



**HALLITUKSEN  
TOIMINTAKERTOMUS JA  
TILINPÄÄTÖS**

**2017**

# SISÄLLYS

<b>HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2017 .....</b>	<b>1</b>
Hallituksen toimintakertomus .....	1
Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	11
Konsernitase, IFRS .....	13
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	15
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	16
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS .....	
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	17
2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset .....	24
3. Segmenttiliitetiedot .....	24
4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus .....	25
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	25
6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut .....	26
7. Tilintarkastajien palkkiot .....	26
8. Poistot ja arvonalentumiset .....	26
9. Tutkimus- ja kehittämismenot .....	26
10. Rahoitustuotot ja -kulut .....	26
11. Tuloverot .....	27
12. Osakekohtainen tulos .....	27
13. Sijoitusasunnot .....	28
14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet .....	30
15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet .....	31
16. Osuudet muissa yhteisöissä .....	32
17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain .....	32
18. Myytävissä olevat rahoitusvarat .....	34
19. Pitkäaikaiset saamiset .....	34
20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana .....	34
21. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	35
22. Rahavarat .....	35
23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot .....	36
24. Eläkevelvoitteet .....	37
25. Korottomat pitkäaikaiset velat .....	38
26. Korolliset velat .....	38
27. Johdannaiset .....	39
28. Varaukset .....	39
29. Ostovelat ja muut velat .....	40
30. Rahoitusriskien hallinta .....	40

31. Muut vuokrasopimukset .....	43
32. Rahavirtalaskelman liitetiedot .....	43
33. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat .....	44
34. Lähipiiritapahtumat .....	44
35. Vieraan pääoman menot .....	46
36. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat .....	46
37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset .....	46
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....	63
Emoyhtiön tase, FAS .....	64
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS .....	65
Emoyhtiön liitetiedot, FAS .....	
1. Tuloslaskelman liitetiedot .....	67
2. Taseen liitetiedot .....	69
Tilintarkastuskertomus .....	76
Tunnusluvut .....	82
Tietoja osakkeenomistajille .....	84

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.—31.12.2017

## Toimintaympäristö

Suomen talous on kuluvana vuonna kasvanut aikaisemmin arvioitua voimakkaammin maailmantalouden kasvun vetämänä. Lähiajan kasvun ennustetaan asehtuvan hieman yli kolmen prosentin tuntumaan. Kasvu on perustunut viennin virkoamiseen, yksityiseen kulutukseen ja investointeihin. Kilpailukykykysymyksen odotetaan parantavan hintakilpailukykyä, mutta sopimuksen vaikutukset näkyvät talouskehityksessä viiveellä. Julkisen talouden ennustetaan pysyvän alijäämäisenä.

Talouden voimakkaasta kasvusta huolimatta työmarkkinoiden elpyminen on ollut hidasta, mutta tasaista, kun entistä useampi suomalainen on työllistynyt. Parantunut työllisyystilanne, matala korkotaso ja kuluttajien vahva luottamus sekä omaan että Suomen talouteen ovat tukeneet yksityisen kulutuksen kasvua.

Korkojen nousu on alkanut Yhdysvalloissa, jossa talouskasvu on vahvistunut. Euroalueen ja Suomen korkojen ennustetaan pysyvän matalana, mikä on seurausta Euroopan keskuspankin poikkeuksellisen kevyestä rahapolitiikasta. Matala korkotaso vaikuttaa positiivisesti SATOn tulokseen, sillä se alentaa rahoituskustannuksia. Talouden kasvu sekä inflaatio-odotukset johtanevat kuitenkin Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen lähivuosina, ja pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle ensimmäisenä.

Kaupungistumiskehityksen onnistuminen on Suomen kilpailukyvyyn ja kasvun kannalta hyvin olennaista. Rakentamisen vauhti olikin myös vuonna 2017 ripeää, sillä sen kasvu jatkui neljän prosentin vauhdilla. Asuntorakentaminen oli ennätysvauhdissa. Rakennusteollisuus ry:n lokakuun 2017 katsauksen mukaan katsausvuonna aloitettiin noin 43 000 asunnon rakentaminen. Rakennusteollisuus ry ennakoii, että vuonna 2018 asuntoaloituksia on noin 40 000. Rakentamisen tahdin tuleekin jatkua ripeänä, jotta kasvukeskusten asuntojen kysyntä ja tarjonta saadaan tasapainoon.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla oli jälleen viime vuonna aktiivista, sillä korot pysyttelivät matalalla ja rahaa oli liikkeellä runsaasti. Asuntoinvestointitoiminta tasaantui viime vuonna maltillisempiin lukemiin vuoden 2016 huippulukemista. KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan vuokra-asuntosalkuilla käytiin katsausvuonna kauppaa yhteensä noin miljardin euron edestä, ja asuntosijoitusmarkkinoille saatiin jälleen uusia ulkomaisia sijoittajia. Asuntojen positiivinen hintakehitys SATOn toiminta-alueilla on kasvattanut asunto-omaisuutemme käypää arvoa.

Pienten kotitalouksien määrän kasvu, kaupungistuminen, väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat kasvattaneet vuokra-asuntojen kysyntää voimakkaasti kasvukeskuksissa, etenkin pääkaupunkiseudulla. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä on jatkuvassa kasvussa.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 yksin asuvia oli 1 131 000 (25 vuotta aiemmin 669 000) ja yksin tai kaksin asuvia yhteensä 2 012 000 (25 vuotta aiemmin 1 280 000). Koko väestöstä neljäsosa asuu vuokralla, suurimpien kaupunkien väestöstä noin puolet. Vuokra-asunnoissa asuvista asutokunnista 86 % on yksin tai kaksin asuvia. Esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella kaikista asutokunnista noin 80 % on yksin tai kaksin asuvia. Vuokratodissa asuvia on Helsingissä noin 45 prosenttia.

VTT:n väkiluvun muutosennusteen 2015—2040 konservatiivisen skenaarion mukaan 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä kasvaa 486 700 henkilöllä vuosina 2015—2040 ja kaupungistumisennusteen mukaan 642 500 henkilöllä.

Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria ovat vastaavasti nostaneet energian verotuksen, kiinteistöverotuksen sekä veden tariffihintojen kehitys.

Samalla, kun asuntotarjonta on lisääntynyt, kilpailu asiakkaista on voimistunut. Kasvatamme SATOn kilpailuetuja edelleen parantamalla asiakaspalveluamme, luomalla uusia, asiakkaillemme arvoa luovia palveluja sekä kehittämällä uusia asumisen konsepteja kaupunkilaisten tarpeisiin.

Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut hitaasti ja koko 2,6 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta niitä on noin 850 000. Noin puolet näistä on yksityishenkilöiden omistuksessa. SATOn asunto-omaisuuden osuus koko maan vuokra-asunnoista on noin kolme prosenttia ja suurimpien kaupunkien vuokra-asunnoista noin kuusi prosenttia.

Pitkään jatkunut taloudellinen epävarmuus ja matala korkotaso ovat lisänneet kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta ja kiinteistökauppojen volyyymi olikin kertomusvuonna markkinoilla ennätystasolla jo toista vuotta peräkkäin. Suomessa erityisesti asuntosijoittaminen on lisännyt suosiotaan ja markkinoille on viime vuosien aikana tullut uusia asuntosijoittamiseen erikoistuneita toimijoita. Myös suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt ovat palanneet tekemään suoria sijoituksia vuokra-asuntoihin, kun vieraan pääoman käyttö vuokra-asuntoinvestointeihin sallittiin määräaikaisella lailla. Myös ulkomaisten sijoittajien määrä on kasvanut.

## Strategia

Globalisaatio, digitalisoituminen ja kestävä kehitys kiihdyttävät kaupungistumista. Megatrendit ja kaupunkiympäristössä toimiminen vaikuttavat myös ihmisten arvoihin ja toimintaan. Siksi näemme, että myös asumisen on muututtava. Visiomme mukaan kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä. Missiomme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät.

Koska ihmisten tarpeet ovat murroksessa, luomme monipuolisia asumisen konsepteja erilaisiin tarpeisiin. Kehitämme myös palveluja, joista on asiakkaillemme hyötyä arjessa, jotka tuovat arkeen elämyksiä ja joiden kautta esimerkiksi yhteisöllisyys ja sitä kautta asumisviihtyvyys kasvavat. Kasvamme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä.

Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa korostuu edelleen. Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategiajaksolla on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuositeluhaluus NPS.

SATOn osinkopolitiikan mukaan vuosittain maksettavat osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus hyväksyi joulukuussa 2017 pitkän aikavälin luototusastetavoitteeksi enintään 50 prosenttia. Aiempi tavoite oli alle 70 prosentin luototusaste.

## Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

SATOn liiketoiminta on sijoitustoimintaa, jossa tulos muodostuu vuokratuotoista, myyntituloista sekä asuntokannan käyvän arvon muutoksesta. Liiketoimintaan sijoitettu pääoma vuoden lopussa oli 3 342,9 (3 195,6) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 7,1 (9,1) prosenttia.

SATO muutti vuoden 2017 alusta lähtien raportointikäytäntöään siten, että liikevaihto muodostuu ainoastaan vuokratuotoista. Konsernin liikevaihto kasvoi kertomusvuonna 6,6 prosenttia vertailuvuoteen 2016 nähden ja oli 280,1 (262,7) miljoonaa euroa. Kasvanut asuntomäärä, vuokrausasteen paraneminen ja keskittyminen kasvavien kaupunkien asuntoihin paransivat vuokratuottoja. Nettovuokratuotto oli 188,4 (167,1) miljoonaa euroa. Asuntosalkun kehittäminen, taloudellisen vuokrausasteen

parantuminen ja hoitokulujen maltillinen kehittyminen sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

Liikevoitto sisältäen 70,6 (124,3) miljoonan euron käyvän arvon muutoksen pieneni 13,7 prosenttia ja oli 230,7 (267,2) miljoonaa euroa. Ero johtui vertailuvuotta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta parani ja oli 160,1 (143,0) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja laski 15,7 prosentilla ja oli 184,9 (219,4) miljoonaa euroa. Ero johtui vertailuvuotta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.

Osakekohtainen tulos oli 2,58 (3,22) euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 91,1 (86,2) miljoonaa euroa. Kassavirran parannukseen vaikuttivat parantunut taloudellinen vuokrausaste ja matala korkotaso. Nettorahoituskustannukset vuonna 2017 olivat 45,8 (47,8) miljoonaa euroa, joka oli 16,3 prosenttia konsernin liikevaihdosta.

Tulokseen sisältyvä asuntojen käyvän arvon muutos oli 70,6 (124,3) miljoonaa euroa. Ero vertailuvuoteen johtui pääasiassa ruplan kurssin heikkenemisestä sekä vähäisemmästä kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Lisätietoja käyvän arvon määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 13.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2017 oli 3 694,6 (3 562,2) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 411,2 (1 252,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 24,92 (22,12) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,2 (35,2) prosenttia, mikä ylittää tavoitteen mukaisen 35 prosentin tason.

Vuoden 2017 oman pääoman tuotto oli 11,0 (15,6) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus tilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 14,2 (18,3) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 931,7 (1 943,0) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 552,1 (1 446,2) miljoonaa euroa. Lainaerittely on konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 273,5 miljoonaa euroa. Luototusaste oli kertomusvuoden lopussa 52,1 (54,3) prosenttia. Hallitus hyväksyi joulukuussa 2017 pitkän aikavälin luototusastetavoitteeksi enintään 50 prosenttia. Aiempi tavoite oli alle 70 prosentin luototusaste.

SATOn tavoitteena on siirtyä kohti pääosin reaalivakuuksista vapaata rahoitusrakennetta ja samalla varmistaa myös mahdollisimman laaja sekä joustava rahoitus pohja sekä parantaa rahoituksen saatavuutta yhtiön kasvun tueksi. SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 53,4 prosenttiin kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 66,3 prosenttia. SATO sopi katsauskauden aikana merkittävistä ja poikkeuksellisen pitkistä reaalivakuudettomista pankkilainoista. Toukokuussa SATO ja OP Yrityspankki Oyj sopivat 100 miljoonan euron reaalivakuudettomasta lainasta. Elokuussa SATO ja Swedbank AB (publ) sopivat 100 miljoonan euron reaalivakuudettomasta lainasta. Molemmat lainat ovat seitsemänvuotisia ja varoja käytetään konsernin yleisiin tarpeisiin sekä jälleenerahoittamaan vakuudellisia lainoja. Lainojen vakuutena on Sato-Asunnot Oy:n omavelkainen takaus.

Rahoituskustannusten vakauttamiseksi, rahoituksen saatavuuden parantamiseksi sekä lainojen maturiteetin pidentämiseksi SATO on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,2 (2,5) prosenttia. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Tilinpäätöshetkellä osuus oli 78,2 (82,2) prosenttia.

Vuonna 2017 nettorahoituskulut olivat yhteensä 45,8 (47,8) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisen lainakannan keskimaturiteetti oli 4,9 (4,8) vuotta.

Tilikaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 12,5 (-3,4) miljoonaa euroa.

## Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 36 (21) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

## Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 31.12.2017 yhteensä 25 793 (25 344) asuntoa. Asuntojen määrä lisääntyi vuoden aikana 449 asunnolla. Olemassa olevaa asuntokantaa hankittiin 167 (2 679) ja uudisasuntoja valmistui 856 (701), yhteensä 1 023 (3 380) asuntoa. Realisoituja asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 486.

Asuntojen käypä arvo oli kertomusvuoden lopussa 3 564,8 (3 383,2) miljoonaa euroa ja käyvän arvon muutos, johon sisältyy vuoden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 181,6 (630,3) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja vuokratuottojen kehitys sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen.

Asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä. Pietarin asuntokanta edustaa noin 3 prosenttia arvosta.

## Asunto-omaisuuden kehittäminen

Kehitämme asunto-omaisuuttamme rakennuttamalla uusia ja korjaamalla olemassa olevia taloja ja asuntoja. Lisäksi ostamme olemassa olevia ja realisoimme strategiamme kannalta toissijaisia taloja ja asuntoja.

Investointitoiminnalla kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme. SATOn strateginen linjaus on lisätä vuokra-asuntotarjontaa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa ja tukea sitä kautta Suomelle elintärkeää kaupungistumiskehitystä.

Kertomusvuonna asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 156,0 (572,6) miljoonaa euroa. Uudisasuntojen osuus tästä oli 100,8 (153,5) miljoonaa euroa, mikä oli noin 64,6 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 54,9 (121,2) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen asuntojen lukumäärä oli 1 023 (3 306), joista valmistuneita uudisasuntoja oli 856 (627). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 1 109 (1 232) asuntoa.

Merkittävin investointi oli Eläkevakuutusyhtiö Veritakselta ostettu 150 asunnon kokonaisuus Espoosta, Vantaalta ja Turusta. Asunnot sijaitsivat kaupunkien keskeisillä alueilla.

Asuntoja realisoitiin Suomessa 294 (1 267) yhteisarvoltaan 46,2 (67,7) miljoonaa euroa.

Asuntojen laadun parantamiseen eli asuntojen korjauksiin ja kiinteistöjen peruseräparannuksiin käytettiin Suomessa 44,3 (45,2) miljoonaa euroa.

## Kiinteistökehitys

Luomme perustaa ja jatkuvuutta investoinneille kaavakehityksen avulla. Oma tonttivaranto on kilpailuetu ja sen avulla on mahdollista parhaiten vastata tulevaisuuden asuntokysyntään.

SATOn omistamien tonttien kirjanpitoarvo oli kertomusvuoden lopussa 54,0 (62,0) miljoonaa euroa. Vuoden 2017 aikana ei hankittu uusia tontteja. Vuoden aikana myydyin tai asuntotuotantoon käytetyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 9,0 (22,4) miljoonaa euroa.

Käynnistimme uusia täydennyskaavoitushankkeita yhteensä lähes 70 000 kerrosneliometriä eli noin 1 100 uutta asuntoa varten. Yksi kiinnostavimmista täydennysrakentamisen kaavakehityshankkeista käynnistettiin Helsingin Oulunkylässä. Alueen kehittämiseksi järjestettiin suunnittelukilpailu ja aluetta lähdetään tiivistämään ja elävöittämään purkavan saneerauksen keinoin. Muita vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli myös muun muassa Helsingin Patolassa ja Myllypurossa, Vantaan Hakunilassa ja Myyrmäessä sekä Espoon Niittykummussa, Finnoossa ja Soukassa. Turussa ja Tampereella neuvotellaan kaupunkien kanssa täydennyskaavoitushankkeista, joita käynnistetään vuoden 2018 aikana.

SATOn, Skanskan ja ALA Arkkitehtien ehdotus selvitti kertomusvuoden syksyllä tiensä jatkoon Helsinki High-rise - arkkitehtuurikilpailussa. Laatua korostavan kilpailun tavoitteena on löytää suunnitelma ja toteuttaja Keski-Pasilan tornitaloalueelle. SATOille kilpailu on mahdollisuus ideoida elinvoimaista kaupunkiympäristöä yhdelle Helsingin kaupungin keskeisimmistä rakentamattomista alueista.

Vireillä olevista kaavakehityshankkeista omien ja esisopimustonttien täydennysrakentamiseksi suunnitteilla on noin 200 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta, noin 3 400 asunnon verran. Omille tonteille täydennysrakentamista varten valmistui asemakaavoja, joissa on yhteensä noin 13 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Täydennysrakentamisella saadaan monipuolisesti hyötyjä alueella jo asuville sekä tuleville asukkaille, alueen palveluntarjoajille ja yhteiskunnalle. Alueen palvelujen pysyvyys vahvistuu, kunnat säästävät kunnallistekniikkainvestoinneilta ja alueen imago paranee.

Tilikauden aikana konsernille valmistui Suomessa 856 (627) vuokra- ja 57 (38) myytävää asuntoa. Vuoden lopussa uudistuotannosta oli myymättä 1 (27) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 0,7 (16,1) miljoonaa euroa.

## Asiakkaat ja asuntoliiketoiminta

SATOlla oli kertomusvuoden lopussa 47 440 asiakasta, jotka asuivat 25 793 SATO-kodissa. Asiakkaidemme asumisen tarpeet monimuotoistuvat ja odotukset asumisen ympärillä olevaa palvelua kohtaan kasvavat. Kehitämme toimintaamme ja asuntojemme tarjontaa vastaamaan asiakkaittemme toiveita ja sitä kautta asiakaskokemusta. Mittaamme asiakaskokemusta asukkaiden nettosuosittehalukkuudesta kertovalla NPS-arvolla, ja tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva NPS.

Asiakkaan palveluun kodin etsimisvaiheessa panostettiin kertomusvuonna etenkin lanseeraamalla verkossa toimivan LöydäKoti-palvelun. Lisäksi vuokrauspalvelumme prosesseja tehostettiin edelleen, jotta asunnontarvitsijat saivat entistä nopeammin heille sopivan asunnon.

Asumisen aikaisia palveluja kehitettiin strategisessa Asiakas ensin -ohjelmassa. Kehitysohjelmassa luotiin uusi asiakaspalvelumalli varmistamaan asiakkaan palveluketjun katkeamattomuus yhden kontaktin periaatteella. Samalla tuotiin isännöinti SATOn omaksi toiminnaksi luomalla palvelupäällikköjen organisaatio vastaamaan nimetyistä taloista ja niiden asiakkaiden palvelusta. Loppuvuonna varmistimme osana huoltoyhtiöiden kilpailutusta, että keskeiset kumppanimme palvelevat asiakkaitamme Asiakas ensin -periaatteiden mukaisesti.

Asiakaspalvelun voimakas kehittäminen näkyi katsausvuonna SATOn taloudellisessa vuokrausasteessa, joka oli Suomessa keskimäärin 96,8 (95,6) prosenttia. Vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 96,1 prosentista viimeisen kvartaalin 97,5 prosenttiin. Ulkoinen vaihtuvuus oli keskimäärin 28,9 (32,7) prosenttia. Sisäinen vaihtuvuus pysyi edellisen vuoden 7,9 prosentin tasolla. Vuokrausastetta nosti ja ulkoista vaihtuvuutta laski strategisista ohjelmistamme erityisesti Asiakas ensin -ohjelman kautta parantunut asiakaspalvelu sekä asiakkaidemme asunnonvaihtotilanteisiin liittyvän palvelun sujuvoittaminen.

SATOn asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat vuoden lopussa 16,69 (16,47) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Asuntojen nettovuokratuottoprosentti oli vuoden 2016 tasolla, mikä vastasi ilmoittamaamme ohjeistusta, ja oli 5,6 (5,7).



## Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkina vastaa kooltaan Suomen asuntomarkkinaa, ja SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 alkaen. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

SATOn talot sijaitsevat Pietarin keskustan tuntumassa ja ne ovat 2000-luvulla rakennettuja. Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden käypä arvo oli yhteensä 118,9 (128,6) miljoonaa euroa, mikä on 3,3 prosenttia SATOn asunto-omaisuuden arvosta. Arvonmuutos oli -9,7 (19,8) miljoonaa euroa, joka aiheutui valuuttakurssin muutoksesta. SATOlla ei ole sitovia hankintasopimuksia Pietarissa. Valmiita asuntoja Pietarissa oli yhteensä 534 (534) ja rakenteilla olevia ei vuoden lopulla ollut. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

Asuntojemme vuokrausaste Pietarissa parani ja oli kertomusvuonna keskimäärin 89,6 (82,2) prosenttia. Vuokrausasteen paraneminen johtui vuokrausprosessin tehostamisesta sekä SATOn asuntokantaa ympäröivän infrastruktuurin positiivisesta kehitymisestä.

Venäjällä inflaatio oli arvion mukaan noin 4,0 (5,8) prosenttia. SATOn vuokrat muuttuivat ruplamääräisesti 1,2 (-0,7) prosenttia. Ruplan arvon heikentymisen johdosta euromääräiset vuokrat laskivat ja olivat vuoden lopussa 14,86 (15,33) €/m<sup>2</sup>/kk.

## Vastuullisuus

Näemme, että vastuullisuus on yritystoiminnan edellytys, ja olemme jatkuvasti päivittäneet ja uusineet toiminnassamme noudatettavia ohjeita ja periaatteita.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn liiketapaohje ja vastuullisuuspolitiikka ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

Kehittääkseen omaa toimintaansa SATO osallistuu kansallisiin ja kansainvälisiin vastuullisuusvertailuihin. Kuluneena vuonna olimme mukana kehittämässä KTI Kiinteistötiedon ja RAKLIn kanssa suomalaisille kiinteistösijoittajille soveltuvaa ympäristövastuuraportointisuositusta, jota pilotoitiin alan kymmenen edelläkävijäyrityksen kanssa. Osallistuimme myös KTI:n vuosittain toteuttamaan vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -selvitykseen sekä vastuullisuusbarometriin.

Kertomusvuonna osallistuimme kolmatta kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark - vastuullisuusvertailuun ja saavutimme kolme tähteä eli Green Star -tason. SATOn sai erityisesti kiitosta energianseurannan kattavuudesta ja tavoitteiden asettamisesta sekä seurannasta.

SATO otti 1.1.2017 käyttöön uuden liiketapaohjeen, jossa SATO päivitti linjauksensa muun muassa kohtuullisesta vieraanvaraisuudesta ja teki päätöksen ottaa käyttöön Raportoi väärinkäytöksistä -kanava sidosryhmille ja henkilöstölle.

## Ympäristövaikutukset

Hillitsemällä energiankulutusta voimme vaikuttaa merkittävästi asumisesta syntyvien ympäristövaikutusten ehkäisyyn. SATO on allekirjoittanut vuonna 2016 kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen, joka kattaa vuodet 2017–2025. SATO on ollut osapuolena myös tätä edeltävissä vuokra-asuntoyhteisöjen energiansäästösovimuksissa, ensimmäisestä vuonna 2002 allekirjoitetusta sopimuksesta lähtien. Lisäksi SATO on sitoutunut Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi.

Olemme ympäristöohjelmassamme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Kertomusvuonna sääkorjattu lämmön ominaiskulutus nousi 0,7 prosenttia ja sähkön 1,3 prosenttia vuoden 2016 tasosta. Veden ominaiskulutus nousi 0,5 prosenttia.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta lähes nollaenergiatasoa, joka vastaa energiatehokkuuslukua 128. Euroopan Investointipankin kanssa tehdyssä rahoitussopimuksessa SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 116. Tältä pohjalta toteutettuja ja rakenteilla olevia kohteita on jo lähes 20, yhteiseltä investointiarvoltaan yli 200 miljoonaa euroa.

Kertomusvuonna SATO:n asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 2,0 prosenttia ja olivat 32,6 (33,3) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Tavoitteena on vähentää kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasoon verrattuna.

Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla [sato.fi/ymparisto-ohjelma](http://sato.fi/ymparisto-ohjelma).

## Kehitystoiminta

Kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen, asiakaspalvelun kehittämiseen, digitaalisten palvelujen ja IT-järjestelmien kehittämiseen sekä uusien konseptien suunnitteluun. Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,9 (0,9) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,7 prosenttia liikevaihdosta.

Veimme kertomusvuonna läpi kolmea strategista kehitysohjelmaa asiakastyytyvyyden ja -pysyvyyden vahvistamiseksi. Asiakas ensin -kehitysohjelmissa muutimme koko asiakaspalvelumallimme varmistamaan, että asiakkaamme palvelee yhden kontaktin periaatteella. Toimme isännöinnin takaisin omaksi tekemiseksemme ja loimme palvelupäällikköorganisaation, jossa palvelupäälliköt tuntevat omat kohteensa ja asiakkaansa hyvin.

Digitaalisen OmaSATO-kehitysohjelman ensimmäinen vaihe, LöydäKoti-palvelu, varmisti asiakkaan kodin etsimisen helppouden ja elämyksellisyyden. Ohjelma jatkui syksyllä asiakkaan asumisen aikaisten digitaalisten palveluiden kehittämisenä.

Kolmas ohjelmamme, monipuoliset asumisen ratkaisut, konkretisoituivat kertomusvuonna useina täydennysrakentamiskohteina, kuten StudioKoti-pilottikohteena, jossa tavoitteena on yhteisöllisen asumisen edistäminen sekä kohtuullisemmat asumiskustannukset. StudioKotiin haki yli 700 asiakasta, joista 70 muutti taloon joulukuun alussa 2017. Yhteen StudioKodin 68 asunnosta muutti myös SATO:n yhteisömanageri luomaan yhdessä tekemisen mahdollisuuksia. StudioKoti-talossa asuu 19–69 -vuotiaita ihmisiä seitsemällä eri kansallisuustaustalla opiskelijoista eläkeläisiin, työntekijöihin ja johtajiin.

Kaiken kaikkiaan strategiset kehitysohjelmamme toivat meille noin 40 uutta satolaista eri tehtäviin palvelemaan asiakkaitamme.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SATO on myynyt SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. Kauppa toteutui 1.2.2018. Kaupan myötä SATO keskittyy kehittämään vuokra-asuntotarjontaansa sekä monipuolisia asumisratkaisuja ja uusia asumisen palveluja, jotka palvelevat kuluttajia kasvavissa kaupungeissa.

## Riskienhallinta

SATO:n riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Riskien hallitsemiseksi käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskien toteutumista tai pyritään tehostamaan osa-alueen seurantaa. Sisäinen tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

SATO:n asuntojen arvonmuutos esitetään tuloslaskelmassa. Tämän johdosta asuntojen hintatason kehitys ja Pietarissa sijaitsevan omaisuuden osalta valuuttakurssin muutokset voivat tuoda tulokseen vaihtelua.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin.

Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään konsernin asuntokannan laatua. Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset voivat vaikuttaa SATO:n sijoitusasuntojen korjauskustannusten nousuun.

SATO toimii Venäjällä vain Pietarissa. Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Tiedossa olevat kohteiden hankintaan liittyvät valuuttamääräiset maksuerät suojataan konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Pietarin osuus konsernin kaikista asunostosijoituksista on rajattu 10 prosenttiin. Tällä hetkellä SATOn asunto-omaisuudesta noin kolme prosenttia on Pietarissa. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

Kumppaneilta ostettavien palvelujen jatkuvuuden varmistamiseksi hankinnat on hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Konsernissa on asetettu vähintään 35 prosentin omavaraisuusasetavoite.

Konsernin omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla.

Riskienhallinnasta on lisätietoja internet-sivuilla [sato.fi/riskienhallinta](http://sato.fi/riskienhallinta).

## Vireillä olevat oikeudenkäynnit

SATOn ei ole vireillä mitään viranomaismenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen tai kannattavuuteen eikä SATO ole tietoinen tällaisten menettelyjen uhkasta.

## Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2017 oli 4 492 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

SATO Oyj:n omistuksessa on 160 000 kappaletta omia osakkeita. Osakemäärä vastaa 0,3 prosenttia kaikkien osakkeiden lukumäärästä.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2017.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2017 lopussa 212 (175) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 201 (160) ja määräaikaisessa työsuhteessa 11 (15) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 206 (170) henkilöä. Henkilöstötyytyväisyys kasvoi katsausvuonna, ja PeoplePower-luokitus nousi A+-luokasta AA-luokkaan.

## Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Rakennusliitolle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Rakennusliitto (Matti Harjuniemi).

## Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 8.3.2017 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2017 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Marcus Hansson, Esa Lager, Tarja Pääkkönen sekä Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Johannes (Hans) Spikker.

Vuonna 2017 hallitus kokoontui 8 kertaa. Hallitusyöskentelyä tukee kaksi hallituksen jäsenistä nimettyä valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola. Toimitusjohtajalla ei ole sijaista.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Lasse Holopainen, KHT.

## Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat 31.12.2017 toimitusjohtaja Saku Sipola, Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit), Monica Aro (kehitysjohtaja), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntosuhteet), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja).

## Näkymät

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

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

Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. Asuntorakentamisen volyymin tulisi pysyä tasolla, joka pitkällä aikavälillä tasapainottaa kysynnän ja tarjonnan suhteen. Tämä edellyttää riittävää tonttitarjontaa ja rakentamista koskevan regulaation purkamista sekä vuokra-asuntojen omistamiseen kannustavaa toimintaympäristöä.

SATOn nettovuokratuotto-osuuden arvioidaan pysyvän vuoden 2017 tasolla. Vuokrankorotusten arvioidaan olevan maltillisia.

Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.

Venäjän talouden ennustetaan kehittyvän hitaasti.

## Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2017 olivat 302 355 911,14 euroa, josta tilikauden voitto oli 62 526 766,65 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2017 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luotusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2017 0,50 euroa/osake (0,00 euroa/osake vuodelta 2016), ja että voittovaroihin siirretään 34 215 233,15 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2018

Erik Selin

Jukka Hienonen

Esa Lager

Markus Hansson

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Johannus Spikker

Saku Sipola  
Toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2018

KPMG OY AB  
Lasse Holopainen, KHT

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liikevaihto		280,1	262,7
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut		-91,8	-95,7
<b>Nettotuotot</b>		<b>188,4</b>	<b>167,1</b>
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4 13	-0,5	0,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	4 13	70,6	124,3
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6 7 8 9	-35,2	-30,0
Liiketoiminnan muut tuotot	5	10,8	7,7
Liiketoiminnan muut kulut	5 8	-3,4	-2,6
<b>Liikevoitto</b>		<b>230,7</b>	<b>267,2</b>
Rahoitustuotot	10	0,7	0,6
Rahoituskulut	10	-46,5	-48,4
		-45,8	-47,8
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>184,9</b>	<b>219,4</b>
Tuloverot	11	-38,6	-44,8
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>146,3</b>	<b>174,7</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		146,3	174,8
Määräysvallattomille omistajille		-0,1	-0,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>146,3</b>	<b>174,7</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>	12		
Laimentamaton (euroa)		2,58	3,22
Laimennettu (euroa)		2,58	3,22
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	54,3

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	-0,1
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
<b>Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>	<b>24</b>	<b>0,0</b>
Rahavirran suojaus	15,6	-3,5
Muuntoerot	-0,1	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-3,1	0,7
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>	<b>12,4</b>	<b>-2,7</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>12,4</b>	<b>-2,8</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>158,7</b>	<b>171,9</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	158,7	172,1
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	-0,2
	<b>158,7</b>	<b>171,9</b>

## KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoitusasunnot	13	3 564,8	3 383,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	69,9	105,1
Aineettomat hyödykkeet	9 15	1,8	1,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusryityksissä	16	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	17 18	1,7	1,7
Saamiset	19 27	11,3	13,4
Laskennalliset verosaamiset	20	12,8	16,1
<b>Yhteensä</b>		<b>3 662,2</b>	<b>3 521,1</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21	15,8	18,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,4	4,9
Rahavarat	17 22	14,2	18,3
<b>Yhteensä</b>		<b>32,5</b>	<b>41,2</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 694,6</b>	<b>3 562,2</b>

### OMA PÄÄOMA JA VELAT

<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-25,4	-37,9
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarot		1 273,7	1 127,6
<b>Yhteensä</b>	23	<b>1 411,3</b>	<b>1 252,6</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>			
		-0,1	0,0
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 411,2</b>	<b>1 252,6</b>



**VELAT**
**Pitkäaikaiset velat**

Laskennalliset verovelat	20	240,0	225,9
Varaukset	28	2,7	3,0
Johdannaisvelat	17 27	39,4	54,4
Korottomat velat	24 25	0,0	0,8
Korolliset velat	17 26	1 621,8	1 794,4
<b>Yhteensä</b>		<b>1 903,9</b>	<b>2 078,5</b>

**Lyhytaikaiset velat**

Ostovelat ja muut velat	29	59,4	69,9
Varaukset	28	3,4	1,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		6,8	10,8
Korolliset velat	17 26	309,9	148,5
<b>Yhteensä</b>		<b>379,6</b>	<b>231,1</b>

**VELAT YHTEENSÄ**

		<b>2 283,4</b>	<b>2 309,6</b>
--	--	----------------	----------------

**OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ**

		<b>3 694,6</b>	<b>3 562,2</b>
--	--	----------------	----------------

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>146,3</b>	<b>174,7</b>
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	32	-66,2	-122,5
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,3	-1,0
Muut oikaisut		0,3	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	46,5	48,4
Korkotuotot	10	-0,6	-0,6
Osinkotuotot		-0,1	0,0
Verot	11	38,6	44,8
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>		<b>165,1</b>	<b>143,7</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		2,0	-1,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-13,6	12,1
Maksetut korot		-46,2	-43,0
Saadut korot		0,6	0,5
Maksetut verot		-25,8	-13,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>82,1</b>	<b>98,1</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-156,5	-327,0
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		32,8	6,1
Lainasaamisten takaisinmaksut		2,1	0,9
Myönnettyt lainat		0,0	-1,9
Sijoitusomaisuuden realisointi		43,3	52,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-78,3</b>	<b>-269,8</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		31,1	6,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		273,5	381,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-312,3	-332,9
Osakeannista saadut maksut		0,0	98,7
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	23	0,0	-25,4
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-7,8</b>	<b>128,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat kauden alussa		18,3	60,7
Kurssierot		-0,2	0,4
Yritysjärjestelyiden rahavarat		0,0	0,9
Rahavarat kauden lopussa		14,2	18,3

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot				
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2	
Laaja tulos:									
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1	
Rahavirran suojaus	-	-2,8	-	-	-	-2,8	-	-2,8	
Muuntoerot	-	-	-	-	0,1	0,1	-	0,1	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	174,8	174,8	-0,2	174,7	
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>174,8</b>	<b>172,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>171,9</b>	
Liiketoimet omistajien kanssa:									
Osakeanti	-	-	-	112,9	-	112,9	-	112,9	
Osingonjako	-	-	-	-	-25,4	-25,4	-	-25,4	
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>112,9</b>	<b>-25,4</b>	<b>87,5</b>	<b>0,0</b>	<b>87,5</b>	
Muut oikaisut	0,0	-	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0	
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>112,9</b>	<b>149,4</b>	<b>259,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>259,4</b>	
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>4,4</b>	<b>-37,9</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>1 127,6</b>	<b>1 252,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1 252,6</b>	

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot				
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 127,6	1 252,6	0,0	1 252,6	
Laaja tulos:									
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	
Rahavirran suojaus	-	12,5	-	-	-	12,5	-	12,5	
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	146,3	146,3	-0,1	146,2	
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>	<b>158,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>158,6</b>	
Liiketoimet omistajien kanssa:									
Osingonjako	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0	
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>	<b>158,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>158,6</b>	
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>4,4</b>	<b>-25,4</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>1 273,7</b>	<b>1 411,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>1 411,2</b>	

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

## 1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Yrityksen perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni").

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2017 konsernitilinpäätöksen 7.2.2018. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto-rajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät korkotason ja asuntokysynnän muutoksiin.

### Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2017 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina. Tilinpäätöksessä esitetyt luvut on pyöristetty tarkoista arvoista, joten yksittäisten esitettyjen lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summaluvusta.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamuksien tekemistä, joihin sisältyy epävarmuutta, ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Liitetiedossa 2 esitetään tietoa niistä keskeisimmistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa ja oletuksissa voivat aiheuttaa merkittävimpiä vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

#### *Muutokset tilinpäätöserien esittämisessä*

SATO on muuttanut tuottojen ja kulujen raportointia vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen. Uudistetun raportointikäytännön katsotaan heijastavan paremmin SATOn nykyistä strategiaa ja sen liiketoimintojen viimeaikaista kehitystä. SATOn nykyisen strategian mukaan konserni keskittyy vuokra-asuntoliiketoimintaan.

Uudisasuntojen ja maa-alueiden myynti eivät enää kuulu konsernin ydinliiketoimintaan ja niiden osuus konsernin myyntituotoista on supistunut merkittävästi. Tästä syystä aiemmin osana liikevaihtoa esitetyt uudisasuntomyynnin tuotot ja näitä toimintoja vastaavat kuluerät esitetään voittona (tappiona) myydyistä uudisasunnoista liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Samoin maa-alueiden myyntivoitto (tappio) ja aiemmin liikevaihtoon sisällyneet muut tuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Vastaavasti konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei ole luokiteltu sijoitusasunnoiksi, esitetään konsernin taseessa aineellisten hyödykkeiden ryhmässä.

Rahavirtalaskelmassa muutokset rakentamattomassa tonttivarannossa ja sellaisissa rakenteilla olevissa kohteissa, joita ei ole luokiteltu sijoitusasunnoiksi, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen investointien rahavirrassa, ja ne sisältyvät erään Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin.

Edellä mainitut muutokset on tehty myös vertailukaudelle.

### Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, jotka ovat emoyhtiön määräysvallassa. Määräysvalta katsotaan syntyneen, kun sijoittaja olemalla osallisena sijoituskohteessa altistuu sijoituskohteen muuttavalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohtetta koskevaa valtaansa.

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitut yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennuksien käypiin

arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuuserien hankintoina.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäisten tapahtumien realisoitumattomat katteet ja konserniyhtiöiden välinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään konsernissa yhteisinä toimintoina, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistussuudesta. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOn konsernitilinpäätöksessä asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osuomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osuomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovittun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osuomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

### Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset perustuvat niiden taloudellisen toimintaympäristön valuuttaan, joissa konserniyhtiöt toimivat. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on SATO Oyj:n toimintavaluutta.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään tuottojen ja kulujen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Muiden tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Konsernitilinpäätöksessä ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi käyttäen tilikauden keskikurssia. Kaikki tase-erät tilikauden tulosta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakurssia.

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenojen eliminoinnista sekä näiden tytäryhtiöiden hankinnan jälkeen kerryttämistä voitoista ja tappioista aiheutuvat muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan kyseisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa,

### Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnot ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole olennaisia osin konsernin käyttöön tai toiminnolle varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Osaomistusasuntoja käsitellään konsernissa strukturoituna yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti, eikä niitä siis luokitella sijoitusasunnoiksi IAS 40 -standardin mukaisesti.

Hankintahetkellä sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Sijoituskiinteistön käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

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.

Rakenteilla olevat kohteet, aravakohteet ja lyhyen karkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenoon kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Sijoitusasunto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoitusasunto poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoitusasuntojen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä;
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle; ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenoon arava-, lyhyen karkotuen ja rakenteilla olevien kohteissa.

Kauppaa arvo menetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon. Maa-alueista ei kirjata poistoja. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto 5–10 vuotta

Muut aineelliset hyödykkeet 3–6 vuotta

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

## Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, jos hyödykkeen hankintamenu on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, jotka poistetaan tasapoistoin 3–6 vuodessa.

## Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuuserästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävä muutos. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

## Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, laina- ja muut saamiset, jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat sekä suojauslaskennan alaiset johdannaiset. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

*Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat*

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS 39 -standardissa määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja ja jotka siten luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien instrumenttien ryhmään. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

*Laina- ja muut saamiset*

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuuluttomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä. Ne sisältyvät taseeseen myyntisaamisista ja muut saamiset -ryhmään luonteensa mukaisesti joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun tilinpäätöshetkellä on olemassa perusteltua näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

*Myytävissä olevat rahoitusvarat*

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon tai sitä alempana todennäköiseen arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonalentumistappiot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonalentumistappiossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvonalentumistappiot kirjataan arvonalentumistappiossa tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonalentuminen, jonka myötä käypä arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta.

#### *Rahavarat*

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

#### *Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat*

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoan käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

#### *Johdannaisopimukset ja suojauskanta*

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korkeusoptioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaisopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaisopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauskannan kriteerejä. Suojauskannan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauskannan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

#### **Varaukset**

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset, oikeudenkäyntikuluvaukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

#### **Tuloutusperiaatteet**

##### *Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet*

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan IAS 18 *Tuotot* -standardin ja siihen liittyvän IFRIC 15 *Kiinteistöjen rakentamissopimukset* -tulkinnan mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

##### *Tuotot palveluista*

Tuotot palveluista, kuten toimeksiantorakennuttamisesta, tuloutetaan, kun palvelu on suoritettu.

#### **Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)**

Vuokratuotot sijoitusasunnoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingosopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

## Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan alkamishetkellään ja kirjataan käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

## Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen hankintamenoa silloin, kun ne välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Ehdot täyttävä omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenuon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

## Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisena vaikutusajana tehtäviä poistoja. SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

## Eläkejärjestelyt

SATOn eläkejärjestelyt on luokiteltu sekä maksupohjaisiksi että joidenkin henkilöstöryhmien osalta etuuspohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy.

Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista veloitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta.

Muut kuin maksupohjaiset järjestelyt käsitellään etuuspohjaisina eläkejärjestelyinä. SATOssa tällaisia ovat johdon lisäeläkejärjestelyt. Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat veloitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää käyttäen.

Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkeveloitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi henkilöiden palvelusajalle. Uudelleenmäärittämisestä aiheutuvat erät kirjataan muun laajan tuloksen eriin sinä kautena jona ne syntyvät.

## Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu- ja laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoitusasunnoista ja käypään arvoon arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

## Nettotuotot

Nettotuotot on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään liiketoiminnan kulut eli sijoitusasuntojen ylläpitokulut, tonttivuokrat, uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut sekä myydyt maa-alueet. Kurssierot sisältyvät nettotuottoihin, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

## Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään sijoitusasuntojen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, ja kun siitä vähennetään aineiden ja palveluiden käyttö, henkilöstökulut, poistot ja arvonalentumiset, sijoitusasuntojen luovutustappiot, liiketoiminnan muut kulut sekä käyvän arvon muutos. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.



## Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2017 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

- Muutokset IAS 7:ään Rahavirtalaskelmat – Disclosure Initiative (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla pyritään siihen, että tilinpäätöksen käyttäjät voisivat arvioida rahoitustoiminnasta syntyvien rahavirtavaikutteisten ja ei-rahavirtavaikutteisten velkojen muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- Muutokset IAS 12:een *Tuloverot* – laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että vähennyskelpoisen väliaikaisen eron olemassaolo riippuu yksinomaan omaisuuserän ja sen verotusarvon vertaamisesta tilinpäätöshetkellä, eikä siihen vaikuta mahdolliset tulevat muutokset omaisuuserän kirjanpitoarvossa tai siinä tavassa, kuinka kirjanpitoarvoa vastaava määrä kertyy tulevaisuudessa. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 12:een *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä*, vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutuskokoelma 2014–2016 (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).\* *Annual Improvements* -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

\*) Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2017.

## Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

SATO ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 9 korvaa nykyisen IAS 39 -standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitoikäisyyden mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. IFRS 9 -standardin vaikutuksia SATOn konsernitilinpäätökseen on arvioitu johdon toimesta. Uuden standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan vaikutuksia SATOn rahoitusinstrumenttien luokitteluun tai arvostamiseen konsernitilinpäätöksessä verrattuna nykytilanteeseen, lukuun ottamatta luottotappiovarausten kirjaamista lyhytaikaisista saamisista, joka uuden standardin perusteella tulee tehdä nykyistä aikaisemmassa vaiheessa. Muutoksella on kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin lyhytaikaisiin saamsiin ja omaan pääomaan tilikaudella 2018. Mikäli konserni olisi soveltanut uutta standardia 31.12.2017, edellä mainittu vaikutus olisi ollut noin 2 milj. euroa. Uuden standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan vaikutuksia suojauslaskennan soveltamiseen SATOssa.
- IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11- standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. SATO on arvioinut IFRS 15 -standardin käyttöönoton vaikutuksia konsernitilinpäätökseen konsernin keskeisten tulovirtojen kannalta. Merkittävimmät uuden standardin soveltamisalaan kuuluvat tuottoerät konsernissa ovat uudisasuntomyynnin tuotot sekä sijoitusasuntojen ja maa-alueiden myyntituotot. SATO aikoo soveltaa uutta standardia noudattaen täyttää takautuvaa soveltamista. Standardin käyttöönotolla ei konsernin arvion mukaan tule olemaan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen mainittujen tuottoerien tulouttamisen näkökulmasta. Standardi vaikuttaa SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- IFRS 16 *Vuokrasopimukset*\* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi korvaa IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitoikäisyyttä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitoikäisyyttä tulee säilyttämään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena.

SATO on arvioinut IFRS 16 -standardin käyttöönoton keskeisiä vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Arvion mukaan uudella standardilla tulee olemaan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin konserni on vuokralle ottajana. Konsernilla on merkittävä

määrä tontteja ja toimitiloja koskevia vuokrasopimuksia, joissa se on vuokralle ottajana ja jotka uuden standardin perusteella tulevat merkittäviksi taseeseen. Lisätietoja konsernin vuokravastuista on konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 32. SATO aikoo soveltaa uutta standardia 1.1.2019 alkaen noudattaen siirtymäsäännöksen IFRS 16.C5(b) mukaista, osittain takautuvaa soveltamista.

- IFRS 17 *Vakuutus sopimukset\** (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi koskee vakuutus sopimuksia, ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja paremmin ymmärtämään vakuuttajien altistumista riskeille, sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin. Standardilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 2:een – *Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät tietyn tyyppisten järjestelyjen kirjanpito käsitteitä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätys, sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 4:ään IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit soveltaminen* IFRS 4:n *Vakuutus sopimukset* kanssa (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla vastataan toimialan huoleen liittyen soveltamisen aloittamiseen eri ajankohtina. Standardiin tuodaan kaksi vaihtoehtoista menettelytapaa tilapäisen kirjanpidossa syntyvän yhteensopimattomuuden ja volatilitiitefin helpottamiseksi. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 22 *Ulkomaanrahan määrälliset liiketoimet ja etukäteisvastike\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Kun ulkomaanrahan määräinen – omaisuuserään, kuluun tai tuottoon liittyvä – ennakkosuoritus maksetaan tai vastaanotetaan, IAS 21 *Valuuttakurssien muutosten vaikutukset* -standardi ei ota kantaa siihen, miten kyseisen erän muuttamisen toteutumispäivä määritetään. Tulkinta selventää, että toteutumispäivä on se päivä, jolloin yhteisö alun perin kirjaa ennakkosuorituksesta ennakkomaksun tai tuloennakon. Liiketoimen muodostuessa useista ennakkosuorituksista, toteutumispäivä määritetään erikseen kullekin yksittäiselle suoritukselle. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 40:een – *Sijoituskiinteistöjen siirrot\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että johdon aikomusten muuttuminen ei yksinään osoita sijoituskiinteistön käyttötarkoituksen muuttumista. Käyttötarkoituksen muutosta osoittavat esimerkit standardissa on myös muutettu niin, että ne viittaavat myös rakenteilla olevaan kiinteistöön samoin kuin valmiiseen kiinteistöön. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin\*, muutuskokoelma 2014–2016 (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): *Annual Improvements* -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 1 ja IAS 28 -standardeja. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 23 *Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus\** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta selventää kirjanpito käsitteitä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. Olennainen kysymys on arvioida, tuleeko veroviranomainen hyväksymään yhteisön tekemän valitseman ratkaisun. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 9:ään *Prepayment Features with Negative Compensation\** (Alustava suomenkielinen otsikko: *Ennen eräpäivää tapahtuvaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen kompensatio*) (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusinstrumenttien arvostamisen jaksotettuun hankintamenuun. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 28:aan *Long-term Interests in Associates and Joint Ventures\** (alustava suomenkielinen otsikko: *Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä*) (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että sellaisiin pitkäaikaisiin osuuksiin osakkuus- ja yhteisyrityksissä, jotka muodostavat osan nettosijoituksesta osakkuus- tai yhteisyritykseen, sovelletaan IFRS 9 -standardia. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin\*, muutuskokoelma 2015–2017 (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): *Annual Improvements* -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23 -standardeja. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

\*) Kyseisiä säännöistä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2017.

## 2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Seuraavassa on esitetty tilinpäätöksen alueet, joissa tehdyt arviot, oletukset ja harkinta on merkittävin vaikutus tilinpäätöksen laatimiseen.

### Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

Konsernin tilinpäätöstä laadittaessa johto on käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määriin.

- Hankintojen luokittelu. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä. Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoiminnan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistön lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesseja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoimintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvioihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.
- Kiinteistöjen luokittelu. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoitus- vai käyttöomaisuudeksi. Sijoitusasunnot muodostuvat maa-alueesta sekä rakennuksista (pääosin asuinhuoneistoista), jotka eivät olennaisilta osin ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan ne pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseiset rakennukset on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttöomaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä. Nämä sisältävät pääasiassa maa-alueita, joita konserni pitää hallussaan ja kehittää tulevaa käyttöä varten ja jotka voidaan myöhemmin luokitella sijoitusomaisuudeksi.

### Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehdyt arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen, parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytettävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat merkittävästi tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutoksesta johtuva vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän merkittävä riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista, on kuvattu seuraavassa.

- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.
- Sijoitusasuntojen käypä arvo määritetään käyttäen laajalti tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Asuntojen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratulla markkinoilla, joten sijoitusasuntojen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Konsernin käyttämät merkittävät menetöt ja oletukset sijoitusasuntojen käyvän arvon määrittämisessä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 13.

## 3. Segmenttiliitetiedot

SATolla on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena.

Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä.

SATolla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 prosenttia koko konsernin tuotoista.

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Varat alueittain</b>		
Suomi	3 567,8	3 425,4
Venäjä	126,8	136,8
<b>Yhteensä</b>	<b>3 694,6</b>	<b>3 562,2</b>

#### 4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Sijoitusasuntojen luovutusvoitot / -tappiot</b>		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	1,9	3,7
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-2,4	-3,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,7</b>

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista</b>		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	45,7	67,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-46,2	-66,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,7</b>

Tuotto sijoitusasuntojen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoitusasuntojen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoitusasuntojen käyvällä 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.

Yhteenveto merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

#### 5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>			
Uudisasuntojen myyntituotot		30,0	40,2
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut		-28,7	-34,3
Maa-alueiden myyntituotot		14,9	14,6
Myydyt maa-alueet		-7,0	-13,9
Muut tuotot		1,6	1,2
<b>Yhteensä</b>		<b>10,8</b>	<b>7,7</b>

SATO raportoi vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen aiemmin liikevaihdossa esitetyt uudisasuntojen ja maa-alueiden myyntituotot erässä Liiketoiminnan muut tuotot, vähennettynä kyseisten omaisuserien myynnistä aiheutuneilla kuluilla. Samoin konsernin liikevaihdossa aiemmin esitetyt muut tuotot palveluiden myynnistä, yhteismäärältään 0,4 (0,5) milj. €, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Milj. €		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>			
Arvon alentumiset	8	2,0	0,0
Muut kulut		1,4	2,6
<b>Yhteensä</b>		<b>3,4</b>	<b>2,6</b>

## 6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Henkilöstökulut</b>			
Palkat		13,3	10,9
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt		2,4	1,9
Eläkekulut - etuusperusteiset järjestelyt	24	0,0	0,0
Muut henkilösivukulut		0,4	0,3
<b>Yhteensä</b>		<b>16,1</b>	<b>13,2</b>

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 34. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 206 (170) henkilöä.

## 7. Tilintarkastajien palkkiot

Milj. €		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tilintarkastajien palkkiot</b>			
Tilintarkastus		0,1	0,1
Veroneuvonta		0,0	0,0
Muut palvelut		0,0	0,2
<b>Yhteensä</b>		<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

Tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta sekä SATOn ja sen tytäryritysten tilintarkastusta. Lisäksi mukaan luetaan tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

## 8. Poistot ja arvonalentumiset

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	2,3	0,4
Aineettomat hyödykkeet	15	0,8	0,8
<b>Yhteensä</b>		<b>3,1</b>	<b>1,1</b>

Aineellisten hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset tilikaudella 2017 sisältävät 2,0 milj. € arvonalentumisia maa-alueista.

## 9. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 1,3 (0,7) milj. € tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,6 (0,2) milj. €.

## 10. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Rahoitustuotot</b>			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista		0,5	0,5
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista		0,1	0,0
Valuuttakurssivoitot		0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>		<b>0,7</b>	<b>0,6</b>

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin rahoitusveloista	-29,0	-31,5
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-12,9	-12,5
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-4,6	-4,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-46,5</b>	<b>-48,4</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>-45,8</b>	<b>-47,8</b>

## 11. Tuloverot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	23,0	20,7
Edellisten tilikausien verot	1,4	0,7
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	14,2	23,4
<b>Yhteensä</b>	<b>38,6</b>	<b>44,8</b>

SATOn verokulun ja emoyhtiön kotimaan verokannalla (20 prosenttia) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>184,9</b>	<b>219,4</b>
<b>Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla</b>	<b>37,0</b>	<b>43,9</b>
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	0,5	0,0
Verot aiemmilta tilikausilta	1,4	0,7
Muut erät	-0,2	0,1
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>1,6</b>	<b>0,9</b>
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>38,6</b>	<b>44,8</b>
Efektiivinen verokanta, %	20,9	20,4

## 12. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	146,3	174,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	56,6	54,3
<b>Osakekohtainen tulos (€)</b>		
Laimentamaton	2,58	3,22
Laimennettu	2,58	3,22

### 13. Sijoitusasunnot

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa</b>		3 383,2	2 752,9
Hankitut uudet sijoitusasunnot		29,1	557,7
Lisäinvestoinnit		125,0	10,5
Myydyt sijoitusasunnot	4	-46,2	-66,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	35	1,9	1,1
Siirrot erien välillä		1,2	3,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *		70,6	124,3
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa</b>		<b>3 564,8</b>	<b>3 383,2</b>

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -9,3 (23,6) milj. €.

#### Merkittävimmät investoinnit kauden aikana:

Syyskuussa SATO osti Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritakselta asuntoportfolion, jossa on yhteensä 150 asuntoa Espoossa, Turussa ja Vantaalla.

#### Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana:

Vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 294 (1 267) yhteisarvoltaan 46,2 (66,5) milj. €. Merkittävimmät realisoinnit olivat 95 vuokra-asunnon myynti Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle helmikuussa ja 96 vuokra-asunnon myynti JHS-Kiinteistöt Oy:lle. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

#### 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 asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonkehitys 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 käyppien 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 arvomuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuessa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppaa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenuon

## Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä ilman rajoituksia. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinadatalähteenä käytetään CGI Suomi Oy:n tarjoamaa hintaseurantapalvelua (HSP), joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa tietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. SATOn arvion mukaan kyseinen lähde edustaa parhaiten saatavilla olevaa markkinadataa. Kauppa-arvoon tehdään kohdekohtainen vuokratulovähennys kunnan, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL).

## Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokrakäyttöveloitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo. Tuottoarvon laskennassa käytetyt kohdekohtaiset nettotuottovaatimukset vuonna 2017 olivat pääosin välillä 5 - 8 prosenttia.

## Hankintameno

Rakenteilla olevien kohteiden, lyhyen korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain</b>		
Kauppa-arvo	2 932,8	2 687,6
Tuottoarvo	478,9	540,6
Tasearvo	153,1	155,1
<b>Yhteensä</b>	<b>3 564,8</b>	<b>3 383,2</b>

## Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyudet

Milj. €	-10%		-5%		5%		10%	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>								
Kauppahintojen muutos	-240,0	-8,2%	-120,0	-4,1%	120,0	4,1%	240,0	8,2%
<b>Tuottoarvokohteet</b>								
Tuottovaatimus	50,9	10,3%	24,1	4,9%	-21,8	-4,4%	-41,7	-8,4%
Vuokratuotot	-64,4	-13,0%	-32,2	-6,5%	32,2	6,5%	64,4	13,0%
Hoitokulut	18,5	3,8%	9,3	1,9%	-9,3	-1,9%	-18,5	-3,8%
Käyttöaste	-64,4	-13,0%	-32,1	-6,5%	-	-	-	-

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.



#### 14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

2017

Milj. €	liite	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2017 Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>		103,0	4,6	1,4	109,0
Lisäykset		39,2	0,5	0,1	39,7
Vähennykset		-69,2	-0,4	-	-69,6
Siirrot erien välillä		-3,2	0,0	-0,1	-3,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>69,7</b>	<b>4,7</b>	<b>1,3</b>	<b>75,7</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		-	3,6	0,3	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-	-0,4	-	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	2,0	0,3	-	2,3
Siirrot erien välillä		-	-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>2,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>5,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>103,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>105,1</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>67,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>69,9</b>

2016

Milj. €		Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2016 Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>		111,1	4,8	1,4	117,3
Lisäykset		87,6	0,4	0,0	88,0
Vähennykset		-104,1	-0,5	-	-104,7
Siirrot erien välillä		8,3	0,0	-	8,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>103,0</b>	<b>4,6</b>	<b>1,4</b>	<b>109,0</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		-	3,6	0,3	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-	-0,4	-	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	-	0,4	-	0,4
Siirrot erien välillä		-	-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>111,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>113,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>103,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>105,1</b>

## 15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet

2017

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2017 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>		0,3	6,0	6,3
Lisäykset		-	0,9	0,9
Vähennykset		-	-	0,0
Siirrot erien välillä		-	0,1	0,1
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>		<b>0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>7,2</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa</b>		0,3	4,4	4,7
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	0,0
Tilikauden poistot	8	-	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		-	-	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa</b>		<b>0,3</b>	<b>5,1</b>	<b>5,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		0,0	1,6	1,6
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		0,0	1,8	1,8

2016

Milj. €		Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2016 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>		0,3	5,4	5,7
Lisäykset		-	0,5	0,5
Vähennykset		-	-	0,0
Siirrot erien välillä		-	0,1	0,1
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>		<b>0,3</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa</b>		0,3	3,6	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	0,0
Tilikauden poistot	8	-	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa</b>		<b>0,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,7</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		0,0	1,8	1,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		0,0	1,6	1,6

## 16. Osuudet muissa yhteisöissä

### Konsernin rakenne

SATOlla on 36 (21) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOlla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään konsernissa yhteisinä toimintoina, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen suhteellisella yhdistämistavalla. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisöihin riippumatta konsernin omistusosuudesta. Mikään näistä yhteisöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta.

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 37.

### Voitonjakorajoitukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetiedossa 23: Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

### Strukturoidut yhteisöt

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun.

Yhteisön osuuksiin konsernitilinpäätökseen sisältyvissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaista riskiä. Osaomistusasunnoista on kerrottu laadintaperiaatteissa (liitetieto 1) sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 33: Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

### Yhteisyrietykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole ollut olennaisia yhteisyrietyksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2017 ja 2016.

## 17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

31.12.2017

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	Käypään arvoon laajan tuloksen kaudelta	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2017 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Muut osuudet	18	-	1,7	-	1,7	-	1,7	-
Lainasaamiset	19	-	-	10,7	10,7	-	10,7	-
Johdannaissaamiset	19 27	0,6	-	-	0,6	-	0,6	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,6</b>	<b>1,7</b>	<b>10,7</b>	<b>13,0</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>								
Myyntisaamiset	21	-	-	10,8	10,8	-	10,8	-
Rahavarat	22	-	-	14,2	14,2	-	14,2	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>25,1</b>	<b>25,1</b>			

Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	745,9	745,9	760,5	24,0	-
Muut lainat	26	-	-	776,0	776,0	-	779,3	-
Johdannaisvelat	27	39,4	-	-	39,4	-	39,4	-
<b>Yhteensä</b>		<b>39,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 521,8</b>	<b>1 561,2</b>			

Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	100,0	100,0	100,6	-	-
Muut lainat	26	-	-	209,9	209,9	-	209,9	-
Johdannaisvelat	27	3,3	-	-	3,3	-	3,3	-
Ostovelat	29	-	-	4,5	4,5	-	4,5	-
<b>Yhteensä</b>		<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>314,4</b>	<b>317,7</b>			

31.12.2016

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2016 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Muut osuudet	18	-	1,7	-	1,7	-	1,7	-
Lainasaamiset	19	-	-	12,9	12,9	-	12,9	-
Johdannaissaamiset	19 27	0,5	-	-	0,5	-	0,5	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,5</b>	<b>1,7</b>	<b>12,9</b>	<b>15,1</b>			

Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	21	-	-	15,1	15,1	-	15,1	-
Rahavarat	22	-	-	18,3	18,3	-	18,3	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>33,5</b>	<b>33,5</b>			

Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	844,6	844,6	868,0	24,0	-
Muut lainat	26	-	-	949,8	949,8	-	952,6	-
Johdannaisvelat	27	54,4	-	-	54,4	-	54,4	-
<b>Yhteensä</b>		<b>54,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 794,4</b>	<b>1 848,9</b>			

Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	-	-	-	-	-
Muut lainat	26	-	-	148,5	148,5	-	148,5	-
Johdannaisvelat	27	1,1	-	-	1,1	-	1,1	-
Ostovelat	29	-	-	8,5	8,5	-	8,5	-
<b>Yhteensä</b>		<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>157,0</b>	<b>158,1</b>			

Käypään arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

#### 18. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Myytävässä olevat rahoitusvarat</b>		
Muut osuudet	1,7	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

SATO esittää myytävissä olevat rahoitusvarat jaettuna noteerattuihin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Myytävissä olevien varojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoon, koska niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

#### 19. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>			
Johdannaissaamiset	17 27	0,6	0,5
Lainasaamiset	17	10,7	12,9
<b>Yhteensä</b>		<b>11,3</b>	<b>13,4</b>

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia osuomistusasuntoja omistavilta asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu hankintamenoon tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

#### 20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana

Milj. €	1.1.2017	Tulosvaikut- teisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myytyt tytäryhtiöt	31.12.2017
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	9,5	-	-	-3,1	-	6,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,5	-0,2	-	-	-	6,4
<b>Yhteensä</b>	<b>16,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>12,8</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	162,1	16,0	-	-	-	178,2
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	1,2	0,0	-	-	-	1,1
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	60,6	-2,6	-	-	-	58,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	0,0	0,7	-	-	-	0,7
Kohdistetuista hankintamenoista	2,0	-	-	-	-	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>225,9</b>	<b>14,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>240,0</b>

Milj. €	1.1.2016	Tulosvaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myydyt tytäryhtiöt	31.12.2016
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	8,9	0,0	-	0,7	-	9,5
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,6	-0,1	-	-	-	6,5
<b>Yhteensä</b>	<b>15,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>16,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	138,1	24,3	-0,4	-	0,1	162,1
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,8	0,0	0,4	-	-	1,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	61,7	-1,1	-	-	-	60,6
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	2,0	-	-	-	0,0	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>202,6</b>	<b>23,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>225,9</b>

## 21. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset	17	10,8	15,1
Siirtosaamiset		1,1	1,9
Muut saamiset		3,9	0,9
<b>Yhteensä</b>		<b>15,8</b>	<b>18,0</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Siirtosaamisten erittely</b>		
Vuokraustoiminta	0,7	0,4
Rakennuttamistoiminta	0,0	0,1
Ennakkomaksut	0,1	0,4
Kauppahintasaaminen	0,1	0,0
Korkosaamiset	0,1	0,1
Muut siirtosaamiset	0,2	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,9</b>

## 22. Rahavarat

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
Käteinen raha ja pankkitilit	17	14,2	18,3
<b>Yhteensä</b>		<b>14,2</b>	<b>18,3</b>

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 11,1 (2,2) milj. €.

### 23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:</b>		
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-25,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,4</b>

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2017 tai 2016.

#### Oman pääoman rahastojen kuvaus:

##### Osakkeet

SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 56 783 067. Yhtiön hallussa oli 31.12.2017 160 000 omaa osaketta.

Hallituksella ei raportointipäivänä 31.12.2017 ollut voimassa olevia valtuutuksia koskien uusien osakeantien järjestämistä.

Vuonna 2016 hallitus päätti, yhtiökokouksen 3.3.2016 antaman valtuutuksen nojalla, toteuttaa SVK Yhtymä Oy:n osakekannan hankkimiseksi suunnatun osakeannin, jossa SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 728 763 SATO Oyj:n osaketta merkintähinnan ollessa 19,53 euroa/osake. Suunnatussa osakeannissa annetut uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin huhtikuussa 2016. Lisäksi hallitus päätti 9.5.2016, yhtiökokouksen sille antaman valtuutuksen nojalla, toteuttaa maksullisen merkintäetuoikeusannin, jossa osakkeenomistajille tarjottiin merkittäväksi enintään 5 084 184 kappaletta SATO Oyj:n uusia osakkeita merkintähintaan 19,53 euroa/osake. Annissa merkittiin yhteensä 5 052 462 osaketta. Merkintäetuoikeusannissa annetut uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin kesäkuussa 2016.

##### Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

##### Arvonmuutos ja muut rahastot

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojaukseen käytettyjen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostuksen.

##### Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP) sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

##### Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2017 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2016: osinkoa 0,00 euroa/osake).

##### Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 1 273,7 (1 127,6) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 182,9 (206,6) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

##### Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 35 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2017 on 38,2 (35,2) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenanttiehtoja. Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

#### 24. Eläkevelvoitteet

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eläkevelvoitteet taseessa</b>		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	0,0	0,0
<b>Etuuspohjainen nettovelka taseessa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

SATOlla on ollut aikaisemmin rahastoitu johdon lisäeläkejärjestely vakuutusyhtiössä. Järjestely on täydentänyt lakisääteistä eläkettä. Viimeinen järjestelyn piirissä ollut henkilö on siirtynyt eläkkeelle loppuvuodesta 2016. SATOlla ei ole velvoitteita tai muita vastuita järjestelystä henkilöiden siirtyttyä eläkkeelle. Taseessa on aikaisemmin esitetty vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuseränä on esitetty vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä velvoitteesta. Järjestelyt rahoitettiin vakuutusyhtiön suorittavalla vuosittaisella vakuutusmatemaattisiin laskelmiin perustuvilla maksuilla.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty konsernin taseeseen kirjattujen eläkevelvoitteiden ja eläkejärjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset tilikauden aikana:

Milj. €	2017	2016
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Järjestelyyn tehty muutos	0,0	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,0	1,6
Maksetut etuudet	0,0	-1,8
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Milj. €	2017	2016
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Korkotuotto	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	0,0	1,5
Maksetut etuudet	0,0	-1,8
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,0	0,1
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset

Milj. €	2017	2016
<b>Taseen eläkevelka 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,0	0,1
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,0	-0,1
<b>Taseen etuuspohjainen nettovelka 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



**Tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu**

Milj. €	2017	2016
<b>Tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu</b>		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät (laaja tulos)	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

Konsernin vastuut etuus pohjaisista järjestelyistä ovat päättyneet, eikä se ole suorittanut järjestelyihin uusia maksuja 2017 tai 2016.

**Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset**

Diskonttauskorko	-	1,20%
Tuleva palkankorotusolettamus	-	3,30%
Etuuskohtaisen veloitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio, vuosia	-	0

**25. Korottomat pitkäaikaiset velat**

Korottomat pitkäaikaiset velat 0,0 (0,8) milj. € liittyvät kokonaisuudessaan konsernin rakennuttamistoimintaan.

**26. Korolliset velat**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	745,9	844,6
Pankkilainat	528,3	474,1
Korkotukilainat	290,6	408,1
Aravalainat	57,0	67,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 621,8</b>	<b>1 794,4</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	100,0	0,0
Yritystodistukset	140,9	109,9
Pankkilainat	37,0	17,6
Korkotukilainat	24,1	13,4
Aravalainat	7,9	7,6
<b>Yhteensä</b>	<b>309,9</b>	<b>148,5</b>

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 273,5 (381,6) milj.€. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,2 (2,5) prosenttia.

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

## 27. Johdannaiset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	31.12.2017			31.12.2016		
	Positiivinen	Negatiivinen	netto	Positiivinen	Negatiivinen	netto
<b>Pitkäaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,6	-25,2	-24,6	0,5	-35,9	-35,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-14,2	-14,2	-	-18,5	-18,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>-39,4</b>	<b>-38,8</b>	<b>0,5</b>	<b>-54,4</b>	<b>-53,9</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,4	-0,4	-	-1,1	-1,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-2,9	-2,9	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>-42,7</b>	<b>-42,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-55,5</b>	<b>-55,0</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	716,6	661,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	103,8	106,0
<b>Yhteensä</b>	<b>820,4</b>	<b>767,3</b>

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 12,5 (-3,4) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,6) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksu aika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointitietokellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 205,0 (115,0) milj. €. 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. Korkosuojauskeräytyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolitaitin netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

## 28. Varaukset

Milj. €	Oikeuden-			Yhteensä
	Reklamaatio- kuluvaraus	käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	
<b>Varaukset kauden lopussa 31.12.2016</b>	4,2	0,2	0,5	4,9
Varausten lisäykset	0,8	-	2,4	3,2
Käytetyt varaukset	-1,0	0,0	-0,9	-1,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-	-	-0,1
<b>Varaukset kauden lopussa 31.12.2017</b>	<b>4,0</b>	<b>0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>6,1</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Pitkäaikaiset varaukset	2,7	3,0
Lyhytaikaiset varaukset	3,4	1,9
<b>Yhteensä</b>	<b>6,1</b>	<b>4,9</b>

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

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

## 29. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Ostovelat ja muut velat</b>			
Saadut ennakot		9,3	16,7
Ostovelat	17	4,5	8,5
Muut velat		5,3	4,5
Siirtovelat		40,3	40,2
<b>Ostovelat ja muut velat yhteensä</b>		<b>59,4</b>	<b>69,9</b>

Milj. €		31.12.2017	31.12.2016
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>			
Palkat sosiaalikuluneen		5,0	4,1
Korot		15,3	15,1
Johdannaisvelat	27	3,3	1,1
Rakennuttamistoiminta		7,7	14,5
Vuokraustoiminta		8,0	4,9
Muut kuluvaraukset		0,4	0,3
Muut		0,5	0,2
<b>Yhteensä</b>		<b>40,3</b>	<b>40,2</b>

## 30. Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

### Korkoriski

SATOn rahoituksen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 78,2 (82,2) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 4,8 (5,0) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyyssanalyysi, korkoriski".

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Omavastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75–3,50 prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmäärittystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin.

#### **Valuutariski**

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvästä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuutariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla ei ollut investointeihin liittyviä valuuttamääräisiä sitoumuksia. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarissa liiketoiminta on rajattu maksimissaan 10 prosenttiin koko omaisuudesta.

Konsernin ulkomaan valuutassa nostamiin lainoihin liittyy valuutariski, joka on kokonaisuudessaan suojattu koron- ja valuutanvaihtosopimuksin. Ulkomaan valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi".

#### **Hintariski**

Tällä hetkellä SATOlla ei ole sellaisia eriä, joihin kohdistuisi merkittävä hintariski.

#### **Luottoriski**

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 25 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 (1,0) prosenttia vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaisopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

#### **Maksuvalmiusriski**

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistetaan rahoituksen riittävydestä kaikissa tilanteissa. SATOn perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen ja olennaisimmat vaihtelut muodostuvat investointien kassavirroista.

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400 (400) milj. euroa, sitovilla luottolimiiteillä, 400 (400) milj. €, sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5 (5) milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 141,0 (110,0) milj. €. Luottolimiittejä ei ollut tilinpäätöshetkellä käytössä (2016: käytössä 0,0 milj. €). Lisäksi SATOlla oli tilinpäätöshetkellä 100 milj. € muuta pitkäaikaista sitoutunutta reaalivakuudetonta rahoitusta nostamatta. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Moody's on myöntänyt SATOlle Baa3 -luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 40 prosenttia vuoden 2017 loppuun mennessä ja vähintään 42,5 prosenttia vuoden 2018 loppuun mennessä ja siitä eteenpäin sekä luototustaseen tulee olla alle 70 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 66,3 (53,1) prosenttia, luototustase oli 52,1 (54,3) prosenttia, ja korkokatekerroin 4,5 (4,4).

**Herkkyysanalyysi, korkoriski**

Milj. €	2017				2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoiset lainat	-8,2	0,6	-	-	-7,2	0,5	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,7	-0,1	2,6	-0,3	0,8	-0,1	3,5	-0,4
Koronvaihtosopimukset	3,6	-0,4	29,8	-3,1	3,9	-0,4	27,1	-2,8
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-3,8</b>	<b>0,1</b>	<b>32,4</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,1</b>	<b>30,6</b>	<b>-3,2</b>

**Herkkyysanalyysi, valuutariski**

Milj. €	2017				2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10%	-10 %	10%	-10 %	10%	-10 %	10%	-10 %
Valuuttalainat	-9,5	9,5	-	-	-10,0	10,0	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	9,4	-9,4	-	-	9,9	-9,9	-	-
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma**

31.12.2017

Milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2017
						yhteensä
<b>Rahoitusvelat</b>						
Markkinaehtoiset lainat	-306,5	-1 085,8	-221,7	-30,8	-44,6	-1 689,2
Korkotukilainat	-27,1	-172,6	-48,4	-40,6	-59,7	-348,4
Aravalainat	-9,0	-24,5	-19,9	-8,3	-5,8	-67,6
Ostovelat	-4,5	-	-	-	-	-4,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-347,1</b>	<b>-1 282,9</b>	<b>-290,0</b>	<b>-79,7</b>	<b>-110,0</b>	<b>-2 109,7</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>						
Korjojohdannaiset	-10,7	-29,2	-7,9	-	-	-47,9
<b>Yhteensä</b>	<b>-10,7</b>	<b>-29,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-47,9</b>
<b>Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä</b>	<b>-357,9</b>	<b>-1 312,1</b>	<b>-297,9</b>	<b>-79,7</b>	<b>-110,0</b>	<b>-2 157,6</b>

31.12.2016

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2016 yhteensä
<b>Rahoitusvelat</b>						
Markkinaehtoiset lainat	-153,8	-1 103,4	-220,9	-47,7	-57,6	-1 583,5
Korkotukilainat	-19,9	-297,8	-43,4	-31,1	-69,2	-461,4
Aravalainat	-8,8	-29,2	-22,3	-13,7	-7,5	-81,5
Ostovelat	-8,5	-	-	-	-	-8,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-190,9</b>	<b>-1 430,5</b>	<b>-286,6</b>	<b>-92,6</b>	<b>-134,3</b>	<b>-2 134,8</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>						
Korkojohdannaiset	-12,0	-32,4	-6,6	-	-	-51,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-12,0</b>	<b>-32,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-51,0</b>
<b>Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä</b>	<b>202,8</b>	<b>-1 462,9</b>	<b>-293,2</b>	<b>-92,6</b>	<b>-134,3</b>	<b>-2 185,8</b>

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

### 31. Muut vuokrasopimukset

#### Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:</b>		
Yhden vuoden kuluessa	5,5	5,7
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	21,6	20,8
Yli viiden vuoden kuluttua	99,8	105,0
<b>Yhteensä</b>	<b>126,9</b>	<b>131,5</b>

Konsernin muut vuokrasopimukset muodostuvat pääosin maanvuokrasopimuksista sekä toimitilojen vuokrasopimuksista. Maanvuokrasopimukset koskevat tontteja, joita konserni on vuokrannut kaupungeilta ja kunnilta, ja niiden keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on 20,4 vuotta. Kaikki toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät viiden vuoden kuluessa, ja niistä maksettavat vähimmäisvuokrat ovat yhteensä 10,1 (11,3) milj. €.

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä vuokrasopimuksista vastaisuudessa saatavien vähimmäisvuokrien yhteismäärä on 0,6 milj. € (0,8 milj. € vuonna 2016). Tilikaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,5 (0,8) milj. €.

### 32. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tulosvaihteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>			
Poistot ja arvonalentumiset	8	3,1	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	13	-70,6	-124,3
Varausten muutos	28	1,2	0,6
<b>Yhteensä</b>		<b>-66,2</b>	<b>-122,5</b>

Milj. €

**Korollisten velkojen muutokset kauden aikana**

<b>Korolliset velat 1.1.2017</b>	<b>1 943,0</b>
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-7,8
Ei-rahamääräiset muutokset:	
Valuuttakurssien muutokset	-2,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	1,6
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-2,4
<b>Korolliset velat 31.12.2017</b>	<b>1 931,7</b>

**33. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Lainavakuudet</b>		
Vakuudelliset velat	894,5	1 183,1
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 245,4	1 669,1

**Takaussitoumukset muiden puolesta**

Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	11,4	14,9
Rs-takaukset	2,5	3,9

**Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset**

Annetut kiinteistökiinnitykset	7,4	5,8
--------------------------------	-----	-----

**Sitovat hankintasopimukset**

Sijoitusasuntojen hankinnoista	54,9	121,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	3,4	4,2
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	45,1	34,0

SATOn asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistujajärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 35,0 (47,4) milj.€.

**34. Lähipiiritapahtumat**

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyrietykset. 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 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

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

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

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoimet lähipiirin kanssa</b>		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,2	1,8
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,1	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Johdolle maksetut palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja	0,4	0,3
Toimitusjohtajan sijainen	0,0	0,4
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>

Tuhat €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot (t€)</b>		
Saku Sipola	386	304
Erik Selin	40	40
Jukka Hienonen	28	29
Esa Lager	24	29
Tarja Pääkkönen	24	27
Timo Stenius	24	26
Marcus Hansson	23	20
Hans Spikker	16	0
Andrea Attisani	0	16
Ilkka Tomperi	0	6
<b>Yhteensä</b>	<b>562</b>	<b>496</b>

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

Kertomusvuonna hallitus teki päätöksen yhdistää aikaisemmin käytössä ollut pitkäaikainen kannustinjärjestelmä ja vuosipalkitsemisjärjestelmä uudeksi tulospalkkiojärjestelmäksi. Uusi tulospalkkiojärjestelmä perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 70 yrityksen johto-, päällikkö- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän ehdot ja niiden maksun. Palkkiojärjestelmän tavoitteena on omistajien, johdon ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöiden sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.



### 35. Vieraan pääoman menot

		31.12.2017	31.12.2016
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,9	1,1
Aktivointikorkokanta, %		2,6	1,0

### 36. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöspäivän jälkeen SATO on myynyt SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. Kauppa toteutui 1.2.2018.

### 37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryhtiöt

Tilanne 31.12.2017	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
<b>SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt</b>		
Sato-Asunnot Oy	100.0	100.0
Sato-Rakennuttajat Oy	100.0	100.0
SATOkoti Oy	100.0	100.0
SATOkoti 15 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 16 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 18 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 21 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 23 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 24 Oy	100.0	100.0
SVK Yhtymä Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 16 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 17 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 19 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 21 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 24 Oy	100.0	100.0
Sato VK 16 Oy	100.0	100.0
Sato VK 17 Oy	100.0	100.0
Sato VK 18 Oy	100.0	100.0
Sato VK 19 Oy	100.0	100.0
Sato VK 20 Oy	100.0	100.0
Sato VK 22 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 2 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 3 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 4 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 5 Oy	100.0	100.0
Sato KT-Asunnot Oy	100.0	100.0
<b>Osuudet osakkuusyhtiöissä</b>		
SV-Asunnot Oy	50.0	50.0

<b>Muut osakkeet</b>		
Outakessa Koy	100.0	100.0
Espoon Aallonrivi As Oy	100.0	100.0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6.8	2.2
<b>Tytär-yhtiöiden omistamat yhtiöt</b>		
<b>Sato-Asunnot Oy</b>		
Sato-Pietari Oy	100.0	100.0
Sato-Neva Oy	100.0	100.0
OOO SATO RUS	100.0	100.0
Agricolankuja 3 As Oy	3.0	3.0
Agricolankuja 8 As Oy	80.7	80.7
Agricolankulma As Oy	0.8	0.8
Albertus As Oy	1.1	1.1
Amos As Oy	0.5	0.5
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52.2	52.2
Asunto - Oy 4 linja 24	33.6	33.6
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25.3	25.3
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0.5	0.5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14.1	14.1
Erkintalo As Oy	1.1	1.1
Espoon Elosalama As Oy	73.7	73.7
Espoon Elosalama As Oy (Uudisosa)	26.3	26.3
Espoon Hassel As Oy	4.4	4.4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100.0	100.0
Espoon Henttaan puistokatu 6 As Oy	100.0	100.0
Espoon Henttaan puistokatu 8 As Oy	100.0	100.0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	13.2	13.2
Espoon Interior As Oy	11.4	11.4
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100.0	100.0
Espoon Kala-Maija 4 As Oy	100.0	100.0
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy (Sato-Asunnot)	48.7	48.7
Espoon Kilvoituksentie 1 Asunto Oy	100.0	100.0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100.0	100.0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2.3	2.3
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	22.0	22.0
Espoon Kuunsirppi As Oy	100.0	100.0
Espoon Kyyhkysmäki 16 As Oy	100.0	100.0
Espoon Lansantie 3 As Oy	100.0	100.0
Espoon Linnustajantie 17 As Oy	100.0	100.0
Espoon Lounaismeri As Oy	100.0	100.0
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100.0	100.0
Espoon Matinniitynkujat 8 As Oy	100.0	100.0

Espoon Merituulentie 38 As Oy	100.0	100.0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8.5	8.5
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100.0	100.0
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100.0	100.0
Espoon Niittysillankulma 2 C-D As Oy	100.0	100.0
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18.8	18.8
Espoon Omenapuu As Oy	16.0	16.0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18.3	18.3
Espoon Perkkankuja 3 As Oy	100.0	100.0
Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100.0	100.0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100.0	100.0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100.0	100.0
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58.4	55.8
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100.0	100.0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22.6	22.6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7.3	7.3
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E As Oy	100.0	100.0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3.8	3.8
Espoon Ruusulinna As Oy	100.0	100.0
Espoon Satokallio As Oy	11.6	11.6
Espoon Saunalyhty As Oy	6.8	6.8
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100.0	100.0
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100.0	100.0
Espoon Suvikäytävä As Oy	29.9	29.9
Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100.0	100.0
Espoon Taivalpolku As Oy	3.6	3.6
Espoon Taivalrinne As Oy	100.0	100.0
Espoon Tähtimötie As Oy	100.0	100.0
Espoon Vanharaide As Oy	90.1	90.1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5.2	5.2
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100.0	100.0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100.0	100.0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10.9	10.9
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100.0	100.0
Etelä-Hämeen Talo Oy (Sato-as.)	81.3	81.3
Eura III As Oy	100.0	100.0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2.7	2.7
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2.6	2.6
Haagan Talontie 4 As Oy	3.1	3.1
Hakaniemenranta As Oy	2.5	2.5
Hannanpiha As Oy	19.1	19.1
Harjulehmus As Oy	19.4	19.4
Helkalax As Oy	1.3	1.3
Helsingin Akaasia As Oy	13.9	13.9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0.5	0.5

Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38.2	38.2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4.2	4.2
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13.4	13.4
Helsingin Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Casa Canal As Oy	13.3	13.3
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Cirrus As Oy	1.7	1.7
Helsingin Corona As Oy	17.0	17.0
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30.8	30.8
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96.1	96.1
Helsingin Gerbera As Oy	12.7	12.7
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Happiness As Oy	22.2	22.2
Helsingin Hildankulma As Oy	80.1	80.1
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100.0	100.0
Helsingin Isopurje As Oy	3.2	3.2
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16.4	16.4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30.5	30.5
Helsingin Kallioliinna As Oy	0.8	0.8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8.8	8.8
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	10.0	10.0
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7.5	7.5
Helsingin Kirjala As Oy	100.0	100.0
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20.8	20.8
Helsingin Koralli As Oy	4.1	4.1
Helsingin Koroistentie As Oy	9.4	9.4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39.0	39.0
Helsingin Kutomotie 10a KOy	75.5	75.5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kutomotie 14 A As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25.4	25.4
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68.5	68.5

Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9.5	9.5
Helsingin Lapponia As Oy	100.0	100.0
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58.3	58.3
Helsingin Leikopiha As Oy	9.6	9.6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18.7	18.7
Helsingin Leikovuori As Oy	9.1	9.1
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	55.1	55.1
Helsingin Malagankatu 7 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1.0	1.0
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5.1	5.1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98.3	98.3
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1.1	1.1
Helsingin Mylläri As Oy	2.3	2.3
Helsingin Nautilus As Oy	26.0	26.0
Helsingin Navigatortalo KOy	44.7	44.7
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Nukkerusunkuja 3 As Oy	15.5	15.5
Helsingin Näkinkuja 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	52.7	52.7
Helsingin Pakilantie 17 As Oy (uudisosa)	47.3	47.3
Helsingin Pasilantornit As Oy	54.2	54.2
Helsingin Perustie 16 As Oy	56.0	56.0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pirta As Oy	17.1	17.1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0.7	0.7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98.2	98.2
Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	11.5	11.5
Helsingin Pääskylänrinne As Oy	100.0	100.0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11.8	11.8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Riontähti As Oy	100.0	100.0
Helsingin Rosas As Oy	9.6	9.6
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy (ASSI)	1.5	1.5
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	30.7	30.7
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	19.7	19.7
Helsingin Satoaalto As Oy	8.6	8.6
Helsingin Satorinne As Oy	8.5	8.5
Helsingin Serica As Oy	3.8	3.8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100.0	100.0

Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (asunnot)	85.2	85.2
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (muut tilat)	14.9	14.9
Helsingin Solarus As Oy (ASSI)	5.9	5.9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	71.0	71.0
Helsingin Solnantie 22 As Oy (LT)	27.0	27.0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60.0	60.0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93.5	93.5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4.7	4.7
Helsingin Tila As Oy (Sato-As.)	24.5	13.1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4.6	4.6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9.5	9.5
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25.3	25.3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	68.8	68.8
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	42.8	42.8
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vervi As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25.6	25.6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100.0	100.0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85.7	85.7
Hervannan Juhani As Oy	14.9	14.9
Hiihtomäentie 34 As Oy	3.7	3.7
Humalniementie 3-5 As Oy	1.1	1.1
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	33.4	33.4
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9.9	6.6
Jukolanniitty As Oy	15.3	15.3
Jukolantanner As Oy	26.7	26.7
Jussinholvi As Oy	3.5	3.5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100.0	100.0
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23.0	23.0
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18.7	18.7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy (asunnot)	4.6	4.6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17.4	17.4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24.1	24.1
Jyväskylän Torihovi As Oy (asunnot)	2.7	2.7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100.0	100.0
Järvenpään Alhonorinne As Oy	18.4	18.4
Järvenpään Kotokartano As Oy	100.0	100.0

Kaarenkunnas As Oy	100.0	100.0
Kaarinan Auranpihat As Oy	100.0	100.0
Kaidanpääty As Oy	100.0	100.0
Kajaneborg Bost. Ab	7.3	7.3
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6.3	6.3
Kasarmikatu 14 As Oy	12.2	12.2
Kasarminkatu 10 As Oy	26.7	26.7
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100.0	100.0
Kaukotie 10-12 As Oy	3.1	3.1
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5.5	5.5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7.4	7.4
Kauniaisten Ratapolku 6 As Oy	100.0	100.0
Keravan Papintie 1 As Oy	100.0	100.0
Ketturinne As Oy	1.3	1.3
Kevätesikko As Oy	3.4	3.4
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100.0	100.0
Kirkkonummen Sarvikiirinne 4 As Oy	100.0	100.0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0.9	0.9
Kivisaarentie As Oy	2.7	2.7
Kolehmaisentori As Oy	11.6	11.6
Kotipiennar As Oy	2.8	2.8
Kristianinkatu 2 As Oy	1.7	1.7
Kuhakartano As Oy	1.3	1.3
Kukkolan Koivu As Oy	4.3	4.3
Kulmakatu 12 As Oy	2.1	2.1
Kulmavuorenpiha As Oy	100.0	100.0
Kulmavuorenrinne As Oy	1.0	1.0
Kuopion Keilankanta As Oy	48.7	48.7
Kupittaaan Kotka, Turku As Oy	10.9	10.9
Kupittaaan Kurki, Turku As Oy	6.1	6.1
Kupittaaan Kyyhky, Turku As Oy	100.0	100.0
Kupittaaan Satakieli As Oy	6.1	6.1
Kuuselanpuisto As Oy	23.0	23.0
Kuusihalme As Oy	2.3	2.3
Kuusitie 15 As Oy	1.5	1.5
Kuusitie 3 As Oy	1.8	1.8
Kuusitie 9 As Oy	2.3	2.3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1.8	1.8
Laajalahdentie 26 As Oy	6.5	6.5
Lahden Jyrkkärinteenuisto As Oy	41.2	41.2
Lahden Nuolikatku 9 As Oy	100.0	100.0
Lahden Roopenkuja As Oy	38.1	38.1
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1.9	1.9
Lapintalo As Oy	1.0	1.0
Lauttasaarentie 11 As Oy	1.6	1.6

Lielahdentie 10 As Oy	9.1	9.1
Linjala 14 As Oy	4.2	4.2
Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0.8	0.8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1.6	1.6
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12.8	12.8
Mannerheimintie 100 As Oy	0.9	0.9
Mannerheimintie 108 As Oy	3.0	3.0
Mannerheimintie 148 As Oy	2.5	2.5
Mannerheimintie 170 KOy	15.8	15.8
Mannerheimintie 170 KOy	24.2	24.2
Mannerheimintie 77 As Oy	1.2	1.2
Mannerheimintie 83-85 As Oy	0.7	0.7
Mannerheimintie 93 As Oy	0.3	0.3
Mariankatu 21 As Oy	1.3	1.3
Matinkylän Poutapilvi As Oy	100.0	100.0
Matinraitti 14 As Oy	1.0	1.0
Mellunsusi As Oy	1.5	1.5
Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1.6	1.6
Messeniuksenkatu 8 As Oy	2.0	2.0
Messilä As Oy	70.0	70.0
Minna Canthin katu 22 As Oy	2.4	2.4
Muotialantie 31 As Oy	7.0	7.0
Mursu As Oy	0.5	0.5
Myllysalama As Oy	61.9	61.9
Myyrinhaukka As Oy	100.0	100.0
Naantalın Kastovuorenrinne As Oy	25.6	25.6
Nekalanpuisto KOy	2.9	2.9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2.6	2.6
Neulapadontie 4 As Oy	1.2	1.2
Niittaajankadun Klaava As Oy	100.0	100.0
Nokian Miharintie 38-40 As Oy	42.1	42.1
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2.5	2.5
Näkinkuja 2 As Oy	2.5	2.5
Näsinlaine As Oy	1.0	1.0
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1.4	1.4
Oskelantie 5 As Oy	4.1	4.1
Oskelantie 8 As Oy	2.1	2.1
Otavantie 3 As Oy	0.6	0.6
Otavantie 4 As Oy	1.8	1.8
Oulun Aleksinranta As Oy	100.0	100.0
Oulun Arvolankartano As Oy	2.1	2.1
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9.0	9.0
Oulun Kalevalantie As Oy	100.0	100.0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12.8	12.8
Oulun Laanila I As Oy	100.0	100.0



Oulun Laanila IV As Oy	100.0	100.0
Oulun Laaniranta As Oy	6.0	6.0
Oulun Marsalkka As Oy	5.7	5.7
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24.4	24.4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5.0	5.0
Oulun Paalikatku 23 As Oy	100.0	100.0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100.0	100.0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100.0	100.0
Oulun Rautatienkatu 78 Asunto Oy	100.0	100.0
Oulun Tullikartano As Oy	17.0	17.0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40.7	40.7
Peltohuhta As Oy	1.2	1.2
Pengerkatu 27 As Oy	2.6	2.6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3.0	3.0
Pirilänportti As Oy	7.2	7.2
Pohjankartano As Oy	22.8	22.8
Pohjanpoika As Oy	8.0	8.0
Poutuntie 2 As Oy	3.7	3.7
Puistokaari 13 As Oy	1.9	1.9
Puolukkasato As Oy	5.9	5.9
Puolukkavarikko As Oy	33.9	33.9
Raikukuja II As Oy	100.0	100.0
Raikurinne 1 As Oy	1.3	1.3
Raision Tasontorni As Oy	39.3	39.3
Rantasentteri As Oy	1.5	1.5
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1.5	1.5
Ristolantie 7 As Oy	2.5	2.5
Rivihkola As Oy	16.1	16.1
Ryytikuja 5 As Oy	0.8	0.8
Saarenkeskus As Oy	0.4	0.4
Salpakolmio As Oy	31.3	31.3
Satakallio As Oy	0.2	0.2
Satokaunokki As Oy	7.5	7.5
Satosyppi As Oy	17.4	17.4
Satulaparkki KOy	53.3	53.3
Savilankatu 1 b As Oy	33.3	33.3
Solnantie 32 As Oy	0.9	0.9
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1.3	1.3
Sulkapolku 6 As Oy	0.4	0.4
Säästökartano As Oy	0.3	0.3
Taapuri As Oy	2.5	2.5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2.0	2.0
Tammitie 21 As Oy	0.9	0.9
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Alapeusonkatu 6 As Oy	100.0	100.0

Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100.0	100.0
Tampereen Atanväylä 4B As Oy	100.0	100.0
Tampereen Charlotta As Oy (ASSI)	2.0	2.0
Tampereen Hannulanpolku 10 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100.0	100.0
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100.0	100.0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100.0	100.0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56.3	56.3
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100.0	100.0
Tampereen Kokinpellonrinne 2 As Oy	86.9	86.9
Tampereen Kristiina As Oy	19.1	19.1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9.7	9.7
Tampereen Linnanherra As Oy	100.0	100.0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100.0	100.0
Tampereen Puistofasaani As Oy	100.0	100.0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	48.2	48.2
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5.6	5.6
Tampereen Strada As Oy	46.6	46.6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Tuiskunkatu 7 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Waltteri As Oy (ASSI)	23.9	23.9
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53.6	53.6
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy (ASSI)	6.8	6.8
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44.1	44.1
Tasatuomo As Oy	1.3	1.3
Terhokuja 3 As Oy	100.0	100.0
Terhokuja 6 As Oy	11.3	11.3
Tikkamatti As Oy	9.8	9.8
Tohlopinkontu Koy (Sato-As.)	60.0	100.0
Turun Asemanlinna As Oy	20.9	20.9
Turun Eteläranta II As Oy	3.2	3.2
Turun Eteläranta III As Oy	2.9	2.9
Turun Eteläranta IV As Oy (ASSI)	3.0	3.0
Turun Fregatiranta As Oy	4.7	4.7
Turun Fööriranta II As Oy	1.0	1.0
Turun Gränsbackankuja 3 As Oy	100.0	100.0
Turun Ipnoksenrinne As Oy (ASSI)	6.7	6.7
Turun Joutsenpuisto 7 As Oy	100.0	100.0
Turun Kaivokatu 10 As Oy	100.0	100.0
Turun Kivimaanrivi As Oy	13.1	13.1
Turun Kiviniemenpuisto As Oy	19.6	19.6
Turun Kupittaan Peippo, As Oy	34.6	34.6
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1.7	1.7

Turun Marmoririnne 2 As Oy	100.0	100.0
Turun Metallikatu As Oy	100.0	100.0
Turun Mietoistenkuja As Oy	9.4	9.4
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	42.3	42.3
Turun Pryssinkatu 13 As Oy	100.0	100.0
Turun Pulmussuonpuisto As Oy	15.1	15.1
Turun Puutarhakatu 50 As Oy	13.1	13.1
Turun Ratavahdinrinne As Oy	100.0	100.0
Turun Rauhankatu 8 As Oy	100.0	100.0
Turun Sato-Koto As Oy	100.0	100.0
Turun Sipimetsä As Oy	10.8	10.8
Turun Sukkulakoti As Oy	100.0	100.0
Turun Tallgreninkartano As Oy	37.1	37.1
Turun Uudenmaanlinna As Oy (SATOhousing)	100.0	100.0
Turun Veistämöntori As Oy	100.0	100.0
Turuntie 112 As Oy	1.4	1.4
Turuntie 63 As Oy	1.6	1.6
Tykkikuja 7 As Oy	100.0	100.0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10.2	10.2
Töölön Estradi, Helsinki As Oy	63.2	63.2
Töölön Gaala As Oy	50.3	50.3
Ulpukkaniemi As Oy	25.4	25.4
Ulvilantie 11 b As Oy	0.6	0.6
Urheilukatu 38 As Oy	56.0	56.0
Vaasankatu 15 As Oy	0.8	0.8
Vallikallionpolku KOy	100.0	100.0
Vallinkyyhky As Oy	6.0	6.0
Valtapolku As Oy	1.2	1.2
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7.7	7.7
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	76.7	76.7
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100.0	100.0
Vantaan Krassipuisto As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19.8	19.8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy (ASSI)	2.5	2.5
Vantaan Lummepiha As. Oy	100.0	100.0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12.0	12.0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14.6	14.6

Vantaan Martinpääsky As Oy	100.0	100.0
Vantaan Minkkikuja As Oy	49.0	49.0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100.0	100.0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Orvokkikuja 1 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pakkalanportti As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pakkalanrinne 3 As Oy	41.8	41.8
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3.1	3.1
Vantaan Peltolantie 14 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Ravurinmäki As Oy	33.2	33.2
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Solkikuja 2 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Sompakuja 2-4 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8.3	8.3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29.1	29.1
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34.1	34.1
Vantaan Tykkikuja 11 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Tähti As Oy	33.2	33.2
Vantaan Uomarinne 5 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Vihvilätie 3 As Oy	100.0	100.0
Viides linja 16 As Oy	1.1	1.1
Viikinkisankari As Oy	31.1	31.1
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy - Bost. Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1.1	1.1
Vuomeren-Salpa As Oy	2.7	2.7
Vuorastila As Oy	99.0	99.0
Vuoreksen Vega, Tampere As Oy	88.8	88.8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42.7	42.7
Välkynkallio As Oy	0.8	0.8
Yläaitankatu 4 As Oy	1.7	1.7
Ylöjärven Soppeenkatataja As Oy	100.0	100.0
<b>Sato-Rakennuttajat Oy</b>		
Helsingin Tila As Oy (SATO-Rak.)	24.5	11.4
Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	8.4	8.4
Oulun Peltokerttu As Oy	100.0	100.0
Puutorin Pysäköinti KOy	51.6	51.6
Uudenmaantulli KOy	24.3	24.3
<b>SATOkoti Oy</b>		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100.0	100.0
Tohlopinkontu Koy (SATOkoti)	100.0	40.0
<b>SATOkoti 15 Oy</b>		

Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100.0	100.0
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100.0	100.0
Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100.0	100.0
<b>SATOkoti 16 Oy</b>		
Espoon Kyyhkysmäki 9 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100.0	100.0
Tampereen lidesranta 18 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Solkikuja 5 As Oy	100.0	100.0
<b>SATOkoti 18 Oy</b>		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100.0	100.0
<b>SATOkoti 21 Oy</b>		
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100.0	100.0
<b>SVK Yhtymä Oy</b>		
Suomen Vuokrakodit 1 Oy	100.0	100.0
Suomen Vuokrakodit 2 Oy	100.0	100.0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Vuokrakodit 1 Oy</b>		
Espoon Hopeavillakko As Oy	100.0	100.0
Espoon Siniheinä As Oy	100.0	100.0
Helsingin Mestari As Oy	100.0	100.0
Helsingin Sateenkaari As Oy	100.0	100.0
Kangasalan Unikkoniitty KOy	100.0	100.0
Lempäälän Moisionaukea 25 As Oy	100.0	100.0
Nokian Virran Ritari As Oy	100.0	100.0
Sammon Parkki K Oy	21.2	21.2
Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio KOy	100.0	100.0
Tampereen Sammon Kalervo As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kesäniitty As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kevätpuro As Oy	100.0	100.0
Vantaan Tempo Koy	100.0	100.0
Vantaan Teodora KOy	100.0	100.0
Ylöjärven Viljavainio As Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Vuokrakodit 2 Oy</b>		
Espoon Likusterikatu 1 D As Oy	100.0	100.0
Helsingin Leirikuja 3 As Oy	100.0	100.0

Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4 As Oy	100.0	100.0
Kapellimestarinparkki KOy	9.1	9.1
Lahden Mesisurri As Oy	100.0	100.0
Tampereen Aitolahdentie 24 As Oy	100.0	100.0
Turun Westparkin Tuija As Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Vuokratodit 3 Oy</b>		
Turun Westparkin Eeben As Oy	100.0	100.0
Vantaan Piparminttu As Oy	100.0	100.0
Vantaan Rubiinikehä 1B As Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Satokodit 16 Oy</b>		
Meiramikuja As Oy	4.7	4.7
Satosorsa As Oy	19.9	19.9
<b>Suomen Satokodit 19 Oy</b>		
Pellervon Pysäköinti KOy	16.0	16.0
<b>Suomen Satokodit 21 Oy</b>		
Espoon Kaskenkaatajantie 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Arhotie 22 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Myllymatkantie 1 As Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Satokodit 22 Oy</b>		
Vantaan Kortteeri As Oy	6.4	6.4
<b>Sato VK 16 Oy</b>		
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5.8	4.3
Helsingin Fenniläntalo As Oy	80.2	80.2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7.9	3.6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	30.7	25.0
Raision Toripuisto As Oy	56.9	20.8
Tampereen Kyyhky As Oy	11.1	8.1
<b>Sato VK 17 Oy</b>		
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6.9	6.9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	8.9	5.9
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	6.6	6.6
Kaarinan Katarinrinne As Oy	18.0	12.6
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	30.3	11.7
Oulun Aleksanteri As Oy	100.0	100.0
Turun Hehtokatu As Oy	51.2	19.1
Turun Seiskarinkulma As Oy	24.0	14.0
Turun Tervaporvari As Oy	100.0	100.0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14.3	14.3

<b>Sato VK 18 Oy</b>		
Espoon Ristinientie 22 As Oy	78.4	5.4
Helsingin Mustankivenraitti 5 As Oy	94.6	94.6
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1.6	1.6
Helsingin Pasaunatie 8 As Oy	74.8	9.1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12.3	12.3
Helsingin Tulisuntie 20 As Oy	100.0	100.0
Kuovi As Oy	100.0	100.0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	66.7	50.7
<b>Sato VK 19 Oy</b>		
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	91.4	12.1
Kaarinan Katarinankallio As Oy	79.5	23.5
Kaarinan Kultarinta As Oy	83.5	26.5
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	88.2	41.6
Turun Merenneito As Oy	77.2	14.6
Turun Meripoika As Oy	83.7	26.0
Tuusulan Naavankierro 10 As Oy	87.8	5.3
<b>Sato VK 20 Oy</b>		
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	76.0	6.1
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	80.8	10.2
Oulun Laamannintie As Oy	95.6	43.5
<b>Sato VK 21 Oy</b>		
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	82.0	17.4
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	88.0	19.8
Kaarinan Mattelpiha As Oy	94.2	36.0
Turun Unikkoniitty As Oy	88.2	13.9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	88.1	31.2
<b>Sato VK 22 Oy</b>		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	81.4	9.2
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	91.2	29.6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	95.9	61.9
Tampereen Kyläleni As Oy	96.4	70.7
Turun Maarianportti As Oy	100.0	100.0
<b>Sato-Osaomistus Oy</b>		
Espoon Nostoväenkuja 1 As Oy (VA)	3.5	3.5
Espoon Numersinkatu 6 As Oy (OOA)	81.4	72.2
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58.4	2.5
Espoon Ristinientie 22 As Oy (OOA)	78.4	73.0

Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy (VA)	Err:501	1.6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy (OOA)	76.1	70.0
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy (OOA)	82.0	64.6
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy (OOA)	8.9	3.0
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy (OOA)	74.8	65.8
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy (VA) 1	3.9	3.9
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy (OOA)	80.8	70.6
Iidesranta 42 Tampere As Oy (VA)	9.9	3.4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy (OOA)	91.4	79.3
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy (OOA)	88.0	68.2
Kaarinan Katariinankallio As Oy (OOA)	79.5	55.9
Kaarinan Katariinanrinne As Oy (VA)	18.0	5.3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy (OOA)	91.2	61.6
Kaarinan Kultarinta As Oy (OOA)	83.5	57.1
Kaarinan Mattelpiha As Oy (OOA)	94.2	58.2
Kaarinan Verkapatruuna As Oy (VA)	30.3	18.6
Lahden Kauppakatu 36 As Oy (VA)	7.9	4.3
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy (VA)	30.7	5.7
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy (VA)	95.9	34.0
Oulun Laamannintie As Oy (OOA)	95.6	52.1
Raision Siirinsopukka As Oy (VA)	15.3	15.3
Raision Toripuisto As Oy (VA)	56.9	36.2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy (OOA)	66.7	16.0
Tampereen Kyläleni As Oy (OOA)	96.4	25.7
Tampereen Kyyhky As Oy (VA)	11.1	3.0
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy (OOA)	88.2	46.6
Turun Hehtokatu As Oy (VA)	51.2	32.1
Turun Merenneito As Oy (OOA)	77.2	62.6
Turun Meripoika As Oy (OOA)	83.7	57.7
Turun Seiskarinkulma As Oy (VA)	24.0	10.0
Turun Unikkoniitty As Oy (OOA)	88.2	74.3
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy (OOA)	87.8	82.5
Vantaan Herttuantie 3 As Oy (OOA)	88.1	56.9
<b>Vatrolot 2 Oy</b>		
Sato-Osaomistus Oy	100.0	100.0
<b>Vatrolot 3 Oy</b>		
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100.0	100.0
Kylänpäänpelto As Oy	43.8	43.8
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45.0	45.0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35.2	35.2
<b>Vatrolot 4 Oy</b>		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75.5	75.5



Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	13.2	13.2
Laakavuorentie 4 As Oy	39.1	39.1
Meriramsi As Oy	25.6	25.6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23.5	23.5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9.1	9.1
Raudikkokuja 3 KOy	100.0	100.0
Vantaan Omaksi As Oy	2.8	2.8
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	61.1	61.1

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite			1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liikevaihto	1			7,5	7,3
Liiketoiminnan muut tuotot	2			5,2	6,0
Materiaalit ja palvelut	3			-1,9	-2,7
Henkilöstökulut	4	5	6	-3,0	-3,0
Poistot ja arvonalentumiset	7			-1,1	-1,1
Liiketoiminnan muut kulut	8			-13,0	-12,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>				<b>-6,4</b>	<b>-5,5</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	9			-41,1	-39,0
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>				<b>-47,5</b>	<b>-44,4</b>
Konserniavustukset	10			125,6	110,2
Tuloverot	11			-15,6	-13,2
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>62,5</b>	<b>52,6</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>			
Aineettomat hyödykkeet	12	2,1	1,9
Aineelliset hyödykkeet	13	1,7	1,7
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	1 081,2	1 081,2
Osuudet osakkuusyriksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,0
<b>Yhteensä</b>		<b>1 086,0</b>	<b>1 085,7</b>
<b>Vaihto- ja rahoitusomaisuus</b>			
Vaihto-omaisuus	17	1,8	4,7
Pitkäaikaiset saamiset	18	395,4	8,1
Lyhytaikaiset saamiset	19	176,5	297,6
Rahat ja pankkisaamiset		0,0	12,6
<b>Yhteensä</b>		<b>573,7</b>	<b>323,0</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 659,7</b>	<b>1 408,7</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
	20 21		
Osakepääoma		4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		116,1	116,1
Edellisten tilikausien voitot		123,9	71,2
Tilikauden voitto		62,5	52,6
<b>Yhteensä</b>		<b>350,5</b>	<b>288,0</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	22	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen	23	1 047,7	901,1
Lyhytaikainen	24	261,5	219,6
<b>Yhteensä</b>		<b>1 309,2</b>	<b>1 120,7</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 659,7</b>	<b>1 408,7</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Tilikauden voitto	62,5	52,6
Oikaisut:		
Poistot	1,1	1,1
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	41,1	39,0
Tuloverot	15,6	13,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-0,2	-0,2
Konserniavustukset	-125,6	-110,2
Muut oikaisut	-0,5	0,5
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>-5,9</b>	<b>-4,1</b>
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	1,7	0,3
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	2,9	1,7
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-0,2	-2,4
<b>Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,5</b>
Maksetut korot	-48,1	-18,3
Saadut korot	3,3	1,7
Muut rahoituserät	-12,5	-11,4
Maksetut välittömät verot	-19,7	-4,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-78,5</b>	<b>-37,1</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,4	-0,9
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,2	0,3
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	0,0	-250,3
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,1	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,0
Myönnettyt lainat	-395,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	7,8	3,4
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-388,4</b>	<b>-247,5</b>

<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Lainojen nostot	281,4	428,1
Lainojen takaisinmaksut	-3,9	-103,7
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	66,5	-163,7
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	110,2	52,0
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,0	-25,4
Maksullinen oman pääoman lisäys	0,0	98,7
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>454,3</b>	<b>286,0</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>12,6</b>	<b>11,2</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>0,0</b>	<b>12,6</b>

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 1. Liikevaihto

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,2	2,5
Muut tuotot	5,3	4,8
<b>Yhteensä</b>	<b>7,5</b>	<b>7,3</b>

### 2. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0
Välityspalkkiot myydyistä kohdeista	0,0	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,2	0,2
Hallintokuluelvoitukset	4,9	5,8
<b>Yhteensä</b>	<b>5,2</b>	<b>6,0</b>

### 3. Materiaalit ja palvelut

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Aineet ja tarvikkeet</b>		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,6	0,9
Varastojen muutos	1,3	1,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9</b>	<b>2,7</b>

### 4. Henkilöstökulut

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Palkat	2,5	2,5
Eläkekulut	0,5	0,5
Muut henkilöstösivukulut	0,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 5. Johdon palkat ja palkkiot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,6	0,9

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.

### 6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin

	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Henkilöitä	18	16

## 7. Poistot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,6	0,6
Poistot aineellisista hyödykkeistä	0,5	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>

## 8. Liiketoiminnan muut kulut

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Vuokrat	0,5	1,7
Kiinteistöjen hoitokulut	0,5	0,5
Muut kiinteät kulut	11,9	9,7
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>13,0</b>	<b>12,1</b>

## 9. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	3,3	1,7
Muilta	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3,3</b>	<b>1,7</b>

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	-8,1	-7,0
Muille	-36,3	-33,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-44,4</b>	<b>-40,6</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-41,1</b>	<b>-39,0</b>

## 10. Konserniavustukset

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Saadut konserniavustukset	125,6	110,2
<b>Yhteensä</b>	<b>125,6</b>	<b>110,2</b>

## 11. Tuloverot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	15,6	13,2
<b>Yhteensä</b>	<b>15,6</b>	<b>13,2</b>

## TASEEN LIITETIEDOT

### 12. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	2017	2016
<b>Muut pitkävaikuttiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	5,7	5,2
Lisäykset	0,9	0,5
Hankintameno 31.12.	6,6	5,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3,8	3,2
Tilikauden poistot	0,6	0,6
Kertyneet poistot 31.12.	4,5	3,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>

### 13. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	2017	2016
<b>Maa- ja vesialueet</b>		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



**Koneet ja kalusto**

Hankintameno 1.1.	3,5	3,7
Lisäykset	0,5	0,4
Vähennykset	-0,4	-0,5
Hankintameno 31.12.	3,5	3,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2,5	2,6
Vähennysten kertyneet poistot	-0,4	-0,4
Tilikauden poisto	0,3	0,4
Kertyneet poistot 31.12.	2,5	2,5
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

**Muut aineelliset hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	1,3	1,3
Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	1,4	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,5	0,4
Tilikauden poisto	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,5
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

**14. Osuudet saman konsernin yrityksistä**

Milj. €	2017	2016
Hankintameno 1.1.	1 081,2	816,6
Lisäykset	0,0	264,5
Hankintameno 31.12.	1 081,2	1 081,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 081,2</b>	<b>1 081,2</b>

**15. Osuudet osakkuusyryksissä**

Milj. €	2017	2016
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**16. Muut osakkeet ja osuudet**

Milj. €	2017	2016
Hankintameno 1.1.	1,0	1,0
Hankintameno 31.12.	1,0	1,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1 082,2</b>	<b>1 082,1</b>

**17. Vaihto-omaisuus**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	1,2	4,0
Muu vaihto-omaisuus	0,3	0,5
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>1,8</b>	<b>4,7</b>

**18. Pitkäaikaiset saamiset**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>		
Lainasaamiset, konserni	395,0	7,8
<b>Yhteensä</b>	<b>395,0</b>	<b>7,8</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Lainasaamiset	0,4	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>395,4</b>	<b>8,1</b>

**19. Lyhytaikaiset saamiset**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>		
Myyntisaamiset	0,0	1,3
Muut saamiset	176,3	295,5
Siirtosaamiset	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>176,3</b>	<b>296,9</b>

**Saamiset muilta**

Myyntisaamiset	0,1	0,3
Siirtosaamiset	0,1	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>176,5</b>	<b>297,6</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>571,9</b>	<b>305,7</b>

**Siirtosaamisten olennaiset erät**

Korot	0,0	0,0
Muut	0,1	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>

**20. Oma pääoma**

Milj. €	2017	2016
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Käyttörahaso 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahaso 31.12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114,8	1,9
Lisäys	0,0	112,9
Vähennys	0,0	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	123,9	96,6
Osingonjako	0,0	-25,4
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	123,9	71,2
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>62,5</b>	<b>52,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>350,5</b>	<b>288,0</b>

## 21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Milj. €	2017	2016
Käyttörahassto	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta	123,9	71,2
Tilikauden voitto	62,5	52,6
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>302,4</b>	<b>239,8</b>

## 22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Osakkeiden lukumäärää (kpl)	56 783 067	56 783 067

SATO Oyj:llä on vain yksi osakesarja.

Yhtiön hallussa on 160 000 omaa osaketta.

## 23. Pakolliset varaukset

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 24. Pitkäaikainen vieras pääoma

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>		
Lainat, konserni	0,0	3,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>3,9</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Lainat rahoituslaitoksilta</b>		
Joukkovelkakirjalainat	747,7	847,3
Velat rahoituslaitoksille	300,0	50,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 047,7</b>	<b>897,3</b>

<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 047,7</b>	<b>901,1</b>
---	----------------	--------------

<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>178,2</b>	<b>77,9</b>
--	--------------	-------------

**Johdannaiset**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>		
Koronvaihtosopimukset, velat	474,6	538,4
Koronvaihtosopimukset, saamiset	120,0	0,0
<b>Netto</b>	<b>594,6</b>	<b>538,4</b>
<b>Johdannaissopimusten käyvät arvot</b>		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	0,3	0,0
Negatiivinen	-20,8	-30,7
<b>Netto</b>	<b>-20,6</b>	<b>-30,7</b>

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla. Suojausaste noudattaa konsernin rahoituspolitiikkaa, jonka mukaan kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Keskikorkosidonnaisuutta pyritään pitämään 3–5 vuoden välillä.

**25. Lyhytaikainen vieras pääoma**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	0,0	68,1
Siirtovelat	0,0	16,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>85,4</b>
<b>Velat muille</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	240,9	109,9
Saadut ennakot	0,1	0,1
Ostovelat	0,8	0,9
Muut velat	0,4	0,3
Siirtovelat	18,8	22,9
<b>Yhteensä</b>	<b>261,1</b>	<b>134,2</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>261,5</b>	<b>219,6</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 309,2</b>	<b>1 120,7</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Palkat sosiaalikuluneen	2,1	2,0
Korot	13,8	30,0
Kunnallistekniikkavelat	0,0	0,5

Verojaksotus	2,5	6,6
Muut	0,4	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>18,8</b>	<b>39,8</b>

#### 26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Konserniyhtiön velasta</b>		
Takaukset	175,5	314,8
<b>Yhteensä</b>	<b>175,5</b>	<b>314,8</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Muut vastuut</b>		
Vuokrasopimuksista maksettavat määrät, Panuntien toimitilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,7	1,7
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	5,2	7,1
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	1,8
<b>Yhteensä</b>	<b>6,9</b>	<b>10,6</b>

SATO Oyj on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 0,6 (0,8) milj. euroa. Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,5 milj. euroa (0,8 milj. euroa vuonna 2016).

# TILINTARKASTUS- KERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

## *Tilinpäätöksen tilintarkastus*

### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirta-laskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisäätöiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

### **Lausunnon perustelut**

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### **Olennaisuus**

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä,

sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

### **Sijoitusasuntojen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1 ja 13)**

#### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**

— SATO soveltaa omistamiensa sijoitusasuntojen arvostamiseen käyvän arvon periaatetta (IAS 40). Käypään arvoon arvostettavat sijoitusasunnot (3.564,8 milj. euroa) muodostavat 96,5 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017 ja niiden käypien arvojen muutoksella on merkittävä vaikutus konsernin tilikauden tulokseen ja omaan pääomaan.

— Sijoitusasuntojen käyvät arvot määritetään kiinteistön käyttö- ja luovutusrajoitusten mukaan joko kaupp-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Kaupp-arvot määritetään perustuen kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Tuottoarvot määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla netto-tuottovaatimuksilla. SATO käyttää ulkopuolista kiinteistöarvioitsijaa, joka antaa neljä kertaa vuodessa lausunnon yhtiön tekemästä sijoitusasuntojen käypien arvojen määrittämisestä.

— Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvästä johdon harkinnasta ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoitusasuntojen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka. Arvostamisessa käytettävien keskeisten oletusten määrittäminen edellyttää johdon harkintaan perustuvia päätöksiä mm. diskonttauskoron osalta.

#### **Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa**

— Olemme arvioineet kiinteistöjen käypiä arvoja koskeissa laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa vaativia oletuksia. Olemme myös arvioineet suurimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Lisäksi testasimme laskelmissa käytettävien perustietojen oikeellisuuden varmistamiseksi yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.

— Olemme testanneet otoksen arvostus-laskelmien oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- sekä toimialakohtaisiin tietoihin.

— Olemme haastatelleet SATOn käyttämää ulkopuolista kiinteistöarvioitsijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonnäilyksessä käyttämien menetelmien asianmukaisuutta.



## **Liikevaihto: vuokratuottojen tulouttaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1)**

### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**

- Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta ja toiminnan rahavirroista koostuu vuokra-tuotoista. Vuokratuotot sijoitusasunnoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.
- Vuokratuottojen kirjauksiin liittyvien laskutustapahtumien lukumäärä on suuri. Toimialalle on tunnusomaista toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten suuri lukumäärä.

## **Sijoitusasuntojen hankinnat ja realisoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1, 4 ja 13)**

### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa**

- SATO hankkii ja myy sijoitusasuntoja ja asuntoportfolioita vuosittain. Konsernin sijoitusasuntojen hankinnat tilikaudella 2017 olivat 29,1 milj. euroa ja kauppahinnat myydyistä sijoitusasunnoista 45,7 milj. euroa.
- Sijoitusasuntojen hankintaan ja realisointiin liittyvät sopimukset voivat olla monimutkaisia ja sisältää mm. ehdollisia vastikkeita sekä muita sopimusperusteisia oikeuksia ja velvoitteita. Edellä mainitut seikat saattavat edellyttää johdon harkintaan perustuvia ratkaisuja arvioitaessa sopimusten asianmukaista kirjanpito-käsittelyä suhteessa soveltuvaan tilinpäätössäännöstyöhön.

### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa**

- Olemme arvioineet vuokratuottoihin liittyvää sisäistä valvontaa ja testanneet keskeisten vuokratuottojen laskutuksen oikeellisuutta koskevien kontrollien tehokkuutta.
- Tarkastuksen painopisteenä on ollut keskeisimpien vuokrankannon kontrollien testaa-minen konsernitilinpäätöksen liikevaihdon olemassaolon, täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa**

- Olemme arvioineet konsernin sisäistä valvontaa ja testanneet sijoitusasuntojen hankintojen ja realisointien hyväksyntää ja valtuuksia koskevia sisäisiä kontroleja.
- Olemme perehtyneet sijoitusasuntojen hankintoja ja realisointeja koskeviin sopi-muksiin sekä muihin transaktioihin liittyviin dokumentteihin. Olemme arvioineet trans-aktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Lisäksi olemme arvioineet transaktioista esitettyjen konsernitilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

## Rahoitusjärjestelyt (Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot 17, 25, 26, 27 ja 30)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Korollisten velkojen määrä on 1 931,7 milj. euroa, joka on 52,3 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja. Johdannaisten nimellisarvo on 820,4 milj. euroa 31.12.2017. SATO käyttää sekä korko- että valuuttajohdannaisia suojautuakseen korko- ja valuutariskeiltä. Konserni soveltaa suojauslaskentaa osaan johdannaisinstrumenteista.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme perehtyneet konsernin rahoituspolitiikkaan, rahoitustoimintoihin sekä lainasalkun ja rahoituskulujen kehitykseen tilikauden aikana.
- Olemme arvioineet rahoitustoimintoihin liittyvien keskeisten sisäisten kontrollien toimivuutta suhteessa emoyhtiön hallituksen hyväksymään rahoituspolitiikkaan.
- Olemme perehtyneet konsernin rahoitus-sopimuksiin ja muuhun näihin liittyvään dokumentaation. Lisäksi olemme arvioineet transaktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Lisäksi olemme arvioineet rahoitusjärjestelyistä ja rahoitusinstrumenteista konserni-tilinpäätöksessä esitettyjen liitetietojen asianmukaisuutta.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden

riskit, suunnitellamme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

— Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

— Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

— Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

## ***Muut raportointivelvoitteet***

### **Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

SATO Oyj on muuttunut PIE-yhteisöksi vuonna 2012 listatun velkakirjalainan liikkeeseenlaskun myötä. KPMG Oy Ab on ollut tilintarkastajana koko sen ajan, kun yhtiö on ollut PIE.

## Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

## Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä (sekä muun vapaan oman pääoman jakamisesta) on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 7. helmikuuta 2018

KPMG OY AB

Lasse Holopainen  
KHT

## VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2017	2016	2015	2014	2013**
Liikevaihto, milj. €	280,1	262,7	249,4	243,2	229,5
Nettovuokratuotto, milj. €	188,4	167,1	151,8	146,2	131,8
Nettovuokratuotto (%)	5,6%	5,7%	6,0%	6,3%	6,2%
Liikevoitto, milj. €	230,7	267,2	196,5	191,3	178,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-45,8	-47,8	-37,0	-39,1	-38,0
Tulos ennen veroja, milj. €	184,9	219,4	159,4	152,2	140,8
Taseen loppusumma, milj. €	3 694,6	3 562,2	2 979,6	2 801,6	2 596,0
Oma pääoma, milj. €	1 411,2	1 252,6	993,2	892,3	823,0
Vieras pääoma, milj. €	2 283,4	2 309,6	1 986,5	1 909,3	1 773,0
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9	1 501,3
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,1%	9,1%	7,6%	7,7%	7,7%
Oman pääoman tuotto (%)	11,0%	15,6%	13,5%	14,0%	15,5%
Omavaraisuusaste (%)	38,2%	35,2%	33,3%	31,8%	31,7%
Sijoitusomaisuus, milj.€	3 564,8	3 383,2	2 752,9	2 528,0	2 316,0
Investoinnit, milj.€	156,0	572,6	250,5	174,0	191,0
prosentteina liikevaihdosta	55,7%	218,0%	100,4%	71,5%	83,2%
Henkilöstö keskimäärin***	206	170	172	165	156
Henkilöstö kauden lopussa	212	175	170	169	156
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>					
Tulos / osake (€)	2,58	3,22	2,49	2,37	2,34
Oma pääoma / osake (€)****	24,92	22,12	19,53	17,55	16,16
Osakkeita, milj. kpl*	56,6	56,6	50,8	50,8	50,8
<b>EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta</b>					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	82,9	69,5	64,5	65,1	62,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,46	1,28	1,27	1,28	1,23
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 680,6	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	29,68	26,80	24,15	22,04	19,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	91,1	86,2	78,1	72,9	66,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,61	1,59	1,54	1,43	1,30

\* 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

## Tunnuslukujen kaavat

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

# TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

## SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään perjantaina 23.3.2018 klo 12.00 SATO-talon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 11.30.

## Yhtiökokousasiakirjat

Kokouskutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi) 8.2.2018 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla viimeistään 13.2.2018. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 6.4.2018.

## Ohjeita kokoukseen osallistujille

### Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 13.3.2018 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään tiistaina 20.3.2018 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeron 0201 34 4002/Kati Laakso, ma-pe klo 9.00–16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen [kati.laakso \(at\) sato.fi](mailto:kati.laakso@ato.fi)

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoikeutensa.

### Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon 13.3.2018. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään 20.3.2018 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

#### **Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat**

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivityt valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

#### **Muut ohjeet**

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

#### **Osingonjakoehdotus**

Hallitus ehdottaa, että [yhtiö jakaisi 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta osinkona 0,50 euroa osakkeelta.

Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 27.3.2018 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 5.4.2018.

#### **Taloudelliset julkaisut**

Osavuositarkastusten ja puolivuositarkastuksen julkistuspäivät:

Osavuositarkastus tammi–maaliskuulta 8.5.2018

Puolivuositarkastus tammi–kesäkuulta 18.7.2018

Osavuositarkastus tammi–syyskuulta 6.11.2018

Tilikauden vuosikertomus, osavuositarkastukset ja puolivuositarkastus julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.sato.fi](http://www.sato.fi). Lisätietoja saa osoitteesta viestinta (at) sato.fi.



## Osakkeiden jakauma 2.1.2018

Omistaja	Omistusosuus %
Balder Finska Otas AB	53,7
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7
Valtion Eläkerahasto	4,9
Rakennusliitto ry	1,1
Muut osakkeenomistajat (112 kpl)	5,0

2.1.2018 SATO Oyj:llä oli 117 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 0,14 %.

## Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 15.3.2011. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2017 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.