

Koti on siellä
missä sydän on

#asiakasensin #kotejaasiakaspalvelulla #SATO koti

HI PUOLIVUOSIKATSAUS
1.1.–30.6.2018

sato

SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2018	4
Toimitusjohtaja Saku Sipola	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.6.2018 (1.1.–30.6.2017)	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Sijoituskiinteistöt.....	6
Henkilöstö	6
Kausi 1.4.–30.6.2018 (1.4.–30.6.2017)	6
Liikevaihto ja tulos	7
Asuntoliiketoiminta	7
Sijoituskiinteistöt.....	7
Henkilöstö	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	7
Riskit ja liike toiminnan epävarmuustekijät	7
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 10.7.2018	8
TALOUDELLINEN KEHITYS	9
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS	12
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS	13
KONSERNITASE, IFRS	14
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	15
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	16
LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN	17
TUNNUSLUVUT	25
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	26

AVAINLUVUT



Avainluku	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Liikevaihto	144,2 milj. €	137,6 milj. €	280,1 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 966 asuntoa	25 487 asuntoa	25 793 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	3,77 mrd. €	3,51 mrd. €	3,63 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	65,0 milj. €	62,6 milj. €	156,0 milj. €
Rakenteilla Suomi	925 kpl	867 kpl	1 109 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,75 €/m ² /kk	16,61 €/m ² /kk	16,69 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (EPRA Cash earnings)	41,7 milj. €	34,9 milj. €	92,4 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1 486,3 milj. €	1 321,9 milj. €	1 409,7 milj. €

SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2018

SATOn keskeiset tunnusluvut paranivat

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.6.2018 (1.1.–30.6.2017)

- Liikevaihto oli 144,2 (137,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 130,3 (76,4) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 1,84 (1,08) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 67,4 (21,9) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 486,3 (1 321,9) milj. €, 26,25 (23,35) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 65,0 (62,6) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 230 (488) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 97,5, (96,3) %.
- Rakenteilla 852 uutta vuokra-asuntoa.

Yhteenveto ajalta 1.4.-30.6.2018 (1.4.-30.6.2017)

- Liikevaihto oli 72,2 (69,5) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 83,2 (17,2) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 1,18 (0,24) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 50,3 (-10,4) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 486,3 (1 321,9) milj. €, 26,25 (23,35) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 46,7 (36,2) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 215 (190) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 97,6 (96,5) %.
- Rakenteilla 852 uutta vuokra-asuntoa.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

– Asiakas ensin -strategian mukaiset toimenpiteet purevat ja keskeisten tunnuslukujen paraneminen jatkui. Taloudellinen vuokrausasteemme nousi katsauskaudella hyvälle tasolle ollen 97,5 % (H1/2017 96,3 %) ja ulkoinen vaihtuvuus aleni ollen 28,3 % (H1/2017 30,0 %). Vuokrausasteen nousuun ja ulkoisen vaihtuvuuden alenemiseen ovat vaikuttaneet Asiakas ensin -strategiaohjelman mukaiset toimenpiteet, kuten vuokraus-toiminnan kehittäminen, huoltokumppaneiden sitouttaminen sekä asiakaskommunikoinnin parantaminen.

– Jatkoimme katsauskaudella investointien eteenpäinviemistä. Kerroimme toukokuussa rakentavamme 179 uutta kotia Helsingin Jätkäsaareen. Kohteeseen tulee 147 vapaara-hoitteista vuokra-asuntoa ja 32 perhekokoluokan Hitas-omistusasuntoa. Kyseessä on SATOn 75-vuotisjuhlavuosisihanke, jonka korkeatasoinen suunnitelma ja toteutuksen suuntaviivat syntyivät kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun tuloksena vuonna 2015. Teimme kesäkuussa investointipäätöksen Helsingin Katajanokalla erinomaisella paikalla sijaitsevasta Amiraalinkadusta, joka on purkavan saneerauksen kohde. Teimme kesäkuussa päätökset uusien asuntoinvestointien käynnistämistä myös Espoon Vermonniityn Majurinkadulla ja Helsingin Kalasataman Verkkosaarella sijaitsevassa Hitas-kohde Wandassa. Katajanokalle, Vermonniityyn ja Kalasatamaan valmistuu yhteensä 216 kotia.

– Katsauskaudella laajensimme StudioKodissa käynnistettyä yhteisöllisyyttä myös muihin taloihimme. Asiakas ensin -strategian kulmakivenä on visiomme, Hyvinvoivia ihmisiä kukoistavissa kaupungeissa. Turvallisuuden tunne ja sosiaaliset suhteet vaikuttavat hyvinvointiimme merkittävästi ja uskomme, että yhteisöllisyyttä tukevien toimintamallien avulla voimme parantaa 50 000 asiakkaamme hyvinvointia.

Toimintaympäristö

Suomen talous jatkaa kasvu-uralla. Kasvu on levinnyt kaikille talouden alueille, mutta makrotalouteen liittyvät epävarmuus-tekijät ovat lisääntyneet. Erityisesti Italiaan liittyvät ongelmat ovat nostaneet esiin eurokriisin leimahtamisen mahdollisuuden. Inflaatio on ollut alkuvuoden kiihtymisvaiheen jälkeen vaimeaa. Euroopan keskuspankin kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Kuluttajien luottamus sekä omaan että Suomen talouteen on pysynyt ennätyskorkealla ja kuluttajien arvio työllisyyskehityksestä on optimistinen.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistumiskehitys on jatkunut vahvana. Asuntorakentaminen on Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan ollut vilkasta SATOn päätoimialueilla, joissa myös rakentamiseen liittyvät kustannukset ovat korkeita. Korkeat kustannukset yhdistettynä korkojen nousuodotuksiin voivat johtaa vuokrien nousupaineisiin tai vähentää kiinnostusta asuntoinvestointeihin.

KATSAUSKAUSI I.I.–30.6.2018

(I.I.–30.6.2017)

Liikevaihto ja tulos

Tammi-kesäkuussa 2018 konsernin liikevaihto oli 144,2 (137,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 4,8 prosenttia. Kasvu perustuu pääosin vuokrausasteen parantumiseen.

Liikevoitto oli 151,8 (99,8) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 84,4 (77,9) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 67,4 (21,9) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 130,3 (76,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa 41,7 (34,9) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 3 829,9 (3 565,6) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 486,3 (1 321,9) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 26,25 (23,25) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 38,8 (37,1) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 139,5 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 51,4 (53,1) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 14,4 (9,5) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,9 (6,2) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 1 973,3 (1 895,1) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 601,2 (1 461,5) miljoonaa euroa. Lainakannan keskiporko oli 2,1 (2,3) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -21,5 (-23,4) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 0,9 (9,5) miljoonaa euroa.

Asuntoliiketoiminta

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

Katsauskaudella vuokratuotot nousivat 4,8 prosenttia ja olivat 144,2 (137,6) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,5 (96,3) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,3 (30,0) prosenttia.

Koko alkuvuoden vahvalla tasolla ollut vuokrausaste nousi katsauskaudella erinomaiselle tasolle. Ulkoinen vaihtuvuus pysyi samalla hyvällä tasolla kuin vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Asiakas ensin -strategian mukaiset toimenpiteet jatkuivat kaikilla rintamilla, ja erityisesti vuokrauksessa toteutetut kehitystoimenpiteet vaikuttivat myönteisesti vuokrausasteen erinomaiseen kehitykseen katsauskaudella.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,75 (16,61) euroa/m²/kk. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 98,0 (88,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton muutos vertailujaksoon nähden oli 10,7 prosenttia.

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.6.2018 yhteensä 25 966 (25 487) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 230 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 24.

Käypä arvo

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

Suomen ja Pietarin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 3 767,9 (3 505,5) miljoonaa euroa, josta Pietarin sijoitusasuntojen osuus oli 112,9 (122,9) miljoonaa euroa. Pietarin sijoitusomaisuuden arvon muutos johtuu pääosin ruplan arvon muutoksesta. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 135,4 (19,3) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen sekä joidenkin asuinkohteiden ja liike- ja toimitilojen tuottovaatimusten muutokset.

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 65,0 (62,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 96 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 72 prosenttia. Suomessa oli 30.6.2018 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 109,2 (79,3) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 24 (269). Yhteisarvoltaan nämä olivat 3,5 (39,2) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 48,2 (57,9) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin uusia tontteja Helsingin Jätkäsaaresta, Verkkoosaaresta ja Espoon Niittykummusta arvoltaan yhteensä 19,3 (0,0) miljoonaa euroa.

Oman asutokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 200 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja tällä tavalla tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 230 (488) vuokra- ja 0 (57) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2018 yhteensä 852 (867) vuokra- ja 73 (0) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 20,1 (22,2) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 534 (534) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,5 (87,6) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 230 (217) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 196 (196). Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 214 (197) henkilöä.

KAUSI 1.4.-30.6.2018 (1.4.-30.6.2017) Liikevaihto ja tulos

Huhti-kesäkuussa 2018 konsernin liikevaihto oli 72,2 (69,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 3,8 prosenttia.

Liikevoitto oli 93,9 (28,8) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 43,5 (39,2) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 50,3 (-10,4) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 83,2 (17,2) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti-kesäkuussa 28,5 (15,0) miljoonaa euroa.

Asuntoliiketoiminta

Katsauskaudella vuokratuotot nousivat 3,8 prosenttia ja olivat 72,2 (69,5) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,6 (96,5) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,4 (31,5) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,75 (16,61) euroa/m²/kk. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 50,5 (45,4) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton muutos vertailujaksoon nähden oli 11,4 prosenttia.

Sijoituskiinteistöt

Käypä arvo

Suomen ja Pietarin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 3 767,9 (3 505,5) miljoonaa euroa, josta Pietarin sijoitusasuntojen osuus oli 112,9 (122,9) miljoonaa euroa. Pietarin asunto-omaisuuden arvon muutos johtuu pääosin ruplan arvon muutoksesta. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 98,5 (8,2) miljoonaa euroa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 46,7 (36,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 98 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 75 prosenttia. Suomessa oli 30.6.2018 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 109,2 (79,3) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 18 (152). Yhteisarvoltaan nämä olivat 2,8 (11,4) miljoonaa euroa.

Suomessa valmistui 215 (190) vuokra- ja 0 (0) myytävää asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 10,9 (10,2) miljoonaa euroa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 230 (217) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 196 (196). Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 219 (212) henkilöä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

Riskit ja liiketoiminnan epävarmuustekijät

Riskien hallinnan avulla pyritään varmistamaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan.

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Riskien hallinnassa SATO pyrkii hyödyntämään tarjoutuvia mahdollisuuksia ja rajaamaan uhkatekijöiden mahdollisia haitallisia vaikutuksia.

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

Myös viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Likviditeettiriskien hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin rahoitus kaikissa tilanteissa. SATOlla on käteisvaroja, luottojärjestelyjä ja jatkuva kassavirta, jotka riittävät kattamaan ennakoitavissa olevat rahoitustarpeet. Konsernin korkoriskiä hallitaan rahoituspolitiikan mukaisesti pitämällä kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista yli 60 prosentissa.

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

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2017 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

Näkymät

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla ja yleisen luottamusilmapiirin pysyvän keskimääräistä korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2018 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle.

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

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

Ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan hieman vähenevän tulevina vuosina.

Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden vakaa kasvu ja kevyt rahapolitiikka tukevat euroalueen suotuisaa kehitystä lähivuosina, vaikkakin kasvunäkymiä varjostavat Iso-Britannian EU-vetäytymisneuvotteluihin liittyvä epävarmuus, muut mahdolliset talouden kasvua vaimentavat poliittiset tapahtumat sekä eräiden euromaiden pankkisektorin tilasta ja julkisen talouden näkymistä aiheutuva huoli. Erityisesti Italiaan liittyvät ongelmat ovat nostaneet esiin eurokriisin leimahtamisen mahdollisuuden.

Maailmantalouden näkymiä varjostavat vakavat uhat, kuten protektionismin lisääntyminen ja geopoliittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistustahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena.

SATOn nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2017 tasolla.

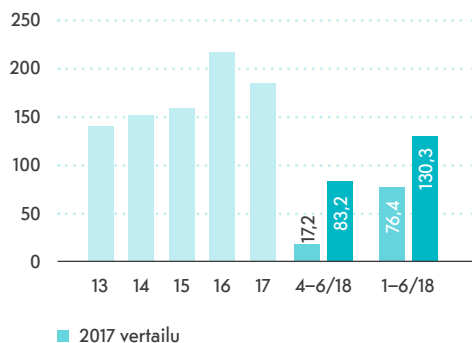
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 10.7.2018

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB	30 547 806	53,8
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9
Rakennusliitto ry	619 300	1,1
Valkila Erkkä	390 000	0,7
Rakennusalan työttömyyskassa	330 000	0,6
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4
Rausanne Oy	194 920	0,3
Entelä Tuula	179 000	0,3
Muut osakkeenomistajat (107 kpl)	1 454 113	2,6

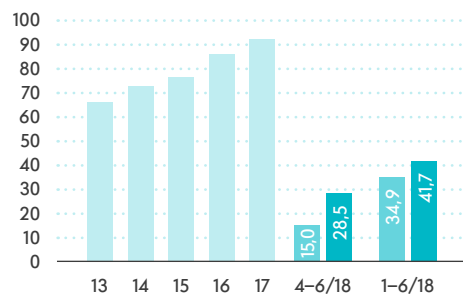
SATOn osakkeiden lukumäärä 10.7.2018 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 117. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,11 prosenttia 1.1.-10.7.2018.

TALOUDELLINEN KEHITYS

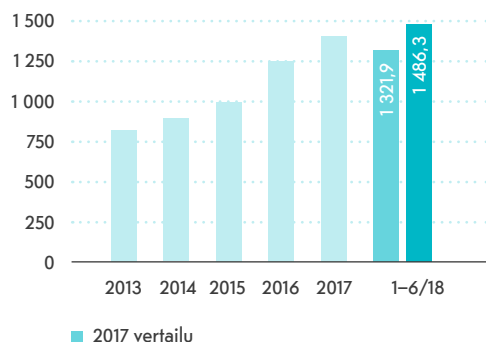
Tulos ennen veroja, milj. €



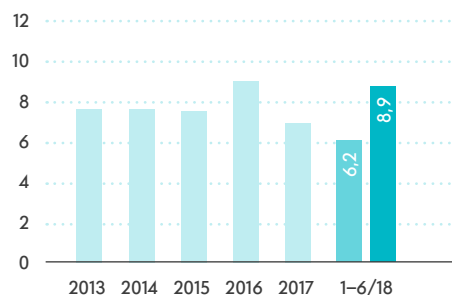
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



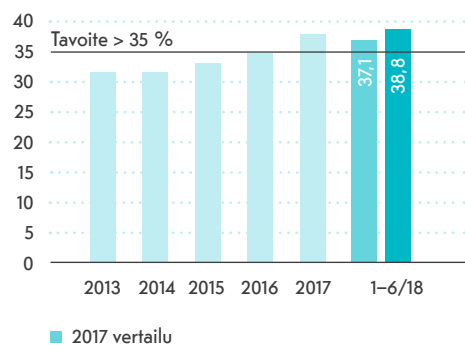
Oma pääoma, milj. €



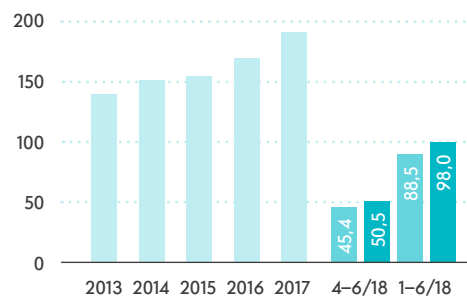
Sijoitetun pääoman tuotto, %



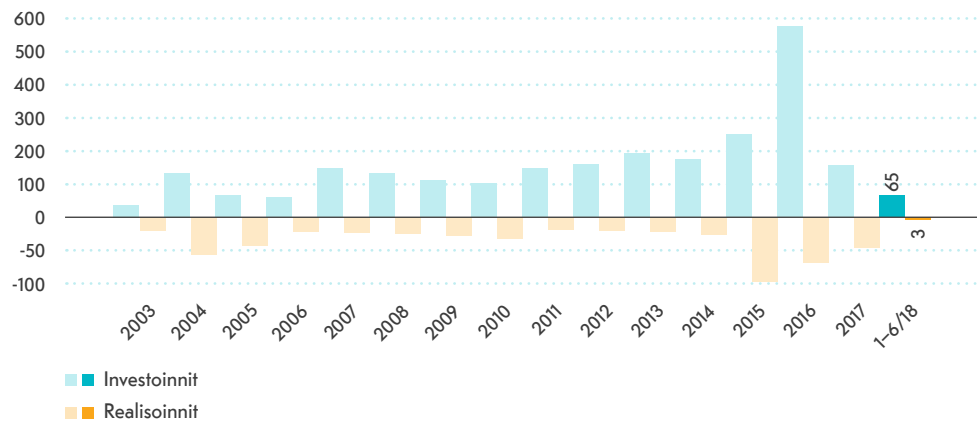
Omavaraisuusaste, %



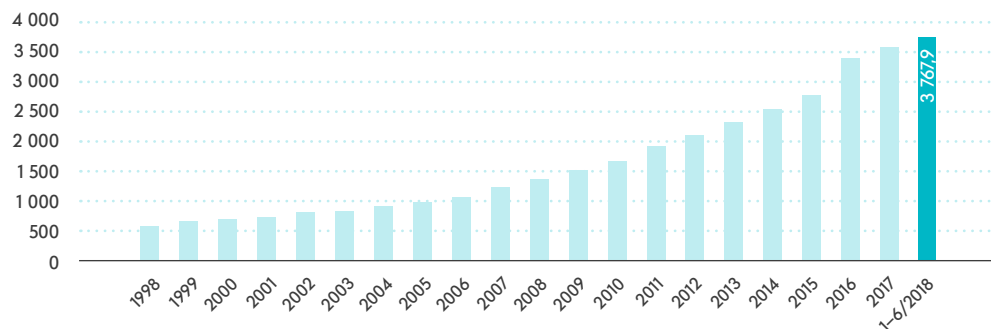
Nettovuokratuotto, milj. €



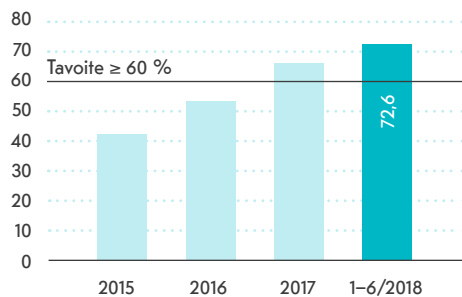
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



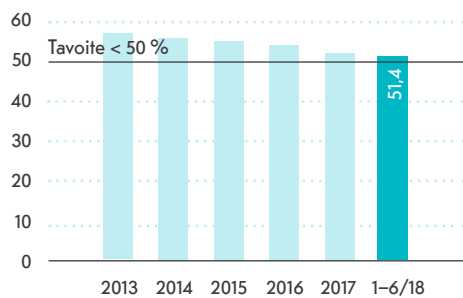
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



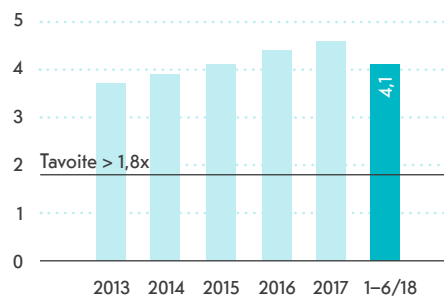
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %



Korkokatekerroin



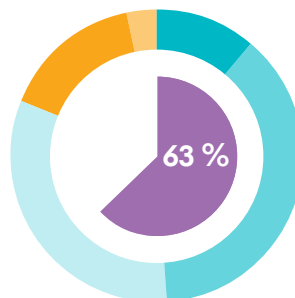
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2018



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

Asunto-omaisuus yhteensä 3 666 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2018, yht. 1 990 milj. €



- Yritystodistukset 225
 - Joukkovelkakirjalainat 749
 - Pankkilainat 644
 - Korkotukilainat 310
 - Aravalainat 62
- 63 % velkasalkusta
reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2018	1.4.-30.6.2017	1.1.-30.6.2018	1.1.-30.6.2017	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto	72,2	69,5	144,2	137,6	280,1
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-21,7	-24,2	-46,2	-49,1	-91,8
Nettotuotot	50,5	45,4	98,0	88,5	188,4
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	1,5	3,9	1,5	4,4	7,5
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	50,3	-10,4	67,4	21,9	68,6
Myyntiin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,2	-9,6	-17,2	-17,5	-35,2
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	0,2	2,6	3,3	2,8
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	-0,6	-0,6	-0,8	-1,9
Liikevoitto	93,9	28,8	151,8	99,8	230,1
Rahoitustuotot	0,1	0,1	0,3	0,4	0,7
Rahoituskulut	-10,8	-11,8	-21,9	-23,8	-46,5
	-10,6	-11,7	-21,5	-23,4	-45,8
Voitto ennen veroja	83,2	17,2	130,3	76,4	184,4
Tuloverot	-16,5	-3,6	-26,3	-15,3	-38,5
Tilikauden voitto	66,8	13,6	104,0	61,1	145,9
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	66,8	13,6	104,0	61,1	145,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
	66,8	13,6	104,0	61,1	145,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	1,18	0,24	1,84	1,08	2,58
Laimennettu (euroa)	1,18	0,24	1,84	1,08	2,58
Osakkeita keskimäärin, milj, kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2018	1.4.–30.6.2017	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017	1.1.–31.12.2017
Muut laajan tuloksen erät					
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	-2,0	6,0	1,2	11,9	15,6
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,4	-1,2	-0,2	-2,4	-3,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-1,7	4,8	0,9	9,4	12,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,7	4,8	0,9	9,4	12,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	65,1	18,4	104,9	70,5	158,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	65,1	18,4	104,9	70,5	158,3
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
	65,1	18,4	104,9	70,5	158,3

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 767,9	3 505,5	3 632,5
Aineelliset hyödykkeet	2,2	2,3	2,2
Aineettomat hyödykkeet	2,4	1,9	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrytyksissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	11,4	13,4	11,3
Laskennalliset verosaamiset	12,8	13,5	13,2
Yhteensä	3 798,4	3 538,2	3 662,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,6	18,8	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,6	4,9	2,4
Rahavarat	10,3	3,6	14,2
Yhteensä	31,5	27,4	30,5
VARAT YHTEENSÄ	3 829,9	3 565,6	3 693,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-24,5	-28,4	-25,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,9	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	1 347,9	1 187,4	1 272,2
Yhteensä	1 486,4	1 322,0	1 409,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	0,0	-0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 486,3	1 321,9	1 409,7
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	255,4	229,6	240,0
Varaukset	2,0	2,8	2,7
Johdannaisvelat	42,1	44,2	39,4
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 588,9	1 536,3	1 621,8
Yhteensä	1 888,4	1 812,9	1 903,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	67,6	64,4	59,4
Varaukset	2,5	1,8	3,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,8	5,8	6,8
Korolliset velat	384,4	358,8	309,9
Yhteensä	455,3	430,7	379,6
VELAT YHTEENSÄ	2 343,7	2 243,6	2 283,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 829,9	3 565,6	3 693,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.-30.6.2018	1.4.-30.6.2017	1.1.-30.6.2018	1.1.-30.6.2017	1.1.-31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	66,8	13,6	104,0	61,1	145,9
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-51,5	11,0	-68,4	-20,9	-66,2
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	1,2	-1,6	0,6	0,3
Muut oikaisut	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10,8	11,8	21,9	23,8	46,5
Korkotuotot	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3	-0,6
Osinkotuotot	0,1	0,0	0,1	-0,1	-0,1
Verot	16,5	3,5	26,3	15,1	38,6
Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta	41,8	40,9	81,8	79,3	164,7
Käyttöomaisuuden muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-6,2	1,2	-8,3	-1,9	2,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	5,1	10,1	8,4	-2,1	-13,6
Maksetut korot	-10,6	-11,0	-26,0	-27,6	-46,2
Saadut korot	0,1	0,1	0,3	0,2	0,6
Maksetut verot	-3,4	-13,4	-16,0	-15,9	-25,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	26,9	27,9	40,2	32,1	82,1
Investointien rahavirrat					
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,1	0,0	1,6	0,0	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-45,6	-35,7	-63,2	-62,2	-156,5
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,4	-0,5	-1,3	-1,0	-1,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	-1,2	0,3	-0,5	0,4	2,1
Myönnettyt lainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	3,3	18,2	4,2	65,5	77,5
Investointien nettorahavirta	-44,7	-17,7	-59,2	2,8	-78,3
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	83,9	101,9	83,9	87,0	31,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	30,2	2,3	139,5	54,2	273,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-61,0	-116,7	-179,9	-190,7	-312,3
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-28,3	0,0	-28,3	0,0	0,0
Rahoituksen nettorahavirta	24,8	-12,4	15,2	-49,4	-7,8
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	3,4	6,1	14,2	18,3	18,3
Kurssierot	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa	10,3	3,6	10,3	3,6	14,2

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2017	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 126,4	1 251,5	0,0	1 251,5
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	9,5	-	-	-	9,5	-	9,5
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	61,1	61,1	0,0	61,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	9,5	0,0	0,0	61,0	70,5	0,0	70,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	9,5	0,0	0,0	61,0	70,5	0,0	70,5
Oma pääoma 30.6.2017	4,4	-28,4	43,7	114,8	1 187,4	1 322,0	0,0	1 321,9

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2018	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 272,2	1 409,7	-0,1	1 409,7
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	0,9	-	-	-	0,9	-	0,9
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	104,0	104,0	0,0	104,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,9	0,0	0,0	104,0	104,9	0,0	104,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3
Muut oikaisut	0,0	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,9	0,0	0,0	75,7	76,6	0,0	76,6
Oma pääoma 30.6.2018	4,4	-24,5	43,7	114,9	1 347,9	1 486,4	-0,1	1 486,3

LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN

1. Liitetiedot puolivuosisikatsaukseen

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

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

Konserni on ottanut tilikauden 2018 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2017 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla.

IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin 1.1.2018 voimaan tulleiden muutosten johdosta SATO on arvioinut uudelleen eräiden omaisuuserien luokittelua taseessa. Vuoden 2018 alusta alkaen konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei aiemmin luokiteltu sijoituskiinteistöihin, luokitellaan konsernin taseessa sijoituskiinteistöiksi. Vastaavasti maa-alueiden myyntivoitto (tappio), joka aiemmin esitettiin tuloslaskelmassa liiketoiminnan muissa tuotoissa, esitetään sijoituskiinteistöjen realisoituneissa käyvän arvon muutoksissa.

1.1.2018 voimaan tulleen IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin johdosta konserni on muuttanut luottotappiovarausten kirjauskäytäntöä. Muutoksella oli 1,5 milj. € suuruinen kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018.

Muutokset on tehty myös vertailukausille. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

2. Segmenttiliitetiedot

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

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Varat alueittain			
Suomi	3 707,9	3 433,9	3 566,3
Venäjä	122,0	131,7	126,8
Yhteensä	3 829,9	3 565,6	3 693,1

3. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	2,9	10,2	3,6	38,4	45,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-2,8	-11,4	-3,5	-39,2	-46,2
Yhteensä	0,1	-1,2	0,1	-0,7	-0,5
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	5,4	9,5	5,4	9,5	14,9
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-4,0	-4,4	-4,0	-4,4	-7,0
Yhteensä	1,4	5,1	1,4	5,1	7,9
Yhteensä	1,5	3,9	1,5	4,4	7,5

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

SATO raportoi vuoden 2018 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen maa-alueiden myyntituotot ja niihin liittyvät kulut, tuloslaskelman erässä Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet. Aiemmin kyseiset erät esitettiin liiketoiminnan muissa tuotoissa.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	2,4	1,0	26,3	30,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,7	-2,4	0,0	-24,4	-28,7
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	0,1	0,0	1,7	0,0	0,0
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0
Muut tuotot	0,1	0,2	0,2	1,3	1,6
Yhteensä	1,0	0,2	2,6	3,3	2,8

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

5. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 632,5	3 486,2	3 486,2
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	4,5	3,6	29,1
Lisäinvestoinnit	70,0	61,2	127,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,5	-67,9	-81,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,6	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,1	-0,1	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	67,4	21,9	68,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 767,9	3 505,5	3 632,5

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -6,1 (-6,2) miljoonaa euroa,

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonnääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonnäärityksessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). 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.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoituskiinteistöt 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 kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn määrittämät sijoituskiinteistöjen arvostusluokat ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	3 035,4	2 780,4	2 932,8
Tuottoarvo	522,2	497,3	478,9
Tasearvo	210,3	227,7	220,8
Yhteensä	3 767,9	3 505,5	3 632,5

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2017. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

6. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,2	2,1	2,1
Lisäykset	0,3	0,4	0,6
Vähennykset	0,0	-0,3	-0,4
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,2	0,4
Siirrot erien välillä	-0,1	-0,1	-0,1
Kauden poisto	-0,2	-0,1	-0,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,2	2,3	2,2

7. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	1,6	1,6
Lisäykset	1,0	0,4	0,9
Vähennykset	-0,2	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	-0,1	0,1	0,1
Kauden poisto	0,0	-0,2	-0,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,4	1,9	1,8

8. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2018 on 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0	0,0
Yhteensä	-28,3	0,0	0,0

Vuoden 2018 osinko maksettiin 5. huhtikuuta.

9. Korolliset velat

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Korolliset velat			
Yritystodistukset	224,8	196,9	140,9
Joukkovelkakirjalainat	746,5	845,2	845,9
Pankkilainat	629,9	419,4	565,3
Korkotukilainat	310,5	363,2	314,7
Aravalainat	61,6	70,4	64,9
Yhteensä	1 973,3	1 895,1	1 931,7

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 2,1 (2,3) %.

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

10. Johdannaiset

Milj. €	30.6.2018			30.6.2017	31.12.2017
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,2	-25,4	-25,2	-27,4	-25,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-16,8	-16,8	-16,5	-17,1
Yhteensä	0,2	-42,2	-42,0	-43,9	-42,1

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
	Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	693,8	717,5	716,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	104,9	103,8
Yhteensä	767,2	822,4	820,4

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 0,9 (9,5) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Korkosuojaus erääntyvät 1-10 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. €	30.6.2018			30.6.2017		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-	1,7	-	-	1,7	-
Lainasaamiset	-	11,2	-	-	12,4	-
Johdannaissaamiset	-	0,2	-	-	1,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	16,6	-	-	15,8	-
Rahavarat	-	10,3	-	-	3,6	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	756,8	24,0	-	859,6	24,0	-
Muut lainat	-	1 230,1	-	-	1 053,5	-
Johdannaisvelat	-	42,2	-	-	44,9	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	18,9	-	-	23,6	-

Milj. €	31.12.2017		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-	1,7	-
Lainasaamiset	-	10,7	-
Johdannaissaamiset	-	0,6	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	12,8	-
Rahavarat	-	14,2	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	861,1	24,0	-
Muut lainat	-	1 089,2	-
Johdannaisvelat	-	42,7	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	19,1	-

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

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

12. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeuden- käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden lopussa 31.12.2017	4,0	0,2	2,0	6,1
Varausten lisäykset	0,1	-	0,0	0,1
Käytetyt varaukset	-0,6	-0,1	-1,1	-1,7
Käyttämättömien varausten peruutukset	-	-	-	0,0
Varaukset kauden lopussa 30.6.2018	3,5	0,1	0,9	4,5
Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017	
Pitkäaikaiset varaukset	2,0	2,8	2,7	
Lyhytaikaiset varaukset	2,5	1,8	3,4	
Yhteensä	4,5	4,6	6,1	

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

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

13. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	0,6	0,6	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-50,3	10,4	-67,4	-21,9	-68,6
Varausten muutos	-1,5	0,4	-1,6	0,4	1,2
Yhteensä	-51,5	11,0	-68,4	-20,9	-66,2

Milj. €	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	1 919,5	1 905,7	1 931,7	1 943,0	1 943,0
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	53,1	-12,6	43,5	-49,5	-7,8
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	2,5	1,0	-1,6	0,8	-2,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,2	0,1	0,7	0,6	1,6
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-2,0	0,9	-1,0	0,2	-2,4
Korolliset velat kauden lopussa	1 973,3	1 895,1	1 973,3	1 895,1	1 931,7

14. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	720,8	998,2	894,5
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	1 049,7	1 449,3	1 245,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	10,5	16,2	11,4
Rs-takaukset	2,4	2,5	2,5
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	8,0	5,8	7,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	109,2	79,3	54,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	5,6	4,7	3,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	39,5	46,3	45,1

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 30,2 (43,7) milj.€.

15. Lähipiiritapahtumat

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

SATOn omistajista vuonna 2018 ja 2017 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %), Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 %; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

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

Milj. €	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1,3	1,0	2,3
Yhteensä	1,3	1,0	2,3

Palkitsemisjärjestelmät

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

16. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017	1-12/2016	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**
Liikevaihto, milj, €	144,2	137,6	280,1	262,7	249,4	243,2	229,5
Nettovuokratuotto, milj, €	98,0	88,5	188,4	167,1	151,8	146,2	131,8
Nettovuokratuotto (%)	5,5 %	5,4 %	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %
Tulos ennen veroja, milj, €	130,3	76,4	184,9	219,4	159,4	152,2	140,8
Taseen loppusumma, milj, €	3 829,9	3 565,6	3 693,1	3 562,2	2 979,6	2 801,6	2 596,0
Oma pääoma, milj, €	1 486,3	1 321,9	1 409,7	1 251,5	993,2	892,3	823,0
Korollinen vieras pääoma, milj, €	1 973,3	1 895,1	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9	1 501,3
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	8,9 %	6,2 %	7,0 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto (%)	14,4 %	9,5 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %
Omavaraisuusaste (%)	38,8 %	37,1 %	38,2 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %
Henkilöstö keskimäärin***	214	197	206	170	172	165	156
Henkilöstö kauden lopussa	230	217	212	175	170	169	156
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake (€)	1,84	1,08	2,58	3,22	2,49	2,37	2,34
Oma pääoma/osake (€)****	26,25	23,35	24,90	22,10	19,53	17,55	16,16
Osakkeita, milj, kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj, €	48,2	38,4	84,1	69,5	64,5	65,1	62,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)/osake (€)	0,85	0,68	1,48	1,28	1,27	1,28	1,23
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj, €*****	1 771,0	1 582,0	1 680,2	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)/osake (€)*****	31,28	27,94	29,67	26,80	24,15	22,04	19,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj, €	41,7	34,9	92,4	86,2	78,1	72,9	66,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake (€)	0,74	0,62	1,63	1,59	1,54	1,43	1,30
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	
Liikevaihto, milj, €	72,2	72,0	71,9	70,6	69,5	68,1	
Nettovuokratuotto, milj, €	50,5	47,5	48,8	51,0	45,4	43,1	
Nettovuokratuotto (%)	5,7 %	5,4 %	5,6 %	6,0 %	5,4 %	5,2 %	
Liikevoitto, milj, €	93,9	57,9	64,4	65,9	28,8	99,8	
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	50,3	17,1	22,4	24,3	-10,4	32,3	
Nettorahoituskulut, milj, €	-10,6	-10,9	-11,0	-11,4	-11,7	-11,7	
Tulos ennen veroja, milj, €	83,2	47,1	53,5	54,5	17,2	59,2	
Tulos/osake (€)	1,18	0,66	0,73	0,77	0,24	0,84	
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj, kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj, €	46,8	18,3	34,3	59,1	36,2	26,4	
Prosentteina liikevaihdosta	64,8 %	25,4 %	47,7 %	83,8 %	52,0 %	38,8 %	
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj, €	24,8	23,4	21,9	22,2	18,7	19,7	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)/osake (€)	0,44	0,41	0,39	0,39	0,33	0,35	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj, €	28,5	13,2	26,2	29,5	15,0	19,8	
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake (€)	0,50	0,23	0,46	0,52	0,27	0,35	

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

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

*** Sisältää kesätyöntekijät

**** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

***** Sisältää tasearvoon arvostetut kohteet

TUNNUSLUKIJEN KAAVAT

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

Yhteystiedot:

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

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

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

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

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

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
www.sato.fi