

HI PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2019



SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Avainluvut | 3 |
| SATO Oyj:n puolivuositiedot 1.1.–30.6.2019 | 4 |
| Toimitusjohtaja Saku Sipola | 5 |
| Toimintaympäristö | 5 |
| Kausi 1.1.–30.6.2019 (1.1.–30.6.2018) | 5 |
| Liikevaihto ja tulos | 5 |
| Taloudellinen asema ja rahoitus | 5 |
| Asuntoliiketoiminta | 5 |
| Sijoituskiinteistöt | 6 |
| Henkilöstö | 6 |
| Kausi 1.4.–30.6.2019 (1.4.–30.6.2018) | 6 |
| Liikevaihto ja tulos | 6 |
| Asuntoliiketoiminta | 7 |
| Sijoituskiinteistöt | 7 |
| Henkilöstö | 7 |
| Katsauskauden jälkeiset tapahtumat | 7 |
| Riskit ja liiketoiminnan epävarmuustekijät | 7 |
| Näkymät | 8 |
| SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.6.2019 | 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 puolivuositiedotukseen | 18 |
| Tunnusluvut | 27 |
| Tunnuslukujen kaavat | 28 |

AVAINLUVUT



| Avainluku | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Liikevaihto | 146,5 milj. € | 144,2 milj. € | 290,4 milj. € |
| Asuntojen lukumäärä | 25 848 asuntoa | 25 966 asuntoa | 25 893 asuntoa |
| Sijoituskiinteistöt | 4,04 mrd. € | 3,77 mrd. € | 3,88 mrd. € |
| Investoinnit asunto-omaisuuteen | 77,2 milj. € | 65,0 milj. € | 143,5 milj. € |
| Rakenteilla Suomi | 1 221 kpl | 925 kpl | 1 116 kpl |
| Keskivuokra Suomessa kauden lopussa | 17,06 €/m ² /kk | 16,74 €/m ² /kk | 16,86 €/m ² /kk |
| Operatiivinen kassavirta | 30,4 milj. € | 41,7 milj. € | 97,9 milj. € |
| Oma pääoma kauden lopussa | 1 582,8 milj. € | 1 471,4 milj. € | 1 554,5 milj. € |

SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2019

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE HYVÄLLÄ TASOLLA

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–30.6.2019 (1.1.–30.6.2018)

- Liikevaihto oli 146,5 (144,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 85,5 (126,8) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 1,20 (1,79) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 39,2 (67,4) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 582,8 (1 471,4) milj. €, 27,96 (25,99) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 77,2 (65,0) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (230) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,0 (97,5) %.
- Rakenteilla 1 090 uutta vuokra-asuntoa.

YHTEENVETO AJALTA 1.4.–30.6.2019 (1.4.–30.6.2018)

- Liikevaihto oli 73,4 (72,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 39,0 (85,1) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,55 (1,21) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 16,5 (50,3) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 582,8 (1 471,4) milj. €, 27,96 (25,99) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 46,8 (46,7) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (215) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,0 (97,6) %.
- Rakenteilla 1 090 uutta vuokra-asuntoa.

TOIMITUSJOHTAJA SAKU SIPOLA:

– Jatkoimme ensimmäisellä vuosipuoliskolla asiakasvetoisen strategiamme toteuttamista hyvin tuloksin. Asiakastyytyväisyys jatkoi edelleen paranemistaan ja taloudellinen vuokrausasteemme pysyi katsauskaudella hyvällä tasolla, ollen 98,0 (H1/2018 97,5 %).

– Perustimme katsauskaudella EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman, jonka puitteissa laskimme toukokuussa liikkeeseen 350 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Laina ylimerkittiin selvästi, minkä johdosta kasvatimme lainan kokoa suunnitellusta 300 miljoonasta eurosta 350 miljoonaan euroon. Varat käytettiin vuosina 2016 ja 2015 liikkeeseen laskettujen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon. Tällä pidennettiin konsernin lainasalkun keskimaturiteettia, alennettiin tulevia rahoituskustannuksia sekä hallittiin jälleerahoitusriskiä. Takaisinosto lisäsi yhtiön rahoituskuluja kertaluonteisesti 11,8 miljoonaa euroa. Rahoitusrakennetta vahvistettiin myös toukokuussa, kun SATO ja OP Yrityspankki Oyj sopivat 150 miljoonan euron reaali- ja vakuudettomasta kahdenvälistä seitsemän vuoden lainasta. Uusi rahoitus sopimus tukee SATO:n tavoitetta kasvattaa reaali- ja vakuudettomien lainojen osuutta rahoitusrakenteessa.

– Yhteisöllisyys on osa Asiakas ensin -strategiaamme ja meillä on StudioKodista saatuja hyviä kokemuksia yhteisöllisyyden edistämisestä. Näemme, että hyvällä naapurisuudella on iso merkitys asumisviihtyvyyden ja hyvinvoinnin kannalta. Kesäkuussa järjestimme asukkaillemme ensimmäistä kertaa SATOja makuja -pihakestit pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Yhteensä 14 pihapiirissä järjestettyihin tapahtumiin osallistui useita satoja asukkaitamme. Oli ilahduttavaa, että myös Vantaan kaupunki oli merkittävänä toimijana mukana tapahtumassa rakentamassa yhteisöllisyyttä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouskasvu hidastuu ja talouden ennusteita reivataan alaspäin. Kasvun ennustetaan hidastuvan selvästi alle kahden prosentin vuonna 2019. Euroopan heikko talouskehitys ja sitä seuraava keskuspankin kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Kuluttajien luottamus oman talouden sekä nykyisestä että tulevasta tilanteesta on heikentynyt ja odotus Suomen yleisestä taloudesta on pessimistinen.

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

KATSAUSKAUSI 1.1.–30.06.2019 (1.1.–30.6.2018) LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-kesäkuussa 2019 konsernin liikevaihto oli 146,5 (144,2) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 1,6 prosenttia. Kasvu perustuu taloudellisen vuokrausasteen parantumiseen ja vuokrien kehitykseen.

Liikevoitto oli 119,4 (148,3) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 80,2 (80,9) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 39,2 (67,4)

miljoonaa euroa. IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönotto paransi katsauskauden liikevoittoa 1,5 miljoonaa euroa. Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -33,9 (-21,5) miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönotto lisäsi katsauskauden rahoituskuluja 1,5 miljoonaa euroa. Rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteinen 11,8 miljoonan euron kulu, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon.

Tulos ennen veroja oli 85,5 (126,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa 30,4 (41,7) miljoonaa euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 105,5 (3 830,6) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 582,8 (1 471,4) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 27,96 (25,99) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 38,6 (38,4) prosenttia. IFRS 16 -standardin käyttöönotto alensi omavaraisuusastetta 0,5 prosenttiyksikköä. Hallitus päivitti joulukuussa 2018 omavaraisuusastetavoitteeksi 40 prosenttia aiemman 35 prosentin sijaan. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 545,1 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 49,9 (51,4) prosenttia. Omavaraisuusastetta ja luototusastetta kuvaavien tunnuslukujen vahvistuminen johtuu sijoituskiinteistöjen arvon noususta ja pitkään jatkuneesta hyvästä tuloskehityksestä.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 8,6 (14,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,7 (8,7) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 2 049,6 (1 973,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 755,0 (1 601,2) miljoonaa euroa. Lainakannan keskimääräinen korko oli 1,8 (2,1) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -33,9 (-21,5) miljoonaa euroa, josta IFRS 16 -standardin vaikutus oli -1,5 miljoonaa euroa. Lainakannan keskimaturiteetti oli 4,4 (4,1) vuotta.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -11,2 (0,9) miljoonaa euroa.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

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

Parantuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 1,6 prosenttia ja olivat 146,5 (144,2) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,0 (97,5) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,2 (28,3) prosenttia. Vuokrausasteen nousuun vaikuttivat erityisesti Asiakas ensin -strategiaohjelman mukaiset toimenpiteet.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,06 (16,74) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 97,2 (94,5) miljoonaa euroa, ja nettovuokratuotto prosentti vuositasolla laskettuna oli 5,1 (5,2).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2019 yhteensä 25 848 (25 966) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 0 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 21.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOLle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asutuskokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asutuskysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

Suomen ja Pietarin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 038,2 (3 767,9) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 163,1 (135,4) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja ruplan arvon muutokset.

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 77,2 (65,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 94 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 72 prosenttia. Suomessa oli 30.6.2019 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 79,6 (109,2) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 21 (24). Yhteisarvoltaan nämä olivat 4,0 (3,5) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 37,7 (48,2) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,00 (19,9) miljoonaa euroa.

Oman asutokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 700 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 0 (230) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2019 yhteensä 1 090 (893) vuokra- ja 131 (32) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 31,6 (20,1) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 534 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,8 (92,5) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 221 (230) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 202 (196). Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 219 (214) henkilöä.

Yhtiö on 25.6. tiedottanut, että SATO Oyj:n toimitusjohtaja Saku Sipola siirtyy uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, kuitenkin viimeistään 1.1.2020. SATOn hallitus on aloittanut uuden toimitusjohtajan haun.

KAUSI 1.4.–30.06.2019 (1.4.–30.6.2018) LIIKEVAIHTO JA TULOS

Huhti-kesäkuussa 2019 konsernin liikevaihto oli 73,4 (72,2) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 1,7 prosenttia.

Liikevoitto oli 61,6 (95,7) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 45,1 (45,4) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 16,5 (50,3) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -22,6 (-10,6) miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönotto lisäsi katsauskauden rahoituskuluja 0,8 miljoonaa euroa. Rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteinen 11,8 miljoonan euron kulu, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon.

Tulos ennen veroja oli 39,0 (85,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti–kesäkuussa 10,4 (28,5) miljoonaa euroa.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Parantuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 1,7 prosenttia ja olivat 73,4 (72,2) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,0 (97,6) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,8 (29,4) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,06 (16,74) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 53,7 (52,4) miljoonaa euroa, ja nettovuokratuotto prosentti vuositason laskettuna oli 5,6 (5,8).

SIJOTUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2019 yhteensä 25 848 (25 966) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 0 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 7.

Suomen ja Pietarin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 038,2 (3 767,9) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 66,7 (98,5) miljoonaa euroa.

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 46,8 (46,7) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 93 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 72 prosenttia.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 7 (18). Yhteisarvoltaan nämä olivat 1,3 (2,8) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 37,7 (48,2) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (19,9) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 700 asuntoa varten.

Suomessa valmistui 0 (215) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2019 yhteensä 1 090 (893) vuokra- ja 131 (32) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 17,5 (11,1) miljoonaa euroa.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 221 (230) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 202 (196). Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 220 (219) henkilöä.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 3.4.2019

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Hallituksen jäseninä jatkavat Marcus Hansson, Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannes (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Deloitte Oy. Deloitte Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana tulee toimimaan Eero Lumme, KHT.

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

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Järjestäytymiskokouksessaan 3.4.2019 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

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

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa. Lisäksi perustimme katsauskaudella EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman.

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

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

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

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

NÄKYMÄT

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

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

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

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

Haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi ennätysvilkkään asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.

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

Maailmantalouden näkymiä varjostavat vakavat uhat, kuten protektionismin lisääntyminen ja geopolitiittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistus-tahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena (Lähde: Suomen Pankki).

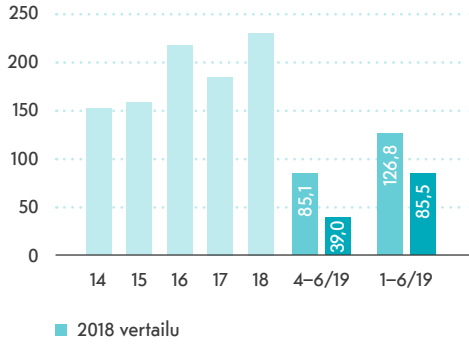
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2019

| Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet | kpl | % |
|------------------------------------------------------|------------|------|
| Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder) | 30 892 806 | 54,4 |
| Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool | 12 811 647 | 22,6 |
| Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo | 7 233 081 | 12,7 |
| Valtion Eläkerahasto | 2 796 200 | 4,9 |
| Rakennusliitto ry | 619 300 | 1,1 |
| Valkila Erkkä | 390 000 | 0,7 |
| Hengityssairauksien tutkimussäätiö | 227 000 | 0,4 |
| Rausanne Oy | 194 920 | 0,3 |
| Entelä Tuula | 179 000 | 0,3 |
| SATO Oyj | 160 000 | 0,3 |
| Muut osakkeenomistajat (106 kpl) | 1 279 113 | 2,3 |

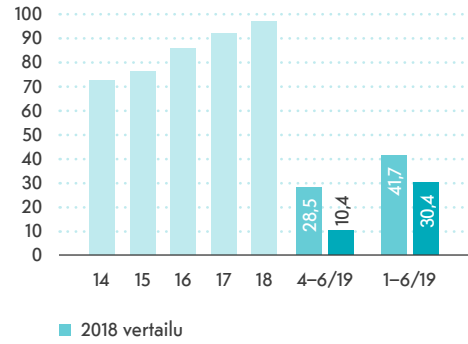
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2019 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 116. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,04 prosenttia 1.1.–30.6.2019.

TALOUDELLINEN KEHITYS

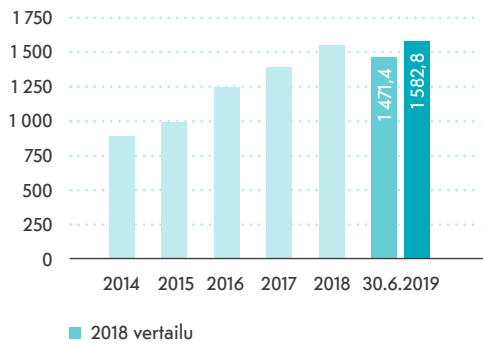
Tulos ennen veroja, milj. €



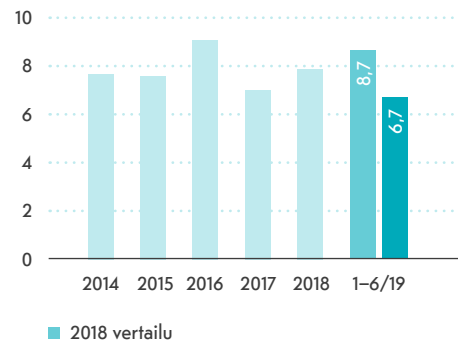
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



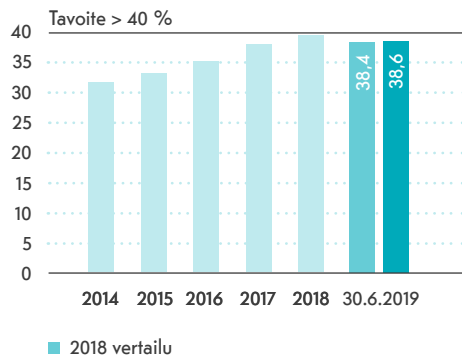
Oma pääoma, milj. €



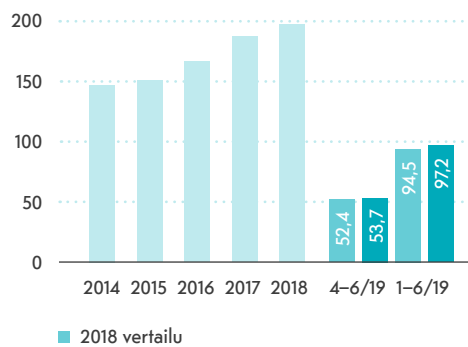
Sijoitetun pääoman tuotto, %



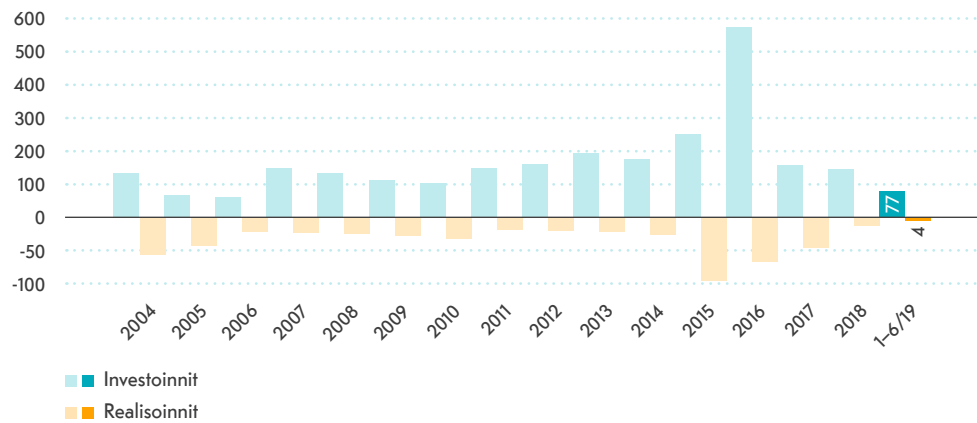
Omavaraisuusaste, %



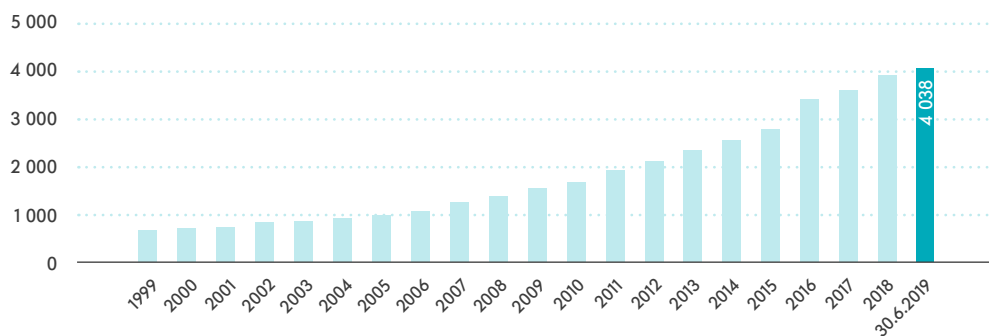
Nettovuokratuotto, milj. €



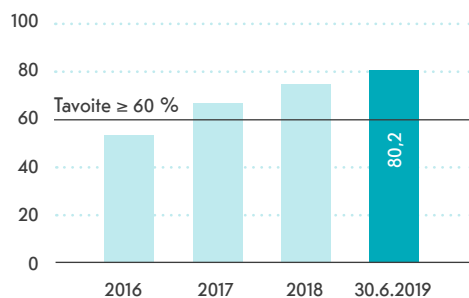
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



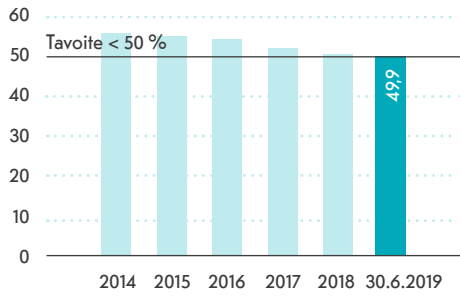
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



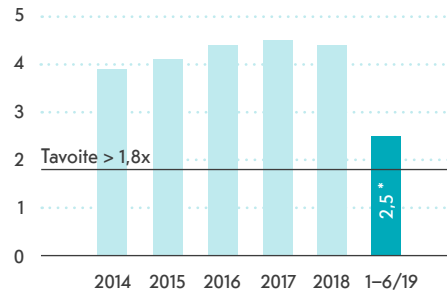
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %

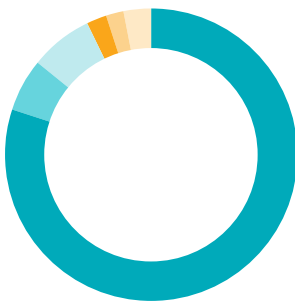


Korkokatekerroin



*Joukkovelkakirjalainojen takaisinosto kasvatti rahoituskuluja 11,8 milj. euroa. Korkokatekerroin ilman takaisinoston vaikutusta on 3,9x.

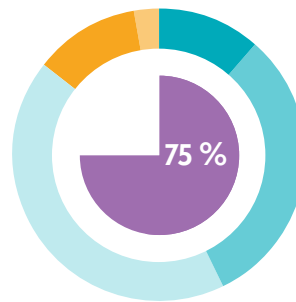
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2019



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

Asunto-omaisuus yhteensä 3 881 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2019, yht. 2 068 milj. €



- Yritystodistukset 236
- Joukkovelkakirjalainat 649
- Pankkilainat 889
- Korkotukilainat 241
- Aravalainat 53
- 75 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

| Milj. € | 1.4.–30.6.2019 | 1.4.–30.6.2018 | 1.1.–30.6.2019 | 1.1.–30.6.2018 | 1.1.–31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Liikevaihto | 73,4 | 72,2 | 146,5 | 144,2 | 290,4 |
| Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut | -19,7 | -19,8 | -49,3 | -49,7 | -91,9 |
| Nettotuotot | 53,7 | 52,4 | 97,2 | 94,5 | 198,5 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet | 0,0 | 1,5 | -0,5 | 1,5 | 3,8 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat | 16,5 | 50,3 | 39,2 | 67,4 | 102,0 |
| Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -8,0 | -9,2 | -15,8 | -17,2 | -33,4 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | -0,1 | 1,0 | -0,1 | 2,6 | 3,8 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -0,5 | -0,3 | -0,7 | -0,6 | -1,3 |
| Liikevoitto | 61,6 | 95,7 | 119,4 | 148,3 | 273,3 |
| Rahoitustuotot | 0,2 | 0,1 | 0,4 | 0,3 | 0,9 |
| Rahoituskulut | -22,8 | -10,8 | -34,3 | -21,9 | -43,5 |
| | -22,6 | -10,6 | -33,9 | -21,5 | -42,5 |
| Voitto ennen veroja | 39,0 | 85,1 | 85,5 | 126,8 | 230,8 |
| Tuloverot | -8,0 | -16,8 | -17,8 | -25,6 | -46,5 |
| Tilikauden voitto | 31,0 | 68,3 | 67,7 | 101,2 | 184,3 |
| Tilikauden voiton jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 31,0 | 68,3 | 67,7 | 101,2 | 184,3 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 31,0 | 68,3 | 67,7 | 101,2 | 184,3 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos | | | | | |
| Laimentamaton (euroa) | 0,55 | 1,21 | 1,20 | 1,79 | 3,26 |
| Laimennettu (euroa) | 0,55 | 1,21 | 1,20 | 1,79 | 3,26 |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 |

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

| Milj. € | 1.4.–30.6.2019 | 1.4.–30.6.2018 | 1.1.–30.6.2019 | 1.1.–30.6.2018 | 1.1.–31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | |
| Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rahavirran suojaus | -6,3 | -2,0 | -14,0 | 1,2 | 1,2 |
| Muuntoerot | 0,0 | 0,0 | 0,1 | -0,1 | -0,1 |
| Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | 1,3 | 0,4 | 2,8 | -0,2 | -0,2 |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | -5,1 | -1,6 | -11,1 | 0,9 | 0,9 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | -5,1 | -1,6 | -11,1 | 0,9 | 0,9 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 25,9 | 66,6 | 56,6 | 102,1 | 185,2 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 25,9 | 66,6 | 56,6 | 102,1 | 185,2 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 25,9 | 66,6 | 56,6 | 102,1 | 185,2 |

KONSERNITASE, IFRS

| Milj. € | 30.6.2019 | 30.6.2018 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 4 038,2 | 3 767,9 | 3 875,1 |
| Aineelliset hyödykkeet | 2,8 | 2,2 | 2,4 |
| Aineettomat hyödykkeet | 3,0 | 2,4 | 2,6 |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset | 1,1 | 1,7 | 1,9 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | 6,6 | 0,0 | 0,0 |
| Saamiset | 6,0 | 11,4 | 8,5 |
| Laskennalliset verosaamiset | 15,6 | 13,5 | 12,9 |
| Yhteensä | 4 073,4 | 3 799,1 | 3 903,4 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 11,6 | 19,6 | 11,9 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 17,4 | 1,6 | 1,7 |
| Rahavarat | 3,1 | 10,3 | 5,4 |
| Yhteensä | 32,1 | 31,5 | 19,0 |
| VARAT YHTEENSÄ | 4 105,5 | 3 830,6 | 3 922,4 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 4,4 | 4,4 | 4,4 |
| Arvonmuutos ja muut rahastot | -35,6 | -24,5 | -24,4 |
| Vararahasto | 43,7 | 43,7 | 43,7 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 114,8 | 114,8 | 114,8 |
| Kertyneet voittovarot | 1 455,5 | 1 333,0 | 1 416,1 |
| Yhteensä | 1 582,9 | 1 471,5 | 1 554,6 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | -0,1 | -0,1 | -0,1 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 1 582,8 | 1 471,4 | 1 554,5 |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Laskennalliset verovelat | 284,1 | 267,5 | 273,2 |
| Varaukset | 1,8 | 2,0 | 2,0 |
| Vuokravastuovelat | 47,8 | 0,0 | 0,0 |
| Johdannaisvelat | 56,2 | 42,1 | 39,7 |
| Korottomat velat | 0,0 | 0,0 | 1,3 |
| Korolliset velat | 1 756,0 | 1 588,9 | 1 635,0 |
| Yhteensä | 2 145,9 | 1 900,4 | 1 951,3 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 64,1 | 71,1 | 64,4 |
| Varaukset | 3,1 | 2,5 | 2,7 |
| Vuokravastuovelat | 5,2 | 0,0 | 0,0 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 10,7 | 0,8 | 2,3 |
| Korolliset velat | 293,7 | 384,4 | 347,2 |
| Yhteensä | 376,8 | 458,8 | 416,6 |
| VELAT YHTEENSÄ | 2 522,7 | 2 359,2 | 2 367,9 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 4 105,5 | 3 830,6 | 3 922,4 |

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| Milj. € | 1.4.–30.6.2019 | 1.4.–30.6.2018 | 1.1.–30.6.2019 | 1.1.–30.6.2018 | 1.1.–31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | | | |
| Tilikauden voitto | 31,0 | 68,3 | 67,7 | 101,2 | 184,3 |
| Oikaisut: | | | | | |
| Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa | -15,6 | -51,5 | -37,4 | -68,4 | -102,1 |
| Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot | 0,0 | -0,2 | 0,5 | -1,6 | -3,9 |
| Muut oikaisut | -0,3 | -0,4 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | 22,8 | 10,8 | 34,3 | 21,9 | 43,5 |
| Korkotuotot | -0,2 | -0,2 | -0,4 | -0,4 | -0,9 |
| Osinkotuotot | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Verot | 8,0 | 16,8 | 17,8 | 25,6 | 46,5 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 45,7 | 43,7 | 82,6 | 78,3 | 167,4 |
| Käyttöpääoman muutos: | | | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | -1,6 | -6,2 | 0,7 | -8,3 | 0,9 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | 1,5 | 3,3 | 7,3 | 11,9 | 5,7 |
| Maksetut korot | -26,8 | -10,6 | -40,7 | -26,0 | -45,2 |
| Saadut korot | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,3 | 1,0 |
| Maksetut verot | -6,2 | -3,4 | -14,1 | -16,0 | -29,2 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 12,7 | 26,9 | 36,0 | 40,2 | 100,6 |
| Investointien rahavirrat | | | | | |
| Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 1,6 | 1,6 |
| Investoinnit sijoitusomaisuuteen | -50,7 | -45,6 | -88,3 | -63,2 | -153,2 |
| Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -1,1 | -1,4 | -1,6 | -1,3 | -2,4 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 1,0 | -1,2 | 1,0 | -0,5 | 2,3 |
| Myönnetyt lainat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sijoitusomaisuuden realisointi | 1,2 | 3,3 | 10,0 | 4,2 | 20,5 |
| Investointien nettorahavirta | -49,6 | -44,7 | -78,8 | -59,2 | -131,2 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | | | |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+) | 37,0 | 83,9 | 53,0 | 83,9 | 42,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 521,9 | 30,2 | 542,0 | 139,5 | 257,1 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -495,3 | -61,0 | -525,0 | -179,9 | -249,0 |
| Vuokravastuuelkojen takaisinmaksut | -0,6 | 0,0 | -1,2 | 0,0 | 0,0 |
| Maksetut osingot ja pääomanpalautukset | -28,3 | -28,3 | -28,3 | -28,3 | -28,3 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 34,7 | 24,8 | 40,4 | 15,2 | 21,9 |
| Rahavarojen muutos | | | | | |
| Rahavarat kauden alussa | 5,3 | 3,4 | 5,4 | 14,2 | 14,2 |
| Kurssierot | 0,0 | -0,1 | 0,1 | -0,1 | 0,0 |
| Yritysjärjestelyiden rahavarat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rahavarat kauden lopussa | 3,1 | 10,3 | 3,1 | 10,3 | 5,4 |

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

| Milj. € | Emoyhtiön omistajien osuus | | | | | | | Oma pääoma yhteensä |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------|
| | Osake-pääoma | Arvonmuutos- ja muut rahastot | Vara-rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | |
| Oma pääoma 1.1.2018 | 4,4 | -25,4 | 43,7 | 114,8 | 1 260,1 | 1 397,7 | -0,1 | 1 397,6 |
| Laaja tulos: | | | | | | | | |
| Rahavirran suojaus | - | 0,9 | - | - | - | 0,9 | - | 0,9 |
| Muuntoerot | - | - | - | - | -0,1 | -0,1 | - | -0,1 |
| Tilikauden tulos | - | - | - | - | 101,2 | 101,2 | 0,0 | 101,2 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 0,0 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 101,2 | 102,1 | 0,0 | 102,1 |
| Liiketoimet omistajien kanssa: | | | | | | | | |
| Osingonjako | - | - | - | - | -28,3 | -28,3 | - | -28,3 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -28,3 | -28,3 | 0,0 | -28,3 |
| Muut oikaisut | 0,0 | - | - | - | - | 0,0 | - | 0,0 |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | 0,0 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 72,9 | 73,8 | 0,0 | 73,8 |
| Oma pääoma 30.6.2018 | 4,4 | -24,5 | 43,7 | 114,8 | 1 333,0 | 1 471,5 | -0,1 | 1 471,4 |

| Milj. € | Emoyhtiön omistajien osuus | | | | | | | Oma pääoma yhteensä |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------|
| | Osake-pääoma | Arvonmuutos- ja muut rahastot | Vara-rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | |
| Oma pääoma 1.1.2019 | 4,4 | -24,4 | 43,7 | 114,8 | 1 416,1 | 1 554,6 | -0,1 | 1 554,5 |
| Laaja tulos: | | | | | | | | |
| Rahavirran suojaus | - | -11,2 | - | - | - | -11,2 | - | -11,2 |
| Muuntoerot | - | - | - | - | 0,1 | 0,1 | - | 0,1 |
| Tilikauden tulos | - | - | - | - | 67,7 | 67,7 | 0,0 | 67,7 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 0,0 | -11,2 | 0,0 | 0,0 | 67,8 | 56,6 | 0,0 | 56,6 |
| Liiketoimet omistajien kanssa: | | | | | | | | |
| Osingonjako | - | - | - | - | -28,3 | -28,3 | - | -28,3 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -28,3 | -28,3 | 0,0 | -28,3 |
| Muut oikaisut | - | - | - | - | - | 0,0 | - | 0,0 |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | 0,0 | -11,2 | 0,0 | 0,0 | 39,5 | 28,3 | 0,0 | 28,3 |
| Oma pääoma 30.6.2019 | 4,4 | -35,6 | 43,7 | 114,8 | 1 455,5 | 1 582,9 | -0,1 | 1 582,8 |

LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN

I. PERUSTIEDOT

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

SATOn puolivuositiedot on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuositiedot* -standardia. Kaikki puolivuositiedot on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Puolivuositiedot on laadittu edellyttäen, 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. Puolivuositiedot esitettävistä tiedoista ei ole tilintarkastettu.

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto

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

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

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

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

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

Standardin käyttöönoton vaikutukset SATOn taloudelliseen raportointiin kaudella 1.1.–30.6.2019 olivat seuraavat:

KONSERNIN TULOSLASKELMA

| Milj. € | 1–6/2019 |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut | 1,8 |
| Nettotuotot | 1,8 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat | -0,3 |
| Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | 0,0 |
| Liikevoitto | 1,5 |
| Rahoituskulut | -1,5 |
| Voitto ennen veroja | 0,0 |
| Laskennalliset verot | 0,0 |
| Tilikauden voitto | 0,0 |

KONSERNIN TASE

| Milj. € | 30.6.2019 |
|-----------------------------|-------------|
| Sijoituskiinteistöt | 47,0 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | 6,6 |
| Laskennalliset verosaamiset | 0,0 |
| Pitkäaikaiset varat | 53,6 |
| Varat yhteensä | 53,6 |
| Kertyneet voittovarot | 0,0 |
| Oma pääoma yhteensä | 0,0 |
| Vuokravastuueläät | 47,8 |
| Pitkäaikaiset velat | 47,8 |
| Ostovelat ja muut velat | 0,6 |
| Vuokravastuueläät | 5,2 |
| Lyhytaikaiset velat | 5,9 |
| Velat yhteensä | 53,7 |

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus konsernin liiketoiminnan nettorahavirtaan oli 1,2 milj. € ja rahoituksen nettorahavirtaan -1,2 milj. € kaudella 1.1.–30.6.2019.

Muut uudet laskentastandardit ja muutokset laadintaperiaatteissa

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

SATO muutti tilikauden 2019 alusta laadintaperiaatettaan koskien kiinteistöverojen kirjaamista. Uudistetun laadintaperiaatteen mukaan kiinteistövero kirjataan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkinnan perusteella kokonaisuudessaan kuluksi sen määrääytymisajankohtana. Muutos on tehty myös vertailukausille, ja se lisäsi kaudella 1.1.–30.6.2018 sijoituskiinteistöjen ylläpitokuluja 3,5 milj. €. Muutoksella ei ollut vaikutusta konsernin koko tilikauden 2018 tulokseen.

Muilta osin puolivuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosi-tilinpäätöksessä.

3. SEGMENTTILIIKETIEDOT

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

LIIKEVAIHTO ALUEITTAIN

| Milj. € | 4–6/2019 | 4–6/2018 | 1–6/2019 | 1–6/2018 | 1–12/2018 |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Suomi | 71,9 | 70,7 | 143,5 | 141,1 | 284,4 |
| Venäjä | 1,5 | 1,5 | 3,0 | 3,1 | 6,0 |
| Yhteensä | 73,4 | 72,2 | 146,5 | 144,2 | 290,4 |

PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

| Milj. € | 30.6.2019 | | | 30.6.2018 | | |
|----------------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | Suomi | Venäjä | Yhteensä | Suomi | Venäjä | Yhteensä |
| Sijoituskiinteistöt | 3 918,0 | 120,2 | 4 038,2 | 3 655,0 | 112,9 | 3 767,9 |
| Aineelliset hyödykkeet | 2,8 | 0,1 | 2,8 | 2,1 | 0,0 | 2,2 |
| Aineettomat hyödykkeet | 3,0 | 0,0 | 3,0 | 2,4 | 0,0 | 2,4 |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Yhteensä | 3 923,7 | 120,3 | 4 044,1 | 3 659,5 | 112,9 | 3 772,4 |

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

4. MYYTYJEN SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

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

Sijoituskiinteistöjen myyntituotot muodostuvat myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta, josta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa edellisen vuosineljänneksen lopussa taseessa esitettyä käypää arvoa, johon on lisätty mahdolliset sen jälkeen tehdyt lisäinvestoinnit.

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

| Milj. € | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|----------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|
| Liiketoiminnan muut tuotot | | | | | |
| Uudisasuntojen myyntituotot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 1,0 |
| Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut | -0,2 | 0,7 | -0,3 | 0,0 | -0,1 |
| Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 1,7 | 1,7 |
| Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,2 | -0,2 |
| Muut tuotot | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 1,5 |
| Yhteensä | -0,1 | 1,0 | -0,1 | 2,6 | 3,8 |

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

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

| Milj. € | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Rahoitustuotot | | | | | |
| Korkotuotot lainoista ja muista saamisista | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 1,0 |
| Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Valuuttakurssivoitot | 0,0 | -0,1 | 0,1 | -0,1 | -0,1 |
| Yhteensä | 0,2 | 0,1 | 0,4 | 0,3 | 0,9 |

| Milj. € | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rahoituskulut | | | | | |
| Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista | -5,9 | -6,7 | -12,6 | -13,7 | -27,3 |
| Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista | -2,9 | -3,0 | -5,6 | -5,9 | -11,6 |
| Korkokulut vuokratuveloista* | -0,8 | 0,0 | -1,5 | 0,0 | 0,0 |
| Muut rahoituskulut** | -13,3 | -1,2 | -14,5 | -2,3 | -4,6 |
| Yhteensä | -22,8 | -10,8 | -34,3 | -21,9 | -43,5 |
| Yhteensä | -22,6 | -10,6 | -33,9 | -21,5 | -42,5 |

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

** Sisältää 11,8 miljoonaa euroa kuluja, jotka liittyvät vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen toukokuussa tehtyihin takaisinostoihin.

7. SIOITUSKIINTEISTÖT

| Milj. € | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa | 3 875,1 | 3 632,5 | 3 632,5 |
| Uusien IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus* | 47,3 | 0,0 | 0,0 |
| Hankitut uudet sijoituskiinteistöt | 0,0 | 4,5 | 5,6 |
| Lisäinvestoinnit | 85,1 | 70,0 | 155,0 |
| Myydyt sijoituskiinteistöt | -10,3 | -7,5 | -21,7 |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 1,2 | 0,8 | 1,7 |
| Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä | 0,6 | 0,1 | 0,1 |
| Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta** | 39,2 | 67,4 | 102,0 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa | 4 038,2 | 3 767,9 | 3 875,1 |

* Sisältää IFRS 16 -standardin mukaan käyttöoikeusomaisuuserinä käsiteltävät maanvuokrasopimukset, jotka 1.1.2019 alkaen kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjä ja arvostetaan IAS 40 -standardin mukaisesti käypään arvoon.

** Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 4,1 (-6,1) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80,0 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

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

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

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

| Milj. € | 30.6.2019 | 30.6.2018 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan | | | |
| Kauppa-arvo | 3 285,8 | 3 035,4 | 3 138,0 |
| Tuottoarvo | 472,3 | 522,2 | 516,2 |
| Tasearvo | 233,1 | 210,3 | 220,9 |
| Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä | 3 991,2 | 3 767,9 | 3 875,1 |
| Käyttöoikeuskiinteistöt | 47,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sijoituskiinteistöt yhteensä | 4 038,2 | 3 767,9 | 3 875,1 |

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2018. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

| Milj. € | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 2,4 | 2,2 | 2,2 |
| Lisäykset | 0,7 | 0,3 | 0,8 |
| Vähennykset | 0,0 | 0,0 | -0,4 |
| Vähennysten kertynyt poisto | 0,0 | 0,0 | 0,4 |
| Siirrot erien välillä | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Kauden poistot ja arvonalentumiset | -0,3 | -0,2 | -0,5 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa | 2,8 | 2,2 | 2,4 |

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| Milj. € | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 2,6 | 1,8 | 1,8 |
| Lisäykset | 0,8 | 1,0 | 1,7 |
| Vähennykset | 0,0 | -0,2 | -0,7 |
| Vähennysten kertynyt poisto | 0,0 | 0,0 | 0,3 |
| Siirrot erien välillä | 0,0 | -0,1 | 0,2 |
| Kauden poisto | -0,5 | 0,0 | -0,8 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa | 3,0 | 2,4 | 2,6 |

10. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2019 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta. Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

| Milj. € | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot | | | |
| Osinko 0,50 (0,50) euroa/osake | -28,3 | -28,3 | -28,3 |
| Yhteensä | -28,3 | -28,3 | -28,3 |

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 3.4.2019 jakaa tilikaudelta 2018 osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €. Osinko maksettiin 12.4.2019.

II. KOROLLISET VELAT

| Milj. € | 30.6.2019 | 30.6.2018 | 31.12.2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Korolliset velat | | | |
| Yritystodistukset | 235,9 | 224,8 | 182,9 |
| Joukkovelkakirjalainat | 646,1 | 746,5 | 747,0 |
| Pankkilainat | 873,1 | 629,9 | 720,2 |
| Korkotukilainat | 241,1 | 310,5 | 275,4 |
| Aravalainat | 53,5 | 61,6 | 56,7 |
| Yhteensä | 2 049,6 | 1 973,3 | 1 982,2 |

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 1,8 (2,1) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 (5,0) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 4,7 (3,8) milj. €.

12. JOHDANNAISET

| Milj. € | 30.6.2019 | | | 30.6.2018 | | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | Positiivinen | Negatiivinen | Netto | Netto | Netto | |
| Johdannaissopimusten käyvät arvot | | | | | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | - | -41,1 | -41,1 | -25,2 | -26,8 | |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | - | -15,5 | -15,5 | -16,8 | -14,0 | |
| Yhteensä | 0,0 | -56,6 | -56,6 | -42,0 | -40,8 | |

| Milj. € | 30.6.2019 | 30.6.2018 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Johdannaissopimusten nimellisarvot | | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 709,9 | 693,8 | 775,5 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 73,4 | 73,4 | 73,4 |
| Yhteensä | 783,3 | 767,2 | 848,9 |

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon -11,2 (0,9) 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. Korkosuojaus eräännyvät 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

13. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

| Milj. € | 30.6.2019 | | | 30.6.2018 | | |
|--------------------------------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|---------|
| | Taso 1: | Taso 2: | Taso 3: | Taso 1: | Taso 2: | Taso 3: |
| Varat | | | | | | |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset | - | 1,1 | - | - | 1,7 | - |
| Lainasaamiset | - | 6,0 | - | - | 11,2 | - |
| Johdannaissaamiset | - | 0,0 | - | - | 0,2 | - |
| Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset | - | 9,1 | - | - | 16,6 | - |
| Rahavarat | - | 3,1 | - | - | 10,3 | - |
| Velat | | | | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 638,2 | 24,0 | - | 756,8 | 24,0 | - |
| Muut lainat | - | 1 409,0 | - | - | 1 230,1 | - |
| Johdannaivelat | - | 56,6 | - | - | 42,2 | - |
| Ostovelat ja muut korottomat velat | - | 33,4 | - | - | 18,9 | - |

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

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

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

14. VARAUKSET

| Milj. € | Reklamaatio- kuluvaraus | Muut varaukset | Yhteensä |
|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------|
| Varaukset kauden alussa 1.1.2019 | 2,9 | 1,8 | 4,7 |
| Varausten lisäykset | 0,6 | 0,0 | 0,6 |
| Käytetyt varaukset | -0,2 | 0,0 | -0,2 |
| Käyttämättömien varausten peruutukset | -0,2 | 0,0 | -0,2 |
| Varaukset kauden lopussa 30.6.2019 | 3,1 | 1,8 | 4,9 |

| Milj. € | 30.6.2019 | 30.6.2018 | 31.12.2018 |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varaukset | 1,8 | 2,0 | 2,0 |
| Lyhytaikaiset varaukset | 3,1 | 2,5 | 2,7 |
| Yhteensä | 4,9 | 4,5 | 4,7 |

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

15. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

| Milj. € | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa | | | | | |
| Poistot | 0,9 | 0,3 | 1,7 | 0,6 | 1,3 |
| Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt | -16,5 | -50,3 | -39,2 | -67,4 | -102,0 |
| Varausten muutos | 0,0 | -1,5 | 0,2 | -1,6 | -1,4 |
| Yhteensä | -15,6 | -51,5 | -37,4 | -68,4 | -102,1 |

| Milj. € | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Korollisten velkojen muutokset kauden aikana | | | | | |
| Korolliset velat kauden alussa | 1 986,9 | 1 919,5 | 1 982,2 | 1 931,7 | 1 931,7 |
| Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä | 63,6 | 53,1 | 69,9 | 43,5 | 50,2 |
| Ei-rahamääräiset muutokset: | | | | | |
| Valuuttakurssien muutos | -1,0 | 2,5 | -1,9 | -1,6 | 0,1 |
| Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 0,7 | 0,7 |
| Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut | -0,4 | -2,0 | -1,6 | -1,0 | -0,5 |
| Korolliset velat kauden lopussa | 2 049,6 | 1 973,3 | 2 049,6 | 1 973,3 | 1 982,2 |

16. VAKUudet, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

| Milj. € | 30.6.2019 | 30.6.2018 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Lainavakuudet | | | |
| Vakuudelliset velat | 511,6 | 720,8 | 671,2 |
| Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo | 811,2 | 1 049,7 | 1 015,4 |
| Takaussitoumukset muiden puolesta | | | |
| Osaomistusasuntojen lunastusvastuut | 7,7 | 10,5 | 7,8 |
| Rs-takaukset | 3,9 | 2,4 | 4,8 |
| Muut vakuudet | | | |
| Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset | 4,8 | 4,8 | 4,8 |
| Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset | 3,6 | 8,7 | 9,1 |
| Sitovat hankintasopimukset | | | |
| Sijoitusasuntojen hankinnoista | 79,6 | 109,2 | 107,9 |
| Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin | 0,7 | 5,6 | 0,8 |
| Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto | 44,9 | 39,5 | 39,3 |

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 20,7 (30,2) milj.€.

17. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

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

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

| Milj. € | 1-6/2019 | 1-6/2018 | 1-12/2018 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Johdon työsuhde-etuudet | | | |
| Palkat ja muut työsuhde-etuudet | 1,1 | 1,3 | 2,1 |
| Yhteensä | 1,1 | 1,3 | 2,1 |

Palkitsemisjärjestelmät

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

18. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jäljeksiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut | 1-6/2019 | 1-6/2018* | 1-12/2018* | 1-12/2017* | 1-12/2016** | 1-12/2015** | 1-12/2014** |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Liikevaihto, milj. € | 146,5 | 144,2 | 290,4 | 280,1 | 262,7 | 249,4 | 243,2 |
| Nettovuokratuotto, milj. € | 97,2 | 94,5 | 198,5 | 188,4 | 167,1 | 151,8 | 146,2 |
| Nettovuokratuotto, % | 5,1 % | 5,2 % | 5,5 % | 5,6 % | 5,6 % | 6,0 % | 6,3 % |
| Liikevoitto, milj. € | 119,4 | 148,3 | 273,3 | 230,1 | 267,2 | 196,5 | 191,3 |
| Nettorahoituskulut, milj. € | -33,9 | -21,5 | -42,5 | -45,8 | -47,8 | -37,0 | -39,1 |
| Tulos ennen veroja, milj. € | 85,5 | 126,8 | 230,8 | 184,4 | 219,4 | 159,4 | 152,2 |
| Taseen loppusumma, milj. € | 4 105,5 | 3 830,6 | 3 922,4 | 3 693,1 | 3 562,2 | 2 979,6 | 2 801,6 |
| Oma pääoma, milj. € | 1 582,8 | 1 471,4 | 1 554,5 | 1 397,6 | 1 252,6 | 993,2 | 892,3 |
| Korollinen vieras pääoma, milj. € | 2 049,6 | 1 973,3 | 1 982,2 | 1 931,7 | 1 943,0 | 1 676,2 | 1 584,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 6,7 % | 8,7 % | 7,9 % | 7,1 % | 9,1 % | 7,6 % | 7,7 % |
| Oman pääoman tuotto, % | 8,6 % | 14,1 % | 12,4 % | 11,0 % | 15,6 % | 13,5 % | 14,0 % |
| Omavaraisuusaste, % | 38,6 % | 38,4 % | 39,6 % | 37,8 % | 35,2 % | 33,3 % | 31,8 % |
| Henkilöstö keskimäärin** | 219 | 214 | 215 | 206 | 170 | 172 | 165 |
| Henkilöstö kauden lopussa | 221 | 230 | 218 | 212 | 175 | 170 | 169 |
| Osakekohtaiset tunnusluvut | | | | | | | |
| Tulos/osake, € | 1,20 | 1,79 | 3,26 | 2,55 | 3,22 | 2,49 | 2,37 |
| Oma pääoma/osake, €*** | 27,96 | 25,99 | 27,46 | 24,68 | 22,12 | 19,53 | 17,55 |
| Osakkeita, milj., kpl**** | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 50,8 | 50,8 |
| Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus | | | | | | | |
| Operatiivinen tulos, milj. € | 36,1 | 44,2 | 96,1 | 82,8 | 69,5 | 64,5 | 65,1 |
| Operatiivinen tulos/osake, € | 0,64 | 0,78 | 1,70 | 1,46 | 1,28 | 1,27 | 1,28 |
| Nettovarallisuus, milj. € | 1 908,0 | 1 768,3 | 1 855,7 | 1 678,7 | 1 517,5 | 1 227,8 | 1 120,3 |
| Nettovarallisuus/osake, € | 33,70 | 31,23 | 32,77 | 29,65 | 26,80 | 24,15 | 22,04 |
| Operatiivinen kassavirta (CE), milj. € | 30,4 | 41,7 | 97,9 | 92,4 | 86,2 | 78,1 | 72,9 |
| Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, € | 0,54 | 0,74 | 1,73 | 1,63 | 1,59 | 1,54 | 1,43 |
| Tunnusluvut vuosineljänneksittäin | | | | | | | |
| | Q2 2019 | Q1 2019 | Q4 2018* | Q3 2018* | Q2 2018* | Q1 2018* | |
| Liikevaihto, milj. € | 73,4 | 73,1 | 73,2 | 73,1 | 72,2 | 72,0 | |
| Nettovuokratuotto, milj. € | 53,7 | 43,5 | 49,9 | 54,0 | 52,4 | 42,1 | |
| Nettovuokratuotto, % | 5,6 % | 4,6 % | 5,3 % | 5,8 % | 5,8 % | 5,2 % | |
| Liikevoitto, milj. € | 61,6 | 57,8 | 58,8 | 66,2 | 95,7 | 52,6 | |
| Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta | 16,5 | 22,7 | 15,3 | 19,2 | 50,3 | 17,1 | |
| Nettorahoituskulut, milj. € | -22,6 | -11,2 | -10,8 | -10,2 | -10,6 | -10,9 | |
| Tulos ennen veroja, milj. € | 39,0 | 46,6 | 48,0 | 56,0 | 85,1 | 41,7 | |
| Tulos/osake, € | 0,55 | 0,65 | 0,68 | 0,79 | 1,21 | 0,58 | |
| Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj., kpl* | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | |
| Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. € | 46,8 | 30,4 | 47,3 | 31,5 | 46,8 | 18,3 | |
| Prosentteina liikevaihdosta | 63,7 % | 41,6 % | 64,7 % | 43,1 % | 64,8 % | 25,4 % | |
| Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin | | | | | | | |
| Operatiivinen tulos, milj. € | 17,6 | 18,5 | 24,0 | 27,9 | 26,4 | 17,9 | |
| Operatiivinen tulos/osake, € | 0,31 | 0,33 | 0,42 | 0,49 | 0,47 | 0,32 | |
| Operatiivinen kassavirta (CE), milj. € | 10,4 | 20,0 | 29,8 | 26,4 | 28,5 | 13,2 | |
| Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, € | 0,18 | 0,35 | 0,53 | 0,47 | 0,50 | 0,23 | |

† IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2017 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

* IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu vuoden 2019 tunnusluvuissa. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKIJEN KAAVAT

| | | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nettovuokratuotto, € | Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut | |
| Nettovuokratuotto, % | $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{(Sijoituskiinteistöjen käypä arvo - rakenteilla olevat kohteet) keskimäärin}}$ | x 100 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | $\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$ | x 100 |
| Oman pääoman tuotto, % | $\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$ | x 100 |
| Omavaraisuusaste, % | $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$ | 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 | Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos – Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot + Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus | |
| Nettovarallisuus | Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto) | |
| Operatiivinen kassavirta (CE) | Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät | |

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus: Kaivokatu 8 (CityCenter, 9.krs), 00100 Helsinki
Tampere: Aleksanterinkatu 32, 2.krs, 33100 Tampere • Turku: Brahenkatu 11 D, 20100 Turku
Pietari: ul. Professora Popova 37A g. St. Petersburg, Russian Federation 197022

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

SATO Oyj, Viestintä, 0201 344 000, viestinta@sato.fi

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi

kotona.fi

