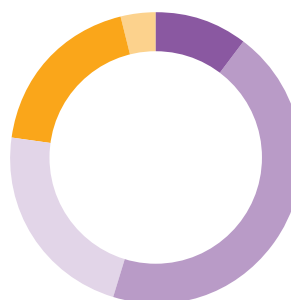
Korkokatekerroin



Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2017, yht. 1 937 milj. €



- Yritystodistukset 176
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 502
- Korkotukilainat 345
- Aravalainat 65

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.-30.9.2017	1.7.-30.9.2016	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto	70,6	68,3	208,2	194,8	262,7
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-19,5	-23,6	-68,7	-68,7	-95,7
Nettotuotot	51,0	44,7	139,5	126,1	167,1
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,2	-0,2	-0,5	0,4	0,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	24,3	38,5	48,2	101,5	124,3
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,6	-6,7	-27,1	-22,1	-30,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,4	0,4	8,8	4,2	7,7
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,7	-4,0	-2,1	-2,6
Liikevoitto	66,3	76,1	164,8	208,0	267,2
Rahoitustuotot	0,2	0,2	0,5	0,4	0,6
Rahoituskulut	-11,6	-12,3	-35,4	-35,5	-48,4
	-11,4	-12,1	-34,8	-35,1	-47,8
Voitto ennen veroja	54,8	64,0	130,0	172,9	219,4
Tuloverot	-11,1	-12,8	-26,2	-35,2	-44,8
Tilikauden voitto	43,7	51,2	103,8	137,7	174,7
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	43,8	51,2	103,9	137,7	174,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
	43,7	51,2	103,8	137,7	174,7
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,77	0,90	1,83	2,57	3,22
Laimennettu (euroa)	0,77	0,90	1,83	2,57	3,22
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	53,6	54,3

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2017	1.7.–30.9.2016	1.1.–30.9.2017	1.1.–30.9.2016	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	1,5	-0,4	13,4	-14,8	-3,5
Muuntoerot	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,3	0,1	-2,7	3,0	0,7
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	1,2	-0,4	10,6	-11,8	-2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	1,2	-0,4	10,6	-11,8	-2,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	45,0	50,9	114,5	125,9	171,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	45,0	50,9	114,5	125,9	172,1
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
	45,0	50,9	114,5	125,9	171,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	3 508,8	3 335,7	3 383,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	75,3	102,8	105,1
Aineettomat hyödykkeet	1,8	1,7	1,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrittämissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	13,5	12,2	13,4
Laskennalliset verosaamiset	13,1	18,3	16,1
Yhteensä	3 614,0	3 472,3	3 521,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	26,4	24,4	18,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,9	8,5	4,9
Rahavarat	3,0	35,4	18,3
Yhteensä	32,3	68,3	41,2
VARAT YHTEENSÄ	3 646,3	3 540,6	3 562,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-27,2	-46,9	-37,9
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	1 231,3	1 090,4	1 127,6
Yhteensä	1 367,1	1 206,5	1 252,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	0,1	0,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 367,1	1 206,6	1 252,6
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	235,6	224,1	225,9
Varaukset	2,8	3,7	3,0
Johdannaisvelat	43,0	67,0	54,4
Korottomat velat	0,0	0,8	0,8
Korolliset velat	1 584,0	1 889,9	1 794,4
Yhteensä	1 865,4	2 185,6	2 078,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	64,8	60,0	69,9
Varaukset	3,8	2,1	1,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	7,3	4,7	10,8
Korolliset velat	337,9	81,6	148,5
Yhteensä	413,8	148,4	231,1
VELAT YHTEENSÄ	2 279,3	2 334,0	2 309,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 646,3	3 540,6	3 562,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2017	1.7.–30.9.2016	1.1.–30.9.2017	1.1.–30.9.2016	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	43,7	51,2	103,8	137,7	174,7
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa*	-22,8	-38,4	-45,7	-102,8	-122,5
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	0,2	0,4	-0,6	-1,0
Muut oikaisut	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,6	12,3	35,4	35,5	48,4
Korkotuotot	-0,1	-0,2	-0,4	-0,4	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Verot	11,1	12,8	26,2	35,2	44,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	43,2	37,9	121,6	104,5	143,7
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-7,3	-5,2	-8,3	-7,7	-1,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos*	1,9	5,1	-0,2	8,0	12,1
Maksetut korot	-12,8	-13,1	-40,4	-35,0	-43,0
Saadut korot	0,1	0,2	0,4	0,2	0,5
Maksetut verot	-1,8	-0,6	-17,7	-13,5	-13,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	23,3	24,2	55,4	56,5	98,1
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-58,5	-64,5	-120,6	-267,5	-327,0
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	1,7	6,6	27,8	11,8	6,1
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	0,4	0,6	0,9
Myönnettyt lainat	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,9
Sijoitusomaisuuden realisointi	3,8	18,3	42,1	31,2	52,1
Investointien nettorahavirta	-53,0	-39,6	-50,3	-224,9	-269,8
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-21,0	-30,0	66,0	-70,8	6,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	119,8	12,5	174,1	310,8	381,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-69,8	-11,4	-260,5	-169,8	-332,9
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	0,0	98,7	98,7
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	0,0	-25,4	-25,4
Rahoituksen nettorahavirta	29,0	-28,9	-20,4	143,5	128,1
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	3,6	79,7	18,3	60,7	60,7
Kurssierot	0,0	0,0	-0,1	0,2	0,4
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,9
Rahavarat kauden lopussa	3,0	35,4	3,0	35,4	18,3

* SATO muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä siten, että lyhytaikaisten varausten muutosta koskeva oikaisu 1,5 (-0,6) milj. € esitetään ostovelkojen ja muiden velkojen muutoksen sijaan erässä Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Emoyhtiön omistajien osuus

Milj. €	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		-11,8				-11,8		-11,8
Muuntoerot					0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos					137,7	137,7	0,0	137,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-11,8	0,0	0,0	137,7	125,9	0,0	125,9
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	-11,8	0,0	112,9	112,3	213,4	0,0	213,4
Oma pääoma 30.9.2016	4,4	-46,9	43,7	114,9	1 090,4	1 206,5	0,1	1 206,6

Emoyhtiön omistajien osuus

Milj. €	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
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		10,7				10,7		10,7
Muuntoerot					-0,1	-0,1		-0,1
Tilikauden tulos					103,8	103,8	0,0	103,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,7	0,0	0,0	103,8	114,5	0,0	114,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
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	10,7	0,0	0,0	103,7	114,5	0,0	114,5
Oma pääoma 30.9.2017	4,4	-27,2	43,7	114,8	1 231,3	1 367,1	-0,1	1 367,1

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. Liitetiedot osavuositarkastukseen

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 osavuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuositarkastukset* -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävistä tiedoista 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 osavuositarkastuksessa raportoituihin lukuihin. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositalinpäätöksessä.

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 uudisasuntomyyntien tuotot ja näitä toimintoja vastaavat kuluerät esitetään voittona (tappiona) myydyistä uudisasunnoista liiketoiminnan muissa tuotoissa. Samoin maa-alueiden myyntivoitto (tappio) ja aiemmin liikevaihtoon sisältyneet muut tuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Vastaavasti konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei ole luokiteltu sijoitusasunnoiksi, esitetään konsernin taseessa 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 Nettoinvestointien 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. Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä. SATolla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 % koko konsernin tuotoista.

Milj. €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Varat alueittain			
Suomi	3 515,8	3 416,6	3 425,4
Venäjä	130,5	124,0	136,8
Yhteensä	3 646,3	3 540,6	3 562,2

3. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista					
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	5,6	19,0	44,0	31,9	67,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-5,4	-19,3	-44,6	-31,4	-66,5
Yhteensä	0,2	-0,2	-0,5	0,4	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. €	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	3,6	3,5	30,0	26,5	40,2
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-4,0	-3,1	-28,3	-23,3	-34,3
Maa-alueiden myyntituotot	3,6	0,6	13,1	9,2	14,6
Myydyt maa-alueet	-3,0	-0,7	-7,4	-8,8	-13,9
Muut tuotot	0,1	0,1	1,4	0,6	1,2
Yhteensä	0,4	0,4	8,8	4,2	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 0,3 (0,4) milj. €, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen liiketoiminnan muissa tuotoissa.

5. Sijoitusasunnot

Milj. €	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	3 383,2	2 752,9	2 752,9
Hankitut uudet sijoitusasunnot	29,1	501,2	557,7
Lisäinvestoinnit	92,0	6,6	10,5
Myydyt sijoitusasunnot	-44,6	-31,4	-66,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,5	0,9	1,1
Siirrot sijoitusasuntojen ja muiden taseen erien välillä	0,3	3,9	3,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	48,2	101,5	124,3
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	3 508,8	3 335,7	3 383,2

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -7,5 (12,3) miljoonaa euroa.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

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

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, 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 hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn määrittämät sijoitusasuntojen arvostusluokat ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

Milj. €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	2 876,9	2 566,6	2 687,6
Tuottoarvo	480,9	594,7	540,6
Tasearvo	151,0	174,4	155,1
Yhteensä	3 508,8	3 335,7	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. €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	105,1	113,3	113,3
Lisäykset	25,8	21,4	88,0
Vähennykset	-53,4	-35,5	-104,7
Vähennysten kertynyt poisto	0,3	0,3	0,4
Siirrot erien välillä	-2,2	3,7	8,4
Kauden poisto	-0,3	-0,3	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	75,3	102,8	105,1

Aineellisiin hyödykkeisiin kauden lopussa sisältyi 73,1 milj. € (30.9.2016: 100,8 milj. € ja 31.12.2016: 103,0 milj. €) aiemmin vaihto-omaisuudeksi luokiteltuja omaisuuseriä.

7. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,6	1,8	1,8
Lisäykset	0,7	0,3	0,5
Siirrot erien välillä	0,1	0,1	0,0
Kauden poisto	-0,6	-0,6	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,8	1,7	1,6

8. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2017 on 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 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. €	1-9/2017	1-9/2016	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. €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Korolliset velat			
Yritystodistukset	175,9	32,9	109,9
Joukkovelkakirjalainat	845,6	844,4	844,6
Pankkilainat	490,4	592,2	491,8
Korkotukilainat	344,9	416,1	421,5
Aravalainat	65,2	86,0	75,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1 921,8	1 971,6	1 943,0

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 2,3 (2,6) %.

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

10. Johdannaiset

Milj. €	30.9.2017			30.9.2016	31.12.2016
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,0	-27,6	-26,6	-47,0	-36,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-15,9	-15,9	-20,0	-18,5
Yhteensä	1,0	-43,5	-42,5	-67,0	-55,0

Milj. €	30.9.2017			30.9.2016	31.12.2016
Johdannaissopimusten nimellisarvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	747,2				
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	104,9				
Yhteensä	852,1				

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 10,7 (-12,4) 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. Korkosuojaukset 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. €	30.9.2017			30.9.2016		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset		12,4			12,3	
Johdannaissaamiset		1,0			0,6	
Rahavarat		3,0			35,4	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	863,9	24,0		869,3	24,0	
Muut lainat		1 080,8			1 129,8	
Johdannaivelat		43,5			67,6	
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	
Johdannaivelat					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		2,3	2,5	
Käytetyt varaukset	-0,3	0,0	-0,5	-0,7	
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0		0,0	0,0	
Varaukset kauden lopussa 30.9.2017	4,1	0,2	2,4	6,6	
Milj. €	30.9.2017			30.9.2016	31.12.2016
Pitkäaikaiset varaukset		2,8		3,7	3,0
Lyhytaikaiset varaukset		3,8		2,1	1,9
Yhteensä		6,6		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 kuluvaukset kirjattiin kuluksi vuonna 2015.

13. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	0,9	0,8	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	-24,3	-38,5	-48,2	-101,5	-124,3
Varausten lisäykset tai peruutukset*	1,1	-0,1	1,6	-2,1	0,6
Yhteensä	-22,8	-38,4	-45,7	-102,8	-122,5

* SATO muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä siten, että lyhytaikaisten varausten muutosta koskeva oikaisu 1,5 (-0,6) milj. € esitetään ostovelkojen ja muiden velkojen muutoksen sijaan erässä Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa.

14. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	946,0	1 338,7	1 183,1
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	1 386,5	1 924,5	1 669,1
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	13,7	15,8	14,9
Rs-takaukset	2,5	4,2	3,9
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	5,8	5,8
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	87,5	125,7	121,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	4,2	5,2	4,2
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,7	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	44,8	37,6	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 (54,4) 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 % tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 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 työsuhde-etuudet. Mikäli lähipiirin kanssa tehtäisiin liiketoimia niiden ehdot vastaisivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Milj. €	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	2,0	2,0	2,7
Yhteensä	2,0	2,0	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

[SATOn hallitus teki 30.10.investointipäätöksen rakentamisen aloittamisesta Helsingin Atlantinkadulle. Kyseessä on SATOn 75-vuotisjuhluvuoden kunniaksi Helsingin kaupungilta saatu tontti.]

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**
Liikevaihto, milj. €	208,2	194,8	262,7	249,4	243,2	229,5	212,7
Nettovuokratuotto, milj. €	139,5	126,1	167,1	151,8	146,2	131,8	122,1
Nettovuokratuotto (%)	5,6 %	5,8 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	6,3 %
Tulos ennen veroja, milj. €	130,0	172,9	219,4	159,4	152,2	140,8	121,0
Taseen loppusumma, milj. €	3 646,3	3 540,6	3 562,2	2 979,6	2 801,6	2 596,0	2 360,0
Oma pääoma, milj. €	1 367,1	1 206,6	1 252,6	993,2	892,3	823,0	693,0
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 921,8	1 971,6	1 943,0	1 676,2	1 584,9	1 501,3	1 375,3
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,8 %	9,5 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto (%)	10,6 %	16,7 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %
Omavaraisuusaste (%)	37,5 %	34,1 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %
Henkilöstö keskimäärin***	203	170	170	172	165	156	152
Henkilöstö kauden lopussa	211	170	175	170	169	156	150
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake (€)	1,83	2,57	3,22	2,49	2,37	2,34	1,78
Oma pääoma/osake (€)****	24,14	21,31	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. €	59,9	53,2	69,5	64,5	65,1	62,7	44,4
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)/osake (€)	1,06	0,99	1,28	1,27	1,28	1,23	0,87
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 632,1	1 479,3	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)/osake (€)*****	28,82	26,13	26,80	24,15	22,04	19,80	17,71
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	63,5	58,1	86,2	78,1	72,9	66,1	61,6
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake (€)	1,12	1,08	1,59	1,54	1,43	1,30	1,21
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016
Liikevaihto, milj. €	70,6	69,5	68,1	67,9	68,3	65,4	61,1
Nettovuokratuotto, milj. €	51,0	45,4	43,1	40,9	44,7	43,2	38,2
Nettovuokratuotto (%)	6,0 %	5,4 %	5,2 %	5,1 %	5,7 %	6,0 %	5,7 %
Liikevoitto, milj. €	66,3	28,3	70,3	59,3	76,1	58,9	72,9
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	24,3	-8,4	32,3	22,7	38,5	23,2	39,8
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,4	-11,7	-11,7	-12,7	-12,1	-13,3	-9,6
Tulos ennen veroja, milj. €	54,8	16,6	58,6	46,5	64,0	45,6	63,3
Tulos/osake (€)	0,77	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	56,6	53,3	50,8
Bruttoinvestoinnit, milj. €	59,1	36,2	26,4	63,8	64,0	407,6	37,2
Prosentteina liikevaihdosta	83,8 %	52,0 %	38,8 %	73,2 %	88,3 %	510,4 %	47,4 %
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	22,4	18,3	19,2	16,3	20,1	16,4	16,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)/osake (€)	0,40	0,32	0,34	0,29	0,36	0,31	0,33
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	29,8	14,5	19,2	28,1	23,3	13,8	21,0
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake (€)	0,53	0,26	0,34	0,50	0,41	0,26	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 (%)	$\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
Tulos / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääoma / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ 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