



koti lähellä
kaikkia sitä
mitä tarvitsen

#nopeastinäkemäänfrendejä #kaikkilähellä #munkoti

sisältö

Avainluvut	1
Strategia.....	2
SATO Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.6.2016	3
Toimintaympäristö	4
Toimitusjohtaja Saku Sipola:	4
Katsauskausi 1.1.-30.6.2016 (1.1.-30.6.2015)	4
Liikevaihto ja tulos.....	4
Taloudellinen asema ja rahoitus.....	4
Asunto-omaisuus ja käypä arvo.....	5
Investoinnit ja realisoinnit	5
Vuokraus	5
Kiinteistökehitys	5
Liiketoiminta Pietarissa	6
Henkilöstö.....	6
Katsauskausi 1.4.-30.6.2016 (1.4.-30.6.2015).....	6
Liikevaihto ja tulos.....	6
Rahoitus.....	6
Asunto-omaisuus, käypä arvo ja investoinnit	6
Vuokraus	6
Kiinteistökehitys	6
Liiketoiminta Pietarissa	7
Osakeannit	7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät.....	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 22.7.2016.....	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS.....	10
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS.....	11
Konsernitase, IFRS	12
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	13
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	14
Liitetiedot osavuositiedotukseen.....	15
Tunnusluvut.....	22
Tunnuslukujen kaavat	23

AVAINLUVUT

	Q2 2016	Q1 2016	Q2 2015	Q1 2015
Vuokra-asunto-omaisuus kauden lopussa	25 437 asuntoa 3,25 mrd. €	23 365 asuntoa 2,82 mrd. €	24 356 asuntoa 2,65 mrd. €	24 241 asuntoa 2,59 mrd. €
Investoinnit	407,6 milj. €	37,2 milj. €	66,8 milj. €	29,3 milj. €
Rakenteilla kauden lopussa (Suomi+Pietari)	1 520 vuokra- asuntoa	1 246 vuokra- asuntoa	1 095 vuokra- asuntoa	990 vuokra- asuntoa
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,18 €/m²/kk	15,97 €/m ² /kk	15,36 €/m ² /kk	15,34 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta	13,5 milj. €	21,0 milj. €	11,1 milj. €	21,6 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1,16 mrd. €	1,01 mrd. €	0,95 mrd. €	0,91 mrd. €
Asiakkaiden netto- suosittelemuus	28	24	26	26

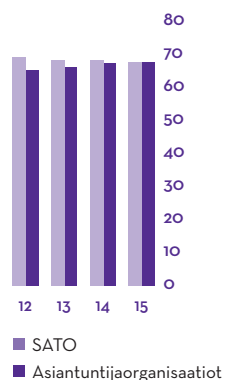


STRATEGIA

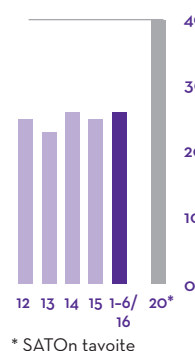
SATO on luotettava vuokranantaja, joka toimii asiakkaistaan huolehtien ja pitkäjänteisesti. Olemme yksi aktiivisimmista asuntosijoittajista Suomessa. Hankimme uusia ja vanhoja vuokra-asuntoja sekä ylläpidämme ja kehitämme niitä. Olemme toimineet asuntomarkkinoilla jo 75 vuoden ajan, mikä on kerryttänyt tietotaitoa asiakastarpeiden muutoksista ja markkinadynamiikasta. Noin 165 satolaista työskentelee päivittäin yhdessä yhteistyöverkostomme kanssa paremman asumisen hyväksi.

Strategiset tavoitteet

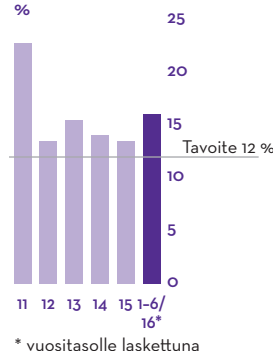
Henkilöstötyytyväisyys,
indeksi



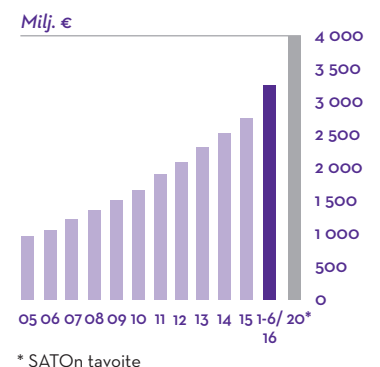
Nettosuosittelu-
halukkuus NPS



Oman pääoman
tuotto



Asunto-omaisuuden arvo



SATO OYJ:N OSAVUOSI-KATSAUS 1.1.-30.6.2016

Yhteenveto ajalta 1.1.-30.6.2016 (1.1.-30.6.2015)

- Tulos ennen veroja oli 108,9 (93,0) milj. €.
- Tulosparannus perustui vuokra-asuntojen käyvän arvon muutokseen 63,0 (44,7) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 156 (945) milj. €, 20,41 (18,59) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 16,1 (16,1) %.
- Omavaraisuusaste oli 33,0 (32,5) %.
- Vuokratuotot olivat 126,5 (125,0) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 444,8 (96,1) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 2 412 (485) asuntoa.
- Rakenteilla 1 520 uutta vuokra-asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 94,9 (96,5) %.

Yhteenveto ajalta 1.4.-30.6.2016 (1.4.-30.6.2015)

- Tulos ennen veroja oli 45,6 (34,7) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 23,2 (8,1) milj. €.
- Vuokratuotot olivat 65,4 (62,9) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 407,6 (66,8) milj. €.
- Kaksi merkittävää investointikokonaisuutta, joissa oli yhteensä 2 270 vuokra-asuntoa: 1 255 (SVK Yhtymä Oy) ja 1 015 (Suomen Laatuasunnot Oy).
- Vuokrausaste Suomessa oli 95,1 (96,6) %.

Toimintaympäristö

Kevään aikana alkoi Suomessa näkyä joitakin merkkejä orastavasta talouskasvusta lähinnä rakennusteollisuuden vetämänä. Asuntokauppa on kevään aikana vilkastunut. Myös kuluttajien luottamus on vahvistunut. Kuluttajien luottamusindikaattori oli kesäkuussa 14,9 (12,5 toukokuussa ja 9,8 huhtikuussa). Suomen kansantalouden kasvu nojaa edelleen kulutukseen, sillä vienti on jatkanut laskuaan.

Kevään ja kesän aikana maailman taloudelliset, poliittiset ja turvallisuuteen liittyvät kriisit ovat lisänneet epävarmuutta selvästi. Britannian EU-eroa puoltava kansanäänestyksen 23.6.2016 tulos ja alkava eroprosessi voivat johtaa euroalueen talouskasvun hidastumiseen tai koko EU:n vakauden heikkenemiseen. Myös Italian pankkien heikko tilanne luo uhkia euroalueen talouskehitykselle. Näiden vaikutukset Suomen talouteen voivat olla merkittäviä tilanteessa, jossa kasvun merkit ovat muutenkin hauraita. Epävarmuuden arvioidaan pitävän markkinakorot nykyisellä tasolla, lähellä nollaa, vielä pitkään.

Vuokra-asuntojen kysyntä on parantunut kevään aikana. Vaikka kysyntä on kasvanut, myös vuokra-asuntotarjonta on kasvukeskuksissa lisääntynyt merkittävästi. Lisääntynyt tarjonta on tasapainottanut vuokra-asuntojen tarjonnan ja kysynnän suhdetta useilla alueilla, mikä on lisännyt vaihtuvuutta koko vuokra-asuntokannassa.

Omistusasuntojen kysyntä on kevään kuluessa piristynyt.

Suomen Pankki arvioi, että Venäjän kansantalouden noin kaksi vuotta kestänyt supistuminen on päättymässä, vaikka kasvun käynnistyminen antaakin odottaa itseään mm. vähittäiskaupassa. Vähittäismyynnin ja yksityisen kulutuksen voimakasta laskua selittävät ostovoiman supistuminen ja kotitalouksien rahavarojen käyttö lainojen maksuun. Tulevien vuosien kasvu saadaan kestäväälle pohjalle vasta, kun investoinnit käynnistyvät Venäjällä.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

- SATO investoi katsauskauden aikana ennätyskellisen paljon, noin 450 miljoonaa euroa, vuokra-asuntokantansa kasvattamiseen. Pääosa investoinneista syntyi kahdella merkittävällä kaupalla, joilla hankimme yhteensä noin 2 300 vuokra-asuntoa. Hankitun asuntokannan haltuunotto ja asiakasyhteistyön aloittaminen ovat edenneet sujuvasti ja ollut hieno osoitus henkilöstömme ja kumppaniverkostomme osaamisesta.
- Vahvistimme pääomarakennettamme touko-kesäkuussa toteutetulla merkintäoikeusannilla osakkeenomistajille.

Onnistunut osakeanti osoittaa omistajien vahvaa sitoutumista yhtiön kasvuun ja kehittämiseen sekä hyvän pääomarakenteen ylläpitämiseen.

- Vahvan investointitoiminnan rinnalla olemme jatkaneet asiakastyön aktiivista kehittämistä. Vahvistamme olemassa olevia ja kehitämme uusia toimintamalleja asiakaspalvelumme parantamiseksi. Tuloksina työstä näkyvät kevään ja kesän aikana kasvanut uusien vuokrasopimusten määrä ja asukkaidemme parantunut halukkuus suositella SATOa.

KATSAUSKAUSI 1.1. - 30.6.2016 (1.1. - 30.6.2015)

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto pieneni tammi-kesäkuussa 9,8 prosenttia vertailujaksoon nähden ja oli 158,3 (175,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdon aleneminen johtui strategisesta päätöksestä luopua omistusasuntotuotannosta ja keskittyä vuokra-asuntoliiketoimintaan. Liikevaihdesta vuokratuottoja oli 126,5 (125,0) miljoonaa euroa.

Liikevoitto kasvoi 17,9 prosenttia ja oli 131,8 (111,9) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta oli 68,8 (67,2) miljoonaa euroa. Alkuvuoden arvonmuutokseen vaikuttivat positiivisesti ruplan arvon vahvistuminen sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen.

Tulos ennen veroja kasvoi 17,1 prosentilla ja oli 108,9 (93,0) miljoonaa euroa. Tulospարannus perustui vuokra-asuntojen positiiviseen arvonmuutokseen. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa 34,4 (32,7) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 3 498,3 (2 909,5) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 155,8 (945,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 20,41 (18,59) euroa. Kesäkuussa järjestetyillä kahdella osakeannilla SATO Oyj:n omaa pääomaa vahvistettiin yhteensä 112,9 miljoonalla eurolla.

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 33,0 (32,5) prosenttia. Tavoitteena on vähintään 30 prosentin omavaraisuusaste.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 16,1 (16,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 9,1 (8,8) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 1 998,4 (1 654,0) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 518,0 (1 282,7) miljoonaa euroa. Lainakannan

keskikorko oli 2,5 (2,4) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä 22,9 (18,8) miljoonaa euroa.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta hankittiin 300 miljoonaa euroa ja luototusaste (LTV) oli katsauskauden lopussa 56 (56) prosenttia. Maaliskuussa SATO laski liikkeeseen 300 miljoonan euron eurooppalaisille sijoittajille tarjotun vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jolla on Moodys'in Baa3-luottoluokitus. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -12,1 (7,8) miljoonaa euroa ja tulokseen ennen veroja 0,0 (0,4) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOlle. Asunto-omaisuus on keskitetty asuntokokoluokkiin ja alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.

SATOn omistuksessa oli 30.6.2016 yhteensä 25 437 (24 356) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 2 412 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 276.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli kesäkuun lopussa 3 248,6 (2 652,9) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 495,7 (124,9) miljoonaa euroa.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 16 prosenttia Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä sekä noin 4 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä noin 2,4 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 444,8 (96,1) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 62 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Investoinneista kohdistettiin 15 prosenttia uudisasuntoihin.

Kesäkuun lopussa Suomessa oli lisäksi sitovia hankintasopimuksia 163,4 (245,7) miljoonan euron arvosta.

Katsauskauden aikana vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 128 (302) yhteisarvoltaan 12,2 (15,9) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnon-tarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaa tuotto. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiakkaan on helppo löytää sopiva koti SATOn sähköisissä kanavissa.

Vuokratuotot kasvoivat 1,2 prosenttia ja olivat 126,5 (125,0) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 94,9 (96,5) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 40,8 (40,0) prosenttia. Vaihtuvuuden lisääntymiseen ja vuokrausasteen laskuun on vaikuttanut markkinoille viimeisen vuoden aikana vuokraukseen valmistuneiden asuntojen suuri määrä ja siten voimistunut kilpailu. Vuokramarkkinat ovat tällä hetkellä monin paikoin tasapainossa.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat keskimäärin 16,18 (15,36) euroa/m²/kk ja osaomistus-asuntojen 8,84 (8,66) euroa/m²/kk. Keskivuokraa nostaa investoinnit pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa ja fokusalueen ulkopuolella olevien edullisempien vuokra-asuntojen realisoinnit. Vuokrankorotukset olivat aiempia vuosia maltillisempia.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 80,9 (78,6) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto prosentti vuositason laskettuna oli 5,8 (6,2).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 64,0 (58,6) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 9,6 (6,6) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta 950 asuntoa varten. Täydennysrakentamisella pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria sekä tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tukemaan paikallisten palvelujen kehitystä. Ensimmäinen pääkaupunkiseudun edullisten asuntojen voimakkaaseen kysyntään vastaava SATO StudioKoti -talo on hyvä esimerkki täydennysrakentamisesta. Kohteen rakentaminen aloitetaan elokuussa Vantaan Martinlaaksoon SATOn omistaman vuokratalo-kohteen yhteyteen samalla lisäten pihapiirin toimivuutta ja viihtyvyyttä. Loppuvuodesta 2017 valmistuvassa talossa on 68 valoisaa parvekkeellista asuntoa, joissa huonekorkeus on lähes neljä metriä.

SATOLle valmistui Suomessa 98 (359) vuokra- ja 0 (99) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2016 yhteensä 1 446 (878) vuokra- ja 76 (98) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 19,4 (23,9) miljoonaa euroa.

Tammi-kesäkuussa myytiin yhteensä 76 (76) uudisasuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 13 (44) valmista ja 19 (90) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 13,7 (66,2) miljoonaa euroa. SATO on tehnyt strategisen päätöksen luopua omistusasuntotuotannosta ja keskittyä vuokra-asuntoliiketoimintaan.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkinat vastaavat volyymiltaan koko Suomen asuntomarkkinoita. SATO on toteuttanut kasvuaan investoimalla vuokra-asuntoihin Pietarissa. Kohteet on hankittu kaupungin keskeisiltä sijainneilta.

Kesäkuun lopulla Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 118,7 (131,0) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 0,0 (4,7) miljoonan euron arvosta.

SATOLla oli kesäkuun lopussa Pietarissa yhteensä 460 (313) valmista ja 74 (217) rakenteilla olevaa asuntoa. Vuokrauksessa olevien asuntojen keskineliövuokrat olivat keskimäärin 12,92 (15,82) euroa/m²/kk. Keskivuokran muutos johtuu pääosin ruplan kurssimuutoksesta sekä edullisimmille alueille valmistuneista asunnoista.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 79,8 (91,8) prosenttia. Vuokrausasteen lasku johtui Venäjän yleisestä taloustilanteesta, useiden asuntojen yhtäaikaista valmistumisesta vuokraukseen ja Pietarin joidenkin kaupunginosien silta- ja metrotyömaiden aiheuttamista liikenneongelmista.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 166 (171) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 154. Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 165 (170) henkilöä.

KATSAUSKAUSI 1.4. - 30.6.2016 (1.4. - 30.6.2015)

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihdon muutos oli huhti-kesäkuussa 0,8 prosenttia vertailujaksoon nähden ja liikevaihto oli 79,9 (79,2) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 65,4 (62,9) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 58,9 (44,4) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 45,6 (34,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 23,2 (8,1) miljoonaa euroa.

Rahoitus

SATO allekirjoitti 14. kesäkuuta syndikoidun 400 miljoonan euron vakuudettoman rahoituslimiittisopimuksen. Limiittisopimus koostuu kahdesta eri osasta: viisivuotinen 200 000 000 euron limiitti sekä kolmevuotinen 200 000 000 euron limiitti, molemmat kahdella yhden vuoden jatko-optiolla.

Limiittisopimuksella jälleenrahoitetaan yhtiön olemassa olevat rahoituslimiitit ja sitä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Asunto-omaisuus, käypä arvo ja investoinnit

Asuntojen määrä kasvoi huhti-kesäkuussa 2 072 asunnolla. Käyvän arvon muutos oli 23,2 (8,1) miljoonaa euroa.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 407,6 (66,8) miljoonaa euroa ja realisoinnit Suomessa 62 (183) asuntoa yhteisarvoltaan 5,7 (7,3) miljoonaa euroa.

Merkittävimmät investoinnit olivat SVK Yhtymä Oy:n osakekaupalla hankitut 1 255 vuokra-asuntoa ja Suomen Laatuasunnot Oy:ltä ostetut 1 015 vuokra-asuntoa. Asunnot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun talousalueilla.

Vuokraus

Vuokratuotot kasvoivat 3,9 prosenttia ja olivat 65,4 (62,9) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 95,1 (96,6) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 40,6 (40,4) prosenttia.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 43,0 (38,6) miljoonaa euroa ja vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti vuositasolle laskettuna oli 6,2 (6,2).

Kiinteistökehitys

Huhti-kesäkuussa hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 5,7 (5,1) miljoonaa euroa.

Suomessa valmistui 66 (205) vuokra- ja 0 (34) myytävää asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 14,3 (12,2) miljoonaa euroa.

Huhti-kesäkuussa myytiin yhteensä 20 (42) uutta asuntoa.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asunto-omaisuuden arvo kasvoi huhti-kesäkuussa yhteensä 5,8 (5,8) miljoonaa euroa. Rakenteilla oli 74 (217) vuokra-asuntoa. Uusia hankintoja ei tehty.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 82,6 (91,6) prosenttia.

Osakeannit

Merkintäoikeusannissa 17.5.2016 -10.6.2016 SATOn osakkaat merkitsivät yhteensä 5 052 462 osaketta, josta ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella merkittiin 5 043 889 osaketta ja toissijaisen merkintäoikeuden perusteella 8 573 osaketta. Ensi- ja toissijaisen merkintäoikeuden perusteella merkitsemättömiä osakkeita ei tarjottu uudelleenmerkittäviksi. Tarjottavien osakkeiden merkintähinta oli 19,53 euroa tarjottavalta osakkeelta ja SATO keräsi merkintäoikeusannilla noin 98,7 miljoonan euron varat. Merkintähinta on merkitty kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

SVK Yhtymä Oy:n osakekannan osto saatettiin päätökseen SATOn hallituksen hyväksymällä suunnatulla osakeannilla, jossa SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 728 763 SATOn osaketta. Kaupan myötä SATOLle siirtyi 1 255 modernia vuokra-asuntoa.

Edellä olevat osakeannit toteutettiin varsinaisen yhtiökokouksen 3.3.2016 hallitukselle antamien valtuutusten nojalla.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Hidas talouskasvu jatkuu, mikä heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin.

Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATOn asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksissa oleviin pieniin vuokra-asuntoihin.

SATO toimii Venäjällä vain Pietarissa. Pietarin asuntosi-joitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin. Pietarin nykyisen asunto-omaisuuden arvo konsernin koko asunto-omaisuudesta on noin neljä prosenttia.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen ja taseeseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Rahoituksen riittävyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2015 vuosikertomuksesta ja internet-sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

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

Suomen kansantalouden kasvu ja yleinen luottamus-ilmapiiiri on alkuvuoden aikana hieman piristynyt, mutta maailman taloudelliset, poliittiset ja turvallisuuteen liittyvät kriisit sekä Brexit-kansanäänestyksen tulos ovat lisänneet epävarmuutta globaalisti ja erityisesti Euroopassa. Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa, ellei vuokra-asuntoliiketoiminnan edellytyksiä heikennetä lainsäädäntömuutoksilla.

Asuntojen uudistuotantoa ohjaavaan säännöstöön on lisätty uusia laatuvaatimuksia usean vuoden ajan. Tämä on nostanut asuntojen tuotantokustannuksia samaan aikaan, kun ostovoima on heikentynyt. Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen on tämän johdosta vaikeutunut.

SATOn nettovuokratuoton arvioidaan nousevan vuoden 2015 tasosta uusien investointien myötä. Vuokrankorotusten arvioidaan olevan edellisvuosia maltillisempia.

Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän positiivisesti.

Venäjän talustilanteen arvioidaan jatkuvan epävarmana. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 22.7.2016

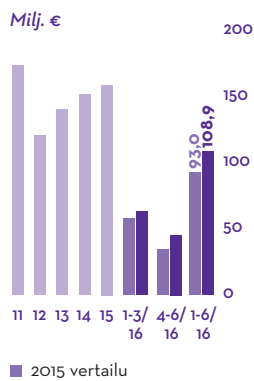
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

Fastighets Ab Balder	53,6 %
APG Asset Management NV	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Rakennusliitto ry.	1,1 %
Muut osakkeenomistajat (78 kpl)	5,1 %
	100 %

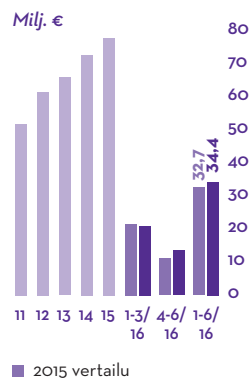
SATOn osakkeiden lukumäärä 22.7.2016 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 83. Osakkeiden vaihtuvuus oli 1,1 prosenttia 1.1.-22.7.2016.

TALOUDELLINEN KEHITYS

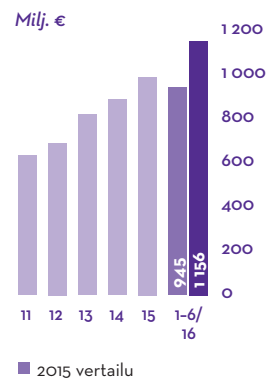
Tulos ennen veroja



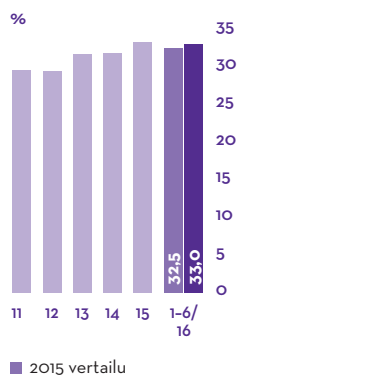
Operatiivinen kassavirta (CE)



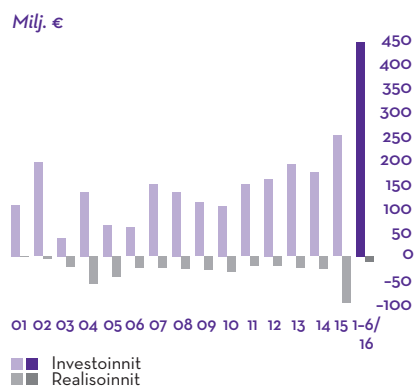
Oma pääoma



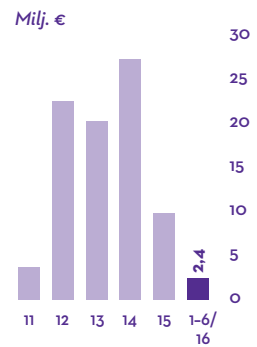
Omavaraisuusaste



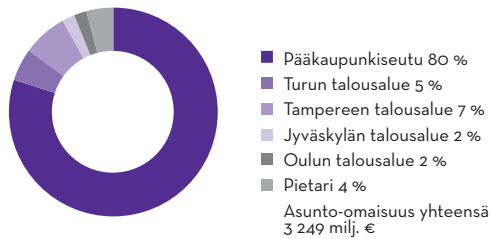
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



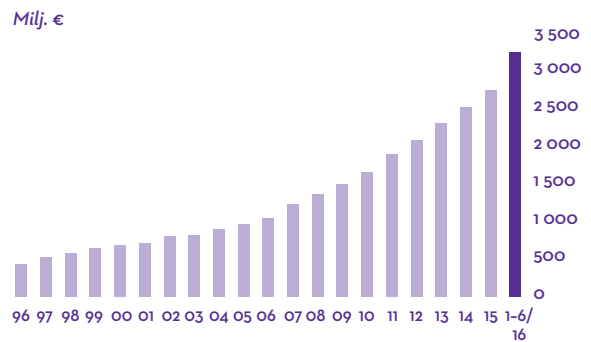
Asuntoinvestoinnit Pietarissa



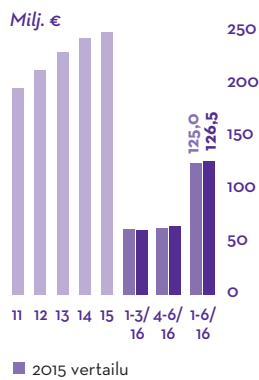
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2016



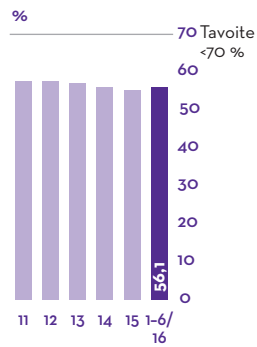
Asuntokannan arvonkehitys



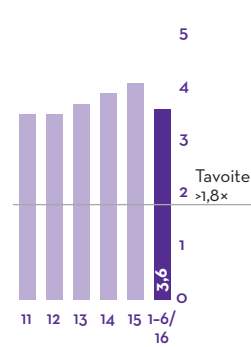
Vuokratuotot



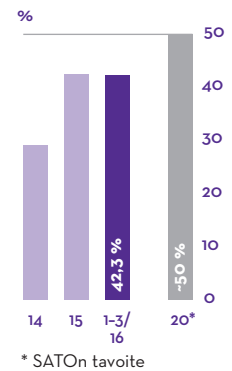
Luototusaste



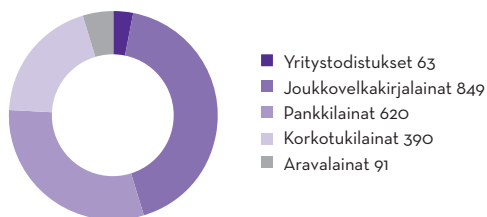
Korkokatekerroin



Vakuussitoumuksista vapaa omaisuus



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2016, yht. 2 012 milj. €



KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2016	1.4.-30.6.2015	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015	1.1.-31.12.2015
Vuokratuotot	65,4	62,9	126,5	125,0	249,4
Uudisasuntomyyntin tuotot	9,7	16,1	22,8	49,4	72,7
Maa-alueiden myyntituotot	4,6	0,1	8,6	0,7	0,7
Muut tuotot	0,2	0,1	0,5	0,3	0,6
Liikevaihto	79,9	79,2	158,3	175,5	323,4
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-21,7	-23,5	-43,9	-44,8	-95,1
Tonttivuokrat	-0,6	-0,6	-1,2	-1,2	-2,4
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-8,2	-13,7	-20,1	-44,6	-66,5
Myydyt maa-alueet	-4,5	-0,1	-8,1	-0,4	-0,4
Liiketoiminnan kulut	-35,0	-37,9	-73,4	-91,0	-164,5
Nettotuotot	44,9	41,3	84,9	84,4	158,9
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	5,6	10,6	12,8	19,2	95,5
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-5,7	-7,3	-12,2	-15,9	-87,0
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	23,2	8,1	63,0	44,7	62,4
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-2,6	-2,2	-4,4	-4,5	-8,7
Hallinnon kulut	-5,7	-5,6	-11,1	-11,0	-21,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,2	0,0	2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,9	-0,5	-1,4	-5,1	-5,5
Liikevoitto	58,9	44,4	131,8	111,9	196,5
Rahoitustuotot	0,2	0,2	0,2	0,4	0,9
Rahoituskulut	-13,5	-9,8	-23,2	-19,3	-37,9
	-13,3	-9,6	-22,9	-18,8	-37,0
Voitto ennen veroja	45,6	34,7	108,9	93,0	159,4
Tuloverot	-9,5	-6,6	-22,4	-19,1	-32,5
Tilikauden voitto	36,1	28,1	86,5	73,9	127,0
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	36,1	28,1	86,5	73,9	126,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
	36,1	28,1	86,5	73,9	127,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,68	0,55	1,66	1,45	2,49
Laimennettu (euroa)	0,68	0,55	1,66	1,45	2,49
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj.	53,3	50,8	52,0	50,8	50,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2016	1.4.-30.6.2015	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015	1.1.-31.12.2015
Muut laajan tuloksen erät					
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Rahavirran suojaus	-6,6	10,9	-14,3	12,8	6,9
Muuntoerot	0,0	-0,1	0,0	0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	1,3	-2,2	2,9	-2,6	-1,4
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-5,2	8,7	-11,4	10,3	5,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-5,2	8,7	-11,4	10,3	5,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	30,9	36,8	75,1	84,3	132,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	30,9	36,8	75,1	84,3	132,4
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
	30,9	36,8	75,1	84,3	132,5

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	3 248,6	2 652,9	2 752,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,2	2,3	2,2
Aineettomat hyödykkeet	2,1	1,9	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissa olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	12,3	14,0	13,0
Laskennalliset verosaamiset	18,2	14,3	15,5
Yhteensä	3 285,1	2 687,0	2 787,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	107,6	141,2	111,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18,6	14,2	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	7,4	10,9	6,3
Rahavarat	79,7	56,2	60,7
Yhteensä	213,2	222,6	192,7
VARAT YHTEENSÄ	3 498,3	2 909,6	2 979,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-46,6	-30,4	-35,1
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,9	1,9	1,9
Kertyneet voittovarot	1 039,3	925,3	978,1
Yhteensä	1 155,7	945,0	993,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,1	0,1	0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 155,8	945,1	993,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	217,6	196,6	202,6
Varaukset	3,9	5,1	5,2
Johdannaisvelat	64,5	43,7	47,8
Korottomat velat	0,8	0,3	0,8
Korolliset velat	1 881,3	1 389,3	1 488,8
Yhteensä	2 168,2	1 635,0	1 745,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	57,3	56,6	49,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	8,2	4,3
Korolliset velat	117,1	264,7	187,4
Yhteensä	174,4	329,5	241,2
VELAT YHTEENSÄ	2 342,5	1 964,5	1 986,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 498,3	2 909,5	2 979,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2016	1.4.-30.6.2015	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	36,1	28,1	86,5	73,9	127,0
Oikaisut:					
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-25,0	-8,0	-64,0	-40,0	-56,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-3,3	-0,8	-3,3	-8,6
Muut oikaisut	0,2	-2,1	0,0	-2,3	-2,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut	13,5	10,0	23,2	19,7	38,3
Korkotuotot	-0,1	-0,2	-0,2	-0,4	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	9,5	6,5	22,4	19,0	32,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	34,0	31,1	67,0	66,6	128,8
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	0,0	0,3	-2,5	-1,9	-1,1
Vaihto-omaisuuden muutos	-2,7	25,0	5,6	47,3	76,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	0,9	3,4	2,6	-8,0	-18,6
Maksetut korot	-13,2	-12,1	-21,9	-23,3	-40,9
Saadut korot	-0,1	0,2	0,0	0,4	0,9
Maksetut verot	-8,6	-11,5	-12,8	-14,6	-21,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	10,4	36,4	38,0	66,5	124,8
Investointien rahavirrat					
Tytäryritysten myynti vähennettynä myynti-hetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-165,8	-66,8	-203,0	-96,1	-250,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3	-0,5	-0,8	-1,3
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,5	0,9	0,6	1,5	2,2
Myönnettyt lainat	-0,2	-1,8	-1,0	-1,8	-3,2
Sijoitusomaisuuden realisointi	5,5	10,6	12,9	19,4	59,1
Investointien nettorahavirta	-160,1	-57,3	-190,9	-77,9	-193,3
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	38,3	5,4	40,9	32,4	1,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	55,0	298,3	97,7	483,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-208,6	-18,4	-240,0	-63,0	-355,5
Osakeannista saadut maksut	98,7	0,0	98,7	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-25,4	-31,5	-31,5
Rahoituksen nettorahavirta	-71,7	42,0	172,4	35,6	97,7
Rahavarojen muutos	-222,5	21,1	19,4	24,1	29,2
Rahavarat kauden alussa	301,6	35,2	60,7	31,8	31,8
Kurssierot	0,0	0,0	0,1	0,2	-0,1
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,5	0,0	0,5	0,0	-0,3
Rahavarat kauden lopussa	79,7	56,2	79,7	56,2	60,7

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepää- oma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2015	4,4	-40,6	43,7	23,3	861,4	892,2	0,1	892,2
Laaja tulos								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		10,3				10,3		10,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					0,1	0,1		0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					73,9	73,9	0,0	73,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,3	0,0	0,0	74,0	84,3	0,0	84,3
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-10,2	-10,2	0,0	-10,2
Pääoman palautus				-21,3		-21,3	0,0	-21,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,3	-10,2	-31,5	0,0	-31,5
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	10,3	0,0	-21,3	63,9	52,8	0,0	52,8
Oma pääoma 30.6.2015	4,4	-30,4	43,7	1,9	925,3	945,0	0,1	945,1

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepää- oma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2016	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2
Laaja tulos								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		-11,5				-11,5		-11,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					0,1	0,1		0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					86,5	86,5	0,0	86,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-11,5	0,0	0,0	86,6	75,1	0,0	75,1
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakeanti				112,9		112,9		112,9
Osingonjako					-25,4	-25,4	0,0	-25,4
Pääoman palautus						0,0	0,0	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	112,9	-25,4	87,5	0,0	87,5
Muut oikaisut	0,0				0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-11,5	0,0	112,9	61,1	162,6	0,0	162,6
Oma pääoma 30.6.2016	4,4	-46,6	43,7	114,9	1 039,3	1 155,7	0,1	1 155,8

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka 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.

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 soveltamisessa ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Konserni on ottanut tilikauden 2016 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS -standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2015 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Näiden uusien ja uudistettujen normien käyttöönotolla ei ole kuitenkaan ollut olennaista vaikutusta raportoituihin lukuihin. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittainpäätöksessä.

2. Segmenttiliitetiedot

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. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Varat alueittain			
Suomi	3 372,7	2 771,7	2 867,1
Venäjä	125,7	137,9	112,6
Yhteensä	3 498,3	2 909,6	2 979,7

3. Myydyjen sijoitusasuntojen tulovaikutus

Milj. €	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
Tuotot sijoituskiinteistöjen luovutuksista					
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	5,6	10,6	12,8	19,2	95,5
Myydyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-5,7	-7,3	-12,2	-15,9	-87,0
Yhteensä	0,0	3,3	0,7	3,3	8,6

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

4. Sijoitusasunnot

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 752,9	2 528,0	2 528,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	439,1	81,3	218,0
Lisäinvestoinnit	4,5	13,3	29,1
Myydyt sijoitusasunnot	-12,2	-15,9	-87,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,5	1,1
Siirrot vaihto-omaisuudesta	0,7	1,1	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	63,0	44,7	62,4
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	3 248,6	2 652,9	2 752,9

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta erä sisältää kurssivoittoa 10,8 (12,2) miljoonaa euroa.

Merkittävimmät investoinnit kauden aikana:

SATO Oyj osti 1.4.2016 SVK Yhtymä Oy:n osakkeet. Kaupan myötä SATOLle siirtyy 1 255 pääosin 2000-luvulla rakennettua vuokra-asuntoa. Lisäksi huhtikuussa SATO osti Suomen Laatuasunnot Oy:ltä yhteensä 1 015 vuokra-asuntoa. Kaupoilla hankitut asunnot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun talousalueilla.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 81 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonnekehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Sijoitusasuntojen käypien arvojen arvonnääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitusasuntojen arvonnäärityksessä 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). Arvonnäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonne muutokset analysoidaan kvartaalin arvonnäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonnäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulospaikkaan lausunnolle 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.

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, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	2 524,9	1 912,8	2 054,1
Tuottoarvo	549,2	501,2	508,5
Tasearvo	174,5	238,8	190,3
Yhteensä	3 248,6	2 652,8	2 752,9

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2015. 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.

5. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,2	2,4	2,4
Lisäykset	0,3	0,1	0,3
Vähennykset	-0,3	-0,1	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,3	0,1	0,2
Kauden poisto	-0,3	-0,3	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,2	2,3	2,2

6. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	1,3	1,3
Lisäykset	0,6	0,7	1,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,2	0,2
Kauden poisto	-0,3	-0,3	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,2	1,9	1,8

7. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Vaihto-omaisuus			
Rakenteilla olevat asunnot	19,1	43,2	9,3
Valmiit asunnot ja liiketilat	11,0	27,4	33,5
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	64,0	58,6	57,5
Muu vaihto-omaisuus	13,4	12,0	11,5
Yhteensä	107,6	141,2	111,8

8. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2016 on 56 623 067 (51 001 842) kpl ja SATO Oyj:n hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Kauden 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. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Pääomanpalautus 0,0 (0,42) euroa/osake	0,0	-21,3	-21,3
Osinko 0,50 (0,20) euroa/osake	-25,4	-10,2	-10,2
Yhteensä	-25,4	-31,5	-31,5

9. Korolliset velat

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Korolliset velat			
Yritystodistukset	62,9	135,1	103,7
Joukkovelkakirjalainat	844,1	248,0	545,5
Pankkilainat	611,1	899,7	707,3
Korkotukilainat	389,8	228,4	226,1
Aravalainat	90,6	142,9	93,6
Yhteensä	1 998,4	1 654,0	1 676,2

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's:ltä Baa3 luottoluokituksen ja se on listattu Irlannin pörssiin.

SATO osti huhtikuun aikana kaksi asuntoportfoliota, joiden mukana tulleet lainat selittävät korkotukilainojen kasvun.

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 2,5 (2,4) %.

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

10. Johdannaiset

Milj. €	30.6.2016			30.6.2015	31.12.2015
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,7	-47,0	-46,3	-29,4	-33,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-18,2	-18,2	-14,0	-13,6
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	-	-0,9	-0,8
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	0,0	0,0	0,0	-
Yhteensä	0,7	-65,2	-64,5	-44,3	-47,6

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	676,8	526,4	499,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	107,2	109,4	108,3
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	3,9	1,6
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	83,1	20,0	-
Yhteensä	867,0	659,8	609,4

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -12,1 (7,8) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolitaitin nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

11. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	30.6.2016			30.6.2015		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset		12,3			11,2	
Johdannaissaamiset		0,7			2,8	
Rahavarat		79,7			56,2	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	856,5	24,0		235,8	24,0	
Muut lainat		1 157,0			1 407,0	
Johdannaisvelat		65,2			47,1	

Milj. €	31.12.2015		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Lainasaamiset			11,9
Johdannaissaamiset			1,1
Rahavarat			60,7
Velat			
Joukkovelkakirjalainat			537,1
Muut lainat			24,0
Johdannaisvelat			1 131,8
			48,7

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. Pitkäaikaiset varaukset

Milj. €	Muut varaukset	Reklamaatiokuluvaraus	Oikeudenkäyntikuluvaraus	Yhteensä
Varaukset kauden lopussa 31.12.2015	0,0	3,0	2,2	5,2
Varausten lisäykset	1,7	0,1	0,0	1,8
Käytetyt varaukset	-1,0	0,0	-1,9	-2,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 30.6.2016	0,7	3,0	0,3	3,9

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemukseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa.

Oikeudenkäyntikuluvaraus liittyy SATO-Rakennuttajat Oy:n Helsingissä sijaitsevan kohteen rakentamista koskevaan vuonna 2008 alkaneeseen oikeudenkäyntiin, mistä Helsingin hovioikeus antoi ratkaisun 30.1.2015. Asunto Oy Helsingin Tila -nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen liittyvä oikeudenkäynti päättyi, kun korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa. Tehdyt kuluvaraukset kirjattiin kuluksi vuonna 2015.

13. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	0,6	0,6	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitus-asunnot	-23,2	-8,1	-63,0	-44,7	-62,4
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korkojohdannaiset	0,0	-0,2	0,0	-0,4	-0,4
Varausten muutos	-2,1	0,0	-1,6	4,5	4,8
Yhteensä	-25,0	-8,0	-64,0	-40,0	-56,9

14. Vakuudet , vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	1 335,5	1 463,9	1 232,5
Annetut kiinteistövakuudet	2 016,3	2 119,2	1 715,9
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	15,8	21,9	31,0
Rs-takaukset	4,6	4,3	4,1
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	6,0	5,8
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	166,4	122,4	151,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	5,2	5,6	7,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,7	1,0	2,5
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,9	6,7	5,2

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitalinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 54,5 (79,5) milj.€.

15. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa 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 2016 lähipiiriin on luettu APG Asset Management N.V., Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder.

SATOn omistajista vuonna 2015 lähipiiriin on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma (30.12.2015 saakka), APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (1.4.2015 saakka) ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja 1.4.2015 lähtien ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder. Fastighets AB Balder on ostanut 22,9 prosentin lisäosuuden SATOn ulkona olevista osakkeista Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta 30.12.2015. Kaupan jälkeen Balderin omistusosuus SATOn osakkeista on noussut 53,3 prosenttiin.

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, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Liiketoimet lähipiirin kanssa			
Vuokrasopimukset	0,0	0,2	0,2
Vakuutusmaksut	0,0	1,0	1,0
Yhteensä	0,0	1,1	1,1

Milj. €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Johdon työsuhte-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,0	0,9	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,4	0,4	0,9
Yhteensä	1,4	1,3	2,4

Merkintäoikeusanti 2016

Vuonna 2016 SATO laski liikkeeseen 5,1 miljoonaa uutta osaketta kesäkuussa 2016 järjestetyissä merkintäoikeusanneissa, joilla yhtiö keräsi bruttomäärältään 98,7 miljoonaa euroa. Lähipiiri merkitsi tässä merkintäoikeusannissa 4,6 miljoonaa osaketta.

Palkitsemisjärjestelmät

SATOn palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä. Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun. Toimitusjohtajan sijaisena toimiva liiketoimintajohtaja kuului lisäeläkevakuutuksen piiriin, joka päättyi 31.12.2015. Lisäeläkkeen perusteella hänen eläkeikänsä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta.

Hallitus on tehnyt päätökset pitkäaikaisista kannustinjärjestelmistä vuosille 2013–2015, 2014–2016 ja 2016–2018 enimmäisrajoituksella. Kannustinjärjestelmien piirissä on n. 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

16. Raportointikauden päättämispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportointikauden jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT

Kumulatiiviset tunnusluvut	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**	1-12/2011**
Liikevaihto, milj. €	158	175	323	312	312	287	232
Tulos ennen veroja, milj. €	109	93	159	152	141	121	174
Tulos / osake (€)	1,66	1,45	2,49	2,37	2,34	1,78	2,63
Taseen loppusumma, milj. €	3 498	2 910	2 980	2 802	2 596	2 360	2 167
Oma pääoma, milj. €	1 156	945	993	892	823	693	635
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 998	1 654	1 676	1 585	1 501	1 375	1 255
Oma pääoma / osake (€)****	20,41	18,59	19,53	17,55	16,16	13,72	12,59
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	52,0	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
Osakkeita, milj. kpl*	56,6	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	9,1 %	8,8 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	16,1 %	16,1 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %
Omavaraisuusaste (%)	33,0 %	32,5 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %
Henkilöstö keskimäärin***	165	171	172	165	156	152	137
Henkilöstö kauden lopussa	166	170	170	169	156	150	141
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	33,1	31,8	64,5	65,1	62,7	44,4	43,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,64	0,63	1,27	1,28	1,23	0,87	0,85
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 419,6	1 171,6	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	25,1	23,0	24,2	22,0	19,8	17,7	16,2
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	34,4	32,7	78,1	72,9	66,1	61,6	51,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,66	0,64	1,54	1,43	1,30	1,21	1,02
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	
Liikevaihto, milj. €	79,9	78,4	78,6	69,3	79,2	96,3	
Liikevoitto, milj. €	58,9	72,9	65,9	18,7	44,4	67,5	
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	23,2	39,8	36,1	-18,3	8,1	36,6	
Nettorahoituskulut, milj. €	-13,3	-9,6	-9,0	-9,2	-9,6	-9,2	
Tulos ennen veroja, milj. €	45,6	63,3	57,0	9,4	34,7	58,3	
Tulos / osake (€)	0,68	0,99	0,90	0,15	0,55	0,90	
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	53,3	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	
Bruttoinvestoinnit, milj.€	407,6	37,2	55,5	98,9	66,8	29,3	
prosentteina liikevaihdosta	510,4 %	47,4 %	70,5 %	142,6 %	84,4 %	30,4 %	
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	16,4	16,7	14,7	18,0	17,3	14,5	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,31	0,33	0,29	0,35	0,34	0,29	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	13,5	21,0	23,3	22,2	11,1	21,6	
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,25	0,41	0,46	0,44	0,22	0,42	

* 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

TUNNUSLUKUIJEN KAAVAT

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 (%)	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
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 (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS -/+ Sijoitusasuntojen arvomuutos - Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot -/+ Uudisasuntomyyntien myyntikate huomioiden myyntien 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 - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät

hyvän asumisen toteuttaja

ARVOT

- Rima korkealla
- Ihminen ihmiselle
- Osaamisen ilo ja rentous



TARJOAMME ASIAKKAALLE

- Monipuoliset vuokra-asunnot suurimmissa kasvukeskuksissa
- Hyvät asiakasedut
- Helpot digitaaliset asiointipalvelut
- Monikielinen asiakaspalvelu
- Vaivaton asuntojen ylläpitopalvelu

STRATEGISET PAINOPISTEET

- Pitkät asiakassuhteet
- Palvelukulttuuri
- Kilpailukykyinen hinta-laatusuhde
- Energiatehokkuus
- Kasvu

MEGATRENDIT



Kaupungistuminen

Väestön
ikäntyminen

Hidastunut
talouskasvu

Digitalisaatio

Kansainvälistyminen

Ilmaston-
muutos

Perheeseen
pienentyminen

koti kuten haluat

SATO-koteja

25 400

Henkilöstöä

165

Investoinnit/vuosi, milj.€

200-400

Sijoitusomaisuuden käypä arvo

3,2 MRD€

Toiminta-alueet

Pääkaupunkiseutu, Tampere,
Turku, Jyväskylä, Oulu ja Pietari



Yhteystiedot:

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

Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • **Turku:** Brahenkatu 20, PL 669, 20101 Turku

Oulu: Hallituskatu 20, PL 15, 90101 Oulu • **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

ruokalla
asuminen
kannattaa