



Koti on siellä
missä sydän on

#asiakasensin #kotejaasiakaspalvelulla #SATO koti

Q1 OSAVUOSIKATSAUS
1.1.–31.3.2018

sato

SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT.....	3
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2018	4
Toimitusjohtaja Saku Sipola.....	4
Toimintaympäristö	4
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Asunto-omaisuus	5
Henkilöstö	6
Konsernirakenteen muutokset	6
Varsinainen yhtiökokous 23.3.2018.....	6
Hallituksen järjestäytyminen.....	6
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	6
Riskit ja liike toiminnan epävarmuustekijät	6
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 19.4.2018	7
TALOUDELLINEN KEHITYS	8
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	11
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	12
KONSERNITASE, IFRS	13
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	14
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	15
LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN	16
TUNNUSLUVUT.....	24
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	25

AVAINLUVUT



Avainluku	Q1 2018	Q1 2017	1-12/2017
Liikevaihto	72,0 milj. €	68,1 milj. €	280,1 milj. €
Asunto-omaisuus	25 769 asuntoa 3,61 mrd. €	25 499 asuntoa 3,41 mrd. €	25 793 asuntoa 3,56 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	18,3 milj. €	26,4 milj. €	156,0 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 094 kpl	1 392 kpl	1 109 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	16,67 €/m ² /kk	16,54 €/m ² /kk	16,69 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (EPRA Cash earnings)	13,2 milj. €	19,8 milj. €	92,4 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	1 421,2 milj. €	1 303,5 milj. €	1 409,7 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2018

SATOn vuokrausaste vahva

Yhteenveto ajalta 1.1.–31.3.2018 (1.1.–31.3.2017)

- Liikevaihto oli 72,0 (68,1) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 47,1 (59,2) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,66 (0,84) €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 17,1 (32,3) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 421,2 (1 303,5) milj. €, 25,10 (23,02) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 18,3 (26,4) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 15 (315) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 97,3 (96,1) %.
- Rakenteilla 1 021 uutta vuokra-asuntoa.

Toimitusjohtaja Saku Sipola:

– Hyvä kehityksemme jatkui vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Taloudellinen vuokrausaste oli 97,3 prosenttia (Q1/2017 96,1 %) ja ulkoinen vaihtuvuus aleni ollen 27,1 prosenttia (Q1/2017 28,5 %). Olemme jatkaneet Asiakas ensin -strategian aktiivista läpivientiä ja sitouttaneet järjestelmällisesti kumppaneitamme toimimaan Asiakas ensin -mallimme mukaisesti.

– Kerroimme helmikuussa rakentavamme 239 uutta vuokra-asuntoa voimakkaasti kehittyville alueilla Helsingin Herttoniemeen ja Kalasatamaan. Strategiamme mukaisesti jatkamme kasvuumme päätoimialueillamme ja tavoitteenamme on tarjota uusia vuokra-asuntoja hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palvelujen läheisyyteen. Herttoniemen Laivalahdenkaari 1:een rakennetaan 143 SATOn vuokratia ja Kalasataman Capellan puistotielle 96 SATOn vuokratia.

– Katsauskaudella myimme SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. HotelliKoti on ollut meille mielenkiintoinen liiketoiminta-alue, joka on kuitenkin jäänyt melko pieneksi. Toiminnan kasvattaminen ja kehittäminen olisivat vaatineet suuria panostuksia. Vertailimme eri vaihtoehtoja ja totesimme, että paras ratkaisu on etsiä HotelliKoti-toiminnalle uusi omistaja, joka on erikoistunut

lyhytaikaisempaan majoitustoimintaan. HotelliKoti-käytössä olevat talot jäävät SATOn omistukseen, ja Forenom vuokraa ne pitkillä vuokrasopimuksilla. Uskon, että yhteistyö Forenomin kanssa kasvaa jatkossa.

Toimintaympäristö

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

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

KATSAUSKAUSI I.I.–31.3.2018 (I.I.–31.3.2017) Liikevaihto ja tulos

Tammi–maaliskuussa 2018 konsernin liikevaihto oli 72,0 (68,1) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos vertailujaksoon nähden oli 5,7 prosenttia. Kasvu perustuu pääosin vuokrausasteen parantumiseen.

Liikevoitto oli 57,9 (70,9) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 40,9 (38,7) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 17,1 (32,3) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 47,1 (59,2) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi–maaliskuussa 13,2 (19,8) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 3 719,0 (3 561,9) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 421,2 (1 303,5) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 25,10 (23,02) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 38,2 (36,6) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 109,3 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 51,6 (53,4) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 10,5 (14,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,9 (8,9) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 1 919,5 (1 905,7) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 544,7 (1 437,1) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,1 (2,5) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -10,9 (-11,7) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 2,6 (4,7) miljoonaa euroa.

Asuntoliiketoiminta

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

Katsauskaudella vuokratuotot nousivat 5,7 prosenttia ja olivat 72,0 (68,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,3 (96,1) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 27,1 (28,5) prosenttia. Vuokrausaste oli alkuvuoden aikana hyvällä tasolla.

Ulkoinen vaihtuvuus laski verrattuna edelliseen kvartaaliin. Vuokrausasteen hyvään tasoon ja ulkoisen vaihtuvuuden alenemiseen ovat vaikuttaneet Asiakas ensin -strategian mukaiset toimenpiteet, kuten katsauskaudella käynnistetty kumppaniverkoston liittäminen entistä tiiviimmin osaksi SATOn asiakkuusprosesseja.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,67 (16,54) euroa/m²/kk. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 47,5 (43,1) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton muutos vertailujaksoon nähden oli 10,2 prosenttia.

Asunto-omaisuus

SATOn omistuksessa oli 31.3.2018 yhteensä 25 769 (25 499) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 15 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuomistusasuntoja oli 39.

Käypä arvo

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

Suomen ja Pietarin vuokra-asuntojen käypä arvo oli maaliskuun lopussa yhteensä 3 605,3 (3 414,2) miljoonaa euroa, josta Pietarin asunto-omaisuuden osuus oli 116,8 (137,3) miljoonaa euroa. Pietarin asunto-omaisuuden arvon muutos johtuu pääosin ruflan arvon muutoksesta. Asunto-omaisuuden arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 40,5 (31,0) miljoonaa euroa.

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 18,3 (26,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 93 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 65 prosenttia. Suomessa oli 31.3.2018 lisäksi sitovia hankinta-sopimuksia 133,9 (107,5) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 6 (117). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,6 (28,4) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 50,7 (62,6) miljoonaa euroa. Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (0,0) miljoonaa euroa.

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

Suomessa valmistui 15 (298) vuokra- ja 0 (57) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2018 yhteensä 1 021 (1 392) vuokra- ja 73 (0) omistusasuntoa. Vuoden 2018 alusta rakenteilla olevien asuntojen raportointiperiaate muuttui. Investointipäätöksen lisäksi edellytetään allekirjoitettua urakkasopimusta ja lainvoimaista rakennuslupaa. Aiemmin rakenteilla oleviin asuntoihin luettiin kaikki ne asunnot, joista oli tehty investointipäätös.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 9,1 (8,8) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli maaliskuun lopussa yhteensä 534 (534) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,2 (87,8) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 207 (186) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 195 (171). Tammi–maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 209 (181) henkilöä.

Konsernirakenteen muutokset

Konsernirakenteessa tapahtui muutoksia ensimmäisen kvartaalin aikana. 1.1.2018 rekisteröitiin seuraavat sulautumiset: Sato-Asunnot Oy:ön sulautuivat SATOkoti 15 Oy, SATOkoti 16 Oy, Sato VK 16 Oy, Sato VK 17 Oy, Suomen Satokodit 16 Oy, Sato VK 17 Oy, Suomen Vuokrakodit 1 Oy ja Vatroalot 4 Oy. Sato Oy:ön sulautui SVK Yhtymä Oy.

Varsinainen yhtiökokous 23.3.2018

SATO Oy:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Hallituksen jäseninä jatkavat Marcus Hansson, Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannes (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Yhtiökokous päätti, että SATO Oyj jakaa 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta osinkona 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28 311 533,50 euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 27.3.2018 ja osinko maksettiin 5.4.2018.

Hallituksen järjestäytyminen

Järjestäytymiskokouksessaan 23.3.2018 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

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

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Marcus Hanssonin sekä jäseniksi Esa Lagerin, Johannes (Hans) Spikkerin ja Timo Steniuksen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATOn 75-vuotisjuhlavuosisihanke Helsingin Jätkäsaarella Atlantinkadulla lähti rakenteille huhtikuussa 2018. Hankkeen korkeatasoinen suunnitelma ja toteutuksen suuntaviivat ovat syntyneet kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun tuloksena. Hankekokonaisuuteen tulee Hitas-omistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhteensä 179 kappaletta. Kohteen urakoitsijana toimii Fira Oy.

Riskit ja liiketoiminnan epävarmuustekijät

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

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit. Riskien hallinnassa SATO pyrkii hyödyntämään tarjoutuvia mahdollisuuksia ja rajaamaan uhkatekijöiden mahdollisia haitallisia vaikutuksia.

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

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

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

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

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

Näkymät

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

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

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

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

Ennätysvilkaan asuntorakentamisen odotetaan hieman vähenevän tulevina vuosina.

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

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

SATOn nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2017 tasolla.

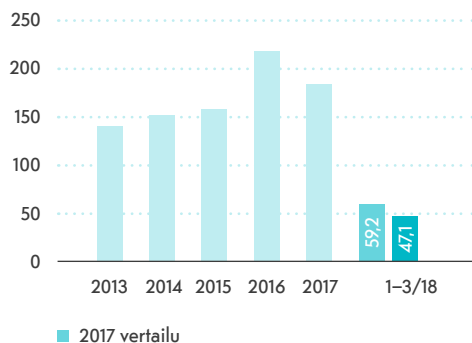
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 19.4.2018

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB	30 485 686	53,7
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9
Rakennusliitto ry	619 300	1,1
Valkila Erkka	390 000	0,7
Rakennusalan työttömyyskassa	330 000	0,6
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4
Rausanne Oy	194 920	0,3
Entelä Tuula	179 000	0,3
Muut osakkeenomistajat (109 kpl)	1 516 233	2,7

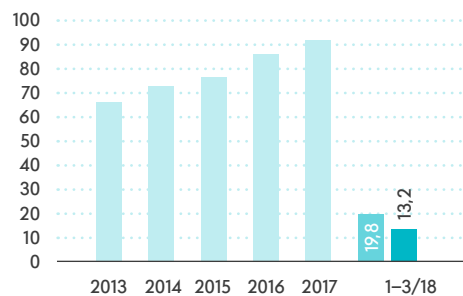
SATOn osakkeiden lukumäärä 19.4.2018 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 119. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,00 prosenttia 1.1.–19.4.2018.

TALOUDELLINEN KEHITYS

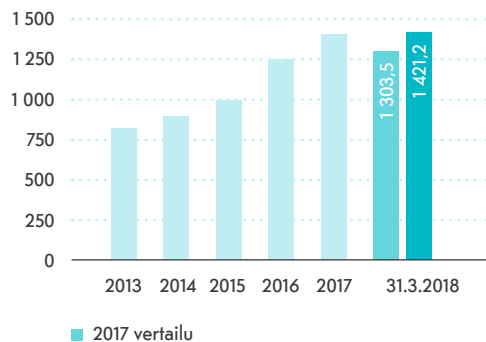
Tulos ennen veroja, milj. €



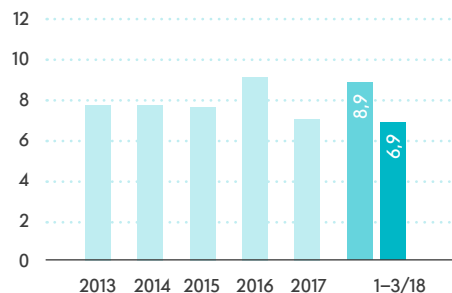
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



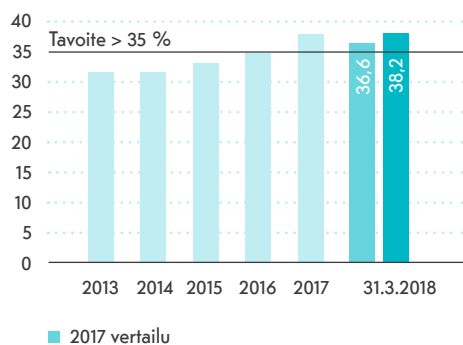
Oma pääoma, milj. €



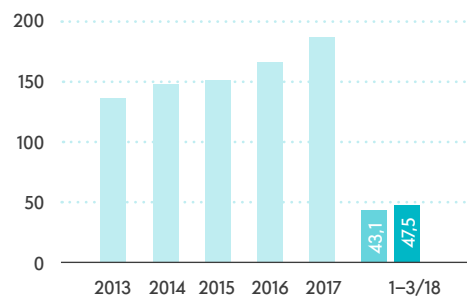
Sijoitetun pääoman tuotto, %



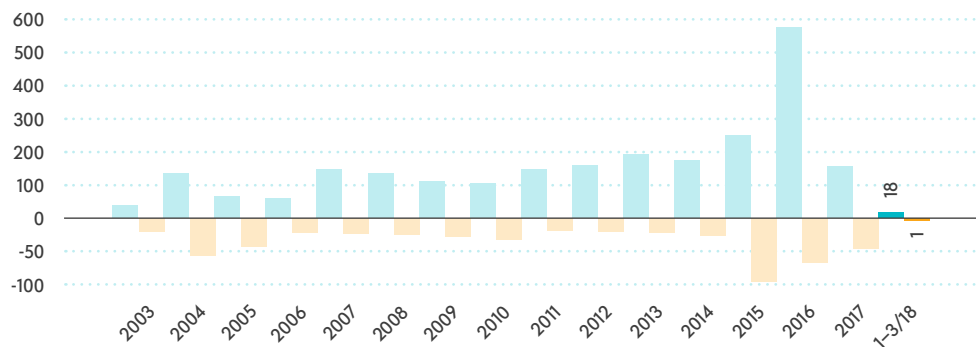
Omavaraisuusaste, %



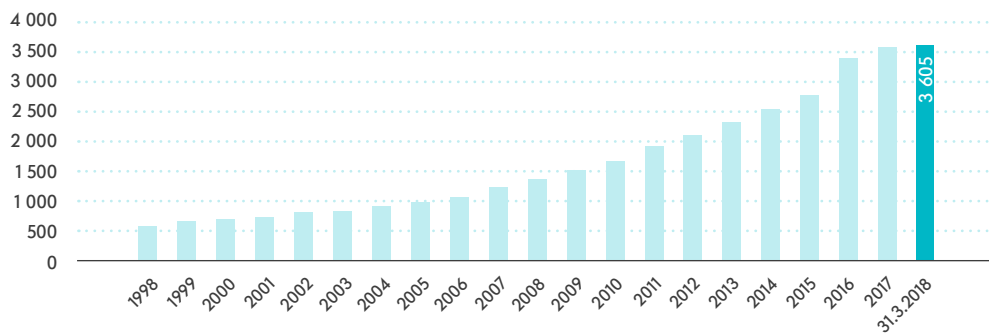
Nettovuokratuotto, milj. €



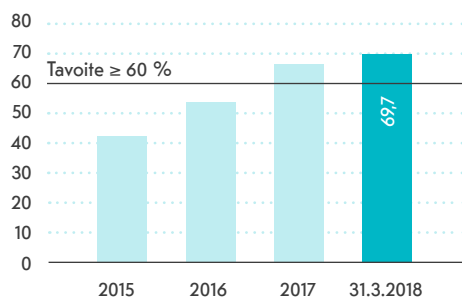
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



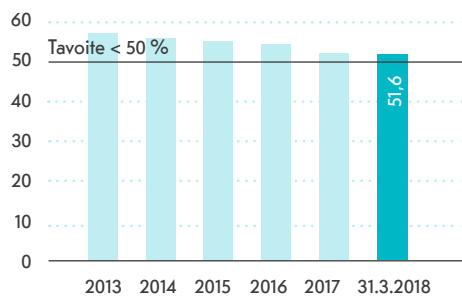
Asuntokannan arvonkehitys, milj. €



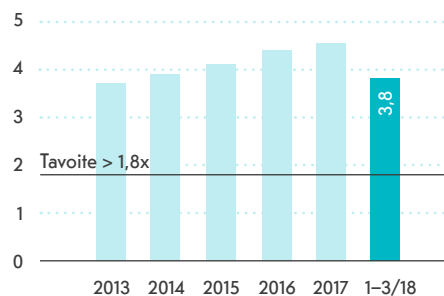
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



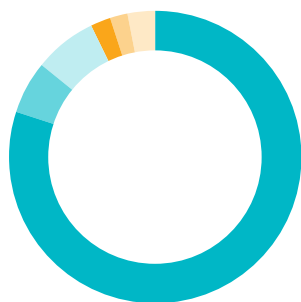
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



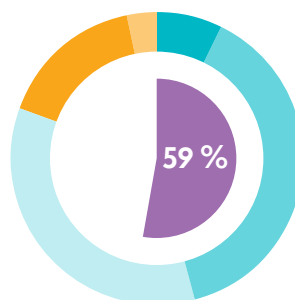
**Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma
31.3.2018**



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

Asunto-omaisuus yhteensä 3 605 milj. €

**Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2018,
yht. 1 939 milj. €**



- Yritystodistukset 141
- Joukkovelkakirjalainat 749
- Pankkilainat 675
- Korkotukilainat 313
- Aravalainat 62
- 59 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	72,0	68,1	280,1
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut	-24,5	-25,0	-91,8
Nettotuotot	47,5	43,1	188,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,0	0,5	7,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	17,1	32,3	68,6
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-8,0	-7,9	-35,2
Liiketoiminnan muut tuotot	1,7	3,1	2,8
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	-0,1	-1,9
Liikevoitto	57,9	70,9	230,1
Rahoitustuotot	0,2	0,3	0,7
Rahoituskulut	-11,1	-12,0	-46,5
	-10,9	-11,7	-45,8
Voitto ennen veroja	47,1	59,2	184,4
Tuloverot	-9,8	-11,8	-38,5
Tilikauden voitto	37,2	47,5	145,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	37,2	47,5	145,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,1
Tilikauden voitto	37,2	47,5	145,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	0,66	0,84	2,58
Laimennettu (euroa)	0,66	0,84	2,58
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017	1.1.–31.12.2017
Muut laajan tuloksen erät			
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	3,2	5,9	15,6
Muuntoerot	0,0	-0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,6	-1,2	-3,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	2,6	4,6	12,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	2,6	4,6	12,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	39,8	52,1	158,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	39,8	52,1	158,3
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,1
	39,8	52,1	158,3

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 669,4	3 497,3	3 632,5
Aineelliset hyödykkeet	2,2	2,1	2,2
Aineettomat hyödykkeet	1,9	1,9	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrittöissä	0,0	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1,7	1,7	1,7
Saamiset	10,9	13,2	11,3
Laskennalliset verosaamiset	12,5	15,0	13,2
Yhteensä	3 698,5	3 531,2	3 662,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13,3	19,7	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,7	4,9	2,4
Rahavarat	3,4	6,1	14,2
Yhteensä	20,4	30,7	30,5
VARAT YHTEENSÄ	3 719,0	3 561,9	3 693,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-22,9	-33,2	-25,4
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,9	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	1 281,1	1 173,8	1 272,2
Yhteensä	1 421,2	1 303,6	1 409,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,1	0,0	-0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 421,2	1 303,5	1 409,7
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	244,3	232,5	240,0
Varaukset	2,5	3,0	2,7
Johdannaisvelat	39,8	49,3	39,4
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 709,9	1 765,6	1 621,8
Yhteensä	1 996,6	2 050,4	1 903,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	87,3	52,7	59,4
Varaukset	3,4	1,9	3,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,9	13,3	6,8
Korolliset velat	209,6	140,1	309,9
Yhteensä	301,2	208,0	379,6
VELAT YHTEENSÄ	2 297,8	2 258,4	2 283,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 719,0	3 561,9	3 693,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	37,2	47,5	145,9
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-16,9	-31,9	-66,2
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-1,4	-0,5	0,3
Muut oikaisut	0,4	0,0	0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,1	12,0	46,5
Korkotuotot	-0,2	-0,2	-0,6
Osinkotuotot	0,0	-0,1	-0,1
Verot	9,8	11,6	38,6
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	40,0	38,4	164,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,1	-3,1	2,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	3,3	-12,1	-13,6
Maksetut korot	-15,4	-16,6	-46,2
Saadut korot	0,2	0,2	0,6
Maksetut verot	-12,6	-2,5	-25,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	13,3	4,2	82,1
Investointien rahavirrat			
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	1,5	0,0	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-17,6	-26,4	-156,5
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,1	-0,5	-1,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,8	0,1	2,1
Myönnetyt lainat	0,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	0,8	47,3	77,5
Investointien nettorahavirta	-14,4	20,5	-78,3
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	0,0	-15,0	31,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	109,3	52,0	273,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-118,9	-74,0	-312,3
Osakeannista saadut maksut	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	0,0
Rahoituksen nettorahavirta	-9,7	-37,0	-7,8
Rahavarojen muutos	-10,8	-12,3	-3,9
Rahavarat kauden alussa	14,2	18,3	18,3
Kurssierot	0,0	0,1	-0,2
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa	3,4	6,1	14,2

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IRFS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2017	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 126,4	1 251,5	0,0	1 251,5
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	4,7	-	-	-	4,7	-	4,7
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	47,5	47,5	0,0	47,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	4,7	0,0	0,0	47,4	52,1	0,0	52,1
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	4,7	0,0	0,0	47,4	52,1	0,0	52,1
Oma pääoma 31.3.2017	4,4	-33,2	43,7	114,8	1 173,8	1 303,6	0,0	1 303,5

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2018	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 272,2	1 409,7	-0,1	1 409,7
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	2,6	-	-	-	2,6	-	2,6
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	37,2	37,2	0,0	37,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	2,6	0,0	0,0	37,3	39,8	0,0	39,8
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3
Muut oikaisut	0,0	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	2,6	0,0	0,0	8,9	11,5	0,0	11,5
Oma pääoma 31.3.2018	4,4	-22,9	43,7	114,9	1 281,1	1 421,2	-0,1	1 421,2

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. Liitetiedot osavuositarkastukseen

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

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

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

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

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

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

2. Segmenttiliitetiedot

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

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Varat alueittain			
Suomi	3 593,2	3 415,6	3 566,3
Venäjä	125,8	146,3	126,8
Yhteensä	3 719,0	3 561,9	3 693,1

3. Myytyjen sijoituskiinteistöjen tulosvaikutus

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä			
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	0,7	28,2	45,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,6	-27,7	-46,2
Yhteensä	0,0	0,5	-0,5

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Tuotot maa-alueiden myynnistä			
Maa-alueiden myyntituotot	0,0	0,0	14,9
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	0,0	0,0	-7,0
Yhteensä	0,0	0,0	7,9
Yhteensä	0,0	0,5	7,5

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

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

4. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Liiketoiminnan muut tuotot			
Uudisasuntojen myyntituotot	1,0	23,9	30,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,8	-22,0	-28,7
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	1,6	0,0	0,0
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	-0,2	0,0	0,0
Muut tuotot	0,1	1,2	1,6
Yhteensä	1,7	3,1	2,8

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

5. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 632,5	3 486,2	3 486,2
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	0,0	3,6	29,1
Lisäinvestoinnit	20,7	24,5	127,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,4	-49,7	-81,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	0,2	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,1	0,2	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	17,1	32,3	68,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 669,4	3 497,3	3 632,5

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -2,5 (8,5) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 79,7 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen 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.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetoista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenuun, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoituskiinteistöt arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenuun tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn määrittämät sijoituskiinteistöjen arvostusluokat ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintamenu eli tasearvo.

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain			
Kauppa-arvo	2 982,1	2 753,9	2 932,8
Tuottoarvo	469,8	504,7	478,9
Tasearvo	217,4	238,7	220,8
Yhteensä	3 669,4	3 497,3	3 632,5

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

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

6. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,2	2,1	2,1
Lisäykset	0,2	0,1	0,6
Vähennykset	0,0	-0,2	-0,4
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,1	0,4
Siirrot erien välillä	-0,1	0,0	-0,1
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,1	-0,1	-0,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,2	2,1	2,2

7. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,8	1,6	1,6
Lisäykset	0,2	0,4	0,9
Vähennykset	-0,2	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,1	0,1	0,1
Kauden poisto	-0,1	-0,2	-0,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,9	1,9	1,8

8. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2018 on 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämä osinko			
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0	0,0
Yhteensä	-28,3	0,0	0,0

Vuoden 2018 osinko maksettiin 5. huhtikuuta.

9. Korolliset velat

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Korolliset velat			
Yritystodistukset	140,9	94,9	140,9
Joukkovelkakirjalainat	746,2	844,9	845,9
Pankkilainat	657,6	497,3	565,3
Korkotukilainat	313,1	397,2	314,7
Aravalainat	61,7	71,3	64,9
Yhteensä	1 919,5	1 905,7	1 931,7

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 2,1 (2,5) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistushjelma 400 (400) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 (5,0) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 4,2 (5,0) milj. €.

10. Johdannaiset

Milj. €	31.3.2018			31.3.2017	31.12.2017
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,0	-23,5	-22,6	-32,2	-25,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-20,4	-20,4	-16,7	-17,1
Yhteensä	1,0	-43,9	-42,9	-48,9	-42,1

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	706,3	654,9	716,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	103,8	106,0	103,8
Yhteensä	810,1	761,0	820,4

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 2,6 (4,7) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Korkosuojaus eräännyvät 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

11. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Milj. €	31.3.2018			31.3.2017		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Lainasaamiset	-	10,0	-	-	12,8	-
Johdannaissaamiset	-	1,0	-	-	0,4	-
Rahavarat	-	3,4	-	-	6,1	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	759,2	24,0	-	863,0	24,0	-
Muut lainat	-	1 178,4	-	-	1 063,3	-
Johdannaisvelat	-	43,9	-	-	49,3	-

Milj. €	31.12.2017		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Lainasaamiset	-	10,7	-
Johdannaissaamiset	-	0,6	-
Rahavarat	-	14,2	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	861,1	24,0	-
Muut lainat	-	1 089,2	-
Johdannaisvelat	-	42,7	-

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

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

12. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeuden- käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden lopussa 31.12.2017	4,0	0,2	2,0	6,1
Varausten lisäykset	0,0	-	0,0	0,0
Käytetyt varaukset	-0,2	-	-	-0,2
Käyttämättömien varausten peruutukset	-	-	-	0,0
Varaukset kauden lopussa 31.3.2018	3,8	0,2	2,0	5,9

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Pitkäaikaiset varaukset	2,5	3,0	2,7
Lyhytaikaiset varaukset	3,4	1,9	3,4
Yhteensä	5,9	4,9	6,1

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

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

13. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	0,3	0,3	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-17,1	-32,3	-68,6
Varausten muutos	-0,2	0,1	1,2
Yhteensä	-16,9	-31,9	-66,2

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	1 931,7	1 943,0	1 943,0
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-9,7	-36,9	-7,8
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos	-4,0	-0,2	-2,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,5	0,5	1,6
Sijoituskiinteistöjen realisoineissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	1,0	-0,7	-2,4
Korolliset velat kauden lopussa	1 919,5	1 905,7	1 931,7

14. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	781,2	1 110,7	894,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 127,5	1 556,8	1 245,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	10,4	14,9	11,4
Rs-takaukset	2,4	3,9	2,5
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset			
Annetut kiinteistökiinnitykset	8,0	5,8	7,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	133,9	107,5	54,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	3,5	3,4	3,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	45,1	33,9	45,1

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 31,7 (47,4) milj.€.

15. Lähipiiritapahtumat

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

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

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

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

Milj. €	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Johdon työsuhte-etuudet			
Palkat ja muut työsuhte-etuudet	0,7	0,6	2,3
Yhteensä	0,7	0,6	2,3

Palkitsemisjärjestelmät

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

16. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.

TUNNUSLUVUT

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017	1-12/2016	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**
Liikevaihto, milj. €	72,0	68,1	280,1	262,7	249,4	243,2	229,5
Nettovuokratuotto, milj. €	47,5	43,1	188,4	167,1	151,8	146,2	131,8
Nettovuokratuotto, (%)	5,4 %	5,2 %	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %
Tulos ennen veroja, milj. €	47,1	59,2	184,9	219,4	159,4	152,2	140,8
Taseen loppusumma, milj. €	3 719,0	3 561,9	3 693,1	3 562,2	2 979,6	2 801,6	2 596,0
Oma pääoma, milj. €	1 421,2	1 303,5	1 409,7	1 252,6	993,2	892,3	823,0
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 919,5	1 905,7	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9	1 501,3
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	6,9 %	8,9 %	7,0 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto (%)	10,5 %	14,9 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %
Omavaraisuusaste (%)	38,2 %	36,6 %	38,2 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %
Henkilöstö keskimäärin***	209	181	206	170	172	165	156
Henkilöstö kauden lopussa	207	186	212	175	170	169	156
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake (€)	0,66	0,84	2,58	3,22	2,49	2,37	2,34
Oma pääoma / osake (€)****	25,10	23,02	24,90	22,12	19,53	17,55	16,16
Osakkeita, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	23,4	19,7	83,9	69,5	64,5	65,1	62,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,41	0,35	1,48	1,28	1,27	1,28	1,23
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 696,0	1 569,9	1 680,2	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	29,95	27,73	29,67	26,80	24,15	22,04	19,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	13,2	19,8	92,4	86,2	78,1	72,9	66,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,23	0,35	1,63	1,59	1,54	1,43	1,30
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017		
Liikevaihto, milj. €	72,0	71,9	70,6	69,5	68,1		
Nettovuokratuotto, milj. €	47,5	48,8	51,0	45,4	43,1		
Nettovuokratuotto (%)	5,4 %	5,6 %	6,0 %	5,4 %	5,2 %		
Liikevoitto, milj. €	57,9	64,4	65,9	28,8	70,9		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	17,1	22,4	24,3	-10,4	32,3		
Nettorahoituskulut, milj. €	-10,9	-11,0	-11,4	-11,7	-11,7		
Tulos ennen veroja, milj. €	47,1	53,5	54,5	17,2	59,2		
Tulos / osake (€)	0,66	0,73	0,77	0,24	0,84		
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6		
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj.€	18,3	34,3	59,1	36,2	26,4		
Prosentteina liikevaihdosta	25,4 %	47,7 %	83,8 %	52,0 %	38,8 %		
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	23,4	21,9	22,2	20,3	19,7		
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	0,41	0,39	0,39	0,36	0,35		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	13,2	26,2	29,5	15,0	19,8		
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	0,23	0,46	0,52	0,27	0,35		

* 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

TUNNUSLUKIJEN KAAVAT

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

Yhteystiedot:

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

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

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

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

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

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

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