



*kotona on
hyvä fiilis*

#omakotiparaskoti #fiiliskohdallaan #kaupunkielämää

sisältö

Avainluvut	1
SATO Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.9.2016	3
Toimintaympäristö	3
Toimitusjohtaja Saku Sipola:	4
Katsauskausi 1.1.-30.9.2016 (1.1.-30.9.2015)	4
Strategia	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
Vastuullisuus	6
Muutoksia johtoryhmässä	6
Katsauskausi 1.7.-30.9.2016 (1.7.-30.9.2015)	6
Liikevaihto ja tulos	6
Asunto-omaisuus, käypä arvo ja investoinnit	6
Vuokraus	6
Kiinteistökehitys	7
Liiketoiminta Pietarissa	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 11.10.2016	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

	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015
Vuokra-asunto- omaisuus kauden lopussa	25 681 asuntoa 3,34 mrd. €	25 437 asuntoa 3,25 mrd. €	23 365 asuntoa 2,82 mrd. €	23 992 asuntoa 2,70 mrd. €	24 356 asuntoa 2,65 mrd. €	24 241 asuntoa 2,59 mrd. €
Investoinnit	64,0 milj. €	407,6 milj. €	37,2 milj. €	98,9 milj. €	66,8 milj. €	29,3 milj. €
Rakenteilla kauden lopussa (Suomi+Pietari)	1 428 vuokra- asuntoa	1 520 vuokra- asuntoa	1 246 vuokra- asuntoa	1 122 vuokra- asuntoa	1 095 vuokra- asuntoa	990 vuokra- asuntoa
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,37 €/m²/kk	16,18 €/m ² /kk	15,97 €/m ² /kk	15,71 €/m ² /kk	15,36 €/m ² /kk	15,34 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta	24,0 milj. €	12,6 milj. €	21,0 milj. €	22,2 milj. €	11,1 milj. €	21,6 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1,21 mrd. €	1,16 mrd. €	1,01 mrd. €	0,95 mrd. €	0,95 mrd. €	0,91 mrd. €
Asiakkaiden netto- suosittehalukkuus	27	28	24	27	26	26



hyvän asumisen toteuttaja

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 170 satolaista työskentelee päivittäin yhdessä yhteistyöverkostomme kanssa paremman asumisen hyväksi.

SATO OYJ:N OSAVUOSI-KATSAUS 1.1.-30.9.2016

Yhteenveto ajalta 1.1.-30.9.2016 (1.1.-30.9.2015)

- Liikevaihto oli 230,8 (244,8) milj. €, josta vuokratuotot olivat 194,8 (187,8) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 172,9 (102,5) milj. €. Tulosparannus perustui vuokra-asuntojen käyvän arvon muutokseen 101,5 (26,4) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 2,57 (1,60) euroa.
- Oma pääoma oli 1 206,5 (948,0) milj. €, 21,31 (18,65) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 16,7 (11,8) %.
- Omavaraisuusaste oli 34,1 (31,2) %.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 508,8 (195,0) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 3 061 (960) asuntoa.
- Rakenteilla oli 1 428 (1 122) uutta vuokra-asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 95,3 (96,6) %.

Yhteenveto ajalta 1.7.-30.9.2016 (1.7.-30.9.2015)

- Liikevaihto oli 72,5 (69,3) milj. €, josta vuokratuotot olivat 68,3 (62,8) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 64,0 (9,4) milj. €. Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 38,5 (-18,3) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,90 (0,15) euroa.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 64,0 (98,9) milj. €.
- Vuokrausaste Suomessa oli 96,0 (96,7) %.

Toimintaympäristö

Euroalueelle ennustetaan kasvua, mutta sitä varjostavat useat riskit. Maailman taloudelliset, poliittiset ja turvallisuuteen liittyvät kriisit sekä Brexit luovat epävarmuutta globaalisti ja erityisesti Euroopassa.

Näkymät Suomen taloudesta ovat kahtiajakoiset. Positiivisia signaaleja on havaittavissa rakentamisen ja palvelujen sekä kuluttajien luottamusindikaattoreissa, jotka ovat pitkän ajan keskimääräisellä tai sitä korkeammalla tasolla. Näkymiä sen sijaan heikentää viennin tilanne, ja joidenkin teollisuusalojen myönteisistä uutisista huolimatta yleisempi elpyminen ei ole alkanut.

Epävarmuuden arvioidaan pitävän markkinakorot lähellä nollaa vielä pitkään.

Vuokra-asuntojen kysyntä on ollut vilkasta kesän ja alkusyksyn aikana. Lisääntynyt tarjonta on tasapainottanut vuokra-asuntojen tarjonnan ja kysynnän suhdetta useilla alueilla, mikä on lisännyt vaihtuvuutta koko vuokra-asuntokannassa.

Venäjällä ostovoiman arvioidaan edelleen supistuvan ja kotitalouksien ennustetaan käyttävän rahavaransa lainojen maksuun. Vaikka BKT oli alkuvuodesta vain hieman vuodentakaisista alempi, Suomen Pankki arvioi, että tulevien vuosien kasvu saadaan kestäväälle pohjalle vasta, kun investoinnit käynnistyvät Venäjällä.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

- Heinä-syyskuun vilkas kysyntä ja toimenpiteemme vuokrausasteen parantamiseksi näkyivät selvästi. Vuokrausaste nousi edellisen vuosineljänneksen 95,1 prosentista tasan 96 prosenttiin kolmannella vuosineljänneksellä. Vuokrausasteen koheneminen hyvän asiakastyön myötä on tärkeä askel entistä asiakasvetoisemmassa toiminnassamme.
- Kaupungistuminen on valtava muutostrendi, jossa onnistuminen määrittää pitkälti Suomen tulevan menestyksen. Suomi on tällä hetkellä hyvässä vauhdissa kaupungistumiskehityksen edellyttämässä asuntorakentamisessa, ja hyvästä tahdistista on kyettävä pitämään huolta myös jatkossa. Vauhdissa pysyminen edellyttää laajan toimijarintaman osallistumista. Strategiamme mukaisesti SATOn rooli on lisätä vuokra-asuntotarjontaa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa uusien asuntojen tarve on suurinta.
- Pelkkä asuntojen määrän lisäys ei riitä, sillä kaupunkien kasvun rinnalla ihmisten arvostukset muuttuvat ja yksilöllistyvät – siksi asumisratkaisujenkin on muututtava aiempaa monipuolisemmaksi. SATOn roolina on yhdessä yhteistyökumppaniverkoston kanssa mullistaa asuminen – tarjota monimuotoista asumista ja elämää helpottavia palveluja – paljon enemmän kuin vain seinät.

KATSAUSKAUSI 1.1. – 30.9.2016 (1.1. – 30.9.2015)

Strategia

SATOn hallitus on hyväksynyt yhtiölle täsmennetyn strategian, strategiset tavoitteet ja osinkopolitiikan.

Globalisaatio, digitalisoituminen ja kestävä kehitys kiihdyttävät kaupungistumista ja vaikuttavat ihmisten arvoihin ja toimintaan. Myös asumisen on muututtava. Visiomme mukaan kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä. Meidän tehtävämme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät.

Luomme toimivan yhteistyöverkoston tarjotaksemme erilaistuviin tarpeisiin monimuotoista asumista ja palveluja, joista asiakkaamme saavat hyötyjä. Kasvuinvestointimme kohdistamme pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, joissa asuntojen kysyntä on suurinta.

Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa on korostunut ja olemme nostaneet strategiseksi tavoitteeksemme vahvistuvan Investment grade-luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategiajaksolla säilyy ollen 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteena on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittehuilu NPS.

Uuden osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen

kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto pieneni tammi-syyskuussa 5,7 prosenttia vertailujaksoon nähden ja oli 230,8 (244,8) miljoonaa euroa. Liikevaihdon lasku johtui omistusasuntomyynnin vähentämisestä strategiamuutoksen mukaisesti. Liikevaihdesta vuokratuottoja oli 194,8 (187,8) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 3,7 prosenttia.

Liikevoitto kasvoi 59,3 prosenttia ja oli 208,0 (130,5) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta oli 106,4 (104,1) miljoonaa euroa. Alkuvuoden arvomuutokseen 101,5 (26,4) miljoonaa euroa vaikuttivat pääasiassa joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisen, osan asuntokantaa tuottavaateiden päivittäminen ulkopuolisen arvioitsijan ohjeistuksen perusteella sekä asuntojen myyntihintojen nousu toiminta-alueellamme. Arvioitsijan näkemys tuottavaateiden muutokseen perustuu vakaan tuoton asuntosi joitusten kiinnostavuuteen, mikä nostaa asuntojen arvoja.

Tulos ennen veroja kasvoi 68,7 prosentilla ja oli 172,9 (102,5) miljoonaa euroa. Tulosparannus perustui pääosin vuokra-asuntojen positiiviseen arvomuutokseen. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 57,6 (54,9) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 3 540,6 (3 034,4) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 206,6 (948,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 21,31 (18,65) euroa. Kesäkuussa järjestetyillä kahdella osakeannilla SATO Oyj:n omaa pääomaa vahvistettiin yhteensä 112,9 miljoonalla eurolla.

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 34,1 (31,2) prosenttia. Tavoitteena on vähintään 30 prosentin omavaraisuusaste.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 16,7 (11,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 9,5 (6,7) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 1 971,6 (1 777,9) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 469,5 (1 450,3) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,6 (2,4) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä 35,1 (28,1) miljoonaa euroa.

Maaliskuussa SATO laski liikkeeseen 300 miljoonan euron eurooppalaisille sijoittajille tarjotun vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jolla on Moody'sin Baa3-luottoluokitus. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa. Luototusaste (LTV) oli katsauskauden lopussa 55 (57) prosenttia.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -12,4 (3,6) 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 asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaari-suunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

SATOn omistuksessa oli 30.9.2016 yhteensä 25 681 (23 992) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 3 061 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 810.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli syyskuun lopussa 3 335,7 (2 697,1) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 582,8 (169,1) miljoonaa euroa.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä. Pietarin asuntokanta edustaa noin 4 prosenttia arvosta.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vuokra-asuntoihin yhteensä noin 2,5 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Investointitoiminta keskitetään jatkossa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Katsauskaudella investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 508,8 (195,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 66 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Investoinneista kohdistettiin 21 prosenttia uudisasuntoihin.

Syyskuun lopussa Suomessa oli lisäksi sitovia hankintasopimuksia 125,7 (115,9) miljoonan euron arvosta.

Katsauskauden aikana vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 662 (1 078) yhteisarvoltaan 31,4 (52,3) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvit-sijoille nopea asunnon hankinta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiakkaan on helppo löytää sopiva koti SATOn sähköisissä kanavissa.

Vuokratuotot kasvoivat 3,7 prosenttia ja olivat 194,8 (187,8) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 95,3 (96,6) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 41,9 (40,5) 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 16,37 (15,71) euroa/m²/kk ja osaomistus-asuntojen 8,84 (8,69) euroa/m²/kk. Keskivuokraa nostavat investoinnit pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa ja fokus-alueen ulkopuolella olevien edullisempien vuokra-asuntojen realisoinnit. Vuokrankorotukset olivat aiempia vuosia maltillisempia.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 125,4 (118,4) miljoonaa euroa ja nettovuokratuottoprosentti vuositasolla laskettuna oli 5,7 (6,2).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 65,4 (68,0) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 13,5 (11,2) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoi-keutta n. 1 300 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 aloitettiin elokuussa Vantaan Martinlaaksoon SATOn omistaman vuokratalokoh-teen yhteyteen samalla lisäten pihapiirin toimivuutta ja viihtyvyyttä. Loppuvuodesta 2017 valmistuvassa talossa on 68 valoisaa parvekkeellista asuntoa, joissa huonekorkeus on lähes neljä metriä.

VR Groupin kanssa tehtiin heinäkuussa esisopimus VR:n Oulunkylässä omistaman asuntokorttelin kehittämisestä ja myöhemmin toteutettavasta kiinteistökaupasta. Oulun- kylän palveluiden sekä juna-aseman ja tulevan Raide-Jokerin aseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan kortteliin on tarkoitus tehdä kaavamuutos ja rakentaa uusia kerrostaloko- teja noin 800 asukkaalle.

SATOlle valmistui Suomessa 421 (392) vuokra- ja 0 (99) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2016 yhteensä 1 428 (968) vuokra- ja 76 (130) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantami- seen käytettiin 30,4 (36,2) miljoonaa euroa.

Tammi-syyskuussa myytiin yhteensä 95 (97) uudisasuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 6 (29) valmista ja 8 (78) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 6,1 (54,7) miljoonaa euroa. SATO on tehnyt strategisen päätöksen vähentää omistusasuntotuotantoa 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.

Syyskuun lopulla Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 116,9 (115,3) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 0,0 (3,5) miljoonan euron arvosta.

SATolla oli syyskuun lopussa Pietarissa yhteensä 534 (376) valmista ja 0 (154) rakenteilla olevaa asuntoa. Vuokrauksessa olevien asuntojen keskineliövuokrat olivat keskimäärin 13,0 (15,1) euroa/m²/kk. Keskivuokran muutos johtuu pääosin ruplan kurssimuutoksesta sekä edullisimmille alueille valmisteista asunnoista.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 80,0 (86,1) prosenttia. Vuokrausasteen lasku johtui Venäjän yleisestä taloustilanteesta, useiden asuntojen yhtäaikaisesta valmistumisesta vuokraukseen ja Pietarin joidenkin kaupunginosien silta- ja metrotyömaiden aiheuttamista liikenneongelmista.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 170 (172) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 157. Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 170 (173) henkilöä.

Vastuullisuus

Syyskuussa SATO sai vastuullisuustyöstään jo toistamiseen GRESBin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star -tunnustuksen. Omassa vertailuryhmässään listaamattomien asuntosijoittajien joukossa SATO oli pohjoismaisista asuntosijoittajista paras viidestä ja eurooppalaisista kuudes kahdestakymmenestä neljästä. Maailmanlaajuisesti yhtiö oli 65 osallistuneesta asuntosijoittajasta yhdeksänneksi paras.

Muutoksia johtoryhmässä

Liiketoimintajohtaja Tuula Entelä on ilmoittanut siirtävänsä eläkkeelle vuoden vaihteessa. Tuula Entelä jatkaa Senior Advisorina ja johtoryhmän jäsenenä 31.12.2016 saakka. Lisäksi hän vastaa vuoden loppuun Pietarin ja SATO HotelliKoti -liiketoiminnoista. Tämän jälkeen vastuu Pietarin

liiketoiminnasta siirtyy Saku Sipolalle ja SATO HotelliKoti -liiketoiminnasta liiketoimintajohtaja Antti Asteljoelle.

Entelän vastuulla oleva kehitystoiminta siirtyy SATOn nykyiselle markkinointi- ja viestintäjohtajalle Monica Arolle, joka on nimitetty SATOn kehitysjohtajaksi 28.11.2016 alkaen. Aro jatkaa SATOn johtoryhmän jäsenenä.

SATOn markkinointi- ja viestintäjohtajaksi sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi on nimitetty 28.11.2016 alkaen VTM Miia Eloranta, 43 v.

SATOn talousjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi vastuualueenaan taloushallinto ja rahoitus sekä tietohallinto ja hankintatoimi 1.12.2016 alkaen on nimitetty OTK, varatuomari, eMBA Markku Honkasalo, 52 v.

Konsernin johtoryhmän jäsenet raportoivat tehtävissään toimitusjohtaja Saku Sipolalle.

KATSAUSKAUSI 1.7. - 30.9.2016 (1.7. - 30.9.2015)

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihdon muutos oli heinä-syyskuussa 4,6 prosenttia vertailujaksoon nähden ja liikevaihto oli 72,5 (69,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 68,3 (62,8) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 76,1 (18,7) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 64,0 (9,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 38,5 (-18,3) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutokseen vaikuttivat pääosin osan asuntokantaa tuottovaateiden päivittäminen ulkopuolisen arvioitsijan ohjeistuksen perusteella ja ruplan kurssin muutos vertailujaksoon nähden.

Asunto-omaisuus, käypä arvo ja investoinnit

Asuntojen määrä kasvoi heinä-syyskuussa 244 asunnolla. Käyvän arvon muutos oli 38,5 (-18,3).

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 64,0 (98,9) miljoonaa euroa ja realisoinnit Suomessa 534 (776) asuntoa yhteisarvoltaan 19,2 (36,4) miljoonaa euroa.

Helsingin Jätkäsaareen SATOLle valmistui Suomen ensimmäinen avaimeton vuokra-asuintalo, jossa lukot avautuvat digitaalisella tunnistimella.

Vuokraus

Vuokratuotot kasvoivat 8,8 prosenttia ja olivat 68,3 (62,8) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,0 (96,7) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 43,4 (40,8) prosenttia.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 44,6 (39,7) miljoonaa euroa ja vuokra-asuntojen nettovuokratuotto prosentti vuositasolle laskettuna oli 5,7 (6,2).

Kiinteistökehitys

Heinä-syyskuussa hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 4,0 (0,9) miljoonaa euroa.

Suomessa valmistui 323 (33) vuokra-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 11,0 (10,1) miljoonaa euroa.

Heinä-syyskuussa myytiin yhteensä 19 (21) uutta asuntoa.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asunto-omaisuuden arvo laski heinä-syyskuussa yhteensä 1,7 (17,5) miljoonaa euroa. Rakenteilla oli 0 (154) vuokra-asuntoa. Uusia hankintoja ei tehty.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 83,7 (76,6) prosenttia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Lokakuussa SATO allekirjoitti kiinteistöalan energiansäästö-sopimuksen ja sitoutui vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS). Sopimuksessa SATO sitoutuu alentamaan talojen lämmön ja sähkön yhteenlaskettua energiamäärää 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä. SATO on ollut osapuolena myös tätä edeltävissä vuokra-asuntoyhteisöjen energiansäästösopimuksissa. Edellisellä sopimuskaudella vuosina 2009-2015 saavutettu lämmön- säästöimme oli lähes 155 000 megawattituntia.

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. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin. Pietarin nykyisen asunto-omaisuuden arvo konsernin koko asunto-omaisuudesta on noin 3,5 prosenttia.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen ja taseeseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten 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 luottamusilma- piiri on alkuvuoden aikana hieman piristynyt, mutta maailman taloudelliset, poliittiset ja turvallisuuteen liittyvät kriisit sekä Brexit ovat lisänneet epävarmuutta globaalisti ja erityisesti Euroopassa. Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Kasvava kaupungistuminen luo edellytyksiä Suomen talouden kansainväliselle kilpailukyvyille. Kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset asunto-investointien jatkamiselle Suomessa, ellei vuokra-asuntoliiketoiminnan edellytyksiä heikennetä lainsäädäntömuutoksilla.

Asuntojen uudistuotantoa ohjaavaa säännöstöä koskeva normien purku on edennyt vaatimattomasti ja tätä kautta saavutettava asuntojen hintojen kohtuullistaminen ei ole toteutunut. Tästä huolimatta vilkas vuokra-asuntojen rakentaminen on monilla alueilla lisännyt tarjontaa, minkä johdosta kysynnän ja tarjonnan tasapaino on parantunut ja vuokrien nousu maltillistunut.

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 taloustilanteen arvioidaan jatkuvan epävarmana. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 11.10.2016

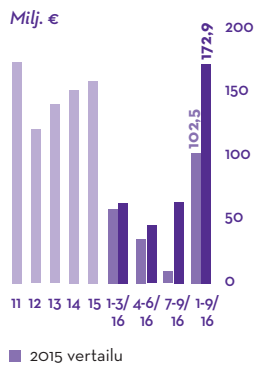
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

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 (82 kpl)	5,1 %
	100 %

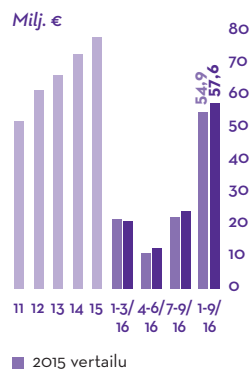
SATOn osakkeiden lukumäärä 11.10.2016 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 87. Osakkeiden vaihtuvuus oli 1,2 prosenttia 1.1.-11.10.2016.

TALOUDELLINEN KEHITYS

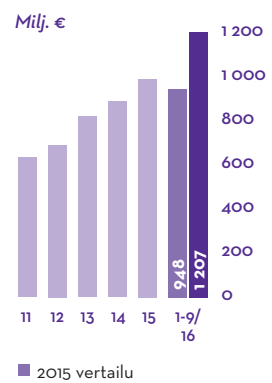
Tulos ennen veroja



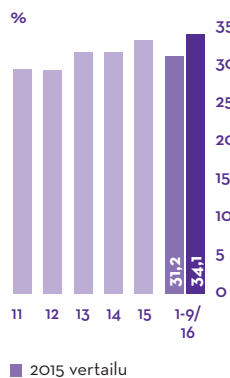
Operatiivinen kassavirta (CE)



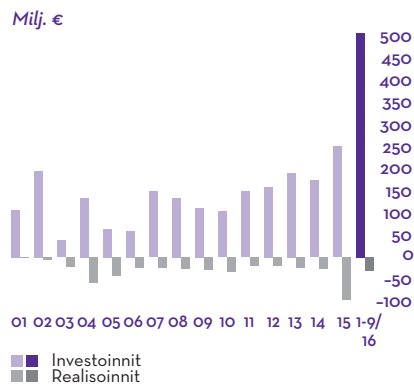
Oma pääoma



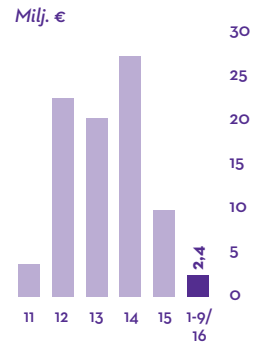
Omavaraisuusaste



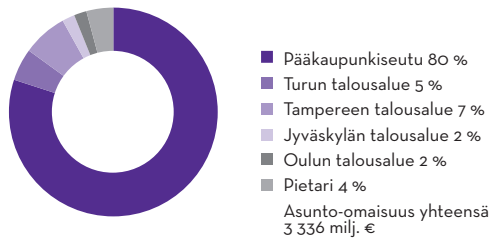
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



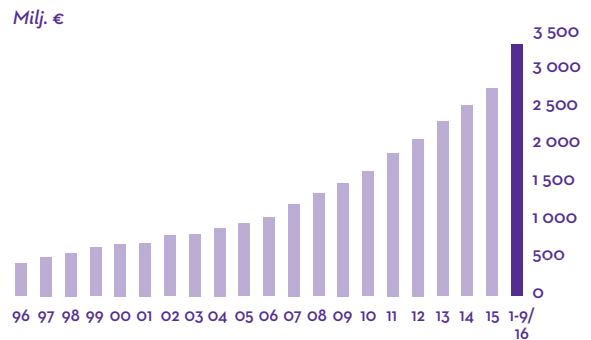
Asuntoinvestoinnit Pietarissa



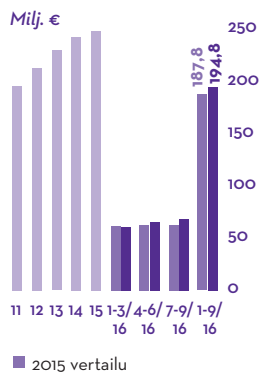
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2016



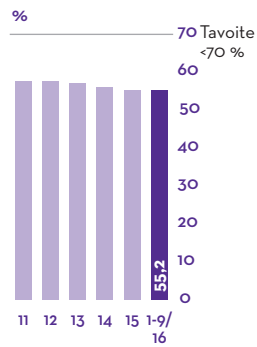
Asuntokannan arvonkehitys



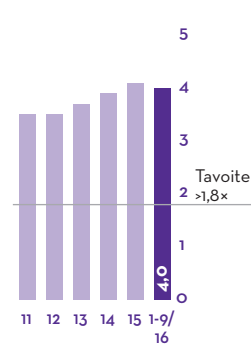
Vuokratuotot



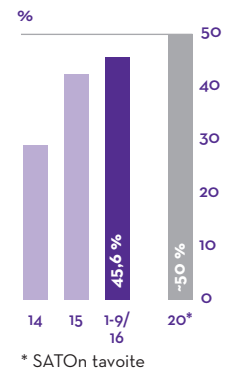
Luototusaste



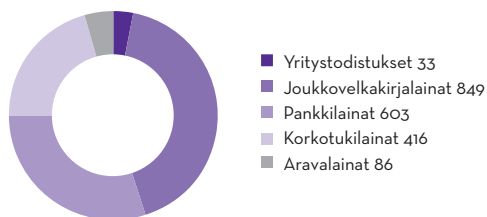
Korkokatekerroin



Vakuussitoumuksista vapaa omaisuus



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2016, yht. 1 987 milj. €



KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.-30.9.2016	1.7.-30.9.2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015	1.1.-31.12.2015
Vuokratuotot	68,3	62,8	194,8	187,8	249,4
Uudisasuntomyyntin tuotot	3,5	6,4	26,3	55,8	72,7
Maa-alueiden myyntituotot	0,6	0,0	9,2	0,7	0,7
Muut tuotot	0,1	0,1	0,6	0,4	0,6
Liikevaihto	72,5	69,3	230,8	244,8	323,4
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-22,9	-22,2	-66,8	-67,0	-95,1
Tonttivuokrat	-0,7	-0,6	-1,9	-1,9	-2,4
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-3,1	-6,0	-23,3	-50,6	-66,5
Myydyt maa-alueet	-0,7	0,0	-8,8	-0,4	-0,4
Liiketoiminnan kulut	-27,4	-28,8	-100,8	-119,9	-164,5
Nettotuotot	45,1	40,5	130,0	124,9	158,9
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	19,0	40,1	31,9	59,3	95,5
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-19,3	-36,4	-31,4	-52,3	-87,0
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	38,5	-18,3	101,5	26,4	62,4
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-1,9	-1,7	-6,2	-6,1	-8,7
Hallinnon kulut	-4,8	-5,1	-15,9	-16,1	-21,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,2	0,1	2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-0,5	-2,1	-5,7	-5,5
Liikevoitto	76,1	18,7	208,0	130,5	196,5
Rahoitustuotot	0,2	0,1	0,4	0,6	0,9
Rahoituskulut	-12,3	-9,3	-35,5	-28,6	-37,9
	-12,1	-9,2	-35,1	-28,1	-37,0
Voitto ennen veroja	64,0	9,4	172,9	102,5	159,4
Tuloverot	-12,8	-2,0	-35,2	-21,1	-32,5
Tilikauden voitto	51,2	7,4	137,7	81,3	127,0
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	51,2	7,4	137,7	81,3	126,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
	51,2	7,4	137,7	81,3	127,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,90	0,15	2,57	1,60	2,49
Laimennettu (euroa)	0,90	0,15	2,57	1,60	2,49
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj.	56,6	50,8	53,6	50,8	50,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.-30.9.2016	1.7.-30.9.2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015	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	-0,4	-5,3	-14,8	7,6	6,9
Muuntoerot	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,1	1,1	3,0	-1,5	-1,4
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,4	-4,4	-11,8	5,9	5,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,4	-4,4	-11,8	5,9	5,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	50,9	3,0	125,9	87,3	132,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	50,9	3,0	125,9	87,3	132,4
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
	50,9	3,0	125,9	87,3	132,5

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	3 335,7	2 697,1	2 752,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,1	2,3	2,2
Aineettomat hyödykkeet	1,7	1,7	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissa olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	12,2	12,6	13,0
Laskennalliset verosaamiset	18,3	15,5	15,5
Yhteensä	3 371,6	2 730,8	2 787,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	100,7	139,3	111,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24,4	14,8	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	8,5	6,9	6,3
Rahavarat	35,4	142,6	60,7
Yhteensä	169,0	303,6	192,7
VARAT YHTEENSÄ	3 540,6	3 034,4	2 979,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-46,9	-34,6	-35,1
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	1,9	1,9
Kertyneet voittovarot	1 090,4	932,6	978,1
Yhteensä	1 206,5	948,0	993,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,1	0,1	0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 206,6	948,1	993,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	224,1	195,9	202,6
Varaukset	3,7	5,0	5,2
Johdannaisvelat	67,0	49,8	47,8
Korottomat velat	0,8	0,4	0,8
Korolliset velat	1 889,9	1 532,8	1 488,8
Yhteensä	2 185,6	1 783,8	1 745,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	62,1	56,9	49,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,7	0,4	4,3
Korolliset velat	81,6	245,2	187,4
Yhteensä	148,4	302,5	241,2
VELAT YHTEENSÄ	2 334,0	2 086,3	1 986,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 540,6	3 034,4	2 979,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.-30.9.2016	1.7.-30.9.2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	51,2	7,4	137,7	81,3	127,0
Oikaisut:					
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-38,2	18,6	-102,2	-21,4	-56,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,2	-3,7	-0,6	-7,0	-8,6
Muut oikaisut	0,0	1,3		-1,0	-2,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut	12,3	9,3	35,5	29,0	38,3
Korkotuotot	-0,2	-0,1	-0,4	-0,5	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	12,8	2,0	35,2	21,1	32,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	38,1	34,8	105,1	101,5	128,8
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-5,2	0,3	-7,7	-1,6	-1,1
Vaihto-omaisuuden muutos	6,8	3,5	12,4	50,8	76,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4,9	-2,8	7,4	-10,8	-18,6
Maksetut korot	-13,1	-9,8	-35,0	-33,1	-40,9
Saadut korot	0,2	0,0	0,2	0,5	0,9
Maksetut verot	-0,6	-6,6	-13,5	-21,2	-21,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	31,0	19,4	68,9	86,0	124,8
Investointien rahavirrat					
Tytäryritysten myynti vähennettynä myynti-hetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-64,5	-98,9	-267,5	-195,0	-250,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,1	-0,6	-1,0	-1,3
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	0,6	1,5	2,2
Myönnettyt lainat	0,0	0,0	-1,0	-1,8	-3,2
Sijoitusomaisuuden realisointi	18,3	15,9	31,2	35,3	59,1
Investointien nettorahavirta	-46,4	-83,0	-237,3	-161,0	-193,3
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-30,0	-34,5	-70,8	-2,1	1,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12,5	366,5	310,8	464,2	483,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11,4	-181,9	-169,8	-244,9	-355,5
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	98,7	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-25,4	-31,5	-31,5
Rahoituksen nettorahavirta	-28,9	150,2	143,5	185,8	97,7
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	79,7	56,2	60,7	31,8	31,8
Kurssierot	0,0	-0,2	0,2	0,0	-0,1
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,5	0,0	-0,3
Rahavarat kauden lopussa	35,4	142,6	35,4	142,6	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	892,3
Laaja tulos								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		6,0				6,0		6,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					-0,1	-0,1		-0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					81,3	81,3	0,0	81,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	6,0	0,0	0,0	81,2	87,3	0,0	87,3
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-10,1	-10,1	0,0	-10,1
Pääoman palautus				-21,3		-21,3	0,0	-21,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,3	-10,1	-31,5	0,0	-31,5
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	6,0	0,0	-21,3	71,1	55,8	0,0	55,8
Oma pääoma 30.9.2015	4,4	-34,6	43,7	1,9	932,6	948,0	0,1	948,1

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		-11,8				-11,8		-11,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					0,0	0,0		0,0
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					137,7	137,7	0,0	137,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-11,8	0,0	0,0	137,7	125,9	0,0	125,9
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakeanti				112,9		112,9		112,9
Osingonjako					-25,4	-25,4	0,0	-25,4
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	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-11,8	0,0	112,9	112,3	213,4	0,0	213,4
Oma pääoma 30.9.2016	4,4	-46,9	43,7	114,8	1 090,4	1 206,5	0,1	1 206,6

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 asunostosijoittamisesta. 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 summaluovutuksesta. 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. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Varat alueittain			
Suomi	3 416,6	2 912,2	2 867,1
Venäjä	124,0	122,1	112,6
Yhteensä	3 540,6	3 034,3	2 979,7

3. Myydyjen sijoitusasuntojen tulovaikutus

Milj. €	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Tuotot sijoituskiinteistöjen luovutuksista					
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	19,0	40,1	31,9	59,3	95,5
Myydyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-19,3	-36,4	-31,4	-52,3	-87,0
Yhteensä	-0,2	3,7	0,4	7,0	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 julkaisussa taseessa esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

4. Sijoitusasunnot

Milj. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 752,9	2 528,0	2 528,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	501,2	173,6	218,0
Lisäinvestoinnit	6,6	18,9	29,1
Myydyt sijoitusasunnot	-31,4	-52,3	-87,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,9	0,8	1,1
Siirrot vaihto-omaisuudesta	3,9	1,7	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	101,5	26,4	62,4
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	3 335,7	2 697,1	2 752,9

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 12,3 (-1,9) 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 arvonekehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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 arviointimethodista, 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 arvomuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

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

Osa asunnotja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asunnotja 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 asunnotja käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Milj. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	2 566,6	1 989,0	2 054,1
Tuottoarvo	594,7	502,8	508,5
Tasearvo	174,4	205,2	190,3
Yhteensä	3 335,7	2 697,1	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. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,2	2,4	2,4
Lisäykset	0,3	0,2	0,3
Vähennykset	-0,5	-0,2	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,3	0,1	0,2
Kauden poisto	-0,3	-0,4	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,1	2,3	2,2

6. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	1,3	1,3
Lisäykset	0,3	0,7	1,0
Siirrot erien välillä	0,1	0,1	0,2
Kauden poisto	-0,6	-0,5	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,7	1,7	1,8

7. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Vaihto-omaisuus			
Rakenteilla olevat asunnot	20,2	45,1	9,3
Valmiit asunnot ja liiketilat	4,5	21,4	33,5
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	63,5	58,5	57,5
Muu vaihto-omaisuus	12,5	14,3	11,5
Yhteensä	100,7	139,3	111,8

8. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2016 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. €	30.9.2016	30.9.2015	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. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Korolliset velat			
Yritystodistukset	32,9	100,6	103,7
Joukkovelkakirjalainat	844,4	545,8	545,5
Pankkilainat	592,2	803,9	707,3
Korkotukilainat	416,1	220,6	226,1
Aravalainat	86,0	107,0	93,6
Yhteensä	1 971,6	1 777,9	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 Moodysilta Baa3 luottoluokituksen ja se on listattu Irlannin pörssiin.

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

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 2,6 (2,4) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 200 (200) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (290) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (235) milj.€, sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 (5) milj.€.

10. Johdannaiset

Milj. €	30.9.2016			30.9.2015	31.12.2015
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,6	-47,6	-47,0	-32,8	-33,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-20,0	-20,0	-15,6	-13,6
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus				-1,0	-0,8
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset				0,0	
Yhteensä	0,6	-67,6	-67,0	-49,5	-47,6

Milj. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	674,5	515,5	499,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	107,2	109,4	108,3
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus		2,5	1,6
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset			
Yhteensä	781,7	627,4	609,4

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -12,4 (3,6) milj.€ ja valuuttajohdannaisista 0,6 (2,4) 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. Korkosuojaukset erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

11. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	30.9.2016			30.9.2015		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset		12,3			11,2	
Johdannaissaamiset		0,6			1,5	
Rahavarat		35,4			142,6	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	869,3	24,0		536,0	24,0	
Muut lainat		1 129,8			1 237,7	
Johdannaisvelat		67,6			51,0	

Milj. €	31.12.2015		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Lainasaamiset		11,9	
Johdannaissaamiset		1,1	
Rahavarat		60,7	
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	537,1	24,0	
Muut lainat		1 131,8	
Johdannaisvelat		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	-0,2	-2,0	-3,2
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 30.9.2016	0,7	2,8	0,2	3,7

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin 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. €	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	0,8	0,9	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitus-asunnot	-38,5	18,3	-101,5	-26,4	-62,4
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korko-johdannaiset	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4
Varausten muutos	0,1	0,0	-1,5	4,5	4,8
Yhteensä	-38,2	18,6	-102,2	-21,4	-56,9

14. Vakuudet , vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	1 338,7	1 282,3	1 232,5
Annetut kiinteistövakuudet	1 924,5	1 755,1	1 715,9
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	15,8	24,2	31,0
Rs-takaukset	4,2	5,6	4,1
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	5,8	5,8
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	125,7	115,9	151,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	5,2	4,7	7,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,7	1,7	2,5
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	37,6	5,9	5,2

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 54,4 (76,2) 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 SATO:ssa 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. €	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liiketoimet lähipiirin kanssa			
Vuokrasopimukset	0,0	0,1	0,2
Vakuutusmaksut	0,1	1,0	1,0
Yhteensä	0,1	1,1	1,1

Milj. €	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Johdon työsuhte-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,3	1,2	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,7	0,6	0,9
Yhteensä	2,0	1,8	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 merkintäetuoikeusannissa 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 päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportointikauden jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT

Kumulatiiviset tunnusluvut	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**	1-12/2011**
Liikevaihto, milj. €	231	245	323	312	312	287	232
Tulos ennen veroja, milj. €	173	102	159	152	141	121	174
Tulos / osake (€)	2,57	1,60	2,49	2,37	2,34	1,78	2,63
Taseen loppusumma, milj. €	3 541	3 034	2 980	2 802	2 596	2 360	2 167
Oma pääoma, milj. €	1 207	948	993	892	823	693	635
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 971,6	1 777,9	1 676,2	1 584,9	1 501,3	1 375,3	1 255,4
Oma pääoma / osake (€)****	21,31	18,65	19,53	17,55	16,16	13,72	12,59
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	53,6	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 (%)	9,5 %	6,7 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	16,7 %	11,8 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %
Omavaraisuusaste (%)	34,1 %	31,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %
Henkilöstö keskimäärin***	170	173	172	165	156	152	137
Henkilöstö kauden lopussa	170	172	170	169	156	150	141
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	53,2	49,8	64,5	65,1	62,7	44,4	43,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,99	0,98	1,27	1,28	1,23	0,87	0,85
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 479,3	1 177,9	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	26,1	23,2	24,2	22,0	19,8	17,7	16,2
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	57,6	54,9	78,1	72,9	66,1	61,6	51,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,07	1,08	1,54	1,43	1,30	1,21	1,02
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015
Liikevaihto, milj. €	72,5	79,9	78,4	78,6	69,3	79,2	96,3
Liikevoitto, milj. €	76,1	58,9	72,9	65,9	18,7	44,4	67,5
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	38,5	23,2	39,8	36,1	-18,3	8,1	36,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-12,1	-13,3	-9,6	-9,0	-9,2	-9,6	-9,2
Tulos ennen veroja, milj. €	64,0	45,6	63,3	57,0	9,4	34,7	58,3
Tulos / osake (€)	0,90	0,68	0,99	0,90	0,15	0,55	0,90
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	56,6	53,3	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
Bruttoinvestoinnit, milj.€	64,0	407,6	37,2	55,5	98,9	66,8	29,3
prosentteina liikevaihdosta	88,3 %	510,4 %	47,4 %	70,5 %	142,6 %	84,4 %	30,4 %
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	20,1	16,4	16,7	14,7	18,0	17,3	14,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,36	0,31	0,33	0,29	0,35	0,34	0,29
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	24,0	12,6	21,0	23,3	22,2	11,1	21,6
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,42	0,24	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

Osavuositarkastuksessa julkaistuja tietoja ei ole tilintarkastettu.

FAKTOJA MEISTÄ

SATO-koteja

25 700

Henkilöstöä

170

Investoinnit/vuosi, milj.€

200-400

Sijoitusomaisuuden käypä arvo

3,3 MRD€

Toiminta-alueet

Pääkaupunkiseutu, Tampere,
Turku, Jyväskylä, Oulu ja Pietari



koti kuten haluat

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

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