

sato

KASVAVAN

TUHAT
KOTIA
RAKENTEILLA

osavuositulos 1.1.– 30.9.2015

SISÄLTÖ

SATO lyhyesti	1
Strategia	2
SATO Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2015	4
Yhteenveto ajalta 1.1.-30.9.2015 (1.1.-30.9.2014)	4
Yhteenveto ajalta 1.1.-30.9.2015 (1.1.-30.9.2014)	4
Toimintaympäristö.....	4
Toimitusjohtaja Erkki Valkila	4
Katsauskausi 1.1.-30.9.2015 (1.1.-30.9.2014).....	5
Liikevaihto ja tulos.....	5
Taloudellinen asema ja rahoitus.....	5
Asunto-omaisuus ja käypä arvo.	5
Investoinnit ja realisoinnit.....	5
Vuokraus.....	5
Kiinteistökehitys.....	5
Liiketoiminta Pietarissa.....	6
Katsauskausi 1.7.-30.9.2015 (1.7.-30.9.2014).....	6
Liikevaihto ja tulos.....	6
Asunto-omaisuus ja käypä arvo	6
Vuokraus.....	6
Kiinteistökehitys.....	6
Liiketoiminta Pietarissa.....	6
Muu kehitys	6
Vastuullisuus	6
Toimitusjohtaja.....	6
Henkilöstö	6
Oikeudenkäynnit	6
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 12.10.2015.....	7
Taloudellinen kehitys.....	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS.....	10
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	10
Konsernitase, IFRS	11
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	12

**SATO on Suomen johtavia
yksityisiä vuokranantajia.
Tarjoamalla koteja
luomme edellytyksiä
yhteiskunnan kasvulle
ja kehitymiselle. Tulevia
tarpeita ennakoiden
*avaamme uusia ovia.***

Uudistimme raportointia 1.1.2015 alkaen ja siirryimme tuloslaskelmassa toimintokohtaiseen esittämistapaan. Muutoksella annamme tarkempaa tietoa tuottojen ja kulujen kohdistumisesta liiketoiminnan eri osa-alueisiin. Segmenttijaosta on luovuttu ja SATOn liiketoiminta raportoidaan yhtenä kokonaisuutena.



SATOn strategia luo arvoa



MISSIO

SATO on hyvän
asumisen toteuttaja

VISIO

Paras kotiosoite – 50 000
onnellista asukasta

ARVOT

RIMA KORKEALLA
IHMINEN IHMISELLE
OSAAMISEN ILO JA RENTOUS

STRATEGISET TEEMAT

KANNATTAVUUS

varmistaa hyvinvoinnin tuottamisen pitkäjänteisesti

KASVU

lisää vuokra-asuntotarjontaa ja kasvattaa yrityksen arvoa

ERINOMAINEN ASIAKKUUUS-KOKEMUS

luo kilpailuetua

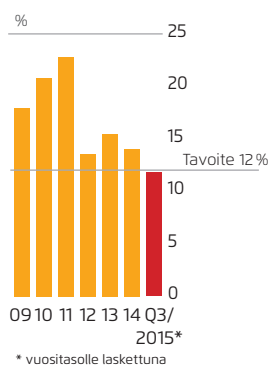
INNOSTAVA YRITYS-KULTTUURI

tukee henkilöstön omistautumista

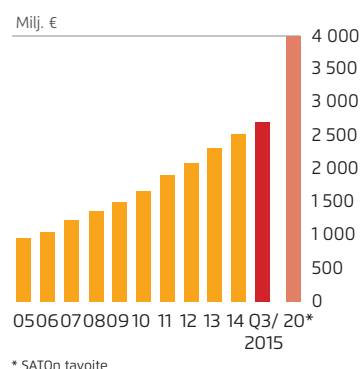
VASTUULLISUUS TUOTTAA HYVINVOINTIA

STRATEGISET TAVOITTEET

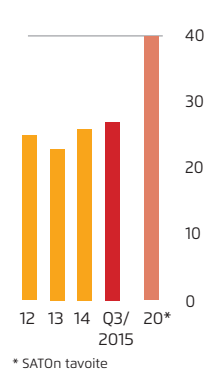
Oman pääoman tuotto



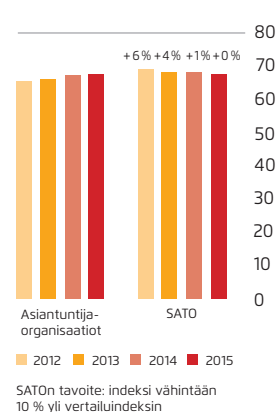
Asunto-omaisuuden arvo



Nettosuositteluhalu NPS



Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2015

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.9.2015 (1.1.–30.9.2014)

- Tulos ennen veroja oli 102,5 (123,7) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 26,4 (47,7) milj. €.
- Oma pääoma oli 948,0 (874,1) milj. €, 18,65 (17,19) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 11,8 (15,5) %.
- Vuokratuotot olivat 187,8 (181,8) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 195,0 (143,4) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 960 (603) asuntoa.
- Vuokrausaste oli 96,6 (96,9) %.

Yhteenveto ajalta 1.7.–30.9.2015 (1.7.–30.9.2014)

- Tulos ennen veroja oli 9,4 (27,1) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli -18,3 (4,8) milj. €, josta Pietarin osuus oli -17,5 milj. €.
- Vuokratuotot olivat 62,8 (61,3) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 98,9 (42,6) milj. €.
- Vuokrausaste oli 96,7 (97,8) %.

Toimintaympäristö

Suomen talouskasvu on ollut pitkään heikkoa. Myös kuluttajien luottamus on pysynyt alle pitkän aikavälin keskiarvon.

Öljyn hinnan lasku on pitänyt yleisen inflaatiotason matalana. Korkotaso on pysynyt poikkeuksellisen alhaisena.

Vuokra-asuntojen tarjonta SATO:n toiminta-alueilla on kasvanut, mikä on lisännyt kilpailua. Lisääntyneen kilpailun ja ostovoiman heikon kehityksen vaikutuksesta vuokrankorotukset ovat aiempaa maltillisempia.

Omistusasuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudulla on jatkunut positiivisena, mutta muualla maassa hinnat ovat hieman laskeneet.

Venäjän talous on supistunut voimakkaasti vuonna 2015 ja ruplan valuuttakurssivaihtelut ovat suuria.

Toimitusjohtaja Erkki Valkila:

– SATO on investoinut voimakkaasti uusiin vuokra-asuntoihin pääkaupunkiseudun uusilla asuinalueilla. Kuluvana vuonna SATO:lle on valmistunut ja olemme hankkineet yhteensä noin tuhat asuntoa, joista valtaosa on Helsingissä ja Espoossa. Valmistuneiden asuntojen suuri määrä on lisännyt tyhjäkäyntiä, muussa asunnokannassa vuokrausaste on kuitenkin pysynyt vakaana.

– Kaupungistumiskehityksen ennustetaan voimistuvan Suomessa.

Tämä ja lisääntynyt maahanmuutto kasvattavat painetta saada lisää vuokra-asuntoja, varsinkin pääkaupunkiseudulle. Näkemyksemme mukaan pienille vuokra-asunnoille on tulevana vuosina ennakoitua enemmän kysyntää, joten rakentamista ja kaavoitusta koskevien säädösten keventämisessä tulisi edetä nopeasti.

– Jatkamme vuokra-asuntoinvestointeja ja tulevan kasvun varmistamiseksi olemme laajentaneet rahoituspohjaamme. Laskimme syyskuussa onnistuneesti liikkeeseen ensimmäisen kansainvälisille sijoittajille suunnatun vakuudettoman joukkovelkakirjalainan.

Katsauskausi 1.1. – 30.9.2015 (1.1. – 30.9.2014)

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto kasvoi tammi-syyskuussa 3,7 prosenttia vertailujaksoon nähden ja oli 244,8 (236,0) miljoonaa euroa. Liikevaih-dosta vuokratuottoja oli 187,8 (181,8) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 130,5 (152,9) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 102,5 (123,7) miljoonaa euroa. Tulosta alensi 4,3 miljoonan euron suuruinen kustan-nusvaraus, joka on tehty Asunto Oy Helsingin Tilan toteuttamiseen liit-tyvän hovioikeuden päätöksen perus-teella. Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 26,4 (47,7) miljoonaa euroa. Arvon-muutoksen pienentyminen johtuu pääosin vertailujaksoa heikommasta asuntojen hintakehityksestä.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 3 034,4 (2 748,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 948,0 (874,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 18,65 (17,19) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 31,2 (31,9) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 11,8 (15,5) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,7 (8,3) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 1 777,9 (1 569,2) miljoonaa euroa, josta markkinaeh-toisten lainojen määrä oli 1 450,3 (1 193,8) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,4 (2,8) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä 28,1 (29,2) miljoonaa euroa.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta hankittiin 464,2 miljoonaa euroa. Luototusaste (LTV) oli syyskuun lopussa 57 (56) prosenttia. Syyskuussa SATO laski liikkeeseen 300 miljoonan euron vakuudettoman eurooppalai-sille sijoittajille tarjotun joukkovelka-kirjalainan. Lainan maturiteetti on 5

vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,25 prosentin vuotuista korkoa. Laina sai Moodys'ilta Baa3 luottoluokituksen ja se on listattu Irlannin pörssiin.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 3,6 (-12,8) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOLle. Asun-to-omaisuus on keskitetty alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuun-nitelmiin ja korjaustarvemäärytyksiin.

SATOn omistuksessa oli 30.9.2015 yhteensä 23 992 (24 127) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 960 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunas-tamia osaomistusasuntoja oli 1 141.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli syyskuun lopussa 2 697,1 (2 489,0) miljoonaa euroa. Sijoitusomaisuuden arvon muutos oli 169,1 (173,0) miljoonaa euroa.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäynti-alueella ja yhteensä noin 16 prosenttia Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä sekä noin 4 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit ja realisoinnit

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 195,0 (143,4) miljoonaa euroa. Alkuvuoden investoinneista 80 prosenttia kohdistui pääkaupunki-seudulle ja 47 prosenttia uudisasun-toihin. Merkittävin yksittäinen inves-tointi oli ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä elokuussa ostetut pääosin pääkaupunkiseudulla sijaitsevat 379 vuokra-asuntoa. Kaupan arvo oli 68

miljoonaa euroa.

Suomessa oli 30.9.2015 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 112,4 (63,5) miljoonan euron arvosta.

Raportointijaksolla vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 1 078 (310) yh-teisarvoltaan 59,7 (19,7) miljoonaa euroa. Suurin yksittäinen kauppa oli 760 aravavuokra-asunnon myynti Y-Säätiölle. Realisoidut asunnot sijait-sivat pääosin SATOn tavoitetoimi-alueen ulkopuolella.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokraus-palvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiak-kaan on helppo löytää sopiva koti SATOn sähköisissä kanavissa.

Vuokratuotot kasvoivat 3,3 prosenttia ja olivat 187,8 (181,8) miljoonaa euroa. Asuntojen talou-dellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,6 (96,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 40,5 (37,3) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliö-vuokrat Suomessa olivat keskimäärin 16,14 (15,55) euroa/m²/kk ja osaomis-tusasuntojen 8,69 (8,75) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 118,3 (113,9) miljoonaa euroa ja netto-vuokratuotto-prosentti vuositasolle laskettuna oli 6,0 (6,4).

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehittämisellä luodaan edel-lytykset SATOn uusien vuokra-asun-tojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Omistetun tonttivarannon kirjanpi-toarvo oli syyskuun lopussa 68,0 (71,3) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin uusia tont-teja omistukseen arvoltaan 3,8 (2,8) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta 800-1 000 asuntoa varten.

Suomessa valmistui 392 (414) vuokra- ja 99 (127) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2015 yhteensä 968 (677) vuokra- ja 130 (221) omistus-asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 36,2 (28,5) miljoonaa euroa.

Tammi-syyskuussa myytiin yhteensä 97 (178) uutta asuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 29 (76) valmista ja 78 (149) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 54,7 (104,3) miljoonaa euroa. SATOn konseptin mukaisesti omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkinat vastaavat volyymiltaan koko Suomen asuntomarkkinoita. SATO toteuttaa kasvuaan investoimalla vuokra-asuntoihin Pietarissa. Kohteet hankitaan kaupungin keskeisiltä sijainneilta.

Syyskuun lopulla Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 115,3 (130,3) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 3,5 (15,1) miljoonan euron arvosta.

SATolla oli syyskuun lopussa Pietarissa yhteensä 376 (313) valmista ja 154 (217) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 86,1 (93,4) prosenttia.

Katsauskausi 1.7. – 30.9.2015 (1.7. – 30.9.2014)

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto laski heinä-syyskuussa 10,4 prosenttia vertailujaksoon nähden ja oli 69,3 (77,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 62,8 (61,3) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 18,7 (36,8) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 9,4 (27,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli -18,3 (4,8) miljoonaa euroa, josta Pietarin osuus oli -17,5 miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

Asuntojen määrä väheni heinä-syyskuussa 364 asunnolla. Sijoitusomaisuuden arvon muutos oli 44,2 (45,6) miljoonaa euroa.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 98,9 (42,6) miljoonaa euroa ja realisoinnit Suomessa 776 (34) asuntoa yhteisarvoltaan 40,3 (2,2) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Vuokratuotot kasvoivat 2,4 prosenttia ja olivat 62,8 (61,3) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,7 (97,8) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 40,8 (35,9) prosenttia.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 39,9 (36,4) miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

Heinä-syyskuussa ei hankittu uusia tontteja omistukseen (0).

Suomessa valmistui 33 (0) vuokra- ja 0 (78) myytävää asuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 10,1 (10,9) miljoonaa euroa.

Heinä-syyskuussa myytiin yhteensä 21 (31) uutta asuntoa.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asunto-omaisuuden arvo laski heinä-syyskuussa yhteensä 17,5 (6,4) miljoonaa euroa ruplan kurssimuutosten ja asuntojen hintakehityksen seurauksena. Uusia hankintoja ei tehty.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 63 uutta vuokra-asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 76,6

(88,9) prosenttia. Vuokrausasteen aleneminen johtui pääosin uuden kohteen valmistumisesta kauden lopulla.

Muu kehitys

Vastuullisuus

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) on arvioinut asutossijoitusyhtiö SATOn vastuullisuusohjelman ja sijoittanut sen vertailun parhaaseen, Green Star -luokkaan. SATO oli omassa vertailuryhmässään, eurooppalaisten asutossijoittajien joukossa kolmas kahdestakymmenestä. Maailmanlaajuisesti SATO oli 59 osallistuneesta asutossijoittajasta viidenneksi paras.

Toimitusjohtaja

Saku Sipola nimitettiin kesäkuussa SATOn uudeksi toimitusjohtajaksi ja hän aloittaa tehtävässä 16.11.2015.

SATOn nykyinen toimitusjohtaja Erkki Valkila siirtyy eläkkeelle vuoden 2015 lopulla.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 172 (164) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 160 (154). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 170 (168) henkilöä.

Oikeudenkäynnit

Hovioikeuden päätöksen perusteella yhtiö on tehnyt Asunto Oy Helsingin Tila -nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen katsauskauden tulosta heikentävän kuluvarauksen. Yhtiö on hakenut valituslupaa korkeimmasta oikeudesta asiaan liittyen.

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 kasvukeskuksiin.

Pietarin asuntosijoitustoiminnan riskit liittyvät asuntojen markkinahintojen kehittymiseen, valuuttakurssin vaihteluihin ja toimintaympäristössä tapahtuviin muihin muutoksiin. Pietarin osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin. Pietarin nykyisen asunto-omaisuuden arvo konsernin koko asunto-omaisuudesta on noin 4 prosenttia.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen ja taseeseen korkokulujen muutoksena ja korko-

suojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Rahoituksen riittävyyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskien hallinnasta löytyy konsernin vuoden 2014 vuosikertomuksesta ja internet sivuilta www.sato.fi.

Näkymät

Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiirin arvioidaan jatkuvan heikkona. Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä korkotaso.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla ja kohdistuvan pääosin pieniin asuntoihin. Noin 80 prosenttia

SATOn asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla, jossa vuokra- ja hintakehitys on vakainta. SATOn tarjonta vastaa pienten asuntojen kysyntään, asuntojen keskipinta-ala on 57 neliometriä.

Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Hyvästä kysynnästä ja uusista investoinneista johtuen SATOn nettovuokratuotto paranee edellisvuodesta. Tulevat vuokrankorotukset ovat kuitenkin edellisvuosia maltillisempia.

Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn liiketoimintaan.

Venäjän talouden ennustetaan supistuvan. Venäjän epävarman taloudellisen ja poliittisen tilanteen vuoksi SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Venäjällä toistaiseksi.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 12.10.2015

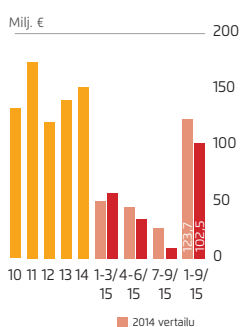
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

Fastighets Ab Balder	30,3 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
Rakennusliitto ry.	0,9 %
Muut osakkeenomistajat (72 kpl)	5,3 %

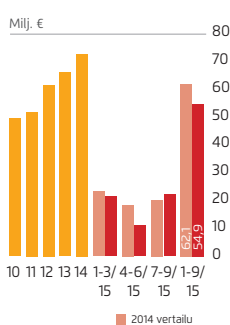
SATOn osakkeiden lukumäärä 12.10.2015 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 79. Osakkeiden vaihtuvuus oli 32,2 prosenttia 1.1. - 12.10.2015.

Taloudellinen kehitys

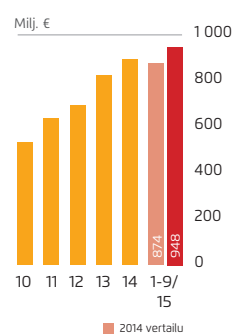
Tulos ennen veroja



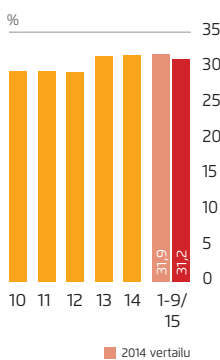
Operatiivinen kassavirta (CE)



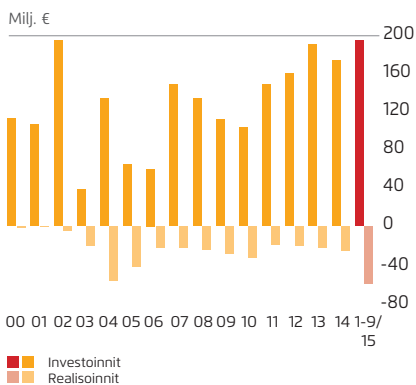
Oma pääoma



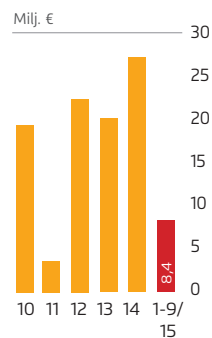
Omavaraisuusaste



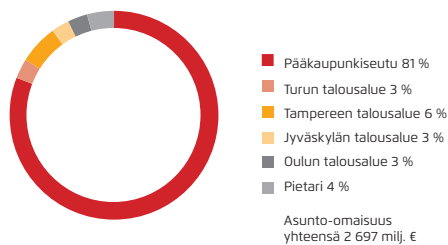
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



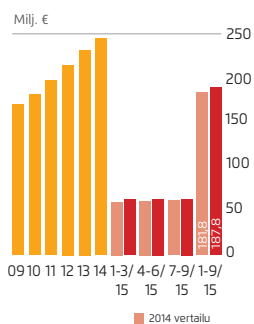
Asuntoinvestoinnit Pietarissa



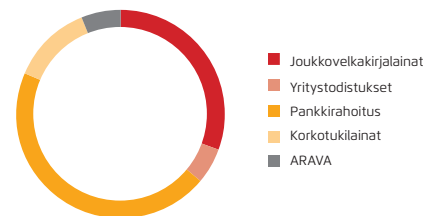
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2015



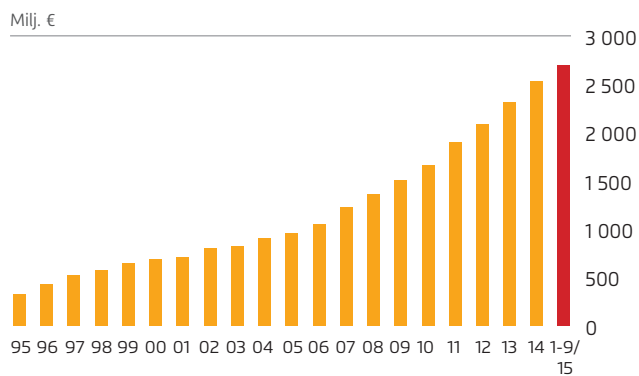
Vuokratuotot



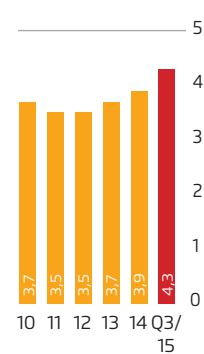
Lainasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2015 yht. 1 789 milj. €



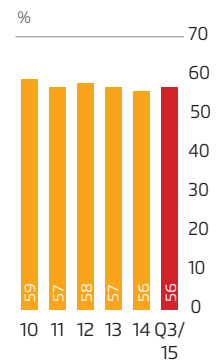
Asuntokannan arvonkehitys



Korkokatekerroin



LTV (Loan to Value)



Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.7.-30.9.2015	1.7.-30.9.2014	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014	1.1.-31.12.2014
Vuokratuotot		62,8	61,3	187,8	181,8	243,2
Uudisasuntomyyntin tuotot		6,4	15,8	55,8	45,9	60,6
Maa-alueiden myyntituotot		0,0	0,1	0,7	7,9	7,9
Muut tuotot		0,1	0,1	0,4	0,4	0,5
Liikevaihto		69,3	77,3	244,8	236,0	312,3
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut		-22,2	-24,1	-67,0	-65,7	-92,1
Tonttivuokrat		-0,6	-0,6	-1,9	-1,8	-2,3
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut		-6,0	-13,2	-50,6	-40,0	-54,7
Myydyt maa-alueet		0,0	-1,2	-0,4	-5,3	-6,7
Liiketoiminnan kulut		-28,8	-39,1	-119,9	-112,7	-155,9
Nettotuotot		40,5	38,2	124,9	123,3	156,5
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	2	40,1	2,2	59,3	20,0	24,8
Myytujen sijoitusasuntojen käypä arvo	2, 3	-36,4	-2,1	-52,3	-18,4	-25,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	3	-18,3	4,8	26,4	47,7	63,8
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-1,7	-1,9	-6,1	-6,0	-8,0
Hallinnon kulut		-5,1	-4,6	-16,1	-14,3	-20,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,0	0,4	0,1	1,3	1,4
Liiketoiminnan muut kulut		-0,5	-0,1	-5,7	-0,6	-1,1
Liikevoitto		18,7	36,8	130,5	152,9	191,3
Rahoitustuotot		0,1	0,3	0,6	0,8	0,9
Rahoituskulut		-9,3	-10,1	-28,6	-30,0	-40,0
		-9,2	-9,8	-28,1	-29,2	-39,1
Voitto ennen veroja		9,4	27,1	102,5	123,7	152,2
Tuloverot		-2,0	-5,4	-21,1	-24,7	-31,8
Tilikauden voitto		7,4	21,6	81,3	99,0	120,5
Tilikauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		7,4	21,6	81,3	98,8	120,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	0,0	0,2	0,1
		7,4	21,6	81,3	99,0	120,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton (euroa)		0,15	0,42	1,60	1,94	2,37
Laimennettu (euroa)		0,15	0,42	1,60	1,94	2,37
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,8	50,8	50,8	50,8	50,8

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.7.-30.9.2015	1.7.-30.9.2014	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014	1.1.-31.12.2014
Muut laajan tuloksen erät						
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaus		-5,3	-8,3	7,6	-19,1	-22,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0	-0,4	0,0	-0,7	-0,7
Muuntoerot		-0,2	0,0	-0,1	0,0	-0,2
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		1,1	1,7	-1,5	4,0	4,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		4,4	-7,0	5,9	-15,9	-19,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		3,0	14,6	87,3	83,1	101,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		3,0	14,6	87,3	82,9	101,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	0,0	0,2	0,1
		3,0	14,6	87,3	83,1	101,4

Konsernitase, IFRS

Milj. €	liite	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoitusasunnot	3	2 697,1	2 489,0	2 528,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	2,3	2,2	2,4
Aineettomat hyödykkeet	5	1,7	1,4	1,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		0,0	0,0	0,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat		1,7	1,7	1,7
Saamiset		12,6	10,2	10,8
Laskennalliset verosaamiset		15,5	16,2	17,2
Yhteensä		2 730,8	2 520,7	2 561,5
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	6	139,3	176,9	188,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		14,8	14,6	13,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		6,9	2,8	7,1
Rahavarat		142,6	33,0	31,8
Yhteensä		303,6	227,3	240,1
VARAT YHTEENSÄ		3 034,4	2 748,0	2 801,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-34,6	-37,8	-40,6
Vararahasto		43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1,9	23,3	23,3
Kertyneet voittovarot		932,6	840,4	861,4
Yhteensä		948,0	874,1	892,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,2	0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		948,1	875,3	892,3
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat		195,9	181,4	187,9
Varaukset	11	5,0	2,9	2,9
Johdannaisvelat		49,8	49,4	53,5
Eläkevelvoitteet		0,4	0,5	0,5
Korolliset velat	8	1 532,8	1 376,7	1 373,7
Yhteensä		1 783,8	1 611,0	1 618,5
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat		56,9	61,6	70,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,4	7,6	8,8
Korolliset velat	8	245,2	192,6	211,1
Yhteensä		302,5	261,7	290,8
VELAT YHTEENSÄ		2 086,3	1 872,7	1 909,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		3 034,4	2 748,0	2 801,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.7.-30.9.2015	1.7.-30.9.2014	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014	1.1.-31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirrat						
Tilikauden voitto		7,4	21,6	81,3	99,0	120,5
Oikaisut:						
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	12	18,6	-4,7	-21,4	-47,5	-63,1
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot	2	-3,7	0,0	-7,0	-1,5	0,9
Muut oikaisut		1,3	-0,1	-1,0	-0,6	-1,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		9,3	10,3	29,0	30,5	40,6
Korkotuotot		-0,1	-0,3	-0,5	-0,7	-0,7
Osinkotuotot		0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Verot		2,0	5,4	21,1	24,7	31,8
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		34,8	32,2	101,5	103,9	128,8
Käyttö pääoman muutos:						
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,3	1,3	-1,6	-3,6	-1,9
Vaihto-omaisuuden muutos		3,5	6,7	50,8	13,3	2,2
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-2,8	5,8	-10,8	1,6	7,9
Maksetut korot		-9,8	-8,7	-33,1	-32,6	-41,1
Saadut korot		0,0	0,3	0,5	1,1	1,2
Maksetut verot		-6,6	-3,7	-21,2	-12,7	-15,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		19,4	33,8	86,0	71,2	81,3
Investointien rahavirrat						
Tytäryritysten myynti vähennettynä myynti-hetken rahavaroilla		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Osakkuusyritysten myynti		0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-98,9	-42,8	-195,0	-143,7	-174,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	0,4	-1,0	-0,2	-1,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,0	1,5	0,1	0,4
Myönnetty lainat		0,0	0,0	-1,8	-1,3	-2,1
Sijoitusomaisuuden realisointi		15,9	2,2	35,3	19,9	24,6
Investointien nettorahavirta		-83,0	-40,2	-161,0	-124,9	-152,4
Rahoituksen rahavirrat						
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-34,5	4,1	-2,1	19,9	28,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		366,5	18,4	464,2	116,0	254,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-181,9	-21,5	-244,9	-64,8	-194,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset		0,0	0,0	-31,5	-30,5	-30,5
Rahoituksen nettorahavirta		150,2	1,0	185,8	40,6	57,5
Rahavarojen muutos						
Rahavarat kauden alussa		56,2	38,6	31,8	46,4	46,4
Kurssierot		-0,2	-0,1	0,0	-0,2	-1,0
Rahavarat kauden lopussa		142,6	33,0	142,6	33,0	31,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar			
Oma pääoma 1.1.2014	4,4	-21,9	43,7	44,5	750,9	821,7	1,0	822,8
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus						0,0		0,0
Rahavirran suojaus		-15,3				-15,3		-15,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,6				-0,6		-0,6
Muuntoerot					-0,1	-0,1		-0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					98,9	98,9	0,2	99,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-15,9	0,0	0,0	98,8	82,9	0,2	83,1
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-9,2	-9,2		-9,2
Pääoman palautus				-21,2		-21,2		-21,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,2	-9,2	-30,5	0,0	-30,5
Muut oikaisut					-0,1	-0,1		-0,1
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-15,9	0,0	-21,2	89,5	52,3	0,2	52,5
Oma pääoma 30.9.2014	4,4	-37,8	43,7	23,3	840,4	874,1	1,2	875,3

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar			
Oma pääoma 1.1.2015	4,4	-40,6	43,7	23,3	861,4	892,2	0,1	892,3
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus					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

Liitetiedot osavuositarkastukseen

1. Laatimisperiaatteet

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asutussijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskitynyt 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 ajalta 1.7. - 30.9.2015 on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat

tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävistä tiedoista ei ole tilintarkastettu.

Konserni on ottanut tilikauden 2015 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS -standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2014 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Näiden uusien ja uudistettujen normien käyttöönotolla ei ole kuitenkaan ollut olennaista vaikutusta raportituihin lukuihin. Muilta osin on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

SATOn kannattavuus esitetään yhtenä kokonaisuutena. Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit on kohdistettu 2000-luvulla

SATO-liiketoimintaan. Koska VATRO-liiketoiminnan merkitys on huomattavasti pienentynyt, SATOn hallitus päätti luopua vuonna 2014 ja aikaisemmillä tilikausilla esitetystä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa raportoidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen. Merkittävät operatiiviset päätökset tekee SATOn hallitus.

Tuloslaskelman esittämistapaa on muutettu vuoden 2015 alusta lähtien kululajikohtaisesta toimintakohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille tarkempaa tietoa tuottojen ja kulujen kohdistumisesta liiketoiminnan eri osa-alueisiin. Tämän lisäksi SATO on alkanut raportoida osavuositarkastusten yhteydessä kumulatiivisten lukujen lisäksi kvartaalimuutoslukuja, millä pyritään informatiivisempaan raportointiin kuhunkin kvartaaliin kohdistuvista muutoksista.

2. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	liite	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Tuotot sijoituskiinteistöjen luovutuksista						
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista		40,1	2,2	59,3	20,0	24,8
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	3	-36,4	-2,1	-52,3	-18,4	-25,7
Yhteensä		3,7	0,0	7,0	1,5	-0,9

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

Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana:

Kauden aikana SATO on myynyt 760 aravavuokra-asuntoa Kiinteistö Oy Y-asunnoille (Y-Säätiö). Asunnot sijaitsevat pääasiassa Jyväskylässä, Lahden seudulla sekä pääkaupunkiseudun kehyskunnissa.

3. Sijoitusasunnot

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 528,0	2 316,0	2 316,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	173,6	129,6	152,5
Lisäinvestoinnit	18,9	12,8	20,1
Myydyt sijoitusasunnot	-52,3	-18,4	-25,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,8	1,2
Siirrot vaihto-omaisuudesta	1,7	0,5	0,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	26,4	47,7	63,8
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	2 697,1	2 489,0	2 528,0

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisessa erä sisältää kurssitappiota -1,9 miljoonaa euroa.

Merkittävimmät investoinnit kauden aikana:

SATO on ostanut kauden aikana 379 vuokra-asuntoa ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä. Pääosa asunnoista on pienasuntoja pääkaupunkiseudulla. Kaupan arvo oli 68 miljoonaa euroa.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asutuskannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen 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, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoitusasuntojen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitusasuntojen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetoista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia, ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet 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 tulosta vaikutteisesti sille kaudelle jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketöimessä. Sijoitusasuntojen käypä arvo kuvastaa pääasiallisilla markkinoilla toteutuvaa hintaa huomioiden asunnon kunnon ja sijaintipaikan.

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kaupp-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenuon

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2014. 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.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,4	2,4	2,4
Lisäykset	0,2	0,3	0,6
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,2
Kauden poisto	-0,2	-0,4	-0,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,3	2,2	2,4

5. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,3	1,3	1,3
Lisäykset	0,7	0,3	0,6
Siirrot erien välillä	0,1	0,0	0,0
Kauden poisto	-0,5	-0,2	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,7	1,4	1,3

6. Vaihto-omaisuus

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Vaihto-omaisuus			
Rakenteilla olevat asunnot	45,1	60,3	66,7
Valmiit asunnot ja liiketilat	21,4	34,4	38,3
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	58,5	71,3	71,6
Muu vaihto-omaisuus	14,3	10,9	11,5
Yhteensä	139,3	176,9	188,1

7. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä on 51 001 842 kpl ja SATO Oyj:n hallussa on 160 000 omaa osaketta.

Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Pääomanpalautus 0,42 (0,42) euroa/osake	-21,3	-21,2	-21,2
Osinko 0,20 (0,18) euroa/osake	-10,1	-9,2	-9,2
Yhteensä	-31,5	-30,5	-30,5

8. Korolliset velat

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Korolliset velat			
Yritystodistukset	100,6	93,1	102,7
Joukkovelkakirjalainat	545,8	247,7	247,8
Pankkilainat	803,9	852,9	858,2
Korkotukilainat	220,6	222,4	224,5
Aravalainat	107,0	153,1	151,6
Yhteensä	1 777,9	1 569,3	1 584,9

Katsauskaudella 1.1.- 30.9.2015 nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 464,2 (116,0) milj.€. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 2,4 (2,8) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 200 (200) milj.€, sitovia luottolimiittejä 290 (200) milj.€, josta oli 30.9.2015 käyttämättä 235 (155) milj.€, sekä ei sitova shekillimiitti 5 (5) milj.€.

9. Johdannaiset

Milj. €	30.9.2015		Netto	30.9.2014	31.12.2014
	Positiivinen	Negatiivinen		Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,5	-34,3	-32,8	-34,0	-35,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-15,6	-15,6	-13,0	-17,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,0	-1,0	-1,0	-0,8	-4,0
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	0,0	0,0	-0,6	-0,4
Yhteensä	1,5	-51,0	-49,5	-48,3	-57,4
Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014		

Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	515,5	476,8	475,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	109,4	111,7	110,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	2,5	15,2	7,6
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	20,0	20,0
Yhteensä	627,4	623,6	614,0

Katsauskauden 1.1.-30.9.2015 aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutos-rahastoon 3,6 (-12,8) milj.€ ja valuuttajohdannaisista 2,4 (-0,3) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamäättäisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaus erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutusspoimuksia, mutta ne esitetään taseessa brutto-määräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

10. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	30.9.2015			30.9.2014		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennetta- viin syöt- tötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todenta- mattomiin syöttö- tietoihin perustuvat käyvät arvot	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennetta- viin syöt- tötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todenta- mattomiin syöttö- tietoihin perustuvat käyvät arvot
Varat						
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannais- sopimukset		1,5			0,0	
Yhteensä	-	1,5	-	-	0,0	-
Velat						
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat johdannaiset		-			0,6	
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannais- sopimukset		51,0			47,7	
Joukkovelkakirjalainat	536,0	24,0		207,5	49,0	
Muut korolliset velat		1 237,7			1 322,3	
Yhteensä	536,0	1 312,6	-	207,5	1 419,6	-

Milj. €	31.12.2014		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennetta- viin syöt- tötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todenta- mattomiin syöttö- tietoihin perustuvat käyvät arvot
Varat			
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannais- sopimukset		-	
Yhteensä	-	-	-
Velat			
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat johdannaiset		0,4	
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannais- sopimukset		56,9	
Joukkovelkakirjalainat	207,2	49,0	
Muut korolliset velat		1 338,2	
Yhteensä	207,2	1 444,5	

Käyvän arvon hierarkiatason 1 käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin ja tason 2 arvot diskontattuihin kassa-
virtoihin, joissa syöttötietona käytetään markkinakorkoja. Lainat esitetään taseessa hankintamenoonsa.

11. Pitkäaikaiset varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeudenkäynti- kuluvaraus	Yhteensä
Varaukset kauden lopussa 31.12.2014	2,9	0,0	2,9
Varausten lisäykset	0,3	4,3	4,6
Käytetyt varaukset	-0,2	-2,2	-2,3
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
Varauksen kauden lopussa 30.9.2015	2,9	2,2	5,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitteisiin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin 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 ja laskutukseen liittyen on ollut vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita. Oikeudenkäyntikuluvaraus on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin.

12. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,3	0,3	0,9	0,8	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	18,3	-4,8	-26,4	-47,7	-63,8
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korkojohdannaiset	0,0	-0,2	-0,4	-0,5	-0,7
Varausten muutos	0,0	0,0	4,5	0,0	0,3
Yhteensä	18,6	-4,7	-21,4	-47,5	-63,1

13. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Markkinalainat	954,7	1 075,6	1 106,1
Annetut kiinnitykset	430,6	396,3	408,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	588,6	836,7	846,5
Pantattujen talletusten arvo	0,1	0,1	0,1
Valtion asuntolainat	107,0	153,1	151,6
Annetut kiinnitykset	289,3	349,2	349,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	22,1	23,8	23,8
Korkotukilainat	220,6	220,6	224,5
Annetut kiinnitykset	307,4	307,1	309,3
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	24,2	19,6	19,8
Rs-takaukset	5,6	8,6	6,8
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	6,0	6,0
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	115,9	78,5	69,1
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	4,7	4,6	6,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	1,7	1,8	2,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	5,9	2,3	6,7

SATossa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 76,2 (85,3) milj.€.

14. Lähipiiritapahtumat

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

SATOn omistajista vuonna 2015 lähipiiriin on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja 1.4.2015 lähtien ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder.

Vuonna 2014 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola -ryhmä.

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. €	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liiketoimet lähipiirin kanssa			
Vuokrasopimukset	0,1	1,3	1,8
Vakuutusmaksut	1,0	2,6	3,4
Yhteensä	1,1	4,0	5,2

Milj. €	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Avoimet saldot omistajien kanssa			
Saamiset	-	-	-
Velat	-	-	-
Yhteensä	-	-	-

Milj. €	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,2	1,2	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,6	0,5	0,6
Yhteensä	1,8	1,7	2,1

SATOn palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan eläkesopimuksen mukainen eläkeikä alkaisi loppuvuonna 2013. Hallitus on päättänyt jatkaa toimisuhdetta 31.12.2015 saakka. Toimitusjohtajan toimisuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimisuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

Keväällä 2010 hallitus päätti uudesta pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2010–2012 enimmäisrajoituksella. Ansaintajakso kesti kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimi nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkui vuoteen 2014 saakka. Keväällä 2013 hallitus päätti pitkäaikaisesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2013–2015 enimmäisrajoituksella. Kannustinjärjestelmä koskee 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukykyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

15. Raportointikauden päättämispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Tunnusluvut

Kumulatiiviset tunnusluvut	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**	1-12/2011**	
Liikevaihto, milj. €	244,8	236,0	312,3	311,5	286,9	232,0	
Tulos ennen veroja, milj. €	102,5	123,7	152,2	140,8	121,0	174,0	
Tulos / osake (€)	1,60	1,94	2,37	2,34	1,78	2,63	
Taseen loppusumma, milj. €	3 034,4	2 748,0	2 801,6	2 596,0	2 360,0	2 167,0	
Oma pääoma, milj. €****	948,0	874,1	892,2	821,7	691,6	633,9	
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 777,9	1 569,2	1 584,9	1 501,3	1 375,3	1 255,4	
Oma pääoma / osake (€)****	18,65	17,19	17,55	16,16	13,72	12,59	
Osakkeita, milj.kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,7 %	8,3 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %	
Oman pääoman tuotto (%)	11,8 %	15,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %	
Omavaraisuusaste (%)	31,2 %	31,9 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %	
Henkilöstö keskimäärin***	173	165	165	156	152	137	
Henkilöstö kauden lopussa	172	164	169	156	150	141	
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	49,8	53,2	65,1	62,7	44,4	43,2	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,98	1,05	1,28	1,23	0,87	0,85	
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €	1 177,9	1 087,6	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1	
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)	23,2	21,4	22,0	19,8	17,7	16,2	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	54,9	62,1	72,9	66,1	61,6	51,9	
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,08	1,22	1,43	1,30	1,21	1,02	
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014
Liikevaihto, milj. €	69,3	79,2	96,3	76,4	77,3	85,0	73,6
Liikevoitto, milj. €	18,7	44,4	67,5	38,4	36,8	56,0	60,1
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-18,3	8,1	36,6	16,1	4,8	18,5	24,4
Nettorahoituskulut, milj. €	-9,2	-9,6	-9,2	-9,9	-9,8	-9,9	-9,5
Tulos ennen veroja, milj. €	9,4	34,7	58,3	28,5	27,1	46,0	50,7
Tulos / osake (€)	0,15	0,55	0,90	0,42	0,42	0,72	0,80
Bruttoinvestoinnit, milj.€	98,9	66,8	29,3	30,6	42,6	41,6	59,2
prosentteina liikevaihdosta	142,6 %	84,4 %	30,4 %	40,1 %	55,1 %	48,9 %	80,4 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7 %	96,6 %	96,4 %	97,8 %	97,8 %	96,8 %	96,2 %
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	18,0	17,3	14,5	12,0	16,7	18,5	17,9
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,35	0,34	0,29	0,24	0,33	0,36	0,35
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	22,2	11,1	21,6	10,8	20,3	18,5	23,3
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,44	0,22	0,42	0,21	0,40	0,36	0,46

* 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

Tunnuslukujen kaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	= $\frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut})}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	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	



FAKTOJA SATOSTA:

SATO-kotien lkm:

24 000

Sijoitusomaisuuden
käypä arvo:

2,7 mrd. €

Investoinnit/vuosi:

150-200 milj. €

Henkilöstön lkm:

170 henkeä

Toiminta-alueet:

*Pääkaupunkiseutu,
Tampere, Turku,
Jyväskylä, Oulu ja
Pietari*

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus ja myynti: Mikonkatu 7, 00100 Helsinki • **Tampere:** Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • **Turku:** Brahenkatu 20, PL 669, 20101 Turku • **Oulu:** Hallituskatu 20, PL 15, 90101 Oulu • **Pietari:** Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg, Russian Federation 197022

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

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

www.sato.fi • www.satodom.ru



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