

Q3 OSAVUOSIKATSAUS

1.1.–30.9.2019



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2019	4
Toimitusjohtaja Sharam Rahi	5
Toimintaympäristö	5
Kausi 1.1.–30.9.2019 (1.1.–30.9.2018)	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö	6
Kausi 1.7.–30.9.2019 (1.7.–30.9.2018)	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 30.9.2019	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 osavuositarkastukseen	18
Tunnusluvut	27
Tunnuslukujen kaavat	28

AVAINLUVUT



Avainluku	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Liikevaihto	220,5 milj. €	217,2 milj. €	290,4 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 844 asuntoa	26 029 asuntoa	25 893 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4,10 mrd. €	3,81 mrd. €	3,88 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	110,2 milj. €	96,5 milj. €	143,5 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 221 kpl	1 004 kpl	1 116 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,12 €/m ² /kk	16,77 €/m ² /kk	16,86 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (Cash earnings)	64,9 milj. €	68,5 milj. €	97,9 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1 630,9 milj. €	1 520,2 milj. €	1 554,5 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2019

RAKENTEILLA YLI 1 000 UUTTA VUOKRA-ASUNTOA

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–30.9.2019 (1.1.–30.9.2018)

- Liikevaihto oli 220,5 (217,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 149,8 (182,8) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 2,10 (2,58) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 64,2 (86,6) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 630,9 (1 520,2) milj. €, 28,81 (26,85) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 110,2 (96,5) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (403) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,1 (97,7) %.
- Rakenteilla on 1 090 uutta vuokra-asuntoa ja 131 omistusasuntoa.

YHTEENVETO AJALTA 1.7.–30.9.2019 (1.7.–30.9.2018)

- Liikevaihto oli 74,0 (73,1) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 64,3 (56,0) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,91 (0,79) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 25,0 (19,2) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 630,9 (1 520,2) milj. €, 28,81 (26,85) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 33,0 (31,5) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (173) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,3 (98,2) %.
- Rakenteilla on 1 090 uutta vuokra-asuntoa ja 131 omistusasuntoa.

TOIMITUSJOHTAJA SHARAM RAHI:

– SATOn taloudellinen vuokrausaste parani entisestään, ja oli katsauskaudella 98,3 prosenttia (98,2 %) ja kumulatiivisesti vuoden alusta lähtien 98,1 prosenttia (97,7 %). Kehityksen taustalla on pitkäjänteinen työ, jota eri puolilla organisaatiotamme on tehty Asiakas ensin -strategian eteenpäin viemisessä. Kehitämme edelleen voimakkaasti etenkin asiakastytyvyyssyyteen vaikuttavia osa-alueita. Katsauskaudella julkistimme toimintamallin, jossa otamme itse hoidettavaksemme osan nykyisten huoltokumppanien tehtävistä ollaksemme entistä lähempänä asiakkaitamme. Rekrytoimme tulevina vuosina jopa 60 uutta talomestaria, joista ensimmäiset viisi aloittavat meillä joulukuussa.

– Alueiden kehittäminen ja kasvu on keskeinen osa visiomme
– Hyvinvoivia ihmisiä kukoistavissa kaupungeissa – toteutumista. Olemme olleet tiiviisti mukana muun muassa Hakunilan kehittämisessä ja haluamme myös panostaa Hakunilan tulevaisuuteen. Katsauskaudella allekirjoitimme YIT:n, M2-Kodit Oy:n ja As Oy Hiirakkokujan 6:n kanssa yhteistyösopimuksen uusien asuntojen ja keskitetyn pysäköintilaitoksen suunnittelusta Hiirakkokujan alueelle.
– SATO sai syyskuussa luottoluokituksen BBB vakain näkymin luottoluokittaja Standard & Poor'silta. Samalla lopetimme yhteistyön aiemman luottoluokittajamme Moody'sin kanssa.
– Julkaisimme katsauskaudella vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi. SATOn pitkäjänteinen vastuullisuustyö näkyi syyskuussa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailussa, johon osallistuimme nyt viidettä kertaa, ja jossa säilytimme neljä tähteämme.
– Julkaisimme katsauskaudella uusitun verkkopalvelun, jossa panostettiin asiakaskokemuksen yhtenäisyyteen sekä yhä parempaan asiakaspalveluun verkossa. Verkkopalvelu sisältää sato.fi:n, asunnon hakijoille suunnatun LöydäKoti-palvelun sekä asumisen aikaisen digitaalisen palvelun, OmaSATOn.

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 Suomen talouskehitykseen on edelleen heikentynyt. Kuluttajien arvio oman talouden nykytilasta ja lähitulevaisuudesta on hieman parantunut, mutta pysynyt edelleen vaisulla tasolla. (Lähde: Tilastokeskus)

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.–30.9.2019 (1.1.–30.9.2018) LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-syyskuussa 2019 konsernin liikevaihto oli 220,5 (217,2) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 1,5 prosenttia. Kasvu perustuu taloudellisen vuokrausasteen parantumiseen ja vuokrien kehitykseen.

Liikevoitto oli 194,5 (214,5) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 130,3 (127,9) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 64,2 (86,6) miljoonaa euroa. IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönotto paransi katsauskauden liikevoittoa 2,2 miljoonaa euroa. Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -44,6 (-31,7) miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönotto lisäsi katsauskauden rahoituskuluja 2,3 miljoonaa euroa. Rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteinen 11,8 miljoonaa euron kulu, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon.

Tulos ennen veroja oli 149,8 (182,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 64,9 (68,5) miljoonaa euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 4 171,6 (3 872,8) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 630,9 (1 520,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 28,81 (26,85) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 39,1 (39,3) prosenttia. IFRS 16 -standardin käyttöönotto alensi omavaraisuusastetta 0,5 prosenttiyksikköä. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 620,1 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 49,3 (50,8) prosenttia. Omavaraisuusastetta ja luototusastetta kuvaavien tunnuslukujen vahvistuminen johtuu sijoituskiinteistöjen arvon noususta ja pitkään jatkuneesta hyvästä tuloskehityksestä.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 10,0 (13,3) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,2 (8,4) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 057,6 (1 972,9) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 770,0 (1 609,7) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 1,8 (2,1) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -44,6 (-31,7) miljoonaa euroa, josta IFRS 16 -standardin vaikutus oli -2,3 miljoonaa euroa. Lainakannan keskimaturiteetti oli 4,2 (4,0) vuotta.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -14,4 (5,1) miljoonaa euroa.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

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

Parantuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 1,5 prosenttia ja olivat 220,5 (217,2) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,1 (97,7) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,5 (29,8) prosenttia. Vuokrausasteen nousuun vaikuttivat erityisesti Asiakas ensin -strategiaohjelman mukaiset toimenpiteet.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,12 (16,77) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 153,5 (148,6) miljoonaa euroa, ja nettovuokratuotto-prosentti vuositason laskettuna oli 5,3 (5,4).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2019 yhteensä 25 844 (26 029) asuntoa. Katsauskaudella ei hankittu tai valmistunut vuokra-asuntoja. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 25.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 4 102,4 (3 809,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 227,3 (176,7) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja ruplan arvon muutokset.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14 prosenttia Tampereella ja Turussa, 3 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 110,2 (96,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 93 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 68 prosenttia. Suomessa oli 30.9.2019 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 72,0 (125,2) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 25 (84). Yhteisarvoltaan nämä olivat 4,5 (10,8) miljoonaa euroa.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 35,7 (40,4) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 6,2 (19,9) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 900 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 0 (403) vuokra- ja 0 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2019 yhteensä 1 090 (873) vuokra- ja 131 (131) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 46,7 (33,6) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 534 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,4 (92,5) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 224 (210) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 204 (193). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 221 (214) henkilöä.

KAUSI 1.7.–30.09.2019 (1.7.–30.9.2018) LIIKEVAIHTO JA TULOS

Heinä-syyskuussa 2019 konsernin liikevaihto oli 74,0 (73,1) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 1,3 prosenttia.

Liikevoitto oli 75,1 (66,2) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 50,1 (46,9) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 25,0 (19,2) miljoonaa euroa.

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

Tulos ennen veroja oli 64,3 (56,0) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 33,6 (26,8) miljoonaa euroa.

SATO sai katsauskaudella luottoluokituksen BBB vakain näkymin luottoluokittaja Standard & Poor'silta.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Parantuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 1,3 prosenttia ja olivat 74,0 (73,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,3 (98,2) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 32,2 (32,7) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,12 (16,77) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 56,3 (54,0) miljoonaa euroa, ja nettovuokratuotto prosentti vuositason laskettuna oli 5,8 (5,8).

SATO julkaisi katsauskaudella toimintamallin, jossa yhtiö ottaa itse hoidettavakseen osan nykyisten huoltokumppanien tehtävistä ollakseen entistä lähempänä asiakkaitansa. Yhtiö rekrytoi tulevana vuosina jopa 60 uutta talomestaria, joista ensimmäiset viisi aloittavat joulukuussa.

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2019 yhteensä 25 844 (26 029) asuntoa. Katsauskaudella ei hankittu tai valmistunut vuokra-asuntoja. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 4.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 4 102,4 (3 809,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 64,1 (41,5) miljoonaa euroa.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14 prosenttia Tampereella ja Turussa, 3 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 33,0 (31,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 91 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 60 prosenttia.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 4 (60). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,5 (7,3) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 35,7 (40,4) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 2,5 (0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 900 (2 300) asuntoa varten.

Suomessa valmistui 0 (173) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2019 yhteensä 1 090 (873) vuokra- ja 131 (131) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 15,1 (13,4) miljoonaa euroa.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 224 (210) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 204 (193). Heinäsyyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 223 (217) henkilöä.

SATO Oyj:n toimitusjohtajana toimi 31.8.2019 asti Saku Sipola. SATO Oyj:n hallitus nimitti 29.8. Sharam Rahin, 46, SATOn toimitusjohtajaksi 1. syyskuuta alkaen. Rahi hoitaa tehtävää toistaiseksi, kunnes vakinainen toimitusjohtaja nimitetään. Rahi on SATOn pääomistajan, Fastighets AB Balderin, varatoimitusjohtaja.

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 sijoituksiinsa 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-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservkejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa.

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

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 65,3 % velkasalkusta.

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 korkotas.

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan selvästi. Heikentyneestä talouskasvusta johtuu, että työllisyysasteen kasvu on pysähtynyt ja sen oletetaan laskevan hieman. Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän

pidemmän aikaa 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.

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

Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu hidastuu kauppasodan ja Kiinan heikentyneen talouskehityksen seurauksena. Euroalueen 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.

Maaialmantalouden kasvun hidastuminen ja Euroopan kasvunäkymät vaikuttavat negatiivisesti Suomen talousnäkyymiin ja kasvun oletetaan hidastuvan merkittävästi.

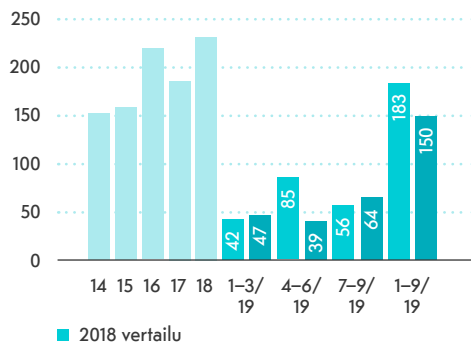
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2019

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Ots AB (Fastighets AB Balder)	30 892 806	54,4
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9
Rakennusliitto ry	619 300	1,1
Valkila 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 (107 kpl)	1 279 113	2,3

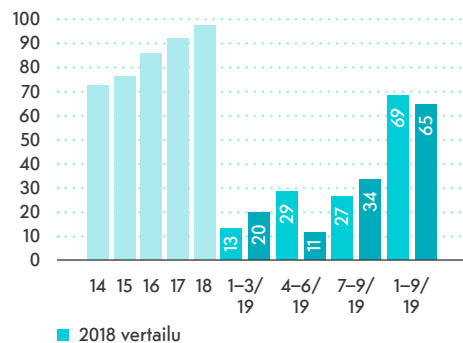
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2019 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 117. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,04 prosenttia 1.1.–30.9.2019.

TALOUDELLINEN KEHITYS

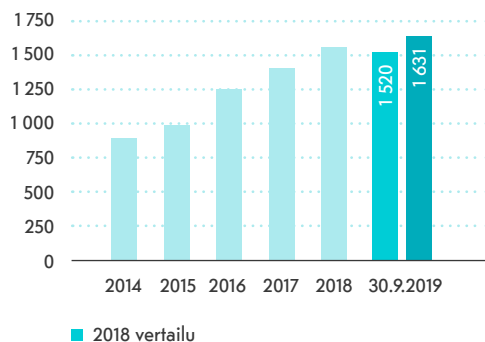
Tulos ennen veroja, milj. €



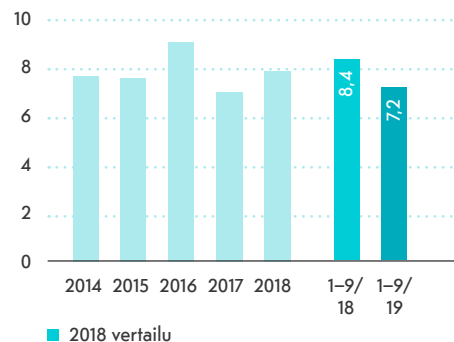
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



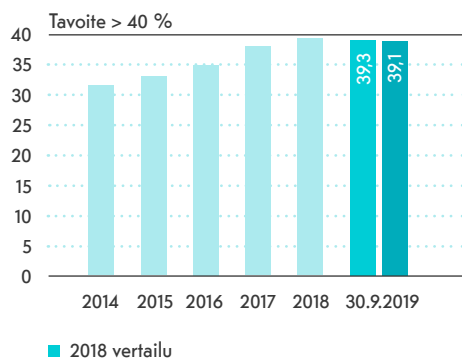
Oma pääoma, milj. €



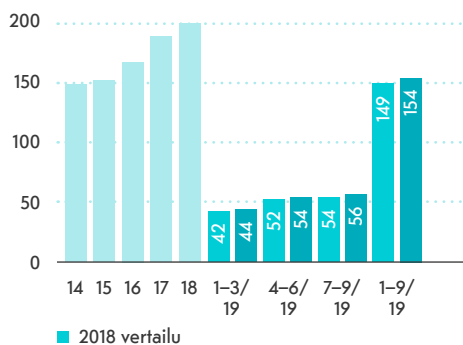
Sijoitetun pääoman tuotto, %



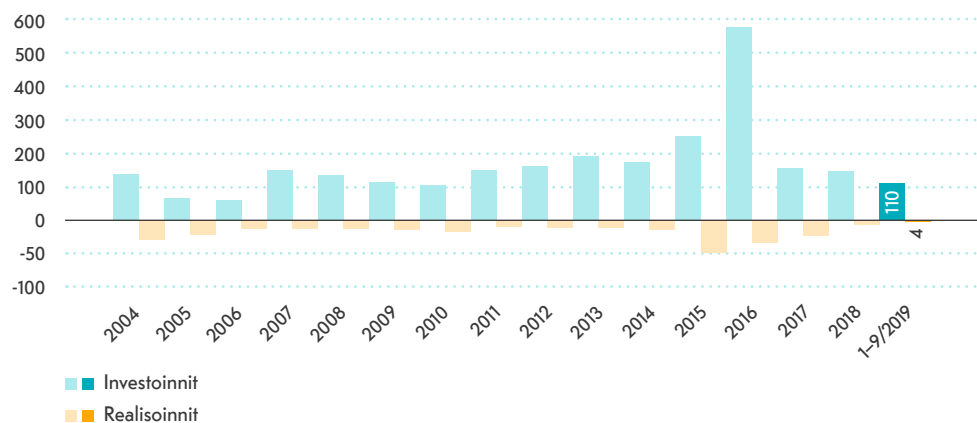
Omavaraisuusaste, %



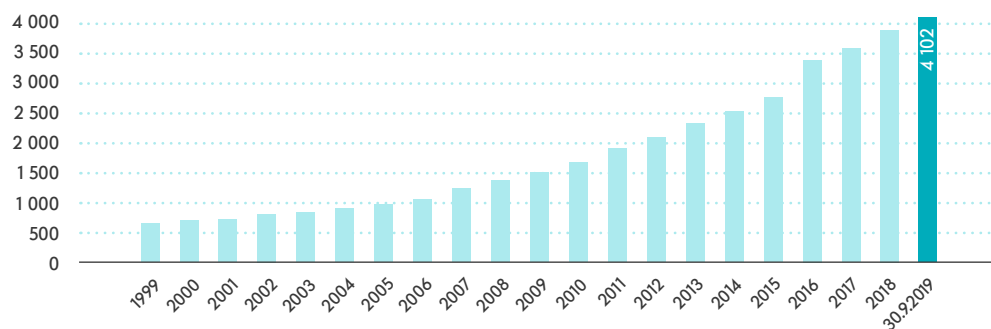
Nettovuokratuotto, milj. €



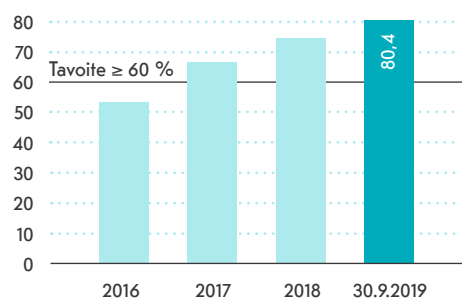
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



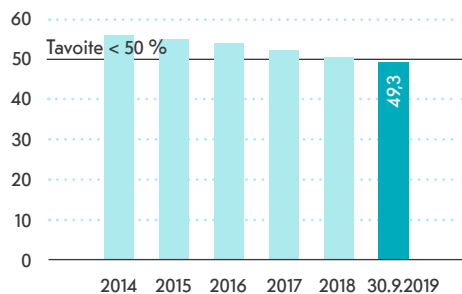
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



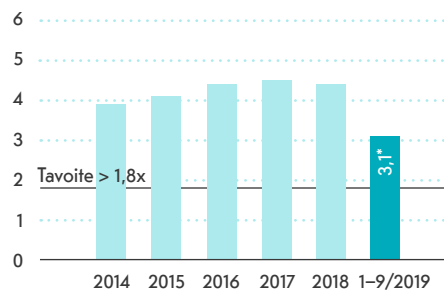
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %

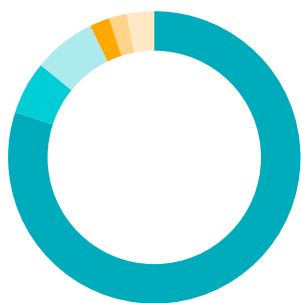


Korkokatekerroin



* Joukkovelkakirjalainojen takaisinosto kasvatti rahoituskuluja kertaluonteisesti 11,8 milj. euroa. Korkokatekerroin ilman takaisinoston vaikutusta on 4,2.

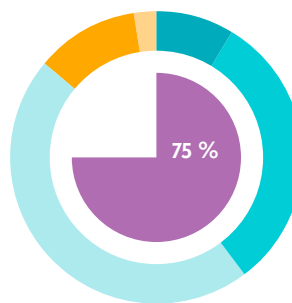
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2019



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

Asunto-omaisuus yhteensä 3 937 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2019, yht. 2 076 milj. €



- Yritystodistukset 180
- Joukkovelkakirjalainat 649
- Pankkilainat 960
- Korkotukilainat 238
- Aravalainat 50
- 75 % velkasalkusta reaali-
vakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2019	1.7.–30.9.2018	1.1.–30.9.2019	1.1.–30.9.2018	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	74,0	73,1	220,5	217,2	290,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-17,7	-19,0	-67,0	-68,7	-91,9
Nettotuotot	56,3	54,0	153,5	148,6	198,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,1	1,1	-0,4	2,7	3,8
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	25,0	19,2	64,2	86,6	102,0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-7,3	-8,4	-23,0	-25,6	-33,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,4	0,4	3,0	3,8
Liiketoiminnan muut kulut	0,2	-0,2	-0,5	-0,8	-1,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Liikevoitto	75,1	66,2	194,5	214,5	273,3
Rahoitustuotot	0,2	0,4	0,6	0,7	0,9
Rahoituskulut	-10,9	-10,6	-45,2	-32,5	-43,5
	-10,8	-10,2	-44,6	-31,7	-42,5
Voitto ennen veroja	64,3	56,0	149,8	182,8	230,8
Tuloverot	-12,9	-11,3	-30,7	-36,9	-46,5
Tilikauden voitto	51,4	44,7	119,1	145,9	184,3
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	51,4	44,7	119,1	146,0	184,3
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	51,4	44,7	119,1	145,9	184,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,91	0,79	2,10	2,58	3,26
Laimennettu (euroa)	0,91	0,79	2,10	2,58	3,26
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2019	1.7.–30.9.2018	1.1.–30.9.2019	1.1.–30.9.2018	1.1.–31.12.2018
Muut laajan tuloksen erät					
Etuspohjaisen 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	-4,1	5,2	-18,0	6,3	1,2
Muuntoerot	0,0	0,0	0,1	-0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,8	-1,0	3,6	-1,3	-0,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-3,3	4,1	-14,4	5,0	0,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-3,3	4,1	-14,4	5,0	0,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	48,1	48,8	104,8	150,9	185,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	48,1	48,8	104,8	151,0	185,2
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	48,1	48,8	104,8	150,9	185,2

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 102,4	3 809,1	3 875,1
Aineelliset hyödykkeet	2,7	2,0	2,4
Aineettomat hyödykkeet	3,4	2,6	2,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,1	1,7	1,9
Käyttöoikeusomaisuuserät	6,1	0,0	0,0
Saamiset	6,2	11,6	8,5
Laskennalliset verosaamiset	16,4	12,1	12,9
Yhteensä	4 138,5	3 839,2	3 903,4
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12,4	16,3	11,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	16,4	4,1	1,7
Rahavarat	4,3	13,2	5,4
Yhteensä	33,1	33,7	19,0
VARAT YHTEENSÄ	4 171,6	3 872,8	3 922,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-38,9	-20,4	-24,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	1 506,9	1 377,7	1 416,1
Yhteensä	1 631,0	1 520,3	1 554,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	-0,1	-0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 630,9	1 520,2	1 554,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	290,4	272,3	273,2
Varaukset	1,6	2,1	2,0
Vuokravastuut	48,1	0,0	0,0
Johdannaisvelat	61,0	35,7	39,7
Korottomat velat	0,0	0,0	1,3
Korolliset velat	1 709,9	1 625,4	1 635,0
Yhteensä	2 111,0	1 935,6	1 951,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	63,7	64,4	64,4
Varaukset	3,0	2,9	2,7
Vuokravastuut	5,3	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	10,0	2,2	2,3
Korolliset velat	347,7	347,5	347,2
Yhteensä	429,7	417,1	416,6
VELAT YHTEENSÄ	2 540,7	2 352,6	2 367,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	4 171,6	3 872,8	3 922,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2019	1.7.–30.9.2018	1.1.–30.9.2019	1.1.–30.9.2018	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	51,4	44,7	119,1	145,9	184,3
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-24,7	-18,4	-62,0	-86,7	-102,1
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,2	0,3	-1,8	-3,9
Muut oikaisut	-0,2	0,1	-0,1	0,1	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10,9	10,6	45,2	32,5	43,5
Korkotuotot	-0,1	-0,2	-0,5	-0,7	-0,9
Osinkotuotot	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Verot	12,9	11,3	30,7	36,9	46,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	50,0	47,7	132,7	126,1	167,4
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,5	3,5	0,2	-4,8	0,9
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1,9	-4,3	5,3	7,7	5,7
Maksetut korot	-8,9	-12,8	-49,6	-38,9	-45,2
Saadut korot	0,1	0,3	0,3	0,6	1,0
Maksetut verot	-6,3	-7,2	-20,4	-23,2	-29,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	32,5	27,2	68,5	67,4	100,6
Investointien rahavirrat					
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0	1,6	1,6
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-39,1	-31,1	-127,3	-94,2	-153,2
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,6	-0,4	-2,2	-1,7	-2,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	-0,3	0,5	0,8	0,0	2,3
Myönnettyt lainat	0,0	-0,5	0,0	-0,5	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	1,0	8,6	11,0	12,8	20,5
Investointien nettorahavirta	-39,0	-22,8	-117,7	-82,0	-131,2
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-55,9	-34,0	-3,0	49,9	42,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	75,0	67,2	617,0	206,7	257,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10,8	-34,6	-535,8	-214,5	-249,0
Vuokravastuuvuokojen takaisinmaksut	-0,6	0,0	-1,9	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	7,6	-1,4	48,0	13,8	21,9
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	3,1	10,3	5,4	14,2	14,2
Kurssierot	0,0	-0,1	0,1	-0,2	0,0
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa	4,3	13,2	4,3	13,2	5,4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2018	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 260,1	1 397,7	-0,1	1 397,6
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	5,1	-	-	-	5,1	-	5,1
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	146,0	146,0	0,0	145,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	5,1	0,0	0,0	145,9	151,0	0,0	150,9
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	5,1	0,0	0,0	117,6	122,6	0,0	122,6
Oma pääoma 30.9.2018	4,4	-20,4	43,7	114,8	1 377,7	1 520,3	-0,1	1 520,2

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
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	-	-14,4	-	-	-	-14,4	-	-14,4
Muuntoerot	-	-	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	119,1	119,1	0,0	119,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-14,4	0,0	0,0	119,2	104,8	0,0	104,8
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	-14,4	0,0	0,0	90,9	76,4	0,0	76,4
Oma pääoma 30.9.2019	4,4	-38,9	43,7	114,8	1 506,9	1 631,0	-0,1	1 630,9

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

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 asutussijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

SATOn osavuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuositarkastukset* -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävää tietoa 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 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 asuin-kohteista. 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 diskontto-korkona 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.–30.9.2019 olivat seuraavat:

KONSERNIN TULOSLASKELMA

Milj. €	1–9/2019
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	2,7
Nettotuotot	2,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-0,5
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,1
Liikevoitto	2,2
Rahoituskulut	-2,3
Voitto ennen veroja	0,0
Laskennalliset verot	0,0
Tilikauden voitto	0,0

KONSERNIN TASE

Milj. €	30.9.2019
Sijoituskiinteistöt	47,7
Käyttöoikeusomaisuuserät	6,1
Laskennalliset verosaamiset	0,0
Pitkäaikaiset varat	53,8
Varat yhteensä	53,8
Kertyneet voittovarot	0,0
Oma pääoma yhteensä	0,0
Vuokravastuuvelat	48,1
Pitkäaikaiset velat	48,1
Ostovelat ja muut velat	0,5
Vuokravastuuvelat	5,3
Lyhytaikaiset velat	5,8
Velat yhteensä	53,9

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus konsernin liiketoiminnan nettorahavirtaan oli 1,9 milj. € ja rahoituksen nettorahavirtaan -1,9 milj. € kaudella 1.1.–30.9.2019.

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 määräytymisajan kohtana. Muutos on tehty myös vertailukausille, ja se lisäsi kaudella 1.1.–30.9.2018 sijoituskiinteistöjen ylläpitokuluja 1,8 milj. €. Muutoksella ei ollut vaikutusta konsernin koko tilikauden 2018 tulokseen.

Muilla osin osavuosikatsauksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittilinpäätöksessä.

3. SEGMENTTILIIKETIEDOT

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

LIIKEVAIHTO ALUEITTAIN

Milj. €	7–9/2019	7–9/2018	1–9/2019	1–9/2018	1–12/2018
Suomi	72,5	71,6	215,9	212,7	284,4
Venäjä	1,6	1,4	4,6	4,5	6,0
Yhteensä	74,0	73,1	220,5	217,2	290,4

PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

Milj. €	30.9.2019			30.9.2018		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	3 979,9	122,5	4 102,4	3 700,3	108,8	3 809,1
Aineelliset hyödykkeet	2,7	0,1	2,7	2,0	0,0	2,0
Aineettomat hyödykkeet	3,3	0,0	3,4	2,6	0,0	2,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	-	0,2	0,0	-	0,0
Yhteensä	3 986,1	122,6	4 108,7	3 704,9	108,9	3 813,8

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. €	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	0,5	9,6	4,5	13,2	15,4
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,5	-9,5	-4,5	-13,0	-14,9
Yhteensä	0,0	0,1	0,0	0,2	0,4
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	0,5	4,5	6,0	9,9	10,0
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-0,4	-3,5	-6,3	-7,5	-6,7
Yhteensä	0,1	1,0	-0,4	2,4	3,4
Yhteensä	0,1	1,1	-0,4	2,7	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. €	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,4	-0,5	0,1	-0,5	-0,1
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	0,0	0,0	0,0	1,7	1,7
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Muut tuotot	0,1	0,8	0,3	1,0	1,5
Yhteensä	0,5	0,4	0,4	3,0	3,8

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

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,4	0,4	0,8	1,0
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,1	-0,1	-0,1
Yhteensä	0,2	0,4	0,6	0,7	0,9
Milj. €	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-5,8	-6,7	-18,4	-20,3	-27,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-3,0	-2,8	-8,7	-8,7	-11,6
Korkokulut vuokravastuuveloista*	-0,8	0,0	-2,3	0,0	0,0
Muut rahoituskulut**	-1,4	-1,1	-15,9	-3,4	-4,6
Yhteensä	-10,9	-10,6	-45,2	-32,5	-43,5
Yhteensä	-10,8	-10,2	-44,6	-31,7	-42,5

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

** Sisältää kertaluonteisen 11,8 miljoonan euron kulun, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon.

7. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	1-9/2019	1-9/2018	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	5,6	5,6
Lisäinvestoinnit	123,6	104,0	155,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-11,2	-21,0	-21,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,9	1,2	1,7
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,5	0,2	0,1
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta**	64,2	86,6	102,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen ei-tulosvaikutteiset arvomuutokset	0,9	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 102,4	3 809,1	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 Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 5,5 (-10,7) 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 asutokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvonekehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

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

Omistettut 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 liike-toimessa, 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 vuokratuotantaa 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. €	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Kauppa-arvo	3 348,0	3 068,4	3 138,0
Tuottoarvo	467,8	529,9	516,2
Tasearvo	238,9	210,8	220,9
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 054,7	3 809,1	3 875,1
Käyttöoikeuskiinteistöt	47,7	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 102,4	3 809,1	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. €	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,4	2,2	2,2
Lisäykset	0,8	0,4	0,8
Vähennykset	-0,1	-0,1	-0,4
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	-0,1	0,4
Siirrot erien välillä	0,0	-0,1	-0,1
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,5	-0,3	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,7	2,0	2,4

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,6	1,8	1,8
Lisäykset	1,4	1,3	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	-0,7	-0,2	-0,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,4	2,6	2,6

10. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2019 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta. Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-9/2019	1-9/2018	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. €	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Korolliset velat			
Yritystodistukset	180,0	190,9	182,9
Joukkovelkakirjalainat	646,3	746,7	747,0
Pankkilainat	943,7	672,1	720,2
Korkotukilainat	237,7	305,4	275,4
Aravalainat	50,0	57,8	56,7
Yhteensä	2 057,6	1 972,9	1 982,2

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko 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 5,0 (3,2) milj. €.

12. JOHDANNAISET

Milj. €	30.9.2019			30.9.2018		31.12.2018
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto	
Johdannaissopimusten käyvät arvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-45,5	-45,5	-20,5	-26,8	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-15,9	-15,9	-15,5	-14,0	
Yhteensä	0,0	-61,4	-61,4	-36,0	-40,8	

Milj. €	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	683,4	745,6	775,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	73,4	73,4
Yhteensä	756,8	819,0	848,9

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -14,4 (5,1) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Korkosuojaukset erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

13. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	30.9.2019			30.9.2018		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,1	-	-	1,7	-
Lainasaamiset	-	6,2	-	-	11,2	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	0,4	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	9,9	-	-	12,5	-
Rahavarat	-	4,3	-	-	13,2	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	641,1	24,0	-	751,9	24,0	-
Muut lainat	-	1 418,3	-	-	1 228,9	-
Johdannaisvelat	-	61,4	-	-	36,4	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	32,3	-	-	24,2	-

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	-
Johdannaisvelat	-	40,8	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	23,6	-

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

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	-0,3	0,0	-0,3
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,5	0,0	-0,5
Varaukset kauden lopussa 30.9.2019	2,8	1,8	4,6

Milj. €	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Pitkäaikaiset varaukset	1,6	2,1	2,0
Lyhytaikaiset varaukset	3,0	2,9	2,7
Yhteensä	4,6	5,1	4,7

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

15. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,9	0,3	2,6	0,9	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-25,0	-19,2	-64,2	-86,6	-102,0
Varausten muutos	-0,3	0,6	-0,2	-1,0	-1,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-0,2	0,0	-0,2	0,0	0,0
Yhteensä	-24,7	-18,4	-62,0	-86,7	-102,1

Milj. €	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 049,6	1 973,3	1 982,2	1 931,7	1 931,7
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	8,3	-1,4	78,2	42,1	50,2
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	-0,8	1,3	-2,6	-0,2	0,1
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,5	0,1	1,5	0,8	0,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	0,0	-0,4	-1,6	-1,4	-0,5
Korolliset velat kauden lopussa	2 057,6	1 972,9	2 057,6	1 972,9	1 982,2

16. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	500,4	704,2	671,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	819,5	1 056,9	1 015,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	7,7	10,4	7,8
Rs-takaukset	3,9	3,3	4,8
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	4,8	4,8	4,8
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	9,6	8,7	9,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	72,0	125,2	107,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	5,4	3,9	0,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	42,4	39,7	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 20,2 (30,0) milj. €.

17. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on 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 SATO-yhtiöiden hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä SATO-konsernin johtoryhmän jäsenet, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiaintojohtaja 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. €	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1,2	1,9	2,1
Yhteensä	1,2	1,9	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 jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-9/2019	1-9/2018*	1-12/2018*	1-12/2017*	1-12/2016**	1-12/2015**	1-12/2014**
Liikevaihto, milj. €	220,5	217,2	290,4	280,1	262,7	249,4	243,2
Nettovuokratuotto, milj. €	153,5	148,6	198,5	188,4	167,1	151,8	146,2
Nettovuokratuotto, %	5,3 %	5,4 %	5,5 %	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %
Liikevoitto, milj. €	194,5	214,5	273,3	230,1	267,2	196,5	191,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-44,6	-31,7	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0	-39,1
Tulos ennen veroja, milj. €	149,8	182,8	230,8	184,4	219,4	159,4	152,2
Taseen loppusumma, milj. €	4 171,6	3 872,8	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6	2 801,6
Oma pääoma, milj. €	1 630,9	1 520,2	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2	892,3
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 057,6	1 972,9	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,2 %	8,4 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto, %	10,0 %	13,3 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %
Omavaraisuusaste, %	39,1 %	39,3 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %
Henkilöstö keskimäärin**	221	214	215	206	170	172	165
Henkilöstö kauden lopussa	224	210	218	212	175	170	169
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	2,10	2,58	3,26	2,55	3,22	2,49	2,37
Oma pääoma/osake, €***	28,81	26,85	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. €	67,8	73,9	96,1	82,8	69,5	64,5	65,1
Operatiivinen tulos/osake, €	1,20	1,31	1,70	1,46	1,28	1,27	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	1 966,5	1 816,5	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8	1 120,3
Nettovarallisuus/osake, €	34,73	32,08	32,77	29,65	26,80	24,15	22,04
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	64,9	68,5	97,9	92,4	86,2	78,1	72,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,15	1,21	1,73	1,63	1,59	1,54	1,43
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018*	Q3 2018*	Q2 2018*	Q1 2018*
Liikevaihto, milj. €	74,0	73,4	73,1	73,2	73,1	72,2	72,0
Nettovuokratuotto, milj. €	56,3	53,7	43,5	49,9	54,0	52,4	42,1
Nettovuokratuotto, %	5,8 %	5,6 %	4,6 %	5,3 %	5,8 %	5,8 %	5,2 %
Liikevoitto, milj. €	75,1	61,6	57,8	58,8	66,2	95,7	52,6
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	25,0	16,5	22,7	15,3	19,2	50,3	17,1
Nettorahoituskulut, milj. €	-10,8	-22,6	-11,2	-10,8	-10,2	-10,6	-10,9
Tulos ennen veroja, milj. €	64,3	39,0	46,6	48,0	56,0	85,1	41,7
Tulos/osake, €	0,91	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	56,6
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	33,0	46,8	30,4	47,3	31,5	46,8	18,3
Prosentteina liikevaihdosta	44,5 %	63,7 %	41,6 %	64,7 %	43,1 %	64,8 %	25,4 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	31,3	17,6	18,9	24,8	28,7	27,5	17,9
Operatiivinen tulos/osake, €	0,55	0,31	0,33	0,44	0,51	0,49	0,32
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	33,6	11,3	20,0	29,8	26,3	28,6	13,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,59	0,20	0,35	0,53	0,46	0,51	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, %	$= \frac{\text{Nettovuokratuotto}}{(\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo} - \text{rakenteilla olevat kohteet}) \text{ keskimäärin}} \times 100$	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	$= \frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut})}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$	
Oman pääoman tuotto, %	$= \frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$	
Omavaraisuusaste, %	$= \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$	
Tulos/osake, €	$= \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääoma/osake, €	$= \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos – Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot + Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntin myyntikate huomiodien 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

