

SISÄLLYS

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

32. Rahavirtalaskelman liitetiedot	34
33. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	35
34. Lähipiiritapahtumat	35
35. Vieraan pääoman menot	37
36. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat	37
37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	37
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	54
Emoyhtiön tase, FAS	55
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	56
Emoyhtiön liitetiedot, FAS	
1. Tuloslaskelman liitetiedot	58
2. Taseen liitetiedot	60
Tunnusluvut	67
Tietoja osakkeenomistajille	69

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
Nettotuotot		188,4	167,1
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4 13	-0,5	0,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	4 13	70,6	124,3
Myyntin, 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
Liikevoitto		230,7	267,2
Rahoitustuotot	10	0,7	0,6
Rahoituskulut	10	-46,5	-48,4
		-45,8	-47,8
Voitto ennen veroja		184,9	219,4
Tuloverot	11	-38,6	-44,8
Tilikauden voitto		146,3	174,7
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		146,3	174,8
Määräysvallattomille omistajille		-0,1	-0,2
Tilikauden voitto		146,3	174,7
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	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
Muut laajan tuloksen erät		
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	-0,1
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	24	-0,1
Rahavirran suojaus	15,6	-3,5
Muuntoerot	-0,1	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-3,1	0,7
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	12,4	-2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	12,4	-2,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	158,7	171,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	158,7	172,1
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	-0,2
	158,7	171,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
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 osakkuusyrityksissä	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
Yhteensä		3 662,2	3 521,1
Lyhytaikaiset varat			
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
Yhteensä		32,5	41,2
VARAT YHTEENSÄ		3 694,6	3 562,2

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
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
Yhteensä	23	1 411,3	1 252,6
Määräysvallattomien omistajien osuus			
		-0,1	0,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 411,2	1 252,6

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
Yhteensä		1 903,9	2 078,5

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
Yhteensä		379,6	231,1

VELAT YHTEENSÄ

OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ

2 283,4

3 694,6

2 309,6

3 562,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		146,3	174,7
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
Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta		165,1	143,7
Käyttöomaisuuden 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
Liiketoiminnan nettorahavirta		82,1	98,1
Investointien rahavirrat			
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
Investointien nettorahavirta		-78,3	-269,8
Rahoituksen rahavirrat			
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
Rahoituksen nettorahavirta		-7,8	128,1
Rahavarojen muutos		-3,9	-43,6

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

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2017	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
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	12,5	0,0	0,0	146,2	158,7	-0,1	158,6
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	12,5	0,0	0,0	146,2	158,7	-0,1	158,6
Oma pääoma 31.12.2017	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 273,7	1 411,3	-0,1	1 411,2

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- 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 yhteisöainsäädännön 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 olettamusten 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 sovitus 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 rahoitusuuttoihin 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 tavankäytössä liiketoiminnassa 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 hankintamenuun. 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 hankintamenuun 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 hankintamenuun 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 arvonalentumisen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Laina- ja muut saamiset

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

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun 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 hankintamenuun tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonalentumiset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonalentumistappiossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvonalentumiset 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 juoksu aika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Jaksotettuun hankintameno arvoistetut rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoon 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.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpito käsitteily riippuu johdannaissopimuksen 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 johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaissopimusten 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 suojauslaskennan 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 hankintamenoon 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 korkotuloissa.

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 osakkuusyriyten 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.

Päättyneellä 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 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 saamisiin 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 volatilitteetin 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.

*) Kyseistä säännöstä 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 noteeratuilla 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 liitetiedoissa 13.

3. Segmenttiliitetiedot

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

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

SATOna 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
Varat alueittain		
Suomi	3 567,8	3 425,4
Venäjä	126,8	136,8
Yhteensä	3 694,6	3 562,2

4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

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

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

Tuotto sijoitusasuntojen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoitusasuntojen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoitusasuntojen käyväällä 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
Liiketoiminnan muut tuotot			
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
Yhteensä		10,8	7,7

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
Liiketoiminnan muut kulut			
Arvon alentumiset	8	2,0	0,0
Muut kulut		1,4	2,6
Yhteensä		3,4	2,6

6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

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

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
Tilintarkastajien palkkiot			
Tilintarkastus		0,1	0,1
Veroneuvonta		0,0	0,0
Muut palvelut		0,0	0,2
Yhteensä		0,2	0,3

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
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	2,3	0,4
Aineettomat hyödykkeet	15	0,8	0,8
Yhteensä		3,1	1,1

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
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista		0,5	0,5
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista		0,1	0,0
Valuuttakurssivoitot		0,1	0,1
Yhteensä		0,7	0,6

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista 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
Yhteensä	-46,5	-48,4
Yhteensä	-45,8	-47,8

11. Tuloverot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
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
Yhteensä	38,6	44,8

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

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Tulos ennen veroja	184,9	219,4
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	37,0	43,9
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	0,5	0,0
Verot aiemmilta tilikausilta	1,4	0,7
Muut erät	-0,2	0,1
Oikaisut yhteensä	1,6	0,9
Verot tuloslaskelmassa	38,6	44,8
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
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	2,58	3,22
Laimennettu	2,58	3,22

13. Sijoitusasunnot

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa		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
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa		3 564,8	3 383,2

* 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, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon, 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 toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppaa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenoon

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 vuokrakäyttövelvoitteita 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 arava-kohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Arava-kohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintameno kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Milj. €	-10%		-5%		5%		10%	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
Kauppa-arvokohteet								
Kauppahintojen muutos	-240,0	-8,2%	-120,0	-4,1%	120,0	4,1%	240,0	8,2%
Tuottoarvokohteet								
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
Hankintameno 1.1.		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
Kirjanpitoarvo 31.12.		69,7	4,7	1,3	75,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-	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
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		2,0	3,6	0,3	5,8
Kirjanpitoarvo 1.1.		103,0	1,0	1,1	105,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		67,7	1,1	1,1	69,9

2016

Milj. €		Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2016 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		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
Kirjanpitoarvo 31.12.		103,0	4,6	1,4	109,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		-	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
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	3,6	0,3	3,9
Kirjanpitoarvo 1.1.		111,1	1,1	1,1	113,4
Kirjanpitoarvo 31.12.		103,0	1,0	1,1	105,1

15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet

2017

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

2016

Milj. €		Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2016 Yhteensä
Hankintameno kauden alussa		0,3	5,4	5,7
Lisäykset		-	0,5	0,5
Vähennykset		-	-	0,0
Siirrot erien välillä		-	0,1	0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa		0,3	6,0	6,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa		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
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa		0,3	4,4	4,7
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	1,8	1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.		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 kaultta	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2017 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
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	-
Yhteensä		0,6	1,7	10,7	13,0			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	21	-	-	10,8	10,8	-	10,8	-
Rahavarat	22	-	-	14,2	14,2	-	14,2	-
Yhteensä		0,0	0,0	25,1	25,1			

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	-
Yhteensä		39,4	0,0	1 521,8	1 561,2			

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	-
Yhteensä		3,3	0,0	314,4	317,7			

31.12.2016

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2016 Tasearvot yhteensä	Käyvät arvot hierarkiatasoin		
						Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
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	-
Yhteensä		0,5	1,7	12,9	15,1			

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

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	-
Yhteensä		54,4	0,0	1 794,4	1 848,9			

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	-
Yhteensä		1,1	0,0	157,0	158,1			

Käyvän 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
Myytävissä olevat rahoitusvarat		
Muut osuudet	1,7	1,7
Yhteensä	1,7	1,7

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
Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaissaamiset	17 27	0,6	0,5
Lainasaamiset	17	10,7	12,9
Yhteensä		11,3	13,4

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia osuomistusasuntoja omistavilta asunto-osaakeyhtiöiltä. 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
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	9,5	-	-	-3,1	-	6,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,5	-0,2	-	-	-	6,4
Yhteensä	16,1	-0,2	0,0	-3,1	0,0	12,8
Laskennalliset verovelat						
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
Yhteensä	225,9	14,1	0,0	0,0	0,0	240,0

Milj. €	1.1.2016	Tulosvaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myydyt tytäryhtiöt	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	8,9	0,0	-	0,7	-	9,5
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,6	-0,1	-	-	-	6,5
Yhteensä	15,5	-0,2	0,0	0,7	0,0	16,1
Laskennalliset verovelat						
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
Yhteensä	202,6	23,2	0,0	0,0	0,1	225,9

21. Myyntisaamiset ja muut saamiset

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

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Siirtosaamisten erittely		
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
Yhteensä	1,1	1,9

22. Rahavarat

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

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
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-25,4
Yhteensä	0,0	-25,4

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 merkisivät 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 tuotontulouusrajoitukset, 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
Eläkevelvoitteet taseessa		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	0,0	0,0
Etuuspohjainen nettovelka taseessa	0,0	0,0

SATOn on ollut aikaisemmin rahastoitu johdon lisäeläkejärjestely vakuutusyhtiössä. Järjestely on täydentänyt lakisääteistä eläkettä. Viimeinen järjestelyyn piirissä ollut henkilö on siirtynyt eläkkeelle loppuvuodesta 2016. SATOn ei ole velvoitteita tai muita vastuuta 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
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.	0,0	0,1
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
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.	0,0	0,0

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Milj. €	2017	2016
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.	0,0	0,1
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
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.	0,0	0,0

Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset

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

Tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu

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

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
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	745,9	844,6
Pankkilainat	528,3	474,1
Korkotukilainat	290,6	408,1
Aravalainat	57,0	67,7
Yhteensä	1 621,8	1 794,4

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Lyhytaikaiset		
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
Yhteensä	309,9	148,5

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

Johdannaisopimusten käyvät arvot

Milj. €	31.12.2017			31.12.2016		
	Positiivinen	Negatiivinen	netto	Positiivinen	Negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset						
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
Yhteensä	0,6	-39,4	-38,8	0,5	-54,4	-53,9
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,4	-0,4	-	-1,1	-1,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-2,9	-2,9	-	-	-
Yhteensä	0,0	-3,3	-3,3	0,0	-1,1	-1,1
Yhteensä	0,6	-42,7	-42,1	0,5	-55,5	-55,0

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

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. Korkosuojaus erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolittain 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	
Varaukset kauden lopussa 31.12.2016	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
Varaukset kauden lopussa 31.12.2017	4,0	0,2	2,0	6,1

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

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemukseräisiin 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
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		9,3	16,7
Ostovelat	17	4,5	8,5
Muut velat		5,3	4,5
Siirtovelat		40,3	40,2
Ostovelat ja muut velat yhteensä		59,4	69,9

Milj. €		31.12.2017	31.12.2016
Siirtovelkojen olennaiset erät			
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
Yhteensä		40,3	40,2

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 johdannaisopimuksilla, 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 suojausena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, 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 vuokranmääritystä, 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.

Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvästä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski 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 valuuttariski, 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 riittävytydestä 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%
Vaihtuvakorkeiset 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
Vaikutus yhteensä	-3,8	0,1	32,4	-3,4	-2,4	0,1	30,6	-3,2

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

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	-	-
Vaikutus yhteensä	-0,1	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,1	0,0	0,0

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2017

Milj. €	1 vuoden	2-5	6-10	11-15	15	2017
	aikana	vuoden	vuoden	vuoden	vuoden	
Rahoitusvelat						
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
Yhteensä	-347,1	-1 282,9	-290,0	-79,7	-110,0	-2 109,7
Johdannaissopimukset						
Korkeojohdannaiset	-10,7	-29,2	-7,9	-	-	-47,9
Yhteensä	-10,7	-29,2	-7,9	0,0	0,0	-47,9
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-357,9	-1 312,1	-297,9	-79,7	-110,0	-2 157,6

31.12.2016

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2016 yhteensä
Rahoitusvelat						
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
Yhteensä	-190,9	-1 430,5	-286,6	-92,6	-134,3	-2 134,8
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-12,0	-32,4	-6,6	-	-	-51,0
Yhteensä	-12,0	-32,4	-6,6	0,0	0,0	-51,0
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	202,8	-1 462,9	-293,2	-92,6	-134,3	-2 185,8

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

31. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
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
Yhteensä	126,9	131,5

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
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
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
Yhteensä		-66,2	-122,5

Milj. €

Korollisten velkojen muutokset kauden aikana

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

33. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Lainavakuudet		
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

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

34. 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 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
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

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

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

Tuhat €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot (t€)		
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
Yhteensä	562	496

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 tytäryritykset

Tilanne 31.12.2017	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
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
Osuudet osakkuusyhtymissä		
SV-Asunnot Oy	50.0	50.0

Muut osakkeet		
Outakessa Koy	100.0	100.0
Espoon Aallonrivi As Oy	100.0	100.0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6.8	2.2
Tytär-yhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
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
Jussinovi 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 Alhonrinne 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
Kasarminkatu 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 Alapeussonkatu 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 Fregatfinranta As Oy	4.7	4.7
Turun Föörinranta 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 Kilteripuisto 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 Tähtiö 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 Soppeenkatuja As Oy	100.0	100.0
Sato-Rakennuttajat Oy		
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
SATOkoti Oy		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100.0	100.0
Tohlopinkontu Koy (SATOkoti)	100.0	40.0
SATOkoti 15 Oy		

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
SATOkoti 16 Oy		
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
SATOkoti 18 Oy		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100.0	100.0
SATOkoti 21 Oy		
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100.0	100.0
SVK Yhtymä Oy		
Suomen Vuokratodit 1 Oy	100.0	100.0
Suomen Vuokratodit 2 Oy	100.0	100.0
Suomen Vuokratodit 3 Oy	100.0	100.0
Suomen Vuokratodit 1 Oy		
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
Suomen Vuokratodit 2 Oy		
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
Suomen Vuokratodit 3 Oy		
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
Suomen Satokodit 16 Oy		
Meiramikuja As Oy	4.7	4.7
Satosorsa As Oy	19.9	19.9
Suomen Satokodit 19 Oy		
Pellervon Pysäköinti KOy	16.0	16.0
Suomen Satokodit 21 Oy		
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
Suomen Satokodit 22 Oy		
Vantaan Kortteeri As Oy	6.4	6.4
Sato VK 16 Oy		
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
Sato VK 17 Oy		
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

Sato VK 18 Oy		
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 Pasuunatie 8 As Oy	74.8	9.1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12.3	12.3
Helsingin Tulisuoontie 20 As Oy	100.0	100.0
Kuovi As Oy	100.0	100.0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	66.7	50.7
Sato VK 19 Oy		
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
Sato VK 20 Oy		
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
Sato VK 21 Oy		
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
Sato VK 22 Oy		
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
Sato-Osaomistus Oy		
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 Laamannantie 14 ja 17 As Oy (VA)	95.9	34.0
Oulun Laamannantie 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
Vatrotalot 2 Oy		
Sato-Osaomistus Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 3 Oy		
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
Vatrotalot 4 Oy		
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
Liikevoitto/-tappio				-6,4	-5,5
Rahoitustuotot ja -kulut	9			-41,1	-39,0
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja				-47,5	-44,4
Konserniavustukset	10			125,6	110,2
Tuloverot	11			-15,6	-13,2
Tilikauden voitto				62,5	52,6

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
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 osakkuusyrietyksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,0
Yhteensä		1 086,0	1 085,7
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
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
Yhteensä		573,7	323,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 659,7	1 408,7
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osaikapääoma	20 21	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
Yhteensä		350,5	288,0
Pakolliset varaukset	22	0,0	0,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	23	1 047,7	901,1
Lyhytaikainen	24	261,5	219,6
Yhteensä		1 309,2	1 120,7

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

1 659,7

1 408,7

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
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
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-5,9	-4,1
Käyttöpääoman muutokset:		
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
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1,4	-4,5
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
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-78,5	-37,1
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
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
Myönnetyt lainat	-395,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	7,8	3,4
Investointien rahavirta (B)	-388,4	-247,5

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
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
Rahoituksen rahavirta (C)	454,3	286,0
Rahavarat tilikauden alussa	12,6	11,2
Rahavarat tilikauden lopussa	0,0	12,6

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
Yhteensä	7,5	7,3

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
Yhteensä	5,2	6,0

3. Materiaalit ja palvelut

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

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
Yhteensä	3,0	3,0

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
Yhteensä	1,1	1,1

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
Yhteensä	13,0	12,1

9. Rahoitustuotot ja -kulut

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

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

10. Konserniavustukset

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Saadut konserniavustukset	125,6	110,2
Yhteensä	125,6	110,2

11. Tuloverot

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

TASEEN LIITETIEDOT

12. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	2017	2016
Muut pitkävaikutteiset menot		
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
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,1	1,9
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2,1	1,9

13. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	2017	2016
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

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
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0

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
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,0

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
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	0,7
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1,7	1,7

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
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 081,2	1 081,2

15. Osuudet osakkuusyrittä

Milj. €	2017	2016
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

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
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,0
Sijoitukset yhteensä	1 082,2	1 082,1

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
Kirjanpitoarvo	1,8	4,7

18. Pitkäaikaiset saamiset

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

19. Lyhytaikaiset saamiset

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

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

Siirtosaamisten olennaiset erät

Korot	0,0	0,0
Muut	0,1	0,4
Yhteensä	0,1	0,4

20. Oma pääoma

Milj. €	2017	2016
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
<hr/>		
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
<hr/>		
Käyttörahaso 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahaso 31.12.	1,1	1,1
<hr/>		
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
<hr/>		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	123,9	96,6
Osingonjako	0,0	-25,4
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	123,9	71,2
<hr/>		
Tilikauden voitto	62,5	52,6
<hr/>		
Oma pääoma yhteensä 31.12.	350,5	288,0

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
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	302,4	239,8

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
Yhteensä	0,0	0,0

24. Pitkäaikainen vieras pääoma

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

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

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 047,7	901,1
---	----------------	--------------

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	178,2	77,9
--	--------------	-------------

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

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
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	0,0	68,1
Siirtovelat	0,0	16,9
Yhteensä	0,4	85,4
Velat muille		
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
Yhteensä	261,1	134,2
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	261,5	219,6
Vieras pääoma yhteensä		
	1 309,2	1 120,7
Siirtovelkojen olennaiset erät		
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
Yhteensä	18,8	39,8

26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Konserniyhtiön velasta		
Takaukset	175,5	314,8
Yhteensä	175,5	314,8

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Muut vastuut		
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
Yhteensä	6,9	10,6

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).

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
Osakekohtaiset tunnusluvut					
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
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta					
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 -/+ Uudisasuntomyyntiin 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	

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 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(at)sato.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. Lisätietoja saa osoitteesta viestintä (at) sato.fi.

Osakkeiden jakauma 2.1.2018

Omistaja	Omistusosuus %
Balder Finska Otas AB	53,7
Stichting Depository 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.