



unelmia ja
elämää hyvissä
kodeissa

#omaankotiinheti #bussituovelle #nettitoimiinopeasti

sisältö

Avainluvut	1
Strategia	2
SATO Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2016	4
Toimintaympäristö	4
Toimitusjohtaja Saku Sipola:	4
Liikevaihto ja tulos	4
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asunto-omaisuus ja käypä arvo	5
Investoinnit ja realisoinnit	5
Vuokraus	5
Kiinteistökehitys	6
Liiketoiminta Pietarissa	6
Henkilöstö	6
Varsinainen yhtiökokous 3.3.2016	6
Hallituksen järjestäytyminen	6
Oikeudenkäynnit	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 12.4.2016	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	10
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	11
Konsernitase, IFRS	12
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	13
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	14
Liitetiedot osavuosisikatsaukseen	15
Tunnusluvut	22
Tunnuslukujen kaavat	23
Faktoja meistä	24

AVAINLUVUT

Avainluku	1-3/2016	1-3/2015
Asunto-omaisuus	23 365 asuntoa 2,82 miljardia €	24 241 asuntoa 2,59 miljardia €
Investoinnit	37,2 milj. €	29,3 milj. €
Rakenteilla (Suomi+Pietari)	1 246 vuokra-as. 76 omistusas.	990 vuokra-as. 132 omistusas.
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	15,97 €/m ² /kk	15,34 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta	21,0 milj. €	21,6 milj. €
Asiakkaiden nettosuosittelupaluu	24	26
Investointien verovaikutukset	12 milj. €	9 milj. €
Investointien työllistävä vaikutus	600 htv	470 htv

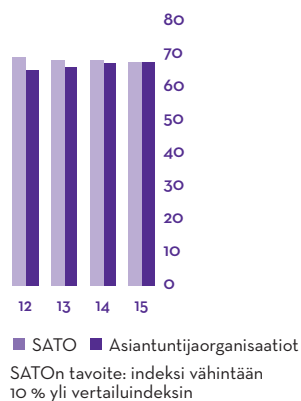


STRATEGIA

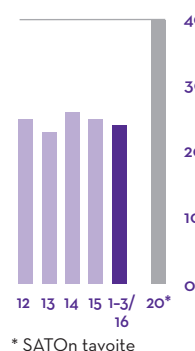
SATO on luotettava vuokranantaja, joka toimii asiakkaistaan huolehtien ja pitkäjänteisesti. Olemme yksi aktiivisimmista asuntosijoittajista Suomessa. Hankimme uusia ja vanhoja vuokra-asuntoja sekä ylläpidämme ja kehitämme niitä. Olemme toimineet asuntomarkkinoilla jo 75 vuoden ajan, mikä on kerryttänyt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

Strategiset tavoitteet

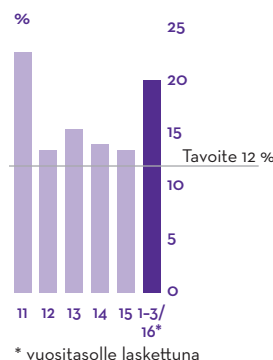
Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



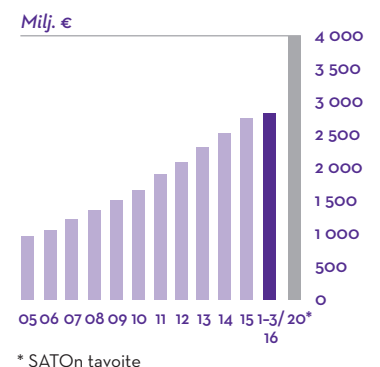
Nettosuositteluhaluus NPS



Oman pääoman tuotto



Asunto-omaisuuden arvo



hyvän asumisen toteuttaja

ARVOT

- Rima korkealla
- Ihminen ihmiselle
- Osaamisen ilo ja rentous



TARJOAMME ASIAKKAALLE

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

STRATEGISET PAINOPISTEET

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

MEGATRENDIT



SATO OYJ:N OSAVUOSI-KATSAUS 1.1.-31.3.2016

Yhteenveto ajalta 1.1.-31.3.2016 (1.1.-31.3.2015)

- Tulos ennen veroja oli 63,3 (58,3) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 39,8 (36,6) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 011,9 (908,1) milj. €, 19,90 (17,86) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 20,1 (20,4) %.
- Vuokratuotot olivat 61,1 (62,1) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 37,2 (29,3) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 32 (154) asuntoa.
- Vuokrausaste oli 94,8 (96,4) %.
- Rakenteilla noin 1 250 uutta vuokra-asuntoa.

Toimintaympäristö

Suomen talouskasvussa on orastavia piristymisen merkkejä, mutta talouskasvun ennustetaan olevan pitkään hidasta. Työttömyys on pysynyt korkeana. Inflaatio ja viitekorot ovat edelleen poikkeuksellisen alhaisella tasolla.

Kuluttajien luottamus on alkuvuoden aikana vahvistunut jonkin verran, mutta on edelleen alle keskimääräisen tason.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt hyvänä, mutta kilpailu asiakkaita on lisääntynyt. Etenkin pääkaupunkiseudulla on rakenteilla useita uusia asuinalueita, esimerkiksi Kalasatamassa ja Jätkäsaarella Helsingissä, Tapiolassa ja Niitymaalla Espoossa sekä Keimolassa ja Kivistössä Vantaalla. Valmistuvien uusien asuntojen suuren määrän vuoksi vuokra-asuntomarkkina on tasapainossa ja vuokrat ovat kehittyneet maltillisesti.

Venäjän taloustilanteen arvioidaan jatkuvan epävarmana.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

- Jatkamme aktiivisesti vahvaa investointiohjelmaamme. Asuntoinvestointien vaikutus Suomen talouteen on merkittävä vuokra-asuntotarjonnan lisääntymisen lisäksi myös verotulojen ja työllisyyden myötä. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana investointimme vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamiseen olivat noin 37 miljoonaa euroa, minkä arvioidaan vastaavan noin 600* henkilötyövuotta ja lähes 12**miljoonan euron verokertymää.
- Kaupungistumiskehitys jatkuu voimakkaana seuraavina vuosikymmeninä ja vuokra-asuntoja tarvitaan SATOn toiminta-alueilla jatkossakin lisää. Viime vuosina useissa kaupungeissa on auenut rakentamiselle uusia alueita, joille on valmistunut paljon vuokra-asuntoja johtaan siihen, että monin paikoin vuokra-asuntojen tarjonta ja kysyntä

*Laskentakäytäntö perustuu VTT:n ja Rakennusteollisuusliiton laskentakäytäntöön: 1 milj. €:n panostus rakentamiseen työllistää 16 henkilötyövuotta

**VTT, RT: 1 milj. €:n investointi kerrostalorakentamiseen kerryttää verotuloja 320 000 €

ovat tällä hetkellä tasapainossa. Voimistuneen kilpailun vaikutuksesta asuntojemme vuokrausaste laski, mutta olemme käynnistäneet useita toimenpiteitä tilanteen parantamiseksi.

- Katsauskauden jälkeen huhtikuussa tehdyillä kaupoilla SATO:lle siirtyy yhteensä 2 270 vuokra-asuntoa perhe- taustaisten myyjätahojen valittua SATO:n asuntojensa ostajaksi. Myyjien kanssa hyvässä yhteistyössä toteutuilla onnistuneilla hankinnoilla olemme nopeuttaneet kasvuumme tärkeimmässä kasvukeskuksissa.

Liikevaihto ja tulos

Tammi-maaliskuussa konsernin liikevaihto oli 78,4 (96,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli -18,5 prosenttia. Liikevaihdon aleneminen johtui pääosin strategisesta päätöksestä luopua omistusasunto- tuotannosta ja keskittyä vuokra-asuntoliiketoimintaan. Liike- vaihdosta vuokratuottoja oli 61,1 (62,1) miljoonaa euroa.

Liikevoitto kasvoi 8,0 (12,3) prosenttia oli 72,9 (67,5) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta oli 33,1 (30,9) miljoonaa euroa. Alkuvuoden arvonmuutokseen vaikuttivat positiivisesti ruplan arvon vahvistuminen sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen.

Tulos ennen veroja kasvoi 8,6 (13,0) prosentilla ja oli 63,3 (58,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 21,0 (21,6) miljoonaa euroa.

Taludellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 3 287,1 (2 842,7) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 011,9 (908,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 19,90 (17,86) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 30,8 (31,9) prosenttia. Omavaraisuuden tilapäisen heikentymisen taustalla on maaliskuussa toteutettu joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku. Tavoitteena on vähintään 30 prosentin omavaraisuusaste.

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

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 1 946,1 (1 611,2) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 635,9 (1 239,2) miljoonaa euroa. Lainakannan keskiporkko oli 2,5 (2,5) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -9,6 (-9,2) miljoonaa euroa.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta hankittiin 300,0 miljoonaa euroa. Luototusaste (LTV) oli maaliskuun lopussa 55,1 (56,1) prosenttia. Maaliskuussa SATO laski liikkeeseen 300 miljoonan euron vakuudettoman eurooppalaisille sijoittajille

tarjotun joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa. Laina sai Moodys'ilta Baa3 luottoluokituksen ja se on listattu Irlannin pörssiin.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -6,6 (-0,5) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATO:lle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuva vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

SATO:n omistuksessa oli 31.3.2016 yhteensä 23 365 (24 241) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja niitä valmistui 32 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuomistusasuntoja oli 218.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli maaliskuun lopussa 2 823,4 (2 585,3) miljoonaa euroa. Sijoitusomaisuuden arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 70,5 (57,3) miljoonaa euroa.

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

Investoinnit ja realisoinnit

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 37,2 (29,3) miljoonaa euroa. Alkuvuoden investoinneista 62 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Investoinneista kohdistettiin 86 prosenttia uudisasuntoihin.

Suomessa oli 31.3.2016 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 124,6 (68,3) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 66 (119) yhteisarvoltaan 7,3 (8,8) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittynyt kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATO:n vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiakkaan on helppo löytää sopiva koti SATO:n sähköisissä kanavissa.

Vuonna 2015 toteutuneista realisoinneista johtuen vuokratuotot laskivat 1,7 prosenttia ja olivat 61,1 (62,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taludellinen vuokrausaste Suomessa oli

keskimäärin 94,8 (96,4) prosenttia ja vuokra-asuntojen vaihtuvuus 40,6 (39,3) prosenttia. Vaihtuvuuden lisääntymiseen ja vuokrausasteen laskuun on vaikuttanut viimeisen vuoden aikana samanaikaisesti vuokraukseen valmistuvien asuntojen suuri määrä ja siten voimistunut kilpailu. Vuokramarkkinat ovat tällä hetkellä paikoin tasapainossa.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat keskimäärin 15,97 (15,34) euroa/m²/kk ja osuistus-asuntojen 8,84 (8,76) euroa/m²/kk. Keski vuokraa nostaa investoinnit pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa. Vuokrankorotukset olivat aiempia vuosia maltillisempia.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 379 (40,0) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto prosentti vuositason laskettuna oli 5,8 (6,3).

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 57,0 (68,5) miljoonaa euroa. Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 2,4 (1,5) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoi-keutta 950 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria sekä tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten varmistamaan palvelujen pysyvyys alueilla.

Suomessa valmistui 32 (154) vuokra- ja 0 (65) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2016 yhteensä 1 172 (773) vuokra- ja 76 (132) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 8,2 (11,4) miljoonaa euroa.

Tammi-maaliskuussa myytiin yhteensä 48 (34) uudisasuntoa. Katsauskauden lopussa oli myymättä 29 (44) valmista ja 23 (132) rakenteilla olevaa myytävää uudisasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 25,8 (84,7) miljoonaa euroa. SATO on tehnyt strategisen päätöksen luopua omistusasuntotuotannosta ja keskittyä vuokra-asuntoliiketoimintaan.

Liiketoiminta Pietarissa

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

Maaliskuun lopulla Pietarin asunto-omaisuuden arvo oli yhteensä 111,5 (121,9) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli yhteensä 1,1 (8,2) miljoonan euron arvosta.

SATolla oli maaliskuun lopussa Pietarissa yhteensä 460 (313) valmista ja 74 (217) rakenteilla olevaa asuntoa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 77,0 (93,0) prosenttia. Vuokrausasteen lasku johtui Venäjän yleisestä taloustilanteesta, useiden asuntojen yhtäaikaisesta valmistumisesta vuokraukseen ja Pietarin joidenkin kaupunginosien väliaikaisista liikennejärjestelyongelmista.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 162 (173) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 152 (154). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 165 (171) henkilöä.

Varsinainen yhtiökokous 3.3.2016

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Hallituksen jäsenistä jatkavat Andrea Attisani, Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen ja Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Marcus Hansson.

Tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Lasse Holopainen.

Hallitus valtuutettiin päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeannissa annettavien uusien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 3 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 5,9 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista kokouskutsupäivänä 9. helmikuuta 2016. Hallitus voi käyttää valtuutusta yhtiön liiketoimintaan liittyvän omaisuuden hankkimiseksi tai yrityskauppojen rahoittamiseksi tai toteuttamiseksi.

Lisäksi hallitus valtuutettiin päättämään osakeannista siten, että osakeannissa annetaan uusia osakkeita enintään 5 200 000 osaketta ja että osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 10,2 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista 9. helmikuuta 2016. Molemmat osakeantivaltuutukset ovat voimassa 28.2.2017 saakka.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa vuodelta 2015 osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 25,4 miljoonaa euroa.

Hallituksen järjestäytyminen

Järjestäytymiskokouksessaan 3.3.2016 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Andrea Attisanin, Jukka Hienosen ja Tarja Pääkkösen.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Marcus Hanssonin sekä jäseniksi Esa Lagerin ja Timo Steniuksen.

Oikeudenkäynnit

Asunto Oy Helsingin Tila -nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen liittyvä oikeudenkäynti päättyi, kun korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa. Tarvittava kuluvaraus tehtiin vuonna 2015 ja oikeudenkäynnin päättymisellä ei ole 2016 tulosvaikutusta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Hidas talouskasvu jatkuu, mikä heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin.

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

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 neljä prosenttia.

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

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

Näkymät

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

Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiiriin arvioidaan hieman piristyvän, mutta kasvun olevan hidasta. Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATO:n rahoituskustannuksiin.

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

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

SATO:n nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2015 tasolla. Vuokrankorotusten arvioidaan kuitenkin olevan edellisvuosia maltillisempia.

Noin 80 prosenttia SATO:n asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän positiivisesti.

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

SATO Oyj:n osakkeenomistajat 12.4.2016

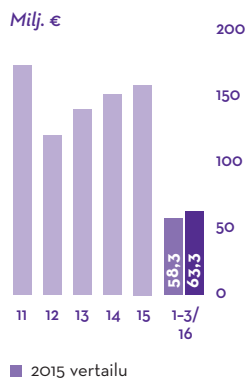
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet

Fastighets Ab Balder	54.3 %
APG Asset Management NV	22.8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12.9 %
Valtion Eläkerahasto	5.0 %
Rakennusliitto ry.	1.1 %
Muut osakkeenomistajat (72 kpl)	3.9 %

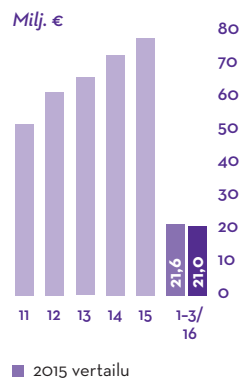
SATO:n osakkeiden lukumäärä 12.4.2016 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 77. Osakkeiden vaihtuvuus oli 1,1 prosenttia 1.1.-12.4.2016.

TALOUDELLINEN KEHITYS

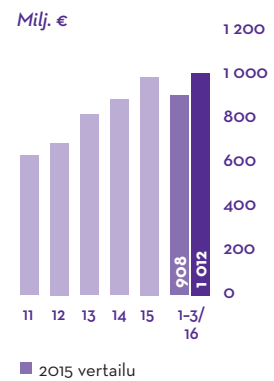
Tulos ennen veroja



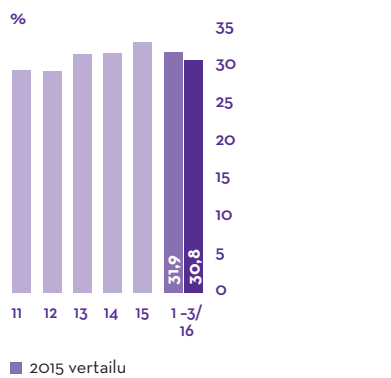
Operatiivinen kassavirta (CE)



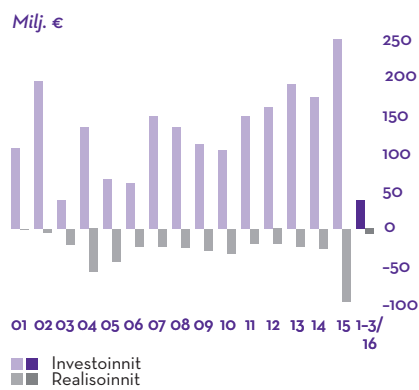
Oma pääoma



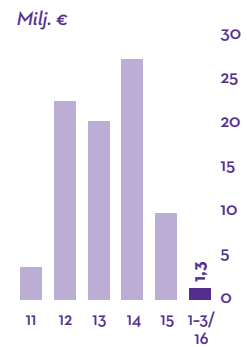
Omavaraisuusaste



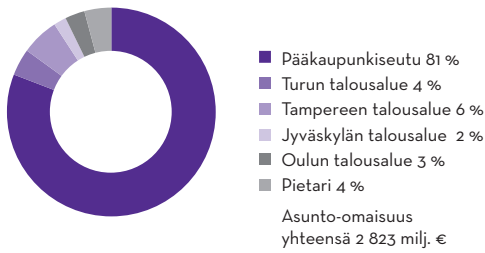
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



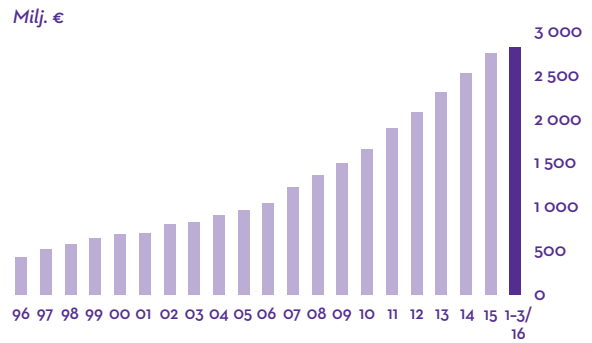
Asuntoinvestoinnit Pietarissa



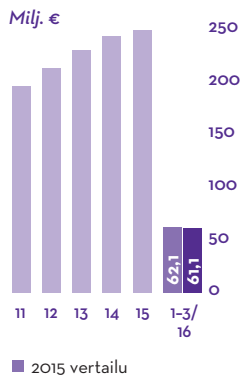
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2016



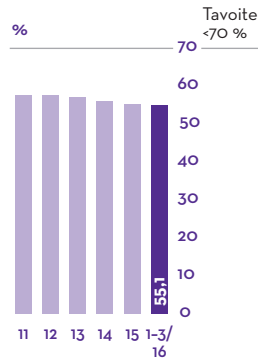
Asuntokannan arvonkehitys



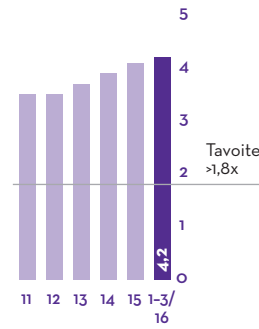
Vuokratuotot



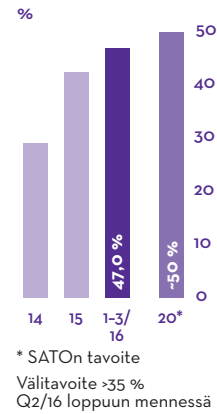
Luototusaste



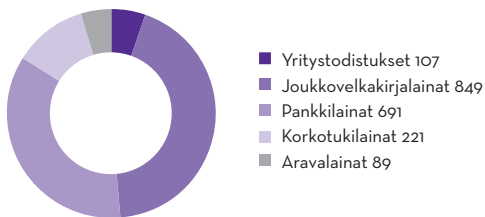
Korkokatekerroin



Vakuussitoumuksista vapaa omaisuus



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2016, yht. 1 956 milj. €



KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.12.2015
Vuokratuotot	61,1	62,1	249,4
Uudisasuntomyynnin tuotot	13,1	33,4	72,7
Maa-alueiden myyntituotot	4,0	0,7	0,7
Muut tuotot	0,2	0,1	0,6
Liikevaihto	78,4	96,3	323,4
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-22,3	-21,3	-95,1
Tonttivuokrat	-0,6	-0,6	-2,4
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-11,9	-30,9	-66,5
Myydyt maa-alueet	-3,6	-0,4	-0,4
Liiketoiminnan kulut	-38,4	-53,2	-164,5
Nettotuotot	40,1	43,1	158,9
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	7,2	8,6	95,5
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-6,5	-8,6	-87,0
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	39,8	36,6	62,4
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-1,8	-2,2	-8,7
Hallinnon kulut	-5,4	-5,3	-21,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,5	-4,7	-5,5
Liikevoitto	72,9	67,5	196,5
Rahoitustuotot	0,1	0,2	0,9
Rahoituskulut	-9,7	-9,4	-37,9
Voitto ennen veroja	63,3	58,3	159,4
Tuloverot	-12,9	-12,5	-32,5
Tilikauden voitto	50,4	45,8	127,0
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	50,4	45,8	126,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1
	50,4	45,8	127,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	0,99	0,90	2,49
Laimennettu (euroa)	0,99	0,90	2,49
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	50,8	50,8	50,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.12.2015
Muut laajan tuloksen erät			
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,1
Rahavirran suojaus	-7,7	1,9	6,9
Muuntoerot	0,0	0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	1,5	-0,4	-1,4
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-6,2	1,7	5,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-6,2	1,7	5,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	44,2	47,5	132,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	44,2	47,4	132,4
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,1
	44,2	47,5	132,5

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	2 823,4	2 585,3	2 752,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,2	2,5	2,2
Aineettomat hyödykkeet	1,9	1,7	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	12,5	10,3	13,0
Laskennalliset verosaamiset	16,9	16,5	15,5
Yhteensä	2 858,6	2 617,9	2 787,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	104,2	165,9	111,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,5	15,4	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	6,3	8,3	6,3
Rahavarat	301,6	35,2	60,7
Yhteensä	428,5	224,8	192,7
VARAT YHTEENSÄ	3 287,1	2 842,7	2 979,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-41,3	-39,1	-35,1
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1,9	1,9	1,9
Kertyneet voittovarot	1 003,1	897,2	978,1
Yhteensä	1 011,9	908,1	993,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,1	0,1	0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 012,1	908,2	993,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	205,8	192,6	202,6
Varaukset	5,2	7,3	5,2
Johdannaisvelat	55,5	52,3	47,8
Korottomat velat	0,8	0,3	0,8
Korolliset velat	1 766,7	1 380,5	1 488,8
Yhteensä	2 034,0	1 633,0	1 745,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	51,9	56,5	49,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	9,7	14,4	4,3
Korolliset velat	179,4	230,7	187,4
Yhteensä	241,0	301,6	241,2
VELAT YHTEENSÄ	2 275,0	1 934,6	1 986,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 287,1	2 842,7	2 979,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	50,4	45,8	127,0
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-39,0	-32,0	-56,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,7	0,0	-8,6
Muut oikaisut	-0,2	-0,1	-2,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9,7	9,6	38,3
Korkotuotot	-0,1	-0,2	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	12,9	12,5	32,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	33,0	35,6	128,8
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,5	-2,2	-1,1
Vaihto-omaisuuden muutos	8,3	22,2	76,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	1,7	-11,4	-18,6
Maksetut korot	-8,7	-11,1	-40,9
Saadut korot	0,1	0,2	0,9
Maksetut verot	-4,2	-3,1	-21,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	27,6	30,2	124,8
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,3
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-37,2	-29,3	-250,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,6	-1,3
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,5	2,2
Myönnettyt lainat	-0,8	0,0	-3,2
Sijoitusomaisuuden realisointi	7,4	8,8	59,1
Investointien nettorahavirta	-30,8	-20,6	-193,3
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	2,6	27,0	1,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	298,3	43,9	483,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-31,4	-45,8	-355,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-25,4	-31,5	-31,5
Rahoituksen nettorahavirta	244,1	-6,4	97,7
Rahavarojen muutos	240,8	3,1	29,2
Rahavarat kauden alussa	60,7	31,8	31,8
Kurssierot	0,1	0,2	-0,1
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	-0,3
Rahavarat kauden lopussa	301,6	35,2	60,7

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepää- oma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2015	4,4	-40,6	43,7	23,3	861,4	892,2	0,1	892,3
Laaja tulos								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		1,5				1,5		1,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					0,1	0,1		0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					45,8	45,8	0,1	45,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	1,5	0,0	0,0	45,9	47,4	0,1	47,4
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-10,2	-10,2	0,0	-10,2
Pääoman palautus				-21,3		-21,3	0,0	-21,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,3	-10,2	-31,5	0,0	-31,5
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	1,5	0,0	-21,3	35,8	15,9	0,0	15,9
Oma pääoma 31.3.2015	4,4	-39,1	43,7	1,9	897,2	908,1	0,1	908,2

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepää- oma	Arvonmuu- tos ja muut rahastot	Varara- hasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2016	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2
Laaja tulos								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,0	0,0		0,0
Rahavirran suojaus		-6,2				-6,2		-6,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					0,0	0,0		0,0
Muut muutokset						0,0		0,0
Tilikauden tulos					50,4	50,4	0,0	50,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-6,2	0,0	0,0	50,4	44,2	0,0	44,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-25,4	-25,4	0,0	-25,4
Pääoman palautus						0,0	0,0	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,4	-25,4	0,0	-25,4
Muut oikaisut					0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-6,2	0,0	0,0	25,0	18,8	0,0	18,8
Oma pääoma 31.3.2016	4,4	-41,3	43,7	1,9	1 003,1	1 011,9	0,1	1 012,1

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. Liitetiedot osavuositarkastukseen

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu 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 osavuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 -Osavuositarkastukset -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

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

2. Segmenttiliitetiedot

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

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Varat alueittain			
Suomi	3 168,4	2 712,9	2 867,1
Venäjä	118,7	129,8	112,6
Yhteensä	3 287,1	2 842,7	2 979,7

3. Myytyjen sijoitusasuntojen tulovaikutus

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

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

4. Sijoitusasunnot

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 752,9	2 528,0	2 528,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	31,6	20,8	218,0
Lisäinvestoinnit	3,8	7,6	29,1
Myydyt sijoitusasunnot	-6,5	-8,6	-87,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,3	0,2	1,1
Siirrot vaihto-omaisuudesta	1,6	0,6	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	39,8	36,6	62,4
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	2 823,4	2 585,3	2 752,9

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta erä sisältää kurssivoittoa 4,2 (12,1) miljoonaa euroa.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

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

Sijoitusasuntojen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitusasuntojen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimeteodeista, 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 arvonne muutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

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

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

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	2 152,4	1 834,1	2 054,1
Tuottoarvo	502,6	511,6	508,5
Tasearvo	168,3	239,6	190,3
Yhteensä	2 823,4	2 585,3	2 752,9

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2015. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoitusasunnot luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3

sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

5. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,2	2,4	2,4
Lisäykset	0,1	0,2	0,3
Vähennykset	-0,2	-0,0	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,0	0,2
Kauden poisto	-0,1	-0,1	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,2	2,5	2,2

6. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	1,3	1,3
Lisäykset	0,2	0,4	1,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,2
Kauden poisto	-0,2	-0,1	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,9	1,7	1,8

7. Vaihto-omaisuus

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Vaihto-omaisuus			
Rakenteilla olevat asunnot	15,0	46,4	9,3
Valmiit asunnot ja liiketilat	18,2	38,3	33,5
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	57,0	68,5	57,5
Muu vaihto-omaisuus	13,9	12,7	11,5
Yhteensä	104,2	165,9	111,8

8. 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 ovat:

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Maksetut osingot ja pääomanpalautus			
Pääomanpalautus 0,0 (0,42) euroa/osake	0,0	-21,3	-21,3
Osinko 0,50 (0,20) euroa/osake	-25,4	-10,2	-10,2
Yhteensä	-25,4	-31,5	-31,5

9. Korolliset velat

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Korolliset velat			
Yritystodistukset	106,3	114,7	103,7
Joukkovelkakirjalainat	844,0	247,9	545,5
Pankkilainat	685,6	876,6	707,3
Korkotukilainat	220,9	227,5	226,1
Aravalainat	89,2	144,5	93,6
Yhteensä	1 946,1	1 611,2	1 676,2

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

Raportointihetkellä SATO:n velkasalkun keskiporkko oli 2,5 (2,5) %.

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

10. Johdannaiset

Milj. €	1-3/2016			1-3/2015	1-12/2015
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-40,1	-40,1	-36,5	-33,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-15,3	-15,3	-15,9	-13,6
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-0,3	-0,3	-1,5	-0,8
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-	-	-0,2	-
Yhteensä	0,0	-55,8	-55,8	-54,1	-47,6

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	547,6	495,9	499,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	108,3	110,5	108,3
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,8	7,1	1,6
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	20,0	-
Yhteensä	656,6	633,5	609,4

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -6,6 (-0,5) 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. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaus eräännyvät 1-10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitettävällä ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

11. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	1-3/2016			1-3/2015		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset		12,5			10,3	
Johdannaissaamiset		0,0			0,0	
Rahavarat		301,6			35,2	
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	841,3	24,0		207,9	49,0	
Muut lainat		1 131,8			1 364,3	
Johdannaisvelat		55,8			53,9	

Milj. €	1-12/2015		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Lainasaamiset			11,9
Johdannaissaamiset			1,1
Rahavarat			60,7
Velat			
Joukkovelkakirjalainat			537,1
Muut lainat			24,0
Johdannaisvelat			1 131,8
			48,7

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

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

12. Pitkäaikaiset varaukset

Milj. €	Reklamaatiokuluvaraus	Oikeudenkäyntikuluvaraus	Yhteensä
Varaukset kauden lopussa 31.12.2015	3,0	2,2	5,2
Varausten lisäykset	0,1	0,0	0,1
Käytetyt varaukset	-0,0	0,0	-0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 31.3.2016	3,0	2,2	5,2

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin 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 liittyvä oikeudenkäynti päättyi, kun korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa. Tehdyt kuluvaraukset kirjattiin kuluksi vuonna 2015.

13. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	0,3	0,3	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	-39,8	-36,6	-62,4
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korkojohdannaiset	0,0	-0,2	-0,4
Varausten muutos	0,5	4,5	4,8
Yhteensä	-39,0	-32,0	-56,9

14. Vakuudet , vastuuitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	1 199,8	1 496,5	1 232,5
Annetut kiinteistövakuudet	1 740,8	2 053,8	1 715,9
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,1	19,9	31,0
Rs-takaukset	4,8	4,6	4,1
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	6,0	5,8
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	125,7	76,4	151,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	5,2	6,4	7,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,7	2,0	2,5
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,9	6,7	5,2

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 60,5 (68,2) milj.€.

15. Lähipiiritapahtumat

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

SATOn omistajista vuonna 2016 lähipiiriin on luettu APG Asset Management N.V., Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder.

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

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

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

Lähipiirin kanssa toteutuvat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liiketoimet lähipiirin kanssa			
Vuokrasopimukset	0,0	0,1	0,2
Vakuutusmaksut	0,0	0,7	1,0
Yhteensä	0,0	0,8	1,1
Milj. €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Johdon työsuhte-etuudet			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	0,6	0,6	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,2	0,2	0,9
Yhteensä	0,8	0,8	2,4

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

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

16. Raportointikauden päättämispäivän jälkeiset tapahtumat

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

TUNNUSLUVUT

Kumulatiiviset tunnusluvut	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**	1-12/2011**
Liikevaihto, milj. €	78	96	323	312	312	287	232
Tulos ennen veroja, milj. €	63	58	159	152	141	121	174
Tulos / osake (€)	0,99	0,90	2,49	2,37	2,34	1,78	2,63
Taseen loppusumma, milj. €	3 287	2 843	2 980	2 802	2 596	2 360	2 167
Oma pääoma, milj. €	1 012	908	993	892	823	693	635
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 946	1 611	1 676	1 585	1 501	1 375	1 255
Oma pääoma / osake (€)****	19,90	17,86	19,53	17,55	16,16	13,72	12,59
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	10,4 %	10,8 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	20,1 %	20,4 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %
Omavaraisuusaste (%)	30,8 %	31,9 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %
Henkilöstö keskimäärin***	165	171	172	165	156	152	137
Henkilöstö kauden lopussa	162	173	170	169	156	150	141
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	16,7	14,5	64,5	65,1	62,7	44,4	43,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,33	0,29	1,27	1,28	1,23	0,87	0,85
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 256,6	1 138,3	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	24,7	22,4	24,2	22,0	19,8	17,7	16,2
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	21,0	21,6	78,1	72,9	66,1	61,6	51,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,41	0,42	1,54	1,43	1,30	1,21	1,02
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015		
Liikevaihto, milj. €	78,4	78,6	69,3	79,2	96,3		
Liikevoitto, milj. €	72,9	65,9	18,7	44,4	67,5		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	39,8	36,1	-18,3	8,1	36,6		
Nettorahoituskulut, milj. €	-9,6	-9,0	-9,2	-9,6	-9,2		
Tulos ennen veroja, milj. €	63,3	57,0	9,4	34,7	58,3		
Tulos / osake (€)	0,99	0,90	0,15	0,55	0,90		
Bruttoinvestoinnit, milj. €	37,2	55,5	98,9	66,8	29,3		
prosentteina liikevaihdosta	47,4 %	70,5 %	142,6 %	84,4 %	30,4 %		
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	16,7	14,7	18,0	17,3	14,5		
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,33	0,29	0,35	0,34	0,29		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	21,0	23,3	22,2	11,1	21,6		
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,41	0,46	0,44	0,22	0,42		

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

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

*** Sisältää kesätyöntekijät

**** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

***** Sisältää tasearvoon arvostetut kohteet

TUNNUSLUKUIJEN KAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	= $\frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut})}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto (%)	= $\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste (%)	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake (€)	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Oma pääoma / osake (€)	= $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS -/+ Sijoitusasuntojen 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 MEISTÄ

SATO-koteja

23 400

Henkilöstöä

165

Investoinnit/vuosi, milj.€

150-200

Sijoitusomaisuuden käypä arvo

2,8 MRD€

Toiminta-alueet

Pääkaupunkiseutu, Tampere,
Turku, Jyväskylä, Oulu ja Pietari



koti kuten haluat

Yhteystiedot:

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

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

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

vuokralla
asuminen
kannattaa