

Muualla hyvä, kotona paras

#asiakasensin #kotejaasiakaspalvelulla #omakotiparaskoti



Q1 OSAVUOSIKATSAUS
1.1.–31.3.2017

sato

SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
STRATEGIA	4
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2017	5
Toimintaympäristö	5
Toimitusjohtaja Saku Sipola:.....	6
Liikevaihto ja tulos	6
Taloudellinen asema ja rahoitus	6
Asunto-omaisuus ja käypä arvo	6
Investoinnit ja realisoinnit	7
Vuokraus	7
Kiinteistökehitys.....	7
Liiketoiminta Pietarissa.....	7
Henkilöstö	7
Varsinainen yhtiökokous 8.3.2017.....	7
Hallituksen järjestäytyminen.....	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	8
Näkymät	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 10.4.2017	8
TALOUDELLINEN KEHITYS	9
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS	12
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS	13
KONSERNITASE, IFRS	14
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	15
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	16
LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN	17
TUNNUSLUVUT	25
TUNNUSLUKUIEN KAAVAT	26

AVAINLUVUT



Avainluku	Q1 2017	Q1 2016
Liikevaihto	68,1 milj. €	61,1 milj. €
Asunto-omaisuus	25 499 asuntoa 3,41 mrd. €	23 365 asuntoa 2,82 mrd. €
Investoinnit	26,4 milj. €	37,2 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 392 kpl	1 172 kpl
Rakenteilla Pietari	0 kpl	74 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,54 €/m ² /kk	16,06 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta	19,2 milj. €	21,0 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1 304,2 milj. €	1 011,9 milj. €
Asiakkaiden nettosuositeluhaluukkuus	29	24

STRATEGIA

MEGATRENDIT

Globalisatio

Digitalisaatio

Kestävä kehitys

KAUPUNGIT MUUTTUVAT, IHMISET MUUTTUVAT, ASUMISENKIN ON MUUTUTTAVA

Visio:
HYVINVOIVIA
IHMISIÄ
KUKOISTAVISSA
KAUPUNGEISSA

**KOTI
KUTEN
HALUAT**

Missio:
MULLISTAMME
ASUMISEN –
TARJOAMME
ENEMMÄN KUIN
SEINÄT

Strategiset kehitysohjelmat:
ASIAKAS ENSIN/OMASATO/MONIPUOLISET ASUMISRATKAISUT

ARVOT

Rima korkealla

Ihminen ihmiselle

Osaamisen ilo ja rentous

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2017

Yhteenveto ajalta 1.1.–31.3.2017 (1.1.–31.3.2016)

- Tulos ennen veroja oli 58,6 (63,3) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,83 (0,99) €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 32,3 (39,8) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 304,2 (1 011,9) milj. €, 23,03 (19,90) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 14,7 (20,1) %.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,8 (10,4) %.
- Liikevaihto oli 68,1 (61,1) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 26,4 (37,2) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 315 (32) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 96,1 (94,8) %.
- Rakenteilla 1 392 uutta vuokra-asuntoa.

Toimintaympäristö

Suomen talous on kääntynyt nousu-uralle ja lähiajan kasvun ennustetaan asettuvan selvästi yli yhden prosentin tasolle. Kasvu on perustunut pääosin yksityiseen kulutukseen ja rakennusinvestointeihin. Inflaatio on osoittanut kiihtymisen merkkejä, mutta etenkin lyhyet viitekorot ovat edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Pitkien korkojen ennustetaan kääntävän nousu-uralle. Kuluttajien luottamus talouteen on vahvistunut entisestään ja kuluttajien arvio myös työttömyyskehityksestä on optimistinen.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt hyvänä. Asuntorakentaminen on vilkasta SATO:n päätoimialueilla. Pääkaupunkiseudulla on rakenteilla useita kehittyviä asuinalueita, kuten Kalasatama, Kruunuvuorenranta ja Jätkäsaari Helsingissä, Niittykumpu

Espoossa ja Tikkurila sekä Martinlaakso Vantaalla. Tampereella rakennetaan muun muassa Härmälänrantaa ja Turussa Kakolan aluetta. Valmistuvien uusien asuntojen suuren määrän vuoksi vuokra-asuntomarkkina on monin paikoin tasapainossa ja vuokrat ovat kehittyneet malfillisesti.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla on ennätysaktiivista (KTI). Sijoittajien tekemien asuntokauppojen määrä on pysynyt korkealla ja positiivista virettä on alkuvuonna ollut myös kuluttajien tekemissä asuntokaupoissa. Tämä näkyi muun muassa tammikuussa 2017 nostettujen asuntolainojen määrässä. Viimeksi yhtä paljon lainoja on nostettu tammikuussa 2012.

Venäjän talouden arvioidaan kääntävän loivaan kasvuun.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

- Vahva keskittyminen asiakaspalvelutyöhön näkyi tarkastelujaksolla vaihtuvuuden laskuna. Olemme pystyneet parantamaan asiakaspysyvyyttämme.
- SATOn uudistetun strategian ytimessä on asiakasvetoisuus, ja yhä parempaan asiakaspalveluun tähtäävä Asiakas ensin -kehitysohjelmamme etenee käytännön toimiin. Jatkossa SATOn omat asiakaspalveluhenkilöt pitävät asiakkaasta entistä paremmin huolta ja varmistavat johdonmukaisen palveluketjun toteutumisen ennalta määritellyn ajan puitteissa. Lisäksi aiemmin ulkopuolelta hankittuja isännöintipalveluja otetaan osaksi omaa tekemistä ja isännöinnin perinteiset tehtävät sisällytetään SATOn omien palvelupäälliköiden ja -johtajien työkuviin. Muutoksen myötä SATOon on palkattu yli 30 ihmistä asiakaspalvelutehtäviin.
- Haluamme kuunnella asiakasta entistä herkemmin sekä kehittää ja kehittyä saamamme palautteen ja tutkimustiedon pohjalta. Avasimme SATO Pulssin, mobiilisti toimivan asukaspaneelin, jonka avulla asukkaamme voivat vaikuttaa asunratkaisuihin ja niihin liittyvien palveluiden kehittämiseen.
- Kaupungistumiskehitys jatkuu voimakkaana tulevaisuudessa. Kaupungistuminen on Suomen kansainvälisen menestyksen kannalta oleellista, koska uudet innovaatiot, yritykset ja työpaikat syntyvät pääsääntöisesti kaupunkiympäristössä. Tämä aiheuttaa jatkuvan tarpeen vuokra-asunnoille ja jatkamme edelleen investointejamme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.
- Asuntojen vuokraus on kehittynyt hyvin ja vuokrausaste parani viime vuodesta selkeästi. Verrattuna vuoden 2016 viimeiseen neljännekseen, vuokrausaste on laskenut hieman, kun ensimmäisellä neljänneksellä tuli vuokraukseen uusia ja peruskorjattuja asuntoja 463 kappaletta.

Liikevaihto ja tulos

Yhtiö on vuoden alusta muuttanut raportointikäytäntöä siten, että liikevaihto muodostuu ainoastaan vuokratuotoista. Osavuosikatsauksen liitetiedossa 1 on lisätietoja tehdyistä muutoksista.

Tammi–maaliskuussa 2017 konsernin liikevaihto oli 68,1 (61,1) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 11,5 prosenttia. Kasvun syynä on asuntojen lukumäärän lisääntyminen ja vuokrausasteen myönteinen kehitys.

Liikevoitto oli 70,3 (72,9) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta oli 38,0 (33,1) miljoonaa euroa. Alkuvuoden arvonmuutos oli 32,3 (39,8) miljoonaa euroa ja pääosin siihen vaikuttaa asuntojen hintojen nousu SATON kohdealueilla, joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen ja rupan kurssin vahvistuminen.

Tulos ennen veroja oli 58,6 (63,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi–maaliskuussa 19,2 (21,0) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 3 562,5 (3 287,1) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 304,2 (1 011,9) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 23,03 (19,90) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 36,6 (30,8) prosenttia. Omavaraisuuden vahvistuminen johtuu arvon noususta ja hyvästä tuloksesta vuonna 2016. SATOn yhtiökokous teki päätöksen, jonka mukaan vuoden 2016 tuloksesta ei jaeta osinkoja investointitoiminnan edellytysten vahvistamiseksi. Tavoitteena on vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 14,7 (20,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,8 (10,4) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 1 905,7 (1 946,1) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 437,1 (1 635,9) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,5 (2,5) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -11,7 (-9,6) miljoonaa euroa.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta hankittiin 52,0 miljoonaa euroa. Luototusaste (LTV) oli maaliskuun lopussa 53,4 (55,1) prosenttia. Luototusaste parantui johtuen arvon noususta ja hyvästä tuloksesta vuonna 2016.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 4,7 (-6,6) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOlle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuva vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Künsteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaari-suunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

SATOn omistuksessa oli 31.3.2017 yhteensä 25 499 (23 365) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 315 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuomistusasuntoja oli 117.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli maaliskuun lopussa 3 414,2 (2 823,4) miljoonaa euroa. Sijoitusomaisuuden arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 31,0 (70,5) miljoonaa euroa.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 79 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä noin 4 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 26,4 (37,2) miljoonaa euroa. Alkuvuoden investoinneista 78 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 74 prosenttia.

Suomessa oli 31.3.2017 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 107,5 (124,6) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 117 (66). Yhteisarvoltaan nämä olivat 28,4 (7,3) miljoonaa euroa.

Vuokraus

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

Vuonna 2016 toteutuneista asuntohankinnoista ja parantuneesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 11,5 prosenttia ja olivat 68,1 (61,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,1 (94,8) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 37,0 (40,6) prosenttia. Vaihtuvuuden laskemiseen ja vuokrausasteen nousuun on vaikuttanut viimeisen vuoden aikana Asiakas-ensin-strategiaohjelman mukaiset toimenpiteet, asiakas-kommunikoinnin tiivistäminen ja laadun parantaminen sekä vuokraustoiminnan tehostaminen.

SATON vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat kvartaalin lopussa 16,54 (16,06) euroa/m²/kk. Keskivuokraa nostaa investoinnit pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 42,4 (37,9) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto-prosentti vuositasolla laskettuna oli 5,2 (5,7).

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset SATON uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 62,6 (57,0) miljoonaa euroa. Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 0,0 (2,4) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 050 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään

olemassa olevaa infrastruktuuria sekä tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten varmistamaan palvelujen pysyvyys ja kehittyminen alueilla.

Suomessa valmistui 298 (32) vuokra- ja 57 (0) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2017 yhteensä 1 392 (1 172) vuokra- ja 0 (76) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 8,8 (8,2) miljoonaa euroa.

Tammi-maaliskuussa myytiin yhteensä 18 (48) uudisasuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 9 (29) valmista ja 0 (23) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 6,0 (25,8) miljoonaa euroa. SATO on tehnyt strategisen päätöksen luopua omistusasuntotuotannosta ja keskittyä vuokra-asuntoliiketoimintaan.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkina vastaa kooltaan Suomen asuntomarkkinaa. Investointitoiminnan laajentaminen Pietariin vuodesta 2007 alkaen on lisännyt mahdollisuuksia SATON kasvulle. Kohteet hankitaan kaupungin keskeisiltä sijainneilta.

Maaliskuun lopulla Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 137,3 (111,5) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 0,0 (1,1) miljoonan euron arvosta.

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

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 87,8 (77,0) prosenttia. Vuokrausasteen nousu edelliseen vuoteen nähden johtui pääosin uusimpien kohteiden myönteisestä vuokrausastekehityksestä.

SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 186 (162) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 171 (152). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 181 (165) henkilöä.

Varsinainen yhtiökokous 8.3.2017

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 ja Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Hans Spikker.

Tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö KPMG Oy Ab.

Yhtiökokous päätti, että SATO Oyj ei jaa osinkoa vuodelta 2016.

Hallituksen järjestäytyminen

Järjestäytymiskokouksessaan 8.3.2017 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, Hans Spikkerin ja Timo Steniuksen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

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

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

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2016 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

Näkymät

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan loivalla kasvu-uralla ja yleisen luottamusilmapiirin pysyvän keskimääräistä korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2017 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän kasvu-uralle.

Suomen pankin mukaan maailmantalouden vakaa kasvu ja kevyet rahoitusolot tukevat euroalueen suotuisaa kehitystä lähivuosina, vaikkakin kasvunäkymiä varjostavat Iso-Britannian EU-vetäytymisneuvotteluihin liittyvä epävarmuus, muut mahdolliset talouden kasvua vaimentavat poliittiset tapahtumat sekä eräiden euromaiden pankkisektorin tilasta ja julkisen talouden näkymistä aiheutuva huoli.

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

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

SATOn nettovuokratuottoosaston arvioidaan pysyvän vuoden 2016 tasolla.

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

Venäjän taloustilanteen ennustetaan kehittyvän hitaasti.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 10.4.2017

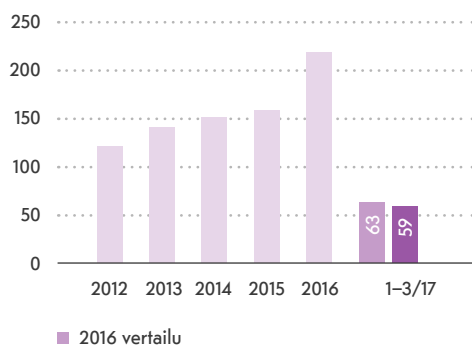
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

- Balder Finska Otas AB
(omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %) 53,6 %
- Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool
(omistaja: Stichting Pensioenfondsen ABP, > 95 %;
manageri: APG Asset Management NV) 22,6 %
- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo 12,7 %
- Valtion Eläkerahasto 4,9 %
- Rakennusliitto ry 1,1 %
- Muut osakkeenomistajat (91 kpl) 5,1 %

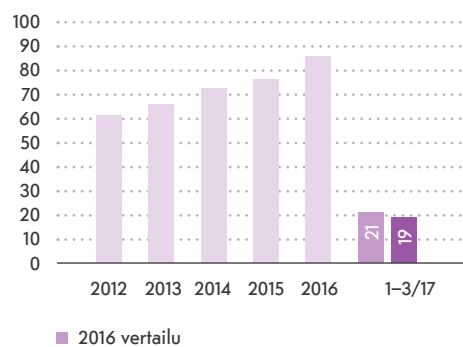
SATOn osakkeiden lukumäärä 10.4.2017 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 96. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 prosenttia 1.1.–10.4.2017.

TALOUDELLINEN KEHITYS

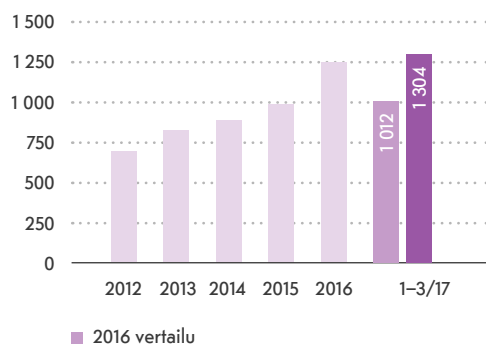
Tulos ennen veroja, milj. €



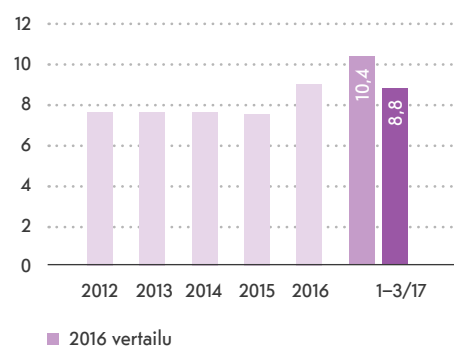
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



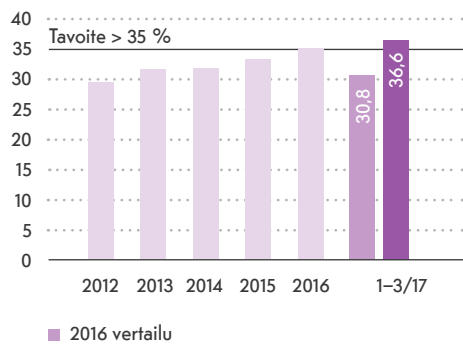
Oma pääoma, milj. €



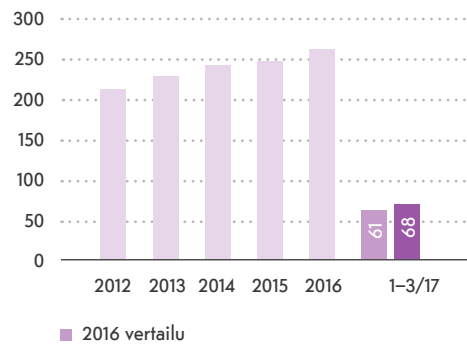
Sijoitetun pääoman tuotto, %



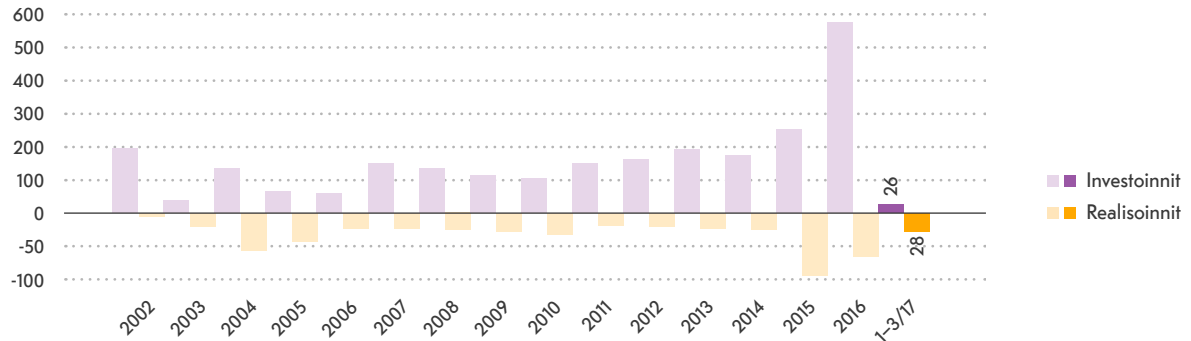
Omavaraisuusaste, %



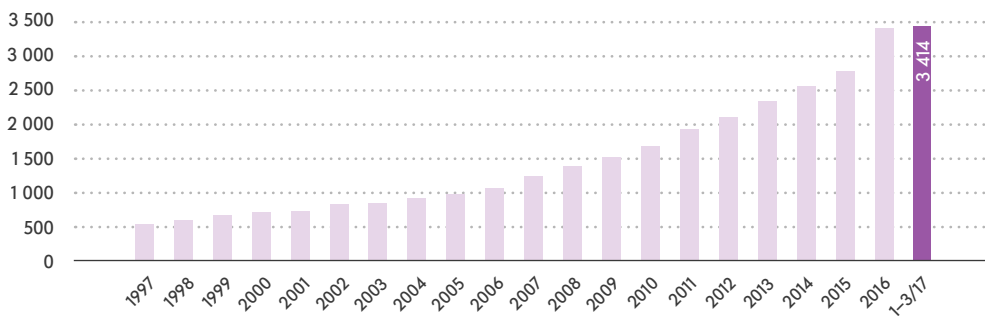
Liikevaihto, milj. €



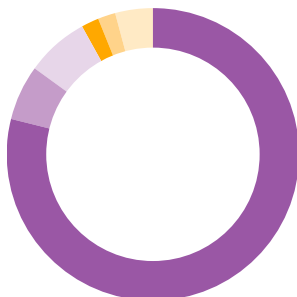
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Asuntokannan arvonkehitys, milj. €



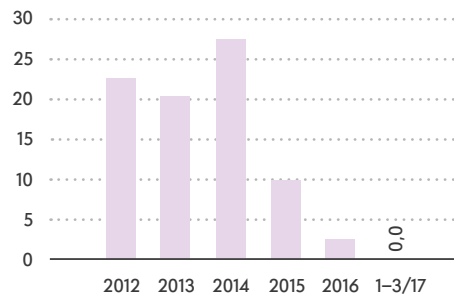
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2017



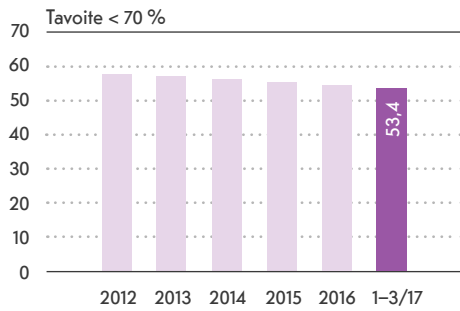
- Pääkaupunkiseutu 79 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 4 %

Asunto-omaisuus yhteensä 3 414 milj. €

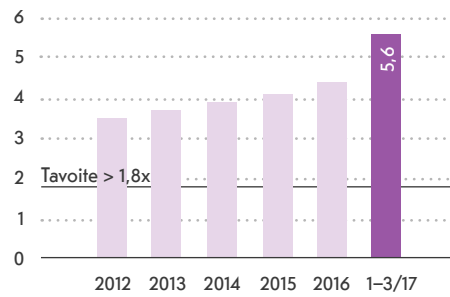
Asuntoinvestoinnit Pietarissa, milj. €



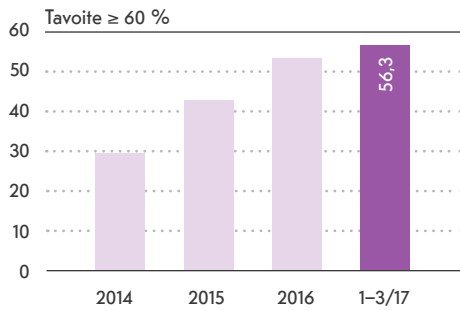
Luototusaste, %



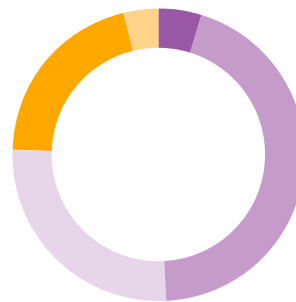
Korkokatekerroin



Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2017, yht. 1 919 milj. €



- Yritystodistukset 95
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 507
- Korkotukilainat 397
- Aravalainat 71

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2017	1.1.–31.3.2016	1.1.–31.12.2016
Liikevaihto	68,1	61,1	262,7
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-25,0	-22,8	-95,7
Nettotuotot	43,1	38,2	167,1
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,5	0,7	0,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	32,3	39,8	124,3
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-7,9	-7,2	-30,0
Liiketoiminnan muut tuotot	3,1	2,0	7,7
Liiketoiminnan muut kulut	-0,8	-0,5	-2,6
Liikevoitto	70,3	72,9	267,2
Rahoitustuotot	0,3	0,1	0,6
Rahoituskulut	-12,0	-9,7	-48,4
	-11,7	-9,6	-47,8
Voitto ennen veroja	58,6	63,3	219,4
Tuloverot	-11,6	-12,9	-44,8
Tilikauden voitto	47,0	50,4	174,7
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	47,0	50,4	174,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,2
Tilikauden voitto	47,0	50,4	174,7
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	0,83	0,99	3,22
Laimennettu (euroa)	0,83	0,99	3,22
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	50,8	54,3

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2017	1.1.–31.3.2016	1.1.–31.12.2016
Muut laajan tuloksen erät			
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	-0,1
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	-0,1
Rahavirran suojaus	5,9	-7,7	-3,5
Muuntoerot	-0,1	0,0	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-1,2	1,5	0,7
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	4,6	-6,2	-2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	4,6	-6,2	-2,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	51,6	44,2	171,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	51,6	44,2	172,1
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,2
	51,6	44,2	171,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	3 414,2	2 823,4	3 383,2
Aineelliset hyödykkeet	85,2	106,4	105,1
Aineettomat hyödykkeet	1,9	1,9	1,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	13,2	12,5	13,4
Laskennalliset verosaamiset	14,9	16,9	16,1
Yhteensä	3 531,0	2 962,7	3 521,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20,5	16,5	18,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,9	6,3	4,9
Rahavarat	6,1	301,6	18,3
Yhteensä	31,5	324,3	41,2
VARAT YHTEENSÄ	3 562,5	3 287,1	3 562,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-33,2	-41,3	-37,9
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	1,9	114,8
Kertyneet voittovarot	1 174,4	1 003,1	1 127,6
Yhteensä	1 304,2	1 011,9	1 252,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,1	0,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 304,2	1 012,1	1 252,6
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	232,5	205,8	225,9
Varaukset	3,0	5,2	3,0
Johdannaisvelat	49,3	55,5	54,4
Korottomat velat	0,0	0,8	0,8
Korolliset velat	1 765,6	1 766,7	1 794,4
Yhteensä	2 050,4	2 034,0	2 078,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	52,7	50,0	69,9
Varaukset	1,9	1,9	1,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	13,3	9,7	10,8
Korolliset velat	140,1	179,4	148,5
Yhteensä	208,0	241,0	231,1
VELAT YHTEENSÄ	2 258,4	2 275,0	2 309,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 562,5	3 287,1	3 562,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2017	1.1.–31.3.2016	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	47,0	50,4	174,7
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa*	-31,9	-39,0	-122,5
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,5	-0,7	-1,0
Muut oikaisut	0,0	-0,2	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	12,0	9,7	48,4
Korkotuotot	-0,2	-0,1	-0,6
Osinkotuotot	-0,1	0,0	0,0
Verot	11,6	12,9	44,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	37,9	33,0	143,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,6	-2,5	-1,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos*	-12,1	1,7	12,1
Maksetut korot	-16,6	-8,7	-43,0
Saadut korot	0,2	0,1	0,5
Maksetut verot	-2,5	-4,2	-13,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	4,2	19,4	98,1
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-26,4	-37,2	-327,0
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	18,0	7,9	6,1
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,9
Myönnettyt lainat	0,0	-0,8	-1,9
Sijoitusomaisuuden realisointi	28,8	7,4	52,1
Investointien nettorahavirta	20,5	-22,6	-269,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-15,0	2,6	6,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	52,0	298,3	381,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-74,0	-31,4	-332,9
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	98,7
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	-25,4	-25,4
Rahoituksen nettorahavirta	-37,0	244,1	128,1
Rahavarojen muutos	-12,3	240,8	-43,6
Rahavarat kauden alussa	18,3	60,7	60,7
Kurssierot	0,1	0,1	0,4
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,9
Rahavarat kauden lopussa	6,1	301,6	18,3

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

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Emoyhtiön omistajien osuus

Milj. €	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		-6,2				-6,2		-6,2
Muuntoerot					0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos					50,4	50,4	0,0	50,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-6,2	0,0	0,0	50,4	44,2	0,0	44,2
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako					-25,4	-25,4	0,0	-25,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,4	-25,4	0,0	-25,4
Muut oikaisut	0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-6,2	0,0	0,0	25,0	18,8	0,0	18,8
Oma pääoma 31.3.2016	4,4	-41,3	43,7	1,9	1 003,1	1 011,9	0,1	1 012,1

Emoyhtiön omistajien osuus

Milj. €	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 127,6	1 252,6	0,0	1 252,6
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		4,7				4,7		4,7
Muuntoerot					-0,1	-0,1		-0,1
Tilikauden tulos					47,0	47,0	0,0	47,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	4,7	0,0	0,0	46,9	51,6	0,0	51,6
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako					0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	0,0				0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	4,7	0,0	0,0	46,9	51,6	0,0	51,6
Oma pääoma 31.3.2017	4,4	-33,2	43,7	114,8	1 174,4	1 304,2	0,0	1 304,2

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. Liitetiedot osavuosisikatsaukseen

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

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

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

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

2. Segmenttiliitetiedot

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

Milj. €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Varat alueittain			
Suomi	3 416,2	3 168,4	3 425,4
Venäjä	146,3	118,7	136,8
Yhteensä	3 562,5	3 287,1	3 562,2

3. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista			
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	28,2	7,2	67,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-27,7	-6,5	-66,5
Yhteensä	0,5	0,7	0,7

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

4. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Liiketoiminnan muut tuotot			
Uudisasuntojen myyntituotot	23,9	13,2	40,2
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-22,0	-11,9	-34,3
Maa-alueiden myyntituotot	0,0	4,0	14,6
Myydyt maa-alueet	0,0	-3,6	-13,9
Muut tuotot	1,2	0,3	1,2
Yhteensä	3,1	2,0	7,7

SATO raportoi vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen aiemmin liikevaihdossa esitetyt uudisasuntojen ja maa-alueiden myyntituotot erässä Liiketoiminnan muut tuotot, vähennettynä kyseisten omaisuserien myynnistä aiheutuneilla kuluilla. Samoin konsernin liikevaihdossa aiemmin esitetyt muut tuotot palveluiden myynnistä, yhteismäärältään 0,1 (0,1) milj. €, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen liiketoiminnan muissa tuotoissa.

5. Sijoitusasunnot

Milj. €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	3 383,2	2 752,9	2 752,9
Hankitut uudet sijoitusasunnot	3,6	31,6	557,7
Lisäinvestoinnit	22,6	3,8	10,5
Myydyt sijoitusasunnot	-27,7	-6,5	-66,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,3	1,1
Siirrot sijoitusasuntojen ja muiden taseen erien välillä	-0,1	1,6	3,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	32,3	39,8	124,3
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	3 414,2	2 823,4	3 383,2

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja 8,5 (4,2) miljoonaa euroa.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

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

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

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

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

Milj. €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	2 753,9	2 152,4	2 687,6
Tuottoarvo	504,7	502,6	540,6
Tasearvo	155,6	168,3	155,1
Yhteensä	3 414,2	2 823,4	3 383,2

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

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

6. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	105,1	116,8	116,8
Lisäykset	16,7	72,5	91,7
Vähennykset	-33,7	-82,0	-111,8
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,1	0,4
Siirrot erien välillä	-2,9	-0,9	8,4
Kauden poisto	-0,1	-0,1	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	85,2	106,4	105,1

Aineellisiin hyödykkeisiin kauden lopussa sisältyi 83,1 milj. € (31.3.2016: 104,2 milj. € ja 31.12.2016: 103,0 milj. €) aiemmin vaihto-omaisuudeksi luokiteltuja omaisuuseriä.

7. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,6	1,8	1,8
Lisäykset	0,4	0,2	0,5
Siirrot erien välillä	0,1	0,0	0,0
Kauden poisto	-0,2	-0,2	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,9	1,9	1,6

8. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2017 on 56 783 067 (51 001 842). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

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

Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Osinko 0,0 (0,50) euroa/osake	0,0	-25,4	-25,4
Yhteensä	0,0	-25,4	-25,4

9. Korolliset velat

Milj. €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Korolliset velat			
Yritystodistukset	94,9	106,3	109,9
Joukkovelkakirjalainat	844,9	844,0	844,6
Pankkilainat	497,3	685,6	491,8
Korkotukilainat	397,2	220,9	421,5
Aravalainat	71,3	89,2	75,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1 905,7	1 946,1	1 943,0

Maaliskuussa 2016 SATO laski liikkeeseen 300 miljoonan euron vakuudettoman eurooppalaisille sijoittajille tarjotun joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa. Laina sai Moody'silta Baa3-luottoluokituksen, ja se on listattu Irlannin pörssiin.

SATO osti huhtikuussa 2016 kaksi asuntoportfoliota, joiden mukana tulleet lainat selittävät korkotukilainojen kasvun.

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,5 (2,5) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (200) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (290) milj. €, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (290) milj. €, sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 (5) milj. €.

10. Johdannaiset

Milj. €	31.3.2017			31.3.2016	31.12.2016
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,4	-32,6	-32,2	-40,1	-36,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-16,7	-16,7	-15,3	-18,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus				-0,3	
Yhteensä	0,4	-49,3	-48,9	-55,8	-55,0

Milj. €	31.3.2017			31.3.2016	31.12.2016
	Johdannaissopimusten nimellisarvot				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			654,9	547,6	661,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			106,0	108,3	106,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus				0,8	
Yhteensä			761,0	656,6	767,3

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 4,7 (-6,6) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,4) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaus erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimukseen sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

II. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	31.3.2017			31.3.2016		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset		12,8			12,5	
Johdannaissaamiset		0,4			0,0	
Rahavarat		6,1			301,6	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	863,0	24,0		841,3	24,0	
Muut lainat		1 063,3			1 104,6	
Johdannaisvelat		49,3			55,8	
31.12.2016						
Milj. €				Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset					12,9	
Johdannaissaamiset					0,5	
Rahavarat					18,3	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat				868,0	24,0	
Muut lainat					1 101,1	
Johdannaisvelat					55,5	

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

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

12. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeuden- käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä	
Varaukset kauden lopussa 31.12.2016					
Varausten lisäykset	0,1	0,0	0,0	0,1	
Käytetyt varaukset	0,0	0,0	0,0	-0,1	
Varaukset kauden lopussa 31.3.2017	4,2	0,2	0,5	4,9	
Milj. €			31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Pitkäaikaiset varaukset			3,0	5,2	3,0
Lyhytaikaiset varaukset			1,9	1,9	1,9
Yhteensä			4,9	7,2	4,9

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

Oikeudenkäyntikuluvaraus liittyy SATO-Rakennuttajat Oy:n Helsingissä sijaitsevan kohteen rakentamista koskevaan vuonna 2008 alkaneeseen oikeudenkäyntiin, josta Helsingin hovioikeus antoi ratkaisun 30.1.2015. Tehdyt kuluvaraukset kirjattiin kuluksi vuonna 2015.

13. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	0,3	0,3	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	-32,3	-39,8	-124,3
Varausten lisäykset tai peruutukset *	0,1	0,5	0,6
Yhteensä	-31,9	-39,0	-122,5

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

14. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	1 110,7	1 199,8	1 183,1
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 556,8	1 740,8	1 669,1
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	14,9	17,1	14,9
Rs-takaukset	3,9	4,8	3,9
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	5,8	5,8
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	107,5	125,7	121,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	3,4	5,2	4,2
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,7	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	33,9	3,9	34,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 47,4 (60,5) milj. €.

15. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytä- ja osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoitavassa yhteisössä määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, huomattava vaikutusvalta tai kyseinen henkilö on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2017 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %), Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, > 95 %; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

Lähipiirin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja muut työsuhte-etuudet. Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Milj. €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Johdon työsuhte-etuudet			
Palkat ja muut työsuhte-etuudet	0,6	0,8	2,7
Yhteensä	0,6	0,8	2,7

Palkitsemisjärjestelmät

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

16. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportointikauden jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**
Liikevaihto, milj. €	68	61	263	249	243	229	213
Nettovuokratuotto, milj. €	42	38	166	152	146	132	122
Nettovuokratuotto, (%)	5,2 %	5,7 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	6,3 %
Tulos ennen veroja, milj. €	59	63	219	159	152	141	121
Taseen loppusumma, milj. €	3 563	3 287	3 562	2 980	2 802	2 596	2 360
Oma pääoma, milj. €	1 304	1 012	1 253	993	892	823	693
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 906	1 946	1 943	1 676	1 585	1 501	1 375
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	8,8 %	10,4 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto (%)	14,7 %	20,1 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %
Omavaraisuusaste (%)	36,6 %	30,8 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %
Henkilöstö keskimäärin***	181	165	170	172	165	156	152
Henkilöstö kauden lopussa	186	162	175	170	169	156	150
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake (€)	0,83	0,99	3,22	2,49	2,37	2,34	1,78
Oma pääoma / osake (€)****	23,03	19,90	22,12	19,53	17,55	16,16	13,72
Osakkeita, milj.kpl*	56,6	50,8	56,6	50,8	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	19,2	16,7	69,5	64,5	65,1	62,7	44,4
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,34	0,33	1,28	1,27	1,28	1,23	0,87
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 570,8	1 256,6	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	27,74	24,72	26,80	24,15	22,04	19,80	17,71
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	19,2	21,0	86,2	78,1	72,9	66,1	61,6
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,34	0,41	1,59	1,54	1,43	1,30	1,21
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016		
Liikevaihto, milj. €	68,1	67,9	68,3	65,4	61,1		
Nettovuokratuotto, milj. €	42,4	40,8	44,6	43,0	37,9		
Nettovuokratuotto (%)	5,2 %	5,1 %	5,7 %	6,0 %	5,7 %		
Liikevoitto, milj. €	70,3	59,3	76,1	58,9	72,9		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	32,3	22,7	38,5	23,2	39,8		
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,7	-12,7	-12,1	-13,3	-9,6		
Tulos ennen veroja, milj. €	58,6	46,5	64,0	45,6	63,3		
Tulos / osake (€)	0,83	0,66	0,90	0,68	0,99		
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	53,3	50,8		
Bruttoinvestoinnit, milj.€	26,4	63,8	64,0	407,6	37,2		
prosentteina liikevaihdosta	38,8 %	73,2 %	88,3 %	510,4 %	47,4 %		
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	19,2	16,3	20,1	16,4	16,7		
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,34	0,29	0,36	0,31	0,33		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	19,2	27,7	24,0	13,5	21,0		
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,34	0,49	0,42	0,25	0,41		

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

** IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia.

*** Sisältää kesätyöntekijät

**** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

***** Sisältää tasearvoon arvostetut kohteet

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto (€)	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontin vuokrat – Vuokriin liittyvät luottotappiot	
Nettovuokratuotto (%)	$\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{(\text{Sijoitusomaisuuden käypä arvo} - \text{rakenteilla olevat kohteet}) \text{ keskimäärin}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	$\frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut})}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto (%)	$\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
Tulos / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääoma / osake (€)	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)	Nettovarallisuus –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
Operatiivinen kassavirta (CE)	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikuttiset verot +/- Muut erät	

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus: Mikonkatu 7, 00100 Helsinki

Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • **Turku:** Brahenkatu 11 D, 20100 Turku

Pietari: Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg, Russian Federation 197022

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

SATO Oyj, Viestintä, puh. 0201 34 4338, viestinta@sato.fi

www.sato.fi • www.satodom.ru

Koti kuten haluat