

VUOSIKERTOMUS

2016



sato

SISÄLLYSLUETTELO

SATO lyhyesti	1	6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	112
Toimitusjohtajan katsaus	3	7. Tilintarkastajien palkkiot	112
SATOn vuosi 2016	5	8. Poistot ja arvonalentumiset	114
Kotona/SATO StudioKoti ja ToiveKoti	7	9. Tutkimus- ja kehittämismenot	114
Yhteiskunnassa/Täydennysrakentaminen	8	10. Rahoitustuotot ja -kulut	114
Kotona/Vedensäästökilpailu	9	11. Tuloverot	115
Yhteiskunnassa/Käyttötarkoituksen muutos	10	12. Osakekohtainen tulos	115
Kotona/Talotreffit	11	13. Sijoitusasunnot	116
Yhteiskunnassa/Uusiutuva energia	12	14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	118
Yleinen toimintaympäristö	13	15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet	119
Megatrendit	16	16. Osuudet muissa yhteisöissä	120
Asuntomarkkinat	17	17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain	121
Strategiamme	21	18. Myytävissä olevat rahoitusvarat	123
Arvonluonti	23	19. Pitkäaikaiset saamiset	123
Sidosryhmät	24	20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana	124
Toimitusketju	27	21. Vaihto-omaisuus	125
SATO-kodit	28	22. Myyntisaamiset ja muut saamiset	126
Vuokraus	32	23. Rahavarat	126
Asiakaspalvelu	33	24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	127
Asiakkuuksien kehittäminen	34	25. Eläkevelvoitteet	128
Pietari	35	26. Korottomat velat	130
Investoinnit	38	27. Korolliset velat	130
Rahoitus	40	28. Johdannaiset	131
Sijoittajadialogi	44	29. Varaukset	131
Kiinteistökehitys	44	30. Ostovelat ja muut velat	132
Uudis- ja korjausrakentaminen	46	31. Rahoitusriskien hallinta	132
Asumisen kehittäminen	48	32. Muut vuokrasopimukset	136
Olenaisuusanalyysi	50	33. Rahavirtalaskelman liitetiedot	137
SATOn vastuullisuus	52	34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	137
Asiakkaat	54	35. Lähipiiritapahtumat	138
Henkilöstö	57	36. Vieraan pääoman menot	139
Kumppanit	59	37. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat	140
Ympäristö	60	38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	140
Talous	63	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	156
Vastuulliset toimintaperiaatteet	66	Emoyhtiön tase, FAS	157
Riskienhallinta	67	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	159
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	70	1. Tuloslaskelman liitetiedot	161
Hallintoelimet	70	2. Taseen liitetiedot	164
Sisäinen valvonta	77	Tilintarkastuskertomus	172
Palkka- ja palkkioselvitys	79	Tunnusluvut	177
Hallitus	81	Tietoja osakkeenomistajille	179
Johtoryhmä	84	Raportointiperiaatteet	181
Hallituksen toimintakertomus	88	Olenaiset näkökohdat ja laskentarajat	182
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	95	Vastuullisuuden tavoitteet ja toteuma	185
Konsernitase, IFRS	97	Vastuullisuuden käsitteet	187
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	99	Ympäristö	190
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	101	Henkilöstö	193
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	103	GRI-indeksi	195
2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset	110	Varmennusraportti	202
3. Segmenttiliitetiedot	111		
4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus	111		
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	112		

SATO LYHYESTI

MEISTÄ LYHYESTI

SATO on vastuullinen vuokranantaja, jolla on merkittävä rooli kaupungistumiskehityksen mahdollistajana ja asumisratkaisujen tarjoajana. Kasvatamme asuntotarjontaa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joihin suurin osa muuttoliikkeestä kohdistuu. Kehitämme monipuolisia asumisratkaisuja erilaisiin asumistarpeisiin sekä tuotamme asiakkaillemme arkea helpottavia etuja ja elämyksiä.

25 300**SATO
VUOKRAKOTIA****180****SATO
HOTELLIKOTIA****530****SATO-KOTIA
PIETARISSA****50 000****SATO-
ASUKASTA**

Toiminta-alueet



*Palvelulupauksemme on Koti
kuten haluat.*

INNOSTAVA VUOSI

Kertomusvuosi on ollut SATOlle menestyksekkäs ja positiivisella tavalla mullistava. Omalta kannaltani se on ollut innostava ja opettavainen. Kestävän menestyksemme ytimeen nostamamme asiakasvetoisuus vauhditti meitä parempaan asiakaspalveluun, mikä näkyy useissa tuloksissa. Ennätysuurilla investoinneilla rakennamme kaupungistuvaa Suomea ja nostamme vuokra-asuntotarjontamme määrää ja laatua.

Kaupungistumiskehitys on elintärkeää Suomen menestykselle. Asumista kehittävänä pitkäjänteisenä toimijana SATO on merkittävässä asemassa mahdollistamassa kaupungistumista.

TRENDIEN VAIKUTUKSET NÄKYVÄT JA TUNTUVAT STRATEGIASSAMME

Koko henkilöstömme osallistui SATO:n uuden strategian valmisteluun. Haimme työhön kimmokkeita ja ymmärrystä isoista yhteiskunnallisista treندهistä ja muista toimintaympäristöömme vaikuttavista tekijöistä. Syksyllä täsmensimme hallituksen kanssa SATO:n **tulevan suunnan ja strategiset tavoitteet**.

Globalisaatio, digitalisaatio ja kestävä kehityksen vaatimukset muuttavat merkittävästi Suomen kaltaisia toimijoita: uudet innovaatiot, yritykset ja työpaikat syntyvät pääsääntöisesti kaupunkiympäristöissä, jossa ihmiset ja ideat kohtaavat. Kaupungistumiskehitys on Suomen kansainvälisen menestyksen avaintekijä. **Uskomme, että tulevaisuuden Suomen kehittyvissä kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä.** 

Omassa strategiassamme kohdistamme investointimme nopeimmin kasvaville kaupunkialueille.

Megatrendit ja kaupungistuminen muuttavat ihmisten käyttäytymistä ja arvomaailmaa. Siksi asumisen sisällönkin on muututtava. SATOssa näemme trendimuutokset valtavana mahdollisuutena uudistua ja parantaa asumispalvelujamme – uuden missiomme mukaisesti: "Mullistamme asumisen – tarjoamme enemmän kuin seinät". Toimintamme keskeinen muutos on vahva "Asiakas ensin" -asenne, joka kuvastaa sitoutumistamme jatkuvasti paranevaan asiakaspalveluun ja asiakaskokemukseen. Tekeminen konkretisoituu

mm. noin 30 uuden satolaisen rekrytoinnilla alkuvuoden 2017 aikana. Olemme myös sitoutuneet uusien digitaalisten palveluiden kehittämiseen asiakkaidemme arjen parantamiseksi.

ASUMISEN HINTATASO PUHUTTAÄ – RAKENTAMINEN KORJAA TILANNETTA

Etenkin pääkaupunkiseudulla koetaan – maailman muiden metropolien tapaan – kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta riittämättömäksi. Kyse on yksinkertaisesti kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta.

Käynnissä oleva ennätysvilkas asuntorakentaminen vahvistaa kaupungistuvaa ja siten kansainvälisesti menestyvää Suomea.  Hyvän kehityksen takana on suurien kaupunkien riittävä kaavoitustyö sekä päätökset tulevista raideliikennetähtäimistä.

Vauhti on siis hyvä, mutta pääkaupunkiseudun arvioitua 20 000 asunnon ja Tampereen 3 000 asunnon vajetta (VTT) on nykyisellään rakentamistahdilla kiertävä kiinni useamman vuoden ajan. Tämän lisäksi on rakennettava vuosittain vähintään 25 000 asuntoa vastataksemme väestörakenteen kehitykseen (VTT). Suuri osa asuntovajeesta on syntynyt 2000-luvulla ARA-tuotannon vähennyttä kiristyneiden määräysten takia. Uusi kymmenen vuoden korkotukimalli edustaa oikean suuntaista kehitystä, mutta tarvitaan myös muita asumistarpeen oikein kohtaavia vaihtoehtoja. Erityisen tärkeää on välttää kaikkia säädöksiä ja toimenpiteitä, jotka rikkoisivat positiivisen kehityksen rakentamisen vauhdissa ja asuntotarjonnan lisäämisessä.

Maailman talouskehityksen epävarmuus on luonut tilanteen, jossa kiinteistösijoittamisen houkuttelevuus on noussut. Suomessa muutos on näkynyt mm. asuntorahastojen määrän

kasvuna ja yksityishenkilöiden aktiivisena asuntosijoittamisena, jotka osaltaan tukevat tarjonnan kasvua ja hillitsevät hintojen nousua. Kehitykseen saattaa tulla nopeakin muutos, jos muiden sijoituskohteiden kiinnostavuus paranee.

Vaikuttavimmat muutokset hintatasoon saadaan lisäämällä tarjontaa kysyntää vastaavaksi määrällisesti riittävällä kaavoituksella ja tonttitarjonnalla. Kun samalla kaavoitusta ja rakentamista kehitetään terävämmin aitoon asiakastuntemukseen perustuvaksi ja vähennetään kustannuksia nostavaa sääntelyä, ulottuvat vaikutukset kaikille.

Nykyisen sääntelyn sisällä SATO haluaa edistää kohtuuhintaisempaa asumista kumppanikaavoituksen keinoin, täydennysrakentamisen aktiivisella edistämällä, tehostamalla asuntosuunnittelua ja kehittämällä tuotannon vakiointia tavalla, joka mahdollistaa elävän kaupunkikuvan toteuttamisen. Hyviä esimerkkejä ovat uudet konseptimme **SATO StudioKoti** ja **SATO ToiveKoti**. Meillä on yhdessä merkittävien kasvukaupunkien kanssa vireillä täydennysrakentamisen mahdollistavia kaavamuutoksia 2 000 uuden asunnon rakentamista varten. Toivoisin, että kuntien ja yksityisten toimijoiden kumppanuuskaavoitus yleistyy, jolloin uusien asuinalueiden täsmäkehittämiselle olisi hyvät eväät tulevan asukaskunnan toiveiden ja mahdollisuuksien pohjalta.

Uudistimme asuntokantaamme ennätyksellisen suurilla investointi- ja realisointimäärillä.

ONNISTUMISIA 2016

On ollut iso ilo nähdä, kuinka henkilöstömme on laajalla rintamalla innostunut asiakasvetoisen palvelumme kehittämisestä. Suoritusemme parani monella osa-alueella edellisvuodesta. Jalkauduimme entistä aktiivisemmin asukkaidemme keskuuteen: talotreffeillä, asuntotarkastusten yhteydessä, puhelimitse ja erilaisissa asiakastilaisuuksissa, joista suurimpaan perhetapahtumaan osallistui noin 1 000 asiakastamme. Seurauksena asukkaidemme suositteluhaluukkuus eli NPS parani selvästi ja vuokrausasteemme nousi jokaisena vuosineljänneksenä.

Uudistimme asuntokantaamme ennätyksellisen suurilla investointi- ja realisointimäärillä.  Asuntokanta kasvoi noin 1 800 asunnolla. Aktiivisen asuntokannan kehitystyön myötä olemme luponeet väestöltään pienempien paikkakuntien asuntokannasta ja keskittyneet kasvavien kaupunkiseutujen pienikokoisiin asuntoihin kaupungistumiskehityksen tukemiseksi. Tämä nopeuttaa kiinteistöomaisuutemme arvokehitystä, mikä edelleen mahdollistaa tulevia investointejamme.

Investointien rahoitusta vahvistettiin SATOn osakkaiden noin 113 miljoonan euron sijoituksilla yhtiöön sekä uusilla rahoituslähteillä. Rahoitusrakenteemme muutoksessa merkittävimpiä askelia olivat järjestyksessään toinen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku maaliskuussa sekä syksyyn sijoittuvat yhteensä 200 miljoonan euron kiinteistövakuudettomat lainajärjestelyt Aktian ja Euroopan investointipankin (EIP) kanssa.

Koko henkilöstön kanssa tehty strategiatyö oli arvokas kokemus ja synnytti vahvan pohjan uusien linjaustemme mukaisille tuleville onnistumisille.

MULLISTAMME ASUMISEN

Aiomme osaltamme kehittää kaupungistuvaa Suomea ja suomalaista asumista yhteistyössä asiakkaidemme ja kumppaniemme kanssa. Asiakkaidemme arvostusten muuttuessa haluamme luoda mahdollisuuksia asumisen "personointiin" erilaisin palveluin.

Teemme osaamamme perusasiat entistä paremmin ja uudistamme tapaamme palvella asiakkaitamme. SATO-asiakkuus tarkoittaa jatkossa yksilöllistä palvelua, etuja, yhteisöllisyyttä ja monipuolisia asumisen vaihtoehtoja. Toteuttaaksemme nämä olemme käynnistäneet kolme strategista kehitysohjelmaa: **Asiakas ensin**, **OmaSATO** ja **Monipuoliset asumisen konseptit**.

Kaikki satolaiset ovat innolla mukana aikaansaamassa muutosta. Tämä näkyi mm. henkilöstötutkimuksen tuloksissa, jotka paranivat edellisvuodesta. Tällä joukolla on mahtavaa jatkaa hienosti alkanutta matkaa.

Kiitän SATOn omistajia, jotka investoivat yhtiöön ja suomalaiseen kaupungistumiseen merkittävästi vuonna 2016 sekä hallituksen jäseniä, yhteistyötahojamme sekä muita sidosryhmiä hedelmällisestä yhteistyöstä. Ennen kaikkea kiitän asiakkaitamme, joiden ansiosta SATO-kodit ovat täynnä elämää.

Saku Sipola

SATON VUOSI 2016

VUOSI PÄHKINÄNKUORESSA

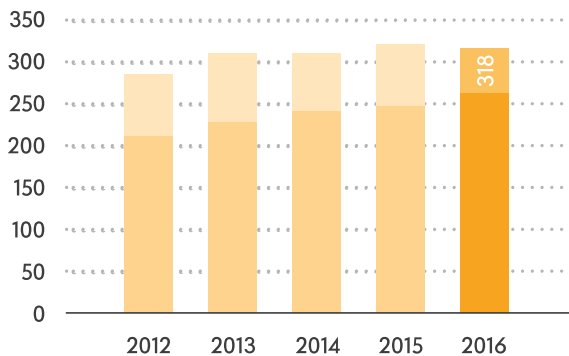
ENNÄTYKSELLISET ASUNTOINVESTOINNIT

- Asuntoinvestoinnit olivat 572,6 (250,5) milj. €.
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 3 381 (1 184) asuntoa.
- Rakenteilla oli 1 232 (1 278) uutta asuntoa.
- Realisointien jälkeen asuntomäärä kasvoi 1 793 asunnolla.
- Strategian keskiöön nostettu asiakasvetoisuus näkyi vuokrausasteessa, joka vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 94,8 prosentista viimeisen kvartaalin 96,3 prosenttiin. Koko vuoden vuokrausaste Suomessa oli 95,6 (96,4) %.

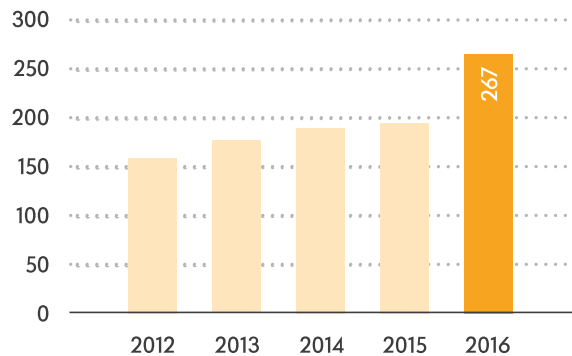
OMAVARAISUUS VAHVISTUI

- Sijoitettu pääoma oli 3 196 (2 669) milj. €.
- Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 9,1 (7,6) %.
- Tulos ennen veroja oli 219,4 (159,4) milj. €. Tulosparannus perustui pääosin asuntojen positiiviseen arvomuutokseen, joka oli 124,3 (62,4) milj. €. Arvomuutoksen taustalla on keskittyminen kasvavien kaupunkiseutujen pienempiin asuntoihin.
- Omanvaraisuus vahvistui arvonnousun ja omistajien pääomasijoituksen tukemana ja omavaraisuusaste oli 35,2 (33,3) %.
- Liikevaihto oli 318,0 (323,4) milj. €, josta vuokratuotot olivat 262,7 (249,4) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 3,22 (2,49) euroa.

Liikevaihto, milj. €

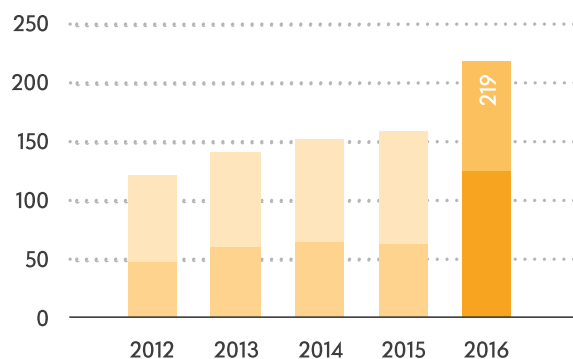


Liikevoitto, milj. €

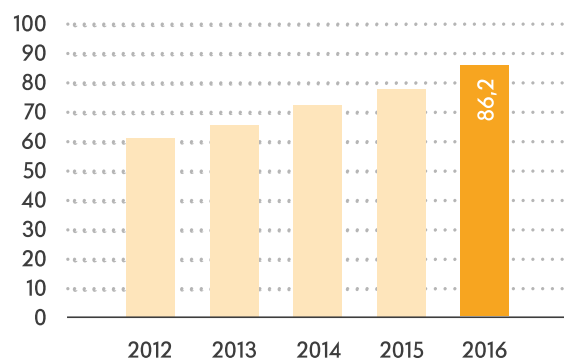


■ Vuokratuottojen osuus

Tulos ennen veroja, milj. €

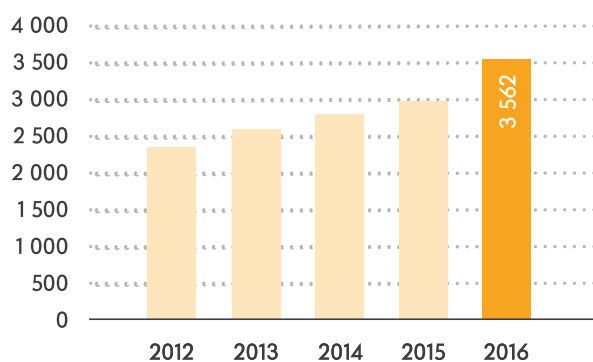


Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €

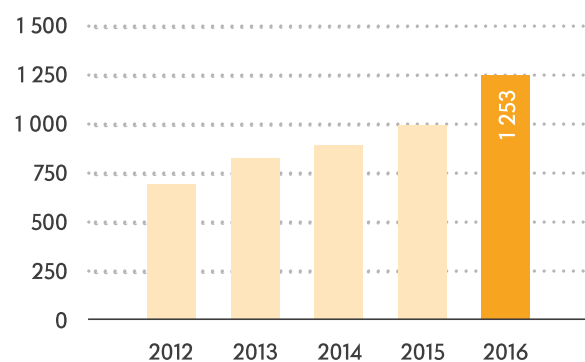


■ Käyvän arvon muutos

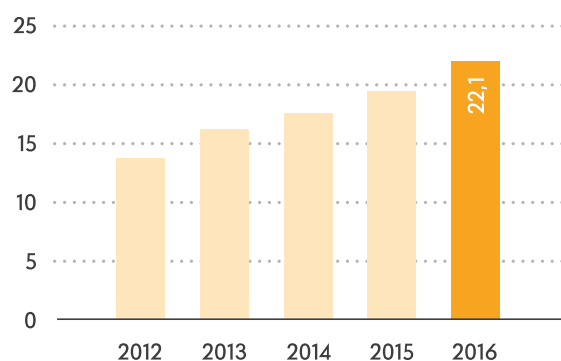
Tase, milj. €



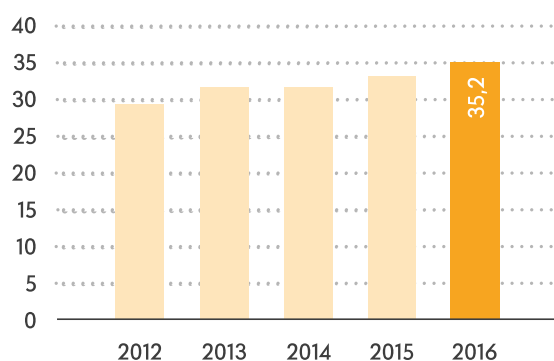
Oma pääoma, milj. €



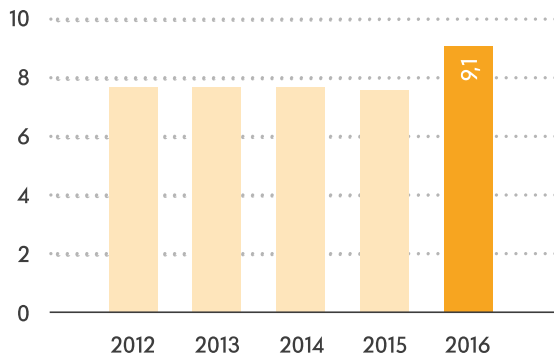
Oma pääoma/osake, €



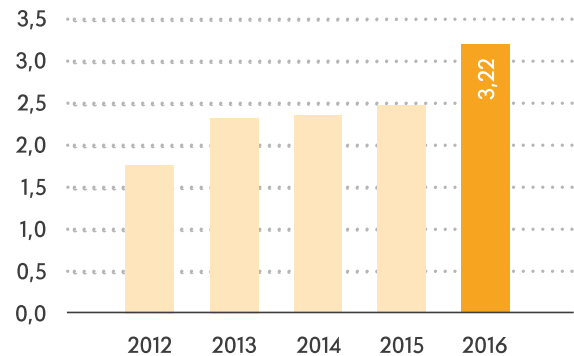
Omavaraisuusaste, %



Sijoitetun pääoman tuotto %



Tulos/osake, €



SATON TARINAT/KOTONA

UUDENLAISTA ASUMISTA

Asukkaat tekevät kodin. Me tuemme heitä siinä tarjoamalla hyviä asuntoja. SATO StudioKoti ja SATO ToiveKoti -ratkaisut ovat kehittämiämme vaihtoehtoja kohtuuhintaisen asumisen tarpeeseen.

SATO STUDIOKOTI

SATO StudioKodissa voi asua noin 500 euron kuukausivuokralle. Idea konseptille syntyi SATOn henkilöstön ja nuorten lukiolaisten innovaatioaloitteiden pohjalta. Lähtökohtana on ainutlaatuinen ja viihtyisä yhteisöllinen asumiskokemus, jonka puitteena on laadukkaat perinteistä poikkeavat tila- ja sisustusratkaisut. Konseptissa koti laajenee käsittämään asunnon lisäksi talon yhteisölliset tilat.

Omassa käytössä on kolmen metrin huonekorkeuden omaava yksiö, jossa on tilava parvi ja oma parveke. Räätelöidyt rakenteisiin upotetut kalusteratkaisut säästävät lattiapinta-alaa. Yhteisten tilojen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota tilojen tunnelmaan ja toimivuuteen.

Konseptin pilottikohde valmistuu loppuvuodesta 2017 Vantaan Martinlaaksoon. Ennen valmistumista suunnittelemme yhdessä tulevien asukkaiden kanssa yhteistilojen käyttöä ja asukastoimintaa.

SATO TOIVEKOTI

Olemme kartoittaneet hyviksi koettuja asuntoratkaisuja asukkailta saaduista palautteista ja henkilöstömme kokemuksista. Näiden perusteella olemme suunnitelleet modulaariset ratkaisut erikokoisista asunnoista. ToiveKoti-konsepti sisältää näin ollen erilaisiin rakennusrunkoihin mukautuvat parhaat asutuspohjat. Asunnot ovat toiminnallisuudeltaan erinomaisia ja pinta-aloiltaan tehokkaita.

Malliasunnot nopeuttavat uusien kohteiden suunnittelua ja tuottavat kustannussäästöjä. Myös asiakastytyväisyys paranee asuntojen hyvän hinta-laatusuhteen ansiosta. Ensimmäinen ToiveKoti-konseptia hyödyntänyt kohde on suunnitteilla Vantaalla.

Tämä tuntuu kaksiolta, ihan uskomaton juttu!

SATON TARINAT/YHTEISKUNNASSA

TÄYDENNYS- RAKENTAMISELLA HYÖTYJÄ

Täydennysrakentaminen on yksi keino edistää kohtuuhintaista asumista. SATolla on täydennysrakentamisen kaavahankkeita vireillä noin 2 000 asuntoa varten ja potentiaalisia hankkeita noin 1 500 asuntoa varten. Uudistuotannon vauhdittamana asukkaille tulee mahdollisuus muuttaa uuteen asuntoon tutulla asuinalueella.

Käynnistimme Helsingin kaupungin kanssa Kontulassa täydennyskaavoituksen muutamien SATOn omistamien asuintalojen tonteilla syksyllä 2015.

ASUKKAAT MUKANA KONTULAN KEHITTÄMISESSÄ

Naapuritalojen asukkaat pääsivät kaavoitusprosessin aikana vaikuttamaan suunnitelmiin yhteisissä tilaisuuksissamme, joissa he antoivat meille arvokasta tietoa heille tärkeistä asioista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2016, jonka yhteydessä kaupunki järjesti myös asukastilaisuuden.

UUDET ASUNNOT LISÄÄVÄT VALINNANVARAA

Kontulassa tilaisuuksiimme osallistuneet asukkaat

kokivat täydennysrakentamisen myönteisenä, ja asukkaat arvostavat uusien rakennusten tuomaa lisävalinnanvaraa esim. hissien ja esteettömyyden vuoksi. Monet alueen asukkaista haluavat asumistarpeidensa mahdollisesti muuttuessaan asua Kontulassa ja modernit asunnot houkuttelevat. SATOn nykyisiltä asukkailta tulemme vielä kartoittamaan esimerkiksi heidän piha-alueidensa ja jättepisteittensä parannustoiveita.

SATolle noin 170 uutta asuntoa Kontulaan olemassa oleville tonteille.

Kontulaan SATOn kohteisiin toteutettava täydennysrakentaminen mahdollistaa noin 170 uuden kodin rakentamisen. Tavoitteena on saada kaavamuutos lainvoimaiseksi kesällä 2017 ja toteuttaa hanke vuosina 2018–2020.

SATON TARINAT/KOTONA

ASUKKAAT AKTIIVISESTI MUKANA VEDENSÄÄSTÖ- KILPAILUSSA

SATOn vedensäästökilpailu toimii asukkailla sekä herätyksenä että muistutuksena. Talojemme veden ominaiskulutus oli yhteensä noin 400 litraa rakennuskuutiota kohden, ja tavoitteenamme on päästä alle 350 litran ominaiskulutukseen vuoteen 2020 mennessä.

Vedenkulutusta verrattiin sekä edellisen vuoden vastaavan ajanjakson että edeltävään kuuden kuukauden kulutukseen taloittain, ja kulutustaan suhteellisesti eniten tehostanut talo valittiin voittajaksi.

SUURIA SÄÄSTÖJÄ PIENILLÄ TOIMENPITEILLÄ

Asukkaita kannustettiin tarkkailemaan vedenkäyttöään ja vähentämään vedenkulutusta kuuden kuukauden ajan. Voittajatalo Tampereen Härmälänrannassa säästi kilpailuajana selkeästi muita enemmän, noin 25 prosenttia, vettä suhteessa edeltävään puolen vuoden jaksoon ja noin 30 prosenttia suhteessa edellisen vuoden vastaavaan kauteen. Pitkien suihkusessioiden lyhentäminen oli asukkaiden säästövinkkien ykkönen. Muita vinkkejä olivat tiskien pesu juoksevan veden sijaan astianpesukoneella ja pyykinpesu pesukoneen energiansäästöohjelmalla. Moni yllättyi siitä, kuinka suuria säästöjä pienillä toimenpiteillä saadaan aikaiseksi.

Yhteenlaskettuna kilpailuun osallistuneissa taloissa vedenkulutus pieneni noin prosentin edelliseen vuoteen nähden.

Voittajatalon asukkaat vakuuttavat vedensäästön jatkuvan.

VEDENKULUTUKSEN TEHOSTAMISTA JATKETAAN

Vedensäästökilpailun lisäksi edistämme vedenkulutuksen vähentämistä monin keinoin. Vuotava wc-pönttö tai tiputtava hana kuluttaa vuodessa litrakaupalla vettä. SATOn kiinteistöjen normaaliin ylläpitotoimintaan kuuluu mm. vedenkulutuksen seuranta ja vettä säästävien kalusteiden asentaminen asuntoihin. Isommissa kiinteistökorjauksissa panostamme vedenkulutuksen vähentämistä edistäviin teknisiin ratkaisuihin.

Kilpailu saa tarkkailemaan hiukan enemmän oman huushollin tapoja.

SATON TARINAT/YHTEISKUNNASSA

KUTOMON UUSI ELÄMÄ

SATO tutkii aktiivisesti mahdollisuuksia asuntotarjonnan lisäämiselle pääkaupunkiseudulle. Käyttötarkoituksen muutokset jatkavat olemassa olevien rakennusten elinkaarta ja tarjoavat keskeisillä sijaintipaikoilla puitteet persoonallisille asunnoille, joita asiakkaamme yhä enemmän odottavat.

Kutomotie 14 a:n rakennus sijaitsee Helsingin Talin alueella, ja arkkitehti Erkki Huttunen suunnitteli sen 1940-luvulla alun perin kutomotehtaaksi.

KUTOMOTEHDAS MUUTTUI ASUNNOIKSI

Kutomotien rakennuksessa oli elinkaaren ensimmäisen vaiheen teollisuuskäytössä kutomotilojen lisäksi myös muun muassa toimistoa sekä pakkaus- ja lähetystiloja. Helsingin Puhelinyhdistys osti rakennuksen 1950-luvulla omaan käyttöönsä, ja tämän jälkeen rakennus on ollut pääosin toimistokäytössä. SATO hankki kiinteistön omistukseensa vuonna 2014.

Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja SATO kehitti alueen asemakaavaa yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Rakennukseen toteutettiin täydellinen saneeraus ja sen käyttötarkoitus muutettiin asunnoiksi. Muutostyö valmistui joulukuussa 2016, ja uuden elämän aloittaneessa Kutomotie 14 a:ssa on nyt 63 SATO VuokraKotia.

Kutomotie 14 a on osa Talin asuinaluetta, jonne SATO on kehittänyt ja toteuttanut tähän mennessä yhteensä 260 vuokra-asuntoa ja 105 omistusasuntoa.

AVARIA ASUNTOJA TOIMIVILLA POHJILLA

Rakennuksen suojeltuun julkisivuun lisättiin parvekkeet, mutta muuten julkisivu pyrittiin pitämään entisellään. Sisätiloissa säilytettiin rakennuksen vanhoja palkkirakenteita, ja ikkunat korvattiin alkuperäisiä vastaavilla puuikkunoilla. Myös porraskäytävien kunnostaminen tehtiin vanhan talon henkeä kunnioittaen.

Entisen teollisuusrakennuksen korkeita tiloja hyödynnettiin suunnittelussa, ja osaan asunnoista rakennettiin tilavat parvet. Asuntojen koot vaihtelevat 34–54 neliön välillä. Normaalialueen korkeammat huoneet, suuret ikkunat ja parviratkaisut tuovat asuntoihin avaruutta ja valoisuutta.

SATON TARINAT/KOTONA

LETTUJA JA JUTTUSEURAA

Haluamme kuunnella asiakkaitamme entistä paremmin, palvella paremmin asukkaan arjessa ja auttaa kotiin liittyvissä asioissa. Oppiaksemme toinen toisiltamme aloitimme maaliskuussa 2016 SATOn, isännöinnin, huollon ja asukkaiden yhteiset talokohtaiset tapaamiset.

Talotreffeillä keskustellaan paljon naapuruudesta, yhteisöllisyydestä, kotien ja talojen kunnosta sekä vuokrasta. Jutustelun lomassa kerromme asukkailla mm. omatoimiremontin mahdollisuudesta, käymme läpi talon pelastussuunnitelman ja roskien lajittelua. Paikalla on myös huoltomies, jonka asukas voi pyytää esimerkiksi ripustamaan jumpparenkaat kattoon tai korjaamaan vuotavan hanan.

**PALAUTE KANNUSTAA
JATKAMAAN**

Talotreffeille on kokoontunut useamman asunnon asukkaita, monesti toistakymmentä.

"Olipa kiva, kun kaikki yhteyshenkilöt olivat paikalla, tulimme kuulluksi ja kuuntelimme", kiitteli vantaalaisasukas treffien jälkeen sähköpostitse. Helsingin Tapulikaupungissa

tapasimme 40-vuotiaassa talossa sen valmistumisesta lähtien asuneen pariskunnan ja halailuun taipuvaisen mummon. Oululaistalon naapuruksilla oli tarvetta remonttimiehelle kodin pientöiden avuksi ja lahtelaisen kerrostalon pihaan istutettiin yhteistuumin 100 kukkasipulial!

Palaute treffeistä on ollut poikkeuksetta positiivista. Uusia hedelmällisiä kohtaamisia on luvassa keväällä 2017, kun talotreffit jatkuvat.

*Kannelmäessä tuuraava
huoltomies Osku oli paistanut
lettuja treffien kunniaksi.*

SATON TARINAT/YHTEISKUNNASSA

UUSIUTUVAA ENERGIAA HYÖDYNNETÄÄN ESPOOSSA

Kilvoituksentien talojen lämmönlähteenä on maalämpö. Kohteen rakennusautomaation avulla pystymme seuraamaan kohdennetusti, miten eri säädöt ja rakennusratkaisut vaikuttavat energiatehokkuuteen asumisen aikana.

ENERGIATEHOKKUUS YLI 20 % VAATIMUSTASOA PAREMPI

Energiatehokkuus Kilvoituksentie 1:ssä on monien tekijöiden summa. Talojen rakenteissa on kiinnitetty erityistä huomiota seinien ja ikkunoiden lämmöneristävyyteen sekä tiiviyteen. Lämmitysjärjestelmän lämpötilat on mitoitettu siten, että maalämpöä voidaan hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti ja viilennykseen tarvittava energia saadaan kesäaikana lämpökaivoista. Kiinteistösähkön lähteenä on tuulivoima ja sitä täydennetään aurinkopaneeleilla.

Myös ilmanvaihdon lämmön talteenotto on normaalia tehokkaampi. Asunnoissa on vettä säästävät kalusteet ja kiinteistön valaistuksessa hyödynnetään led-polttimeita ja liiketunnistimia.

TIEDOSTAVAT ASIAKKAAT

Käytössä olevien energialähteiden ansiosta Kilvoituksentiellä kasvihuonepäästöjä muodostuu asumisen aikana vain kotitalousjätteistä. Asumisviihtyvyys talossa on huipussaan, kyselyn tuloksena asukkaiden nettosuositeluhaluukkuus NPS on 59. Erityiskiitosta saivat viihtyisä ympäristö, talon ympäristöystävällisyys ja kohteen rakennusten sulautuminen osaksi luontoa. Asiakaspalvelu ja toimivat asuntopohjat saivat myös kiitosta.

Energiatehokkuus Kilvoituksentie 1:ssä on monien tekijöiden summa.

YLEINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

POSITIIVISIA SIGNAALEJA, VAROVAISIA TULKINTOJA

Suomi jätti taantuman taakseen kertomusvuoden aikana, vaikka Suomen vientikysyntä ei ole piristynyt toivotulla tavalla. Talouskasvun odotetaan kuitenkin jatkuvan, sillä arviot maailmantalouden elpymisestä ovat jonkin verran vahvistuneet ja työmarkkinoiden kilpailukykysojimus nostaa kilpailukykyämme kansainvälisillä markkinoilla.

Euroalueella rakenneuudistukset ovat toteutuneet hitaasti, mikä saattaa jarruttaa alueen talouskasvun etenemistä.

EPÄVARMUUS UUSI NORMAALI

Maailmassa on käsillä paljon samanaikaisia riskitekijöitä. Brexit-äänestyksen ja USA:n presidentinvaihdoksen seurauksia ei vielä tunneta, geopolittisen tilanteen kehitys on arvaamatonta ja talouden perinteiset lainalaisuudet eivät näytä pätevän nykytoimintaympäristössä. Nämä tekijät aiheuttavat maailmantaloudelle epävarmuutta vielä pitkään.

TAANTUMA TAITETTU

Suomen pankki totesi joulukuussa, että Suomen talous on kääntynyt heikohkolle nousu-uralle. Vaikka kasvu on perustunut pääosin yksityiseen kulutukseen ja rakennusinvestointeihin, myös tuotannollisissa investoinneissa on nähty käänne kasvuun. Teollisuustuotanto on vuoden 2016 aikana kasvanut edellisvuotisesta ensimmäisen kerran neljään vuoteen. Bruttokansantuote ei kuitenkaan ole vielä edes saavuttanut vuoden 2008 tasoa.

TYÖLLISYYSTILANNE PARANTUMASSA

Työikäisen väestön määrän supistuminen jatkuu, mikä näkyy avoimien työpaikkojen määrän kasvuna. Myös kulutukseen perustuva kansantalouden kasvu on lisännyt työpaikkoja, erityisesti palvelualoilla ja rakentamisessa. Vaikka työllisyys jatkaa kohenemistään, työttömyysaste laskee hitaasti johtuen työn kysynnän ja tarjonnan kohtaanto-ongelmista. Pitkäaikaistyöttömien määrä on huolestuttava ja jarruttaa talouden elpymistä.

INFLAATIO MALTILLISTA

Inflaatio kiihtyi loppuvuoden 2016 aikana, mutta hintojen nousun ennustetaan pysyvän pitkään maltillisena, noin yhdessä prosentissa. Toisaalta mm. energian ja raaka-aineiden hintojen nousu saattavat hieman vauhdittaa inflaatiota.

Kertomusvuonna työmarkkinajärjestöjen tekemä kilpailukykysojimus pitää palkankorotukset ja samalla hinnankorotuspaineet hillittyinä. Hallituksen lupaamat veronkevennykset yhdessä matalan korkotason kanssa tukevat ostovoimaa.

VÄESTÖKEHITYS

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan maamme väkiluku kasvoi vuonna 2016 noin 15 000 henkilöllä ja oli vuoden lopussa noin 5,5 miljoonaa. Suurin syy väestönkasvuun oli muuttovoitto ulkomailta, sillä maahanmuuttoja oli noin 16 000 enemmän kuin maastamuuttoja. Kuolleita oli 984 enemmän kuin syntyneitä. Maahanmuutto vauhdittaa kaupungistumiskehitystä ja tuo kaivattua uutta työvoimaa.

KULUTTAJEN LUOTTAMUS VAHVA

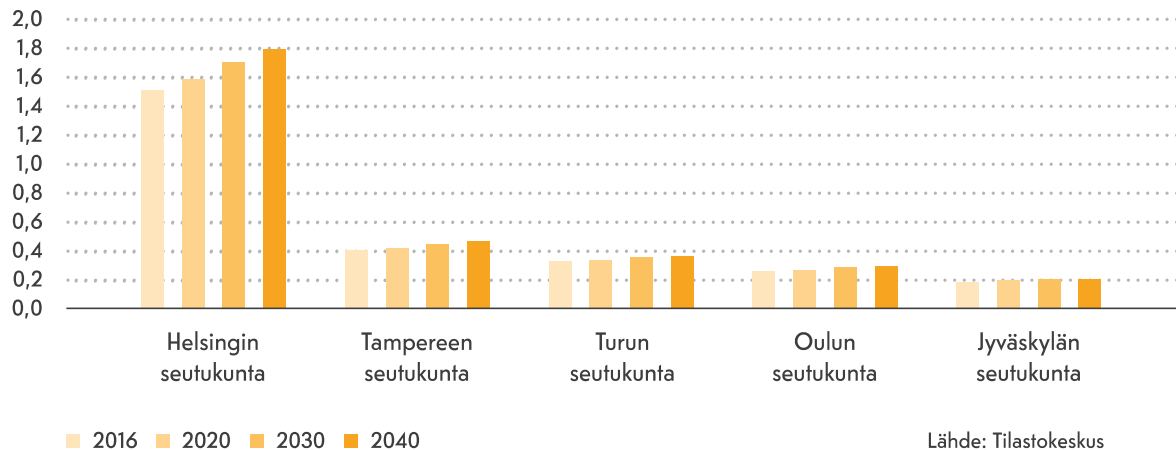
Yksityisen kulutuksen kasvu on ollut suhdannetilanteeseen nähden vahvaa, ja kuluttajien luottamus on korkeimmillaan sitten kevään 2011 ja selkeästi yli pitkän aikavälin keskiarvon. Työllisyystilanteen parantuminen on nostanut kuluttajien luottamusta. Luottamuksen nousu indikoi, että Suomessa näkemykset talouskasvun alkamisesta ovat vahvistuneet.

VENÄJÄN TALOUS TOIPUMASSA

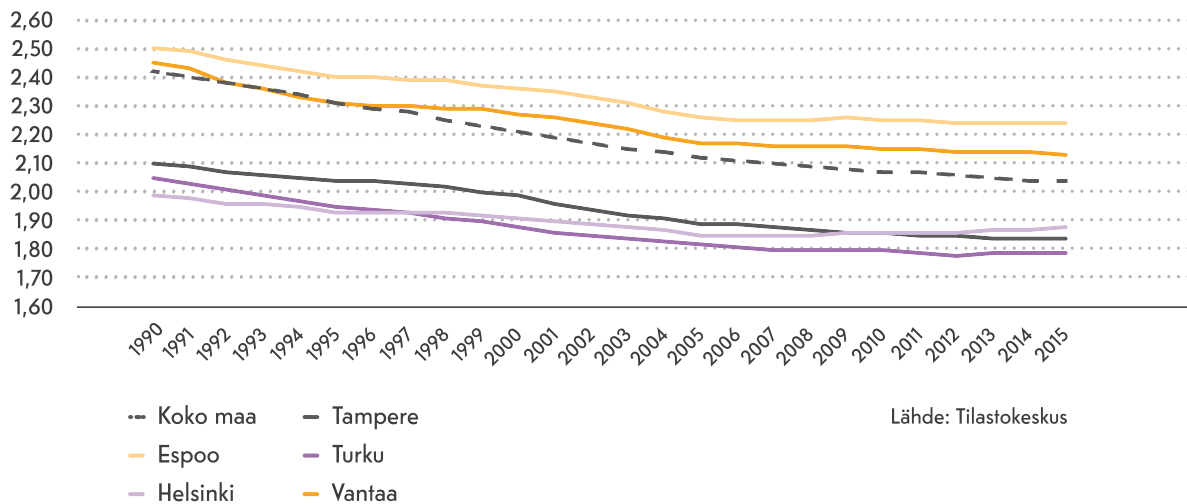
Venäjän BKT supistui alkuvuonna, mutta loppuvuonna supistumista lievensi öljyn hinnan nousu ja OPEC-maiden sopimus öljytuotannon rajoittamisesta vuonna 2017. Ilmoitus nosti öljyn hintaa ja ruplan kurssia nopeasti. Kun talous toipuu ja Venäjän vientitulot lisääntyvät, tuonnin arvioidaan kasvavan

maltillisesti. Inflaatio painui kertomusvuonna 5-6 prosentin tuntumaan, mutta inflaation hidastumisen arvioidaan johtuneen väliaikaisista tekijöistä. Venäjän valtiontalouteen liittyy edelleen runsaasti mm. geopolitiikkaan ja raaka-aineiden hintoihin liittyviä riskejä.

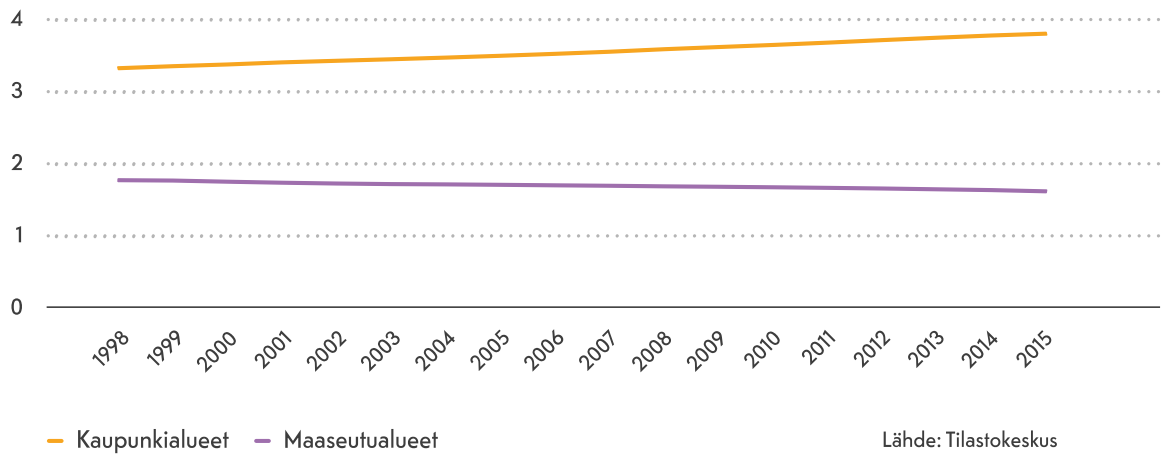
Väestöennuste alueittain 2016–2040, milj. hlöä



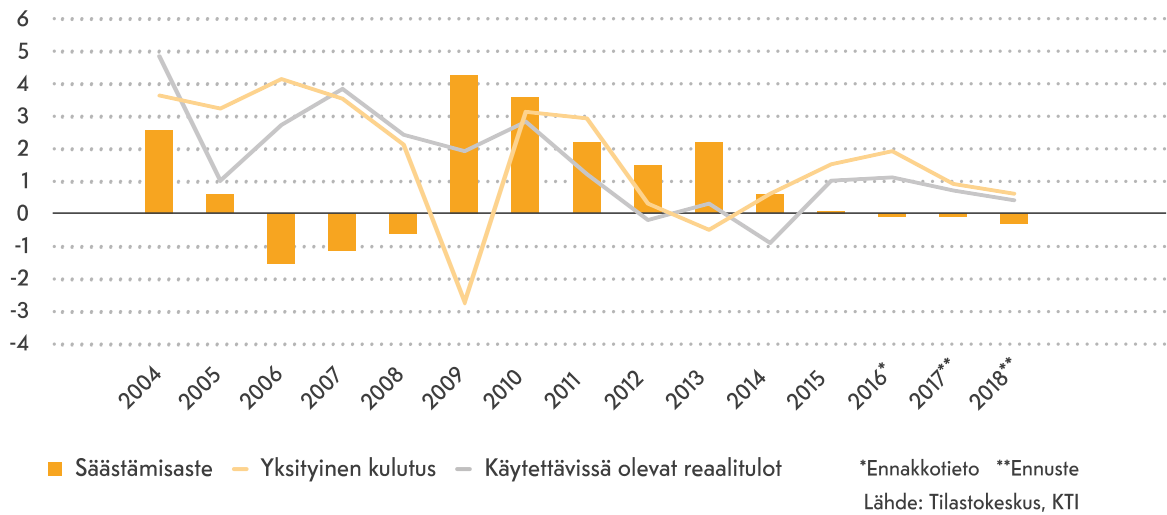
Asuntokuntien keskikoko 1990–2015, hlöä



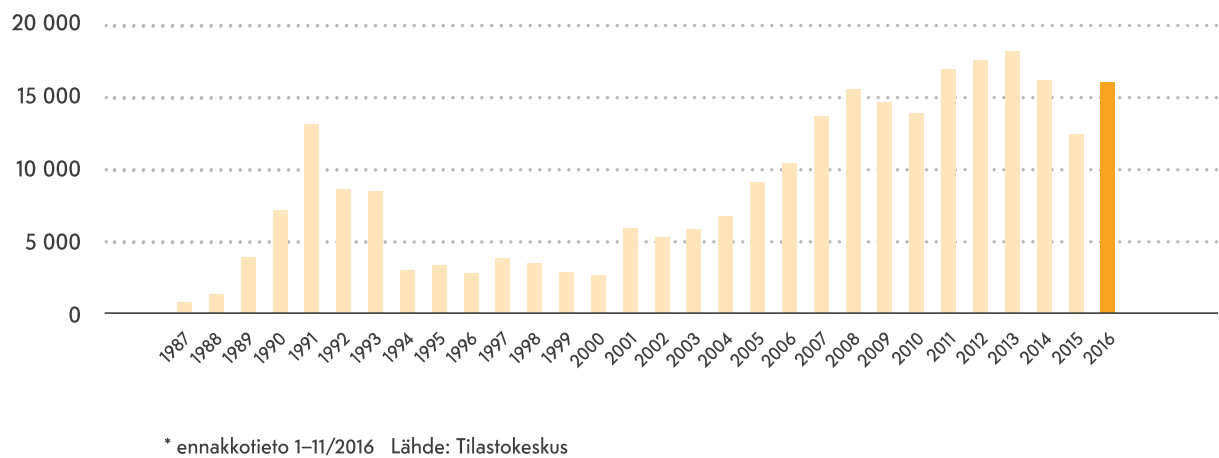
Kaupungistuminen 1998–2015, milj. hlöä



Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitytulot, kulutus ja säästäminen 2004–2018, %



Nettomaahanmuutto 1987–2016, hlöä



MEGATRENDIT

TULEVAISUUDEN ASUMISTA TEHDÄÄN NYT

Megatrendien kuten globalisaatio, digitalisaatio ja kestävä kehitys, seurauksena tuotantorakenne muuttuu huimasti, mihin käynnissä oleva kaupungistumiskehitys vastaa. Kaupungistuminen on Suomen kaltaisen maan kansainvälisen menestyksen kannalta oleellista: uudet innovaatiot, yritykset ja työpaikat syntyvät pääsääntöisesti kaupunkiympäristöissä, joissa ihmiset ja ideat kohtaavat.

Megatrendit 2016

TRENDIT	VAIKUTUKSET	TOIMINTA 2016
 GLOBALISAATIO	Asiakaskunta, kilpailu ja rahoitus kansainvälistyvät	• Palvelua usealla kielellä • Yhteistyö kansainvälisten sijoittajien kanssa
 DIGITALISAATIO	Eri kanavien kautta tapahtuva sähköinen asiointi	• Digitaalisten palvelujen kehitysohjelma: LöydäKoti ja OmaSATO
 KESTÄVÄ KEHITYS	Energiatehokkuuden ja vastuullisten toimintatapojen merkitys kasvaa	• Energiatehokkuus-investoinnit 1,3 milj. € • Palkittu vastuullisuusraportointi • Uusittu Code of Conduct
 KAUPUNGISTUMINEN	Asuntojen tarve kasvaa ja kotitalouksien koko pienenee	• Kasvuinvestoinnit pääkaupunki-seudulle, Tampereelle ja Turkuun • Täydennysrakentaminen ja uudet asumisen konseptit
 VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN	Asumisen ja palvelujen yhdistämisen tarve kasvaa	• OmaSATO -kehitysohjelma

ASUNTOMARKKINAT

ASUNTOMARKKINOILLA TAPAHTUU

Asuntomarkkinat piristyivät vuoden aikana: asuntorakentaminen lisääntyi, asuntokauppamäärät kasvoivat ja asuntosijoittaminen oli aktiivista. Asunnoista tuli kiinteistösijoitusten kiinnostavin sektori.

Suurimmissa kaupungeissa oli useita uusia asuinalueita rakenteilla. Asuntojen tarve ylittää kuitenkin pitkällä aikajänteellä tarjonnan, ellei asuntotuotannon nykyistä vauhtia saada jatkumaan. Suomessa kaupungistuminen voimistuu, olemme kaupungistumisessa muita Euroopan maita jäljessä.

KAUPUNGISTUMISKEHITYS JATKUU

Koska kaupunkeihin keskittyvät koulutus- ja työpaikkamahdollisuudet sekä uudet innovaatiot, kaupungistumista pidetään väistämättömänä ilmiönä ja Suomen tulevaisuuden kannalta oleellisena.

Koko maan kaupunkialueen väestöstä vajaa puolet asuu kuuden suurimman kunnan kaupunkialueella. Niihin muutetaan muista kunnista ja viime vuosina noin puolet muutoista tulee ulkomailta. Suurimmat kunnat houkuttavat myös maan sisäisiä muuttajia ja muuttajista suurin osa on nuorta ikäluokkaa.

Toimivat vuokra-asuntomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja myös opiskelupaikan vastaanottamista.  Vuokra-asuntoja tulisi olla riittävästi tarjolla, jotta myös vuokrataso pysyisi kohtuullisena.

KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN EDISTÄMINEN

Hallitusohjelmassa pyrkimyksenä on keventää lainsäädäntöä innovaatioiden ja työllisyyden parantamiseksi. Tavoite on toteutunut kiinteistöalalla heikosti. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi on tunnistettu lukuisia keinoja, mutta niitä ei ole viety säädös- ja määräystasolle. Kaavoitetun tonttitarjonnan hinnoittelu, rakentamista ja asumista koskevat verot, väestönsuojavaatimukset ja autopaikka- tms. normit, jotka lisäävät kustannuksia, ovat entisellään.

Kohtuuhintaisuuden edistämiseksi SATO käyttää niitä keinoja, jotka nykyisessä säädösympäristössä ovat mahdollisia. Näitä ovat mm. asuntotarjonnan lisääminen, täydennysrakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, huoneistokokojen pienentäminen asumisviihtyvyydestä tinkimättä ja tarjoamalla vuokraan sisältyvänä seinien lisäksi palveluja.

Säädösympäristö kaipaa uudistamista kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi.

VAPAARAHOITTEINEN ASUNTOTUOTANTO ENNÄTYSLUKEMISSA

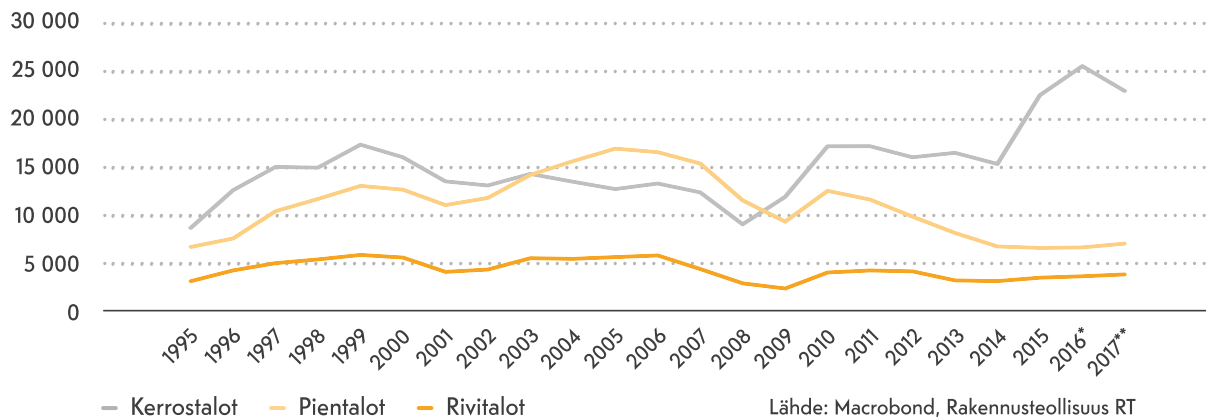
Uusia asuntoja myytiin vuonna 2016 noin 20 prosenttia edellisvuotta enemmän, kun vanhojen asuntojen kauppa nousi noin viisi prosenttia. Asuntojen vahva kysyntä näkyi asuntotuotannon määrässä. Asuntorakentamisessa oli arviolta 20 prosentin kasvu vuoden 2016 asuntoaloitusten tasosta ollen noin 35 000 asuntoa. VTT:n arvion mukaan Suomeen tarvitaan noin 25 000–30 000 uutta asuntoa vuosittain riippuen koko maan alueellisesta väestönkehityksestä. Tarjonnan ja kysynnän tasapaino on ainoa tekijä, joka hillitsee hintojen nousua.

Vuokra-asuntotarjonta lisääntynyt.

Asuntorakentamista on tukenut työmarkkinoiden elpyminen ja muuttoliike kasvukeskuksiin. Myös matalat korot ja rahoituksen saatavuus vahvistavat investointiympäristöä, ja kotitalouksien tulevaisuudenusko on niin ikään voimistunut. Lisäksi investointeja ylläpitää jatkossakin merkittävä vanhan asuntokannan korjausrakentaminen.

Vaikka asuntojen vahva kysyntä ja sijoittajien mielenkiinto luovat edellytyksiä asuntotuotannolle, vuonna 2017 aloitusten ennakoidaan vähenevän 34 000 asuntoon.

Asuntoaloitukset 1995–2017, kpl



* ennakkotieto ** ennuste

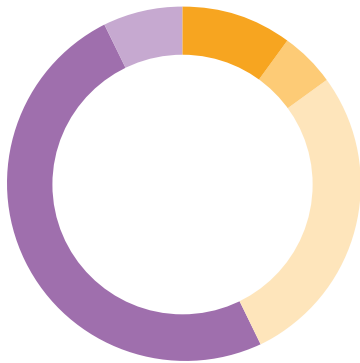
VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT KIINNOSTAVAT

Vuokra-asuntojen kysyntä on pysynyt vilkkaana, ja myös vuokra-asuntojen uudistuotanto on ennätyksellisen korkealla. Matala korkotaso tekee kiinteistöistä houkuttelevia sijoittajille, ja sijoittajien tuottovaatimukset ovat historiallisen alaiset. Asunnoista on tullut kiinteistösijoitusten kiinnostavin sektori, ja kuluneena vuonna markkinoille

on tullut myös uusia ulkomaalaisia sijoittajia. Arvion mukaan asuntosijoitusten osuus oli kertomusvuonna noin 40 prosenttia suurimmista kiinteistöjen portfoliotransaktioista.

Asuntosijoitusten voimakas kasvu on lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa ja tasapainottanut tilapäisesti vuokra-asuntojen tarjonnan ja kysynnän suhdetta useilla alueilla. Tämä on lisännyt myös vaihtuvuutta.

Vuokra-asuntoja omistavat tahot, %

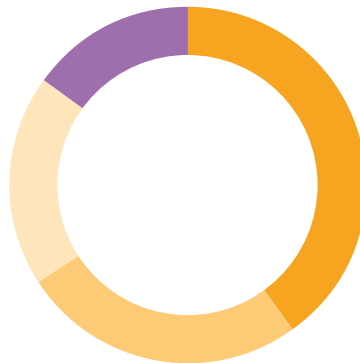


- Asuntosijoitusyhtiöt 10 %
- Rahastot ja institutionaaliset sijoittajat 5 %
- Kaupunkien vuokrataloyhtiöt 28 %
- Yksityiset sijoittajat 50 %
- Säätiöt, ulkomaiset sijoittajat, ym. 7 %

Kokonaisvolymy noin 900 000 vuokra-asuntoa.

Lähde: SATOn arvio

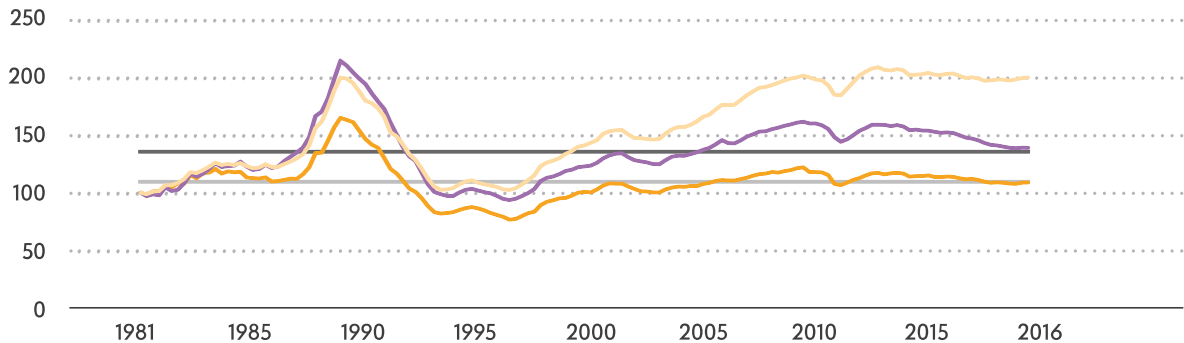
Kiinteistökauppojen jakauma Suomessa 2016, %



- Asuinkiinteistöt 40 %
- Vähittäiskauppa ja kauppakeskukset 26 %
- Toimistokiinteistöt 19 %
- Muut 15 %

Lähde: KTI, EY

Asuntojen suhteelliset hinnat 1980–2016, indeksi 1981/1 = 100



- Asuntojen hinnat suhteessa kuluttajahintoihin
- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin
- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoihin
- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin: pitkän aikavälin keskiarvo
- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon: pitkän aikavälin keskiarvo

Lähteet: Tilastokeskus
ja Suomen Pankin laskelmat

Asuntojen hinnat Pietarissa 2005–1/2017, €/m²



Lähde: Bulletin Nedvizhimosti

HINNAT EDELLEEN NOUSUSSA

Alueelliset erot asuntojen hintakehityksessä ovat kasvaneet. Kertomusvuonna vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla noin kolme prosenttia edellisvuodesta, kun muualla Suomessa hinnat laskivat noin kaksi prosenttia.

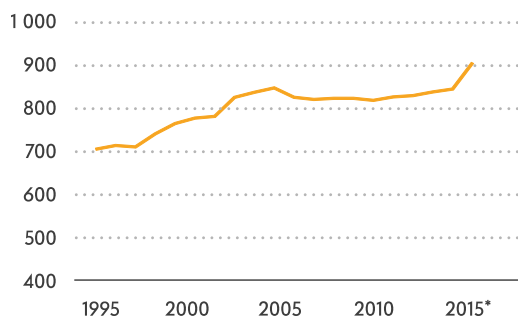
Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla noin 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa 2,3 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa lähes kolme prosenttia. Vaikka SATO on kaupungistumiskehityksen tukemiseksi luopunut väestöltään pienempien paikkakuntien asutokannasta ja keskittynyt kasvavien kaupunkiseutujen pienikokoisiin asuntoihin, asuntojemme keskineliövuokrien

vuosimuutos oli vain noin puoli prosenttia. Vuokratason kehityksen arvioidaan jatkuvan maltillisena.

SATOLLE INVESTOINTEJA, UUSIA KONSEPTEJA JA PALVELUJA

Kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset asuintoivostointien jatkamiselle Suomessa. Kiristyneessä kilpailutilanteessa SATO keskittyy investointeissaan kasvualueille, kehittää uusia kohtuuhintaisen asumisen ratkaisuja, lisää asuntotarjontaa asiakkaille mm. täydennysrakentamalla olemassa olevia alueita sekä kehittää monipuolisia palveluita ja etuja asiakkaille.

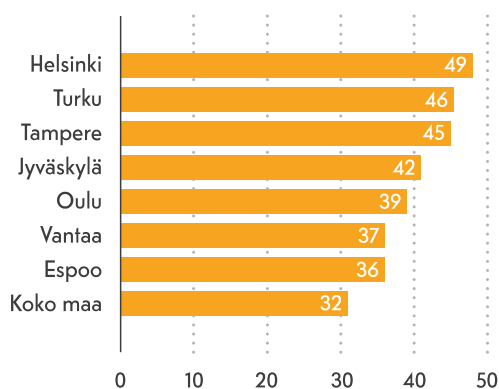
Vuokra-asutokanta Suomessa 1995–2015, Tuhatta asuntoa



* tilastointikäytännön muutos v. 2014, jossa pyritään huomioimaan tyhjillään olevat vuokra-asunnot kaikissa vuokratiloissa

Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista 2015, %



Lähde: Tilastokeskus

STRATEGIAMME

ASIAKASVETOISUUS STRATEGIAMME YTIMESSÄ



Kertomusvuonna pohdimme perusteellisesti toimintamme ydintä ja mahdollisia muutostarpeita. Strategiatyöskentelyyn osallistui koko henkilöstö. Tutkimme voimakkaimpien trendien vaikutusta toimintaamme tulevaisuudessa sekä jo nyt havaittavia suurimpia muutoksia toimintaympäristössä ja kuluttajakäyttäytymisessä. Näiden perusteella päivitimme visionamme, missiomme, strategian päätavoitteineen ja osinkopolitiikan, jotka SATOn hallitus hyväksyi syksyllä.

Globalisaatio, digitalisoituminen ja kestävä kehitys kiihdyttävät kaupungistumista sekä muuttavat ihmisten arvoja ja toimintaa. Strategiamme perustana on, että myös asumisen on muututtava.

MIKÄ PYSYY

SATO on vuokra-asuntoja tarjoava ja niitä tuottava yhtiö. Ylläpidämme asuntokantaamme elinkaariperiaatteen mukaisesti ja investoimme aktiivisesti uusiin vuokra-asuntoihin kehittääksemme asuntotarjontaa ja kasvaaksemme. Toiminta-alueemme ovat Suomessa pääkaupunkiseutu työssäkäyntialueineen sekä Tampere, Turku, Oulu ja Jyväskylä. Venäjällä toimimme Pietarissa.

MIKÄ MUUTTUU

Luomme toimivan yhteistyöverkoston tarjotaksemme erilaistuviin tarpeisiin monimuotoista asumista ja palveluja, joista asiakkaamme saavat hyötyjä. Käynnistimme kolme strategista kehitysohjelmaa: Asiakas ensin, OmaSATO - digitaaliset palvelut ja Monipuoliset asumisen konseptit.

Asiakas ensin -ohjelmassa nostamme asiakasvetoisuuden toiminnan lähtökohdaksi ja parannamme palvelua sekä rakennamme läheisempää asiakasvuorovaikutusta. Asiakassuhteet hoidamme keväästä 2017 alkaen pääosin oman henkilöstön toimesta. Palautamme isännöinnin omaksi toiminnaksemme, asiakasvuorovaikutusta lisäämme ja asiakkaiden asioiden hoitoa parannetaan. Myös johtamismallia muutetaan.

OmaSATO-ohjelman tavoitteena on vauhdittaa digitaalisia palveluita ja kehittää niitä yhteistyössä asiakkaiden kanssa tuottamaan lisäarvoa asumisessa. Ohjelman ensimmäinen vaihe, LöydäKoti-palvelu, julkaistaan keväällä 2017.

Kaupungistumiskehityksen seurauksena asumistarpeet erilaistuvat ja tarvitaan monipuolisempaa tarjontaa. Haluamme tarjota palvelukehityksen lisäksi muita vaihtoehtoja nykyisille ratkaisuille **uusilla konsepteilla**.

Kasvuinvestointimme kohdistamme pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, joissa asuntojen kysyntä ja odotettu arvonekehitys on suurinta.

STRATEGISET TAVOITTEET JA OSINKOPOLITIikka

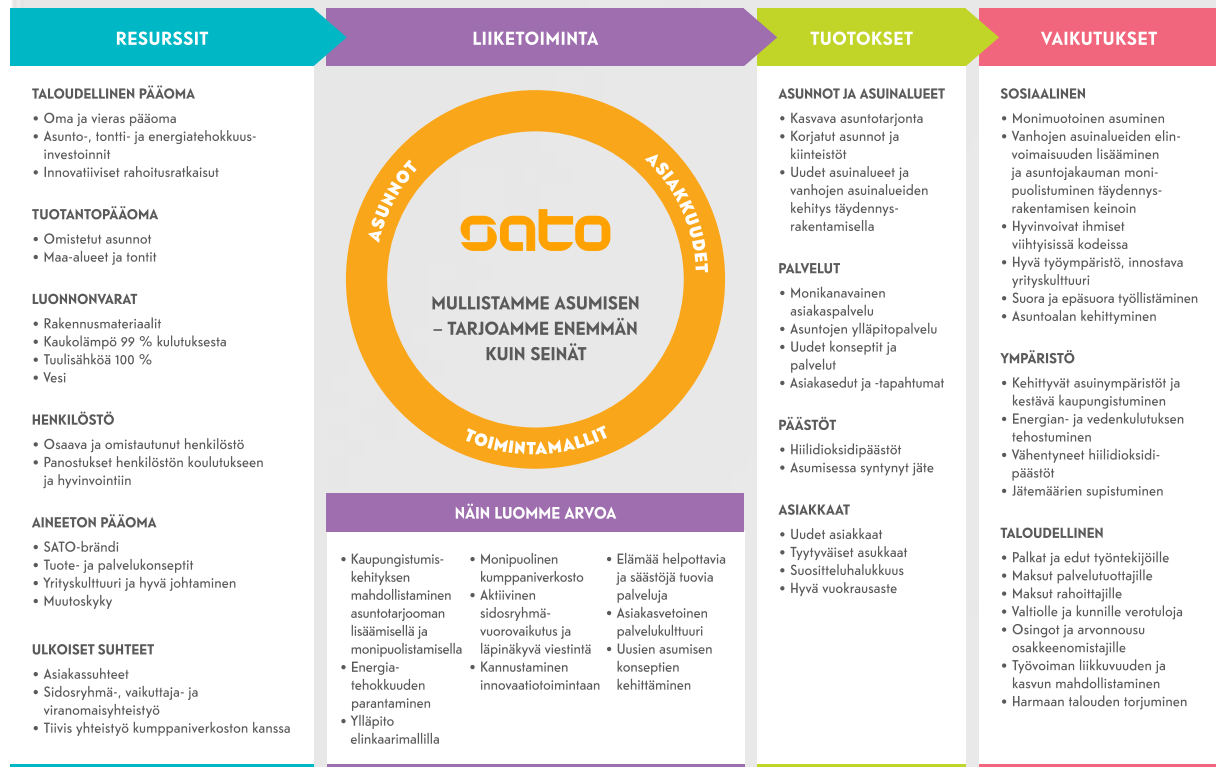
Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa on korostunut ja olemme nostaneet strategiseksi tavoitteeksemme vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategiajaksolla säilyy ollen 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteena on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittehuhalukkuus NPS.

Uuden osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

ARVONLUONTI

ASUMISPALVELUILLA HYVINVOINTIA MONELLE

HYVINVOIVAT IHMISET KUKOISTAVISSA KAUPUNGEISSA



YHTEISKUNTA

Kehitämme asumista yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin. SATO:n monipuolinen ja kasvava asuntotarjonta mahdollistaa työn perässä liikkumisen ja tukee siten kaupungistumiskehitystä ja luo kasvuedellytyksiä. Kehitämme asumista yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin. Työllistämme oman henkilöstömme työpanoksen lisäksi välillisesti. Verot ja kunnallistekniikkamaksut tuottavat suoraa taloudellista arvoa yhteiskunnalle.

YKSILÖT

SATO luo hyvinvointia asiakkailleen tarjoamalla monipuolista asumista sekä siihen liittyviä palveluja ja etuja. Henkilöstölle tarjoamme merkityksellistä työtä, työhyvinvointipalveluja ja kilpailukykyistä palkkaa. Omistajille syntyy arvoa

asuntojen arvomuutoksesta ja maksetuista osingoista. Verkostossamme luomme työtilaisuuksia ja maksamme palkkioita.

YMPÄRISTÖ

Alennamme toiminnastamme syntyviä kasvihuonepäästöjä tehostamalla asuntojemme energiatehokkuutta ja kohdistamalla uudet investoinnit hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Arvonluonnin osa-alueita sidosryhmille on avattu tarkemmin osioissa **Kotona**, **SATO Yhteiskunnassa** ja **Kumppanit**.

SIDOSRYHMÄT

TIIVISTÄ VUOROVAIKUTUSTA SIDOSRYHMIEN KANSSA

SATOn sidosryhmiä ovat tahot, joihin toiminnallamme on vaikutuksia ja tahot jotka omalla toiminnallaan vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti meihin. Vuorovaikutus sidosryhmien kanssa edistää liiketoiminnan ja yritys vastuun kannalta olennaisten asioiden tunnistamista, tavoitteiden määrittämistä sekä niiden toteutumista. Strategiset tavoitteemme tukevat sidosryhmiemme omia tavoitteita ja hyvinvointia.

Sidosryhmien tunnistaminen, sidosryhmyön kehittäminen ja toiminnan arviointi sisältyvät strategiatyöhön,

johtamiseen ja toimintasuunnitelmiin. Keskeiset sidosryhmät on tunnistettu sisäisen analyysin perusteella. Analysoinnissa otettiin huomioon yhteistyön vaikutukset strategian toteuttamiseen ja tavoitteiden saavuttamiseen sekä kykyyn tuottaa yhdessä lisäarvoa molemmille osapuolille ja muille sidosryhmille.

Keskeisiä sidosryhmiämme ovat asiakkaat, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit ja palveluntoimittajat sekä yhteiskunta.

Keskeisimmät asiat sidosryhmälle	Vaikutukset SATOn toimintaan	Sidosryhmän osallistuminen ja vuorovaikutuskanavat	Vaikutustaso
Asiakkaat			
Asunnon oikea hinta-laatusuhde	Asuntokohtainen hinnoittelu, kiinteistöjen ja asunnon kunnon ylläpito, jatkuva markkinabenchmark, konsepti- ja palvelukehitys	Asiakaskyselyt ja -palautteet, sosiaalinen media, sato.fi, asukaskokoukset, asukasfoorumi	***
Asiakkaalle sujuvat palvelut ja asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen	Digitaaliset palvelut, monipuoliset palvelukanavat	Asiakaskyselyt- ja palautteet, sato.fi, sosiaalinen media, asukaskokoukset, asukasfoorumi	***
Rahoittajat			
Vastuullinen sijoituskohde	Kannattavuuden ylläpito, kasvu, vastuulliset toimintatavat, omavaraisuusaste, maksuvalmius, korkokate	Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset, taloudelliset katsaukset, tiedotteet, GRI-raportointi, GRESB-vastuullisuusbenchmark	*
Läpinäkyvät toimintatavat	Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	Tapaamiset, nettisivut, katsaukset	*
Omistajat			

Vastuullinen sijoituskohde	Kannattavuuden ylläpito, arvon kasvu, vastuulliset toimintatavat	Strategiatyö, omistajatapaamiset, yhtiökokous, hallituksen kokoukset, taloudelliset katsaukset, tiedotteet, GRI-raportointi, GRESB-vastuullisuusbenchmark	*
Läpinäkyvät toimintatavat	Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	Tapaamiset, nettisivut, katsaukset	*
Hyvä johtaminen	Johtamisjärjestelmän, esimiestyön ja yrityskulttuurin kehittäminen	Hallitustyöskentely, strategiatyö	*

Henkilöstö

Työhyvinvointi	Laaja työterveyshuolto kaikille satolaisille Suomessa, varhaisen puuttumisen malli, liikunta- ja virkistystoiminnan tukeminen, työturvallisuus	Henkilöstötilaisuudet, kehityskeskustelut, esimiesvuorovaikutus, henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmät, työturvallisuus, liikunta- ja virkistystoiminta, työsuojelutoimikunnan ja työsuojeluvaltuutettujen toiminta	*
Innostava yrityskulttuuri, hyvä johtaminen ja esimiestyö	Esimieskoulutus, itsensä johtamisen sekä vuorovaikutustaitojen koulutukset	Kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, johtamiskäyttäytymisen mittaaminen, henkilöstön palkitseminen	*
Osaamisen kehittäminen	Koulutusmahdollisuudet, coaching, mentorointi, työnkierto	Kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, SATOn työ- ja kehitysryhmät, henkilöstön osallistaminen strategiatyöhön ja toiminnansuunnitteluun, koulutustilaisuudet	*

Kumppanit ja palveluntoimittajat

Vastuullinen toimitusketju	Hankintojen keskittäminen, pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset, hankintaohjeet -ja kriteerit sekä laadunvalvonta, harmaan talouden torjuntaohje	Kilpailutukset, neuvottelut, sopimukset ja ohjeet, kumppaniyhteistyön ohjaus- ja työryhmät, kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet, toimitusketjun auditointi	*
----------------------------	--	--	---

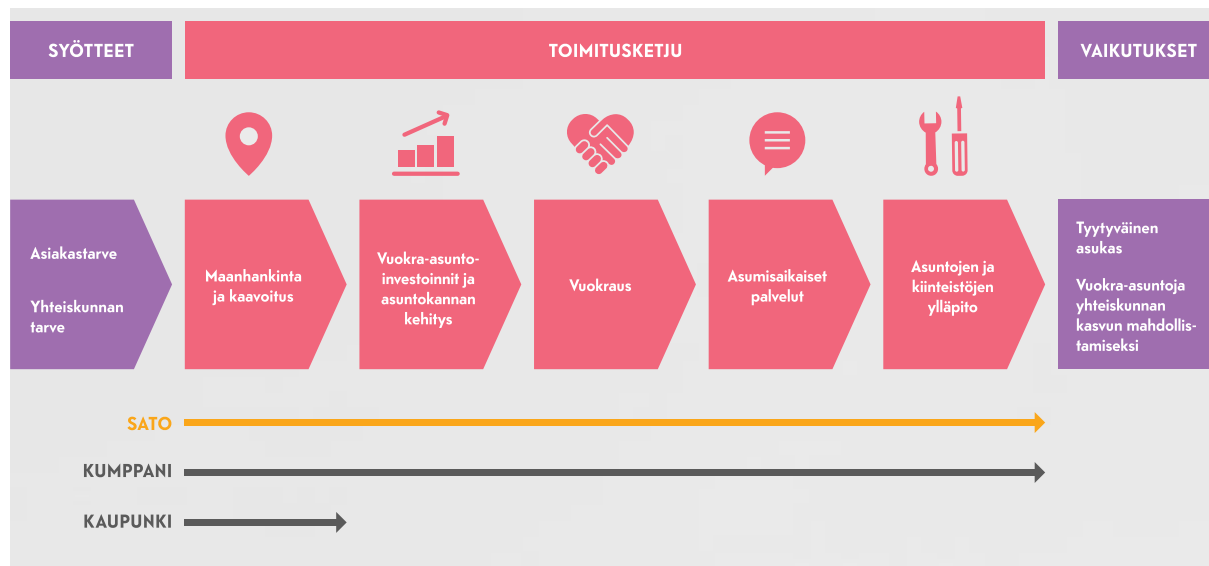
Yhteiskunta

Vuokra-asumisen kehittäminen	Laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen, kaavakehitys, aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa, toiminta alan järjestöissä	Viranomaisyhteistyö, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	* *
Ympäristövastuu ja energiatehokkuus	Energiatehokkuustavoitteet ja -toimenpiteet, sitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa	Viranomaisyhteistyö, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	* *

Konsernitaso *, Konserni- ja kiinteistötaso **, Konserni-, kiinteistö- ja asuntotaso ***

TOIMITUSKETJU

TOIMITUSKETJU



Vastaamme asiakkaidemme ja yhteiskunnan asumistarpeisiin toimimalla hyvässä yhteistyössä viranomaisten ja toimitusketjuumme osallistuvien kanssa. Toimitusketjun hyvällä hallinnalla varmistamme laadun ja arvonaluonnin asiakkaalle.

MAANHANKINNALLA JA KAAVOITUKSELLA RAKENTAMISEN EDELLYTYKSIÄ

Kaavakehityksellä ja maanhankinnalla luomme edellytyksiä kysyntää vastaavien asuntojen toteuttamiselle yhteiskunnan kasvavaan vuokra-asuntotarpeeseen ja investointitoimintamme jatkuvuudelle. Tavoitteenamme on vuokra-asumiseen sopivat laadukkaat ja monimuotoiset asunnot. Vahvistamme kestävästä kaupunkikehityksestä edistämällä valmiiden alueiden täydennyskaavoitusta, jolloin saadaan lisää asumisvaihtoehtoja olemassa olevaan kaupunki- ja palvelurakenteeseen. Kaupungit vastaavat kaavoituksesta. SATO osallistuu kaavakehittämiseen asiantuntijana ja käyttää tarvittaessa erikoisasiantuntijoina konsultteja.

INVESTOINNIT LISÄÄVÄT ASUNTOTARJONTAA

Investoinnein rakennutamme ja hankimme uusia asuntoja,

korjaamme omistamiamme asuntoja, parannamme niiden energiatehokkuutta sekä kehitämme asuntokantaa asiakkaidemme tarvetta vastaaviksi. Uudet vuokra-asunnot kasvualueille edistävät työvoiman liikkuvuutta ja kaupungistumiskehitystä. Asuntojen suunnittelussa työskentelemme arkkitehtien ja erikoissuunnittelijoiden kanssa, rakennustyön tilaamme urakoitsijoilta ja valvonnan konsulteilta. Ohjaamme itse suunnittelua ja tarkastamme tai tarkastutamme valmistuvat asunnot varmistaaksemme alusta alkaen niiden laadun. Valmiita asuntoja ostanne muilta kiinteistönomistajilta.

AUTAMME LÖYTÄMÄÄN KODIN

Asuntojen vuokraus ja markkinointi hoidetaan pääosin itse. Haluamme ymmärtää asiakkaidemme asumistarpeet ja auttaa löytämään tarpeita vastaavan kodin. Tavoitteenamme on tyytyväinen asiakas ja nopea palvelu. Jos SATOlla ei ole alueella omaa organisaatiota, vuokrauspalvelun hoitaa yhteistyökumppani.

VIIHTYISÄÄ ASUMISTA

Haluamme, että asukkaat viihtyvät asunnoissamme ja että voimme tukea heidän hyvinvointiaan. Kehitämme elämää helpottavia ja asiakkaillemme säästöjä tuovia palveluita. Asukkaidemme hyvinvoinnista huolehdimme yhteistyössä laajan yhteistyöverkostomme kanssa.

ASUNTOJEN JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistönhoitopalveluilla varmistamme, että asunto pysyy kunnossa ja sen arvo säilyy. Viihtyisä ja hyvin hoidettu talo ja piha-alue vaikuttavat asumiskokemukseen. SATO vastaa asuntojen ylläpidon johtamisesta ja suurempien korjaustöiden tilaamisesta. Huoltopalvelut ja kiinteistösiivouksen ostamme huoltoyhtiöiltä, ja ylläpidon laatua valvomme itse. Asuntokantamme on energian- ja vedenkulutuksen seurannassa, ja toteutamme energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet yhteistyössä palveluntuottajiemme kanssa.

SATO-KODIT

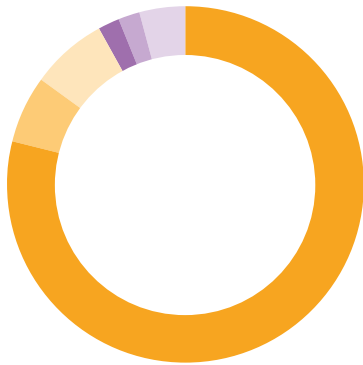
SATO-KODIT VASTAAVAT ASUMISTOIVEISIIN

Kaupungistuminen lisää kysyntää palveluille ja luo uusia työpaikkoja. Työvoiman liikkuvuuden turvaaminen ja kasvava maahanmuutto edellyttävät monipuolista ja riittävää, erilaisia tarpeita palvelevaa asuntotarjontaa. SATO vastaa 25 000 asunnollaan kaupunkilaisten monipuolisiin asumistoiveisiin, mikä tukee sekä yksilöiden että yhteiskunnan hyvinvointia. Tahtotilamme on kehittää uusia asumisen konsepteja muuttuviin tarpeisiin.

Asunnon sijainti on edelleen asiakkaillemme yksi tärkeimmistä, ellei tärkein valintakriteeri.  Sijainnilla on myös keskeinen merkitys asuntojen arvon kehitykselle ja siksi olemme keskittäneet asunto-omaisuutemme asuntokokoluokkiin ja alueille, joilla asuntokysyntä

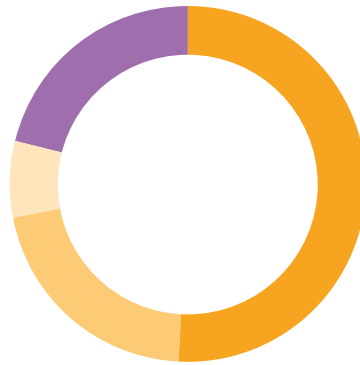
pitkällä tähtäimellä kasvaa. SATO-kodit ovat julkisten liikenneyhteyksien varrella ja lähellä palveluja, mikä omalta osaltaan hillitsee toiminnastamme syntyvää hiilijalanjälkeä.

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2016 Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2016



- Pääkaupunkiseutu 79 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 4 %

Asunto-omaisuus yhteensä 3 383 milj. €



- Etelä 51 %
- Länsi 21 %
- Pohjoinen 7 %
- Itä 21 %

Asunto-omaisuus yhteensä 1 396 milj. €

SATO VUOKRAKODIT

SATO VuokraKodit on ratkaisu niille, jotka haluavat pitkäaikaisen kodin luotettavalta vuokranantajalta. Asunnoista saatava vuokratuotto ja asuntojen arvon kehitys ovat pohjana liiketoimintamme kannattavuudelle.

Suomen suurimmissa kaupungeissa yhden ja kahden hengen talouksien osuus on noin 70-80 prosenttia. Viime vuosien aikana asumiskustannusten osuus tuloista on noussut, mikä on entistä vahvemmin suunnannut kysyntää pienikokoisiin asuntoihin. Asumisessa arvostetaan väljyyden sijaan mm. pohjaratkaisun toimivuutta, parveketta ja pintamateriaaleja. SATO VuokraKodeista 70 prosenttia on yksiöitä ja kaksioita.

SATO VuokraKotien keskipinta-ala 56 m².

Asuntomme ovat asiakkaittemme koteja, joissa haluamme heidän viihtyvän. Pidämme huolta talojen sekä pihojen kunnosta ja siisteydestä. Säännöllisillä kodin huoltokäynneillä tarkastamme asunnon huoltotarpeet ja isännöitsijä koordinoi talossa tapahtuvaa korjaustoimintaa. Asukkaillamme on mahdollisuus myös kunnostaa itse kotiaan SATOn tarjoamalla Omatoimiremonttisettillä, joka sisältää pintaremonttia varten valinnaisia materiaaleja ja työvälineitä.

Vuokraan sisältyy nopea laajakaistayhteys.

SATO VuokraKoti	2016	2015
Kohteiden lkm	742	712
Asuntojen lkm yhteensä	25 344	23 551
Vuokra-asunnot	24 605	22 461
Osaomistusasunnot	739	1 090
Asuntojen pinta-ala, m ²	1 408 407	1 334 595
Asuntojen keskikoko, m ²	55,6	56,7
Asuntojen käypä arvo, milj. €	3 383,2	2 752,9
Asuntojen nettovuokratuotto, milj. €	166,2	151,8
Kasvu kertomusvuonna, %	9,5	2,4
Asuntojen nettovuokratuotto, %	5,6	6,0

SATO HOTELLIKODIT

Globaaleissa työyhteisöissä yhteiset projektit luovat tarpeita henkilöstön tilapäisille siirroille maasta toiseen ja tarpeen ratkaista asuminen projektin ajaksi. Elämäntilanteen muutoksissa väliaikaisen asumisen järjestäminen voi myös tuottaa huolta. Ratkaisumme tilapäiseen asumistarpeeseen on SATO HotelliKoti, jossa voi viipyä muutamasta päivästä useisiin kuukausiin.  SATO HotelliKodissa voi asua kodikkaasti kalustetussa asunnossa, johon sisältyy mm. täysin varusteltu

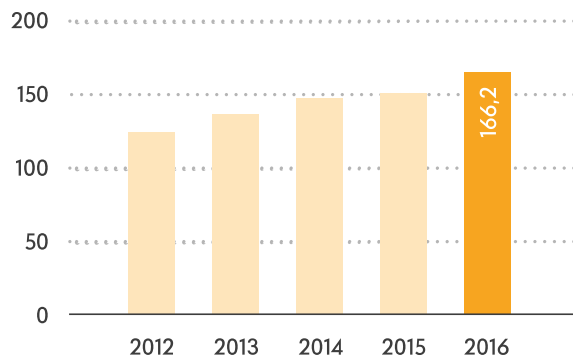
keittiö ja nykyaikaiset elektroniikkalaitteet. Palvelumme sisältää liinavaatteet ja siivouksen sekä langattoman internetyhteyden.

Meillä on kaksi hotellikotia Helsingissä ja yksi Espoossa. Tavoitteena on edelleen kasvattaa kohteiden määrää.

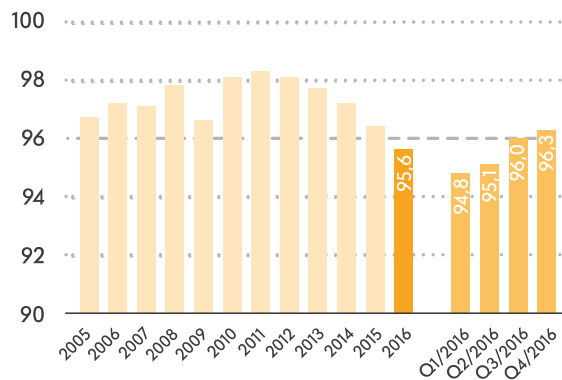
*179 SATO HotelliKoti -asuntoa
pääkaupunkiseudulla.*

SATO HotelliKoti	2016	2015
Kohteiden lkm	3	3
Asuntojen lkm yhteensä	179	179
Vuokrasopimusten määrä, kpl	7 461	5 348
Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto, vrk	8	9

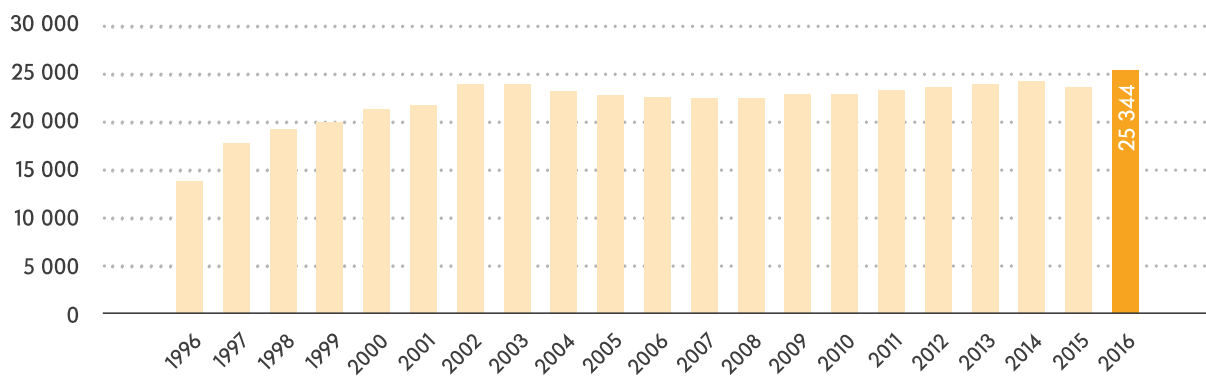
Nettovuokratuotto, milj. €



Taloudellinen vuokrausaste, %



Asuntokannan kehitys, kpl



VUOKRAUS

LÖYDÄMME ASIAKKAALLE KODIN

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistamme asunnontarvitsijoille nopean asunnon hankinnan. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiakkaan on helppo löytää sopiva koti SATOn sähköisissä kanavissa.

VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄ

Vuokra-asuntojen kysyntä oli kertomusvuonna vilkasta. Kasvaneen asuntotarjontamme ansiosta teimme yhteensä lähes 11 000 vuokrasopimusta. Kasvua edellisvuoteen oli noin 10 prosenttia.

SATOn asiakkaiden kysynnästä suurin osa kohdistui kaksioihin, yksiöt ja kolmiot olivat seuraavaksi suosituimmat.

Vuokrasopimuksista 26 % tehtiin sähköisesti.

ASIAKKAAN TARPEET EDELLÄ

Odotukset asumiselle ovat muuttuneet ja monipuolistuneet. Tavoitteenamme on pitkäaikaiset asiakassuhteet ja siksi

kartoitamme jokaisen asiakkaan toiveet löytääksemme hänelle parhaan mahdollisen vaihtoehdon kodiksi.

Julkistamme kotisivuillamme keväällä 2017 uudistetun LöydäKoti-palvelun, jossa asiakas voi itse etsiä haaveidensa kodin nopeasti helpolla tavalla.

SATON ASUKKAIDEN ASUNNONVAIHTO HELPOKSI

Asunnosta toiseen SATO-asuntoon vaihtoi vuoden aikana noin 2 000 sopimusasiakasta. Asunnon vaihtotilanteet pyritään hoitamaan joustavasti ja nopeasti. Olemme parantamassa palveluamme asunnon vaihtotilanteiden sujuvoittamiseksi entisestään.

Vuokraus Suomessa	2016	2015
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat €/m ² /kk katsauskauden lopussa	16,47	16,39
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,6	96,4
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus, %	40,5	41,1

ASIAKASPALVELU

ASIAKAS ENSIN

Tavoitteenamme on parantaa SATO-asiakkuudesta syntyvää kokemusta. Käännämme palvelukulttuurimme asiakasvetoiseksi konkreettisilla toimenpiteillä, jotka lisäävät asiakasvuorovaikutusta, parantavat asiakaskohtaamisten laatua ja varmistavat, että asiakkaiden asiat hoidetaan aina loppuun asti.

Asiakas ensin on yksi kolmesta strategisesta kehitysohjelmastamme, joiden avulla parannamme palveluamme. Ohjelman nimeen sisältyvä ajatus kattaa yrityskulttuurimme muutoksen ytimen.

UUDENLAISIA KOHTAAMISIA

Kertomusvuonna lähestyimme asiakkaitamme aiempaa aktiivisemmin ja uusin keinoin. Järjestimme Unelmien kesäkaupunkikoti -kilpailun, ja jalkauduimme pääkaupunkiseudun, Turun ja Tampereen kauppakeskuksiin ja Helsingin rautatieasemalle keskustelemaan ihmisten kanssa.

Asukkaitamme kutuimme talotreffeille keskustelemaan ja samalla hoidimme pika-apuna huoltoa tai asennusta vaativia töitä heidän kodeissaan. 

Etsimme uusia tapoja päästä lähemmäs asiakkaan arkea.

ASIAKASPALVELUAMME ARVOSTETAAN

Vuodesta 2009 alkaen SATOon tulevat puhelut, sähköpostit, Facebook-yhteydet ja sato.fi:n chat-palvelu on hoidettu keskitetysti Asiakaspalvelussamme. Kertomusvuonna Asiakaspalvelussa hoidettiin yhteensä 110 800 puhelinasiointia ja 24 500 sähköpostikontaktia. Lisäksi chat-kontaktien määrä oli noin 6 000 ja Facebook-viestien määrä 4 200. SATOn asiakaspalvelu sijoittui neljänneksi parhaaksi kehittyjäksi ja kymmenenneksi parhaaksi asiakaspalvelukeskukseksi SN4:n Asiakkaan Ääni -kilpailussa. Kilpailun tulokset perustuvat yli 520 000 asiakaspalautteeseen.

Asiakkaan palvelukokemus on meille se ykkösjuttu. Kotiin liittyvät asiat ovat ihmisille isoja ja sydäntä lähellä, ja haluamme palvella heitä sen mukaisesti.

Isännöintiin ja huoltoon liittyvä asiointi on ohjattu tähän saakka suoraan kumppaneiden kanaviin. Asiakkaan asioinnin helpottamiseksi asiakaspalvelukeskuksemme uudistetaan kevään 2017 aikana siten, että pääosa asiakaskontakteista ohjataan SATOn omaan Asiakaspalvelukeskukseen. Asiakasneuvojamme pitävät huolta asiakkaan ongelmien ratkaisemisesta loppuun asti, vaikka toimenpiteiden suorittamiseen käytetään edelleen kumppaneita. Asiakasneuvojamme koulutetaan palvelemaan entistä monipuolisemmin kaikissa kanavissamme.

Puhelinpalvelun NPS oli 67.

ASIAKASVETOINEN PALVELUMALLI

Asukkaiden asumista koskevien palvelujen parantamiseksi olemme kehittäneet uudenlaisen asumisen ja ylläpidon palvelumallin. Asiakastarpeiden mukaan organisoituminen tuo mukanaan uusia asiakaspalvelurooleja, joihin yhdistetään muun muassa aiemmin ulkopuolelta hankittuja isännöintipalveluja. Muutoksen toteuttamiseksi rekrytoimme yli kolmekymmentä uutta satolaista. Uusi palvelumalli otetaan käyttöön kevään 2017 aikana.

ASIAKKUUKSIEN KEHITTÄMINEN

ENEMMÄN KUIN SEINÄT

Haluamme, että SATO-asiakkuus on pitkäkestoinen kumppanuus ja tarjoaa muutakin kuin seinät. Lähtökohtanamme asiakkuuksien kehittämisessä on asukkaan arjen helpottaminen ja hyvinvoinnin tukeminen.

Jatkuvasti paranevan asiakaskokemuksen toteuttamiseksi olemme käynnistäneet strategisen kehitysohjelman OmaSATO, jossa tavoitteena on tarjota digitaalista kanavaa hyödyntäen asukkaillemme asunnon lisäksi helppoa ja edullista arkea, elämyksiä sekä mahdollisuuksia yhteisölliseen toimintaan.

ARJEN HELPPOUTTA

SATOn asukkaat saavat omistamissamme taloissa asuntoonsa ilmaisen nopean laajakaistayhteyden sekä tarjoushinnalla hankittavia erilaisia jokapäiväiseen asumiseen ja elämään liittyviä lisäetuuksia. Vuonna 2016 etuihin kuului mm. edullinen huoneiston sähkösopimus uusiutuvalla energialla, tarjouksia siivous- ja muuttopalveluista sekä astianpesu- ja pyykinpesukoneiden asennuksista. Tavoitteenamme on jatkossa kasvattaa arjen hankintoja helpottavien etujen valikoimaa.

NPS parani 2 prosenttiyksikköä.

PIENIÄ JA ISOJA ELÄMYKSIÄ

Tenniskouluista talotreffeihin, Helsingin Korkeasaari-tapahtumasta Turun yhteislauluiltaan – kertomusvuonna asiakkaamme nauttivat pienistä ja isoista iloisista elämyksistä.

SATOn talojen lapsille järjestetty tenniskoulu oli uusi kokeilu ja kokemus oli lapsille ikimuistoinen. Osa kursseille osallistuvista lapsista on jatkanut tennisharrastusta ja saanut perheensäkin innostumaan.

Syksyn iso asiakastapahtuma Korkeasaarella kokosi lähes tuhat asukastamme yhteen, ja muilla paikkakunnilla tarjosimme asiakkaille mm. kesäteatteri- ja leffailtoja. Pitkäaikaisia asukkaita ja asukasaktiiveja ilahduttimme elokuvalipuilla.

DIGITAALISIA PALVELUJA

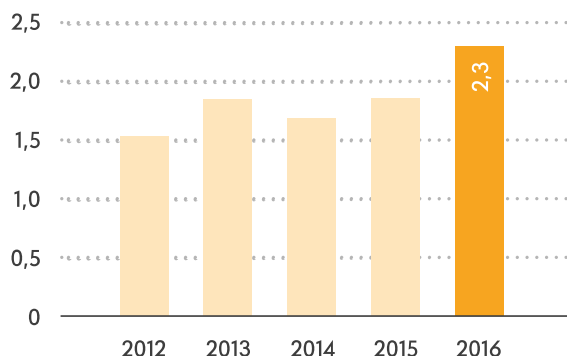
Yli 2 700 asiakasta käytti maaliskuussa asukkaillemme avautunutta mahdollisuutta allekirjoittaa vuokrasopimus sähköisesti.

OmaSATOn kehityksen ensimmäinen vaihe asunnonetsijöille on LöydäKoti-palvelu. Se tekee uuden kodin löytämisen entistä elämyksellisemmäksi ja paremmin mobiiliympäristössä toimivaksi. Tuomme palveluun mm. hakuvahdin, omien tietojen päivittämismahdollisuuden ja helpon tavan jatkaa hakuprosessia keskeytyksen jälkeen. LöydäKoti-palvelu julkaistaan keväällä 2017.

Uudistimme asiakasviestintäämme avaamalla Kotona-asukaslehden rinnalle vuorovaikutteisen digitaalisen kanavan kotona.fi, jossa on asumiseen liittyviä sisältöjä ja asiakkaidemme postauksia sosiaalisesta mediasta. Vuonna 2017 luovumme painetusta Kotona-lehdestä ja otamme käyttöön nopeampia tapoja viestiä asukkaillemme.

OmaSATO-kehitysohjelman seuraavissa vaiheissa lisäämme asukkaidemme asiointimahdollisuuksia ja palveluita. Syksyllä aloitimme verkossa toimivan asiakaspaneelin suunnittelun, johon kutsumme asukkaitamme osallistumaan palvelukehitykseen co-creation periaatteen mukaisesti. Tavoitteenamme on aikaansaada pysyvä foorumi, jossa yhdessä asiakkaiden kanssa luomme ja testaamme kehitysideoita.

Käyntien määrä sato.fi -sivustolla 2012–2016,
milj. kertaa



PIETARI

SATO PALVELEE MYÖS PIETARISSA

Pietarin asuntomarkkinat vastaavat volyymiltaan koko Suomen asuntomarkkinoita. SATO on toteuttanut kasvuaan investoimalla asuntoihin Pietarissa. Kohteet on hankittu kaupungin keskeisiltä sijainneilta.

Asuntojemme määrä Pietarissa ylitti kertomusvuonna viidensadan rajan, ja niissä asuu nettosuositeluhaluuden perusteella tyytyväisiä asiakkaita.

YKSINASUVAT ISOIN ASIAKASRYHMÄ

Keskeinen sijainti ei ole ainoa Pietarin ja Suomen SATO VuokraKoteja yhdistävä tekijä, molemmissa

metropoleissa suurin asiakasryhmä ovat yksinasuvat. Hyvin toimeen tulevista venäläisistä ja Pietarissa työskentelevistä ulkomaalaisista koostuva asiakaskuntamme arvostaa SATOa vuokranantajana – asiakkaidemme nettosuositeluhaluus on 67.

SATOn asunnoissa Pietarissa:

28 %

LAPSIPERHEITÄ

38 %

YKSINASUVIA

19 %

ULKOMAALAISIA

20 %

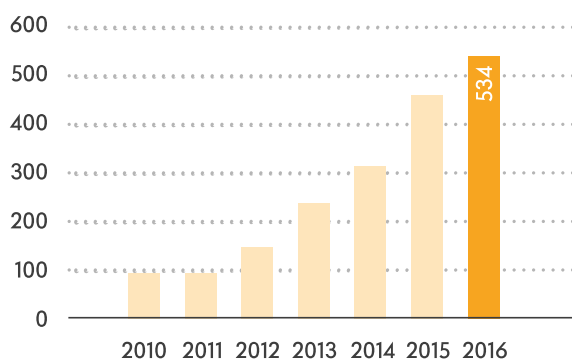
YRITYSASIAKKAITA

LAADUKKAAT ASUNNOT

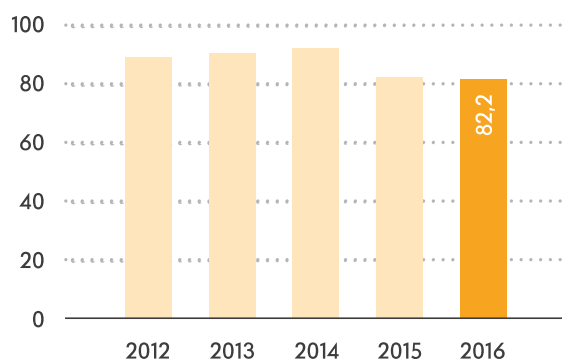
Olemme hankkineet asunnot pääasiassa pohjoismaisilta rakennusliikkeiltä ja asuntojen laatu on skandinaavista tasoa. Eliitti-, business- ja comfort-luokkiin kuuluvat asuntomme sijaitsevat keskeisillä paikoilla hyvien liikenneyhteyksien

tuntumassa. Noin 50 prosenttia asunnoistamme vuokrataan kalustettuna. Asuntojemme keskineliövuokra kalusteineen oli kertomusvuoden lopussa 15,33 €/m² kuukaudessa. Ruplamääräinen vuokrien muutos oli -0,7 prosenttia.

Asuntokannan kehitys Pietarissa, kpl



Taloudellinen vuokrausaste Pietarissa, %



EI UUSIA INVESTOINTIPÄÄTÖKSIÄ

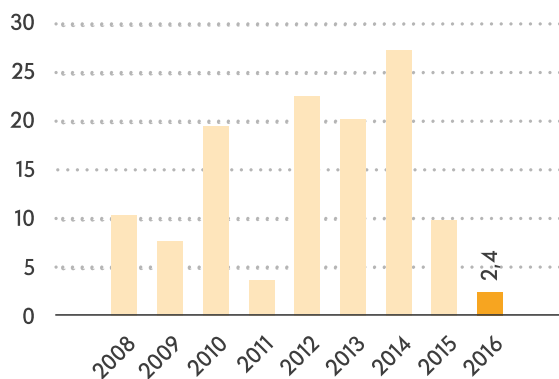
SATO ei ole tehnyt uusia investointipäätöksiä Pietariin kesän 2014 jälkeen ja pidättäydymme toistaiseksi uusista investoinneista kaupungissa. Kertomusvuonna valmistui 74 uutta SATOkotia, rakenteilla ei ole yhtään

asuntoa ja valmiita asuntoja on yhteensä 534. Vuoden 2016 aikana meille valmistui 74 asuntoa Pietarin keskustaan.

SATOn asunto-omaisuuden arvo Pietarissa oli katsauskauden lopussa noin 130 miljoonaa euroa. Ruplamääräisen positiivisen arvonmuutoksen ja ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus Pietarin omaisuuteen ja SATOn tulokseen oli noin 20 miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia ei ollut.

Vuokra-asunnot	2016	2015
Valmiit 31.12., kpl	534	460
Valmistuneet vuoden aikana, kpl	74	147
Rakenteilla 31.12., kpl	0	74
Asunto-omaisuuden arvo, milj. €	128,6	106,1
Investoinnit, milj. €	2,4	9,8
Investointisitoumukset, milj. €	0,0	2,4
Keskineliövuokrat kalusteineen €/m ² /kk katsauskauden lopussa	15,33	12,54
Taloudellinen vuokrausaste, %	82,2	82,7
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus, %	39,1	50,8

Asuntoinvestoinnit Pietarissa, milj. €



INVESTOINNIT

LISÄÄ ASUNTOTARJONTAA KORKEAN KYSYNNÄN ALUEILLE

Asuntotarjonnan määrällä ja laadulla on suuri vaikutus kaupungistumiskehityksen onnistumiselle ja kaupunkien elinvoimaisuudelle. Kehitämme tarjontamme investoimalla, realisoimalla ja korjaamalla.

Kasvatamme asuntotarjontaa investoimalla pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, joihin suurin osa muuttoliikkeestä suuntautuu. Pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa on juuri nyt useita uusia asuinalueita rakenteilla, mikä hetkellisesti helpottaa asuntopulaa ja luo alueellisesti jopa väliaikaisia ylitarjontatilanteita. Kaupungistumisen jatkuminen johtaa kuitenkin siihen, että pitkällä tähtäimellä asuntojen määrä ei riitä vastaamaan tarvetta. [Tarvitsemme investointeja niin asuntojen kuin muunkin infrastruktuurin rakentamiseen, jotta yhteiskunnan sujuva toimivuus varmistetaan.](#) 

ENNÄTYKSELLISET INVESTOINNIT

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut asuntoihin yhteensä noin 2,7 miljardia euroa. Hankimme ja rakennutimme omistukseemme sekä kokonaisia kerrostaloja että yksittäisiä asuntoja.

SATO investoi vuonna 2016 ennätysellisen paljon, lähes 600 miljoonaa euroa, asuntokantansa kasvattamiseen. Pääosa investoinneista syntyi kahdella merkittävällä kaupalla, joilla hankimme yhteensä noin 2 300 asuntoa. Investoinneista 26 prosenttia oli uusia asuntoja.

Investointien osuus liikevaihdosta 180 %.

INVESTOINNIT INFRASTRUKTUURIIN

Panostamme myös infrastruktuuriin esimerkiksi tonttihakintoilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2016 infrainvestointimme olivat yhteensä 22,1 (15,4) miljoonaa euroa.

ASUNTOKANTAA KEHITETÄÄN REALISOINNEIN

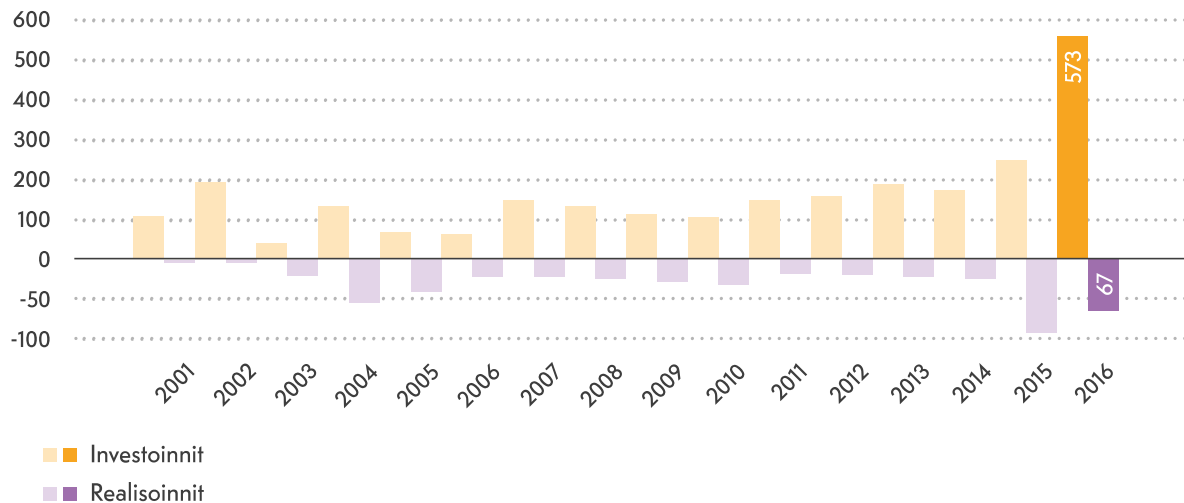
Realisoimme ne asunnot, jotka eivät pitkällä tähtäimellä vastaa strategiaamme. Myytävät asunnot valitaan pääasiassa sijainnin, koon tai kunnan perusteella. Realisointien arvo oli kertomusvuonna noin 70 miljoonaa euroa. Merkittävin realisointi oli KAS-konsernille myydyt 294 vuokra-asuntoa.

Investoinnit	2016	2015
Investoinnit asuntoihin, milj. €	572,6	250,5
Vanhan kannan hankinnat, kpl	2 679	476
Uudisasunnot, kpl	702	708
Investointisitoumuksia 31.12., milj. €	121,2	151,2
Rakenteilla vuokra-asuntoja 31.12., kpl	1 232	1 278
Realisoinnit		
Asuntorealisoinnit, kpl	1 267	1 743
Asuntorealisoinnit, milj. €	67,7	95,9

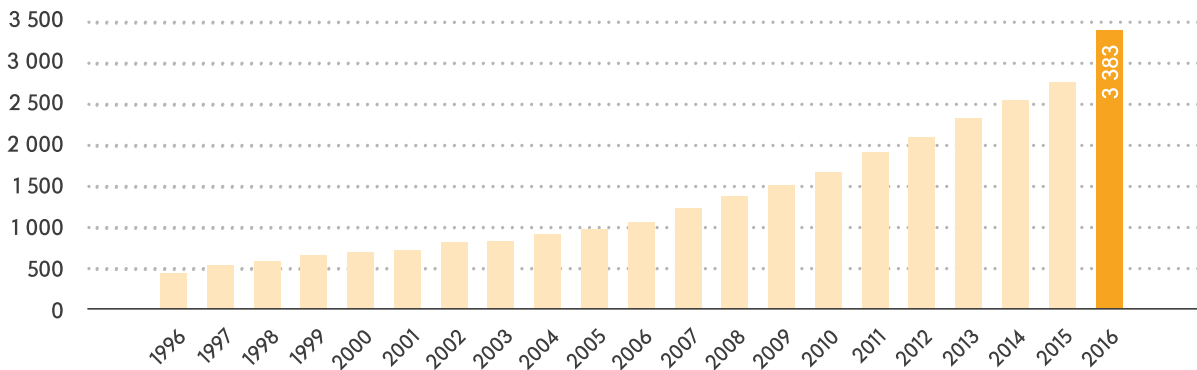
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Teemme investoinneista vastuullisuusarvioinnin ennen kaupantekoa. Arvioinnissa otetaan kantaa taloudellisten kriteerien täyttymisen lisäksi mm. investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikenneyhteyksiin ja hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti. Investoimalla julkisten liikenneyhteyksien varrelle vähennämme omaa ja asiakkaidemme ympäristökuormitusta.

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Asuntokannan arvonkehitys, milj. €



RAHOITUS

JOUSTAVA JA LAAJA RAHOITUSPOHJA TUKEE KASVUA

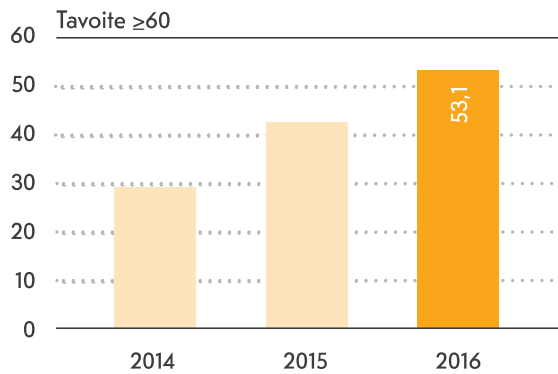
Kehitämme määrätietoisesti SATOn rahoitusrakennetta tukemaan pitkäjänteisesti asuntoinvestointejamme. Rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi ja optimaalisen kustannustason saavuttamiseksi strategisena tavoitteenamme on vahvistaa investment grade -luottoluokitusta.

SATOn pääomarakenteen hallinnan tarkoituksena on tukea yhtiön kasvua sekä varmistaa konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. Optimaalisen pääomarakenteen avulla varmistetaan riittävä rahoitus kilpailukykyisin ehdoin sekä osingonmaksukyky. SATOn tavoitteena on vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste.

VAKUUSSITOUMUKSISTA VAPAAN OMAISUUDEN OSUUS KASVAA

Rahoitusriskien hallinnan parantamiseksi olemme kertomusvuoden aikana lisänneet reaalivaluudetonta velkarahoitusta ja kasvattaneet reaalivaluussitoumuksista vapaan omaisuuden määrää. Vuoden 2016 lopussa vakuussitoumuksista vapaata omaisuutta oli 53,1 prosenttia.

Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



VAKUUDETONTA RAHOITUSTA MONIPUOLISESTI

Maaliskuussa SATO laski liikkeeseen 300 miljoonan euron eurooppalaisille sijoittajille tarjotun joukkovelkakirjalainan. Konserniyhtiön takaama laina sai Moody'silta Baa3-luottoluokituksen, ja se on listattu Irlannin pörssiin. Laina ylimerkittiin selvästi ja noin kaksi kolmasosaa sijoittajista tuli ulkomailta.

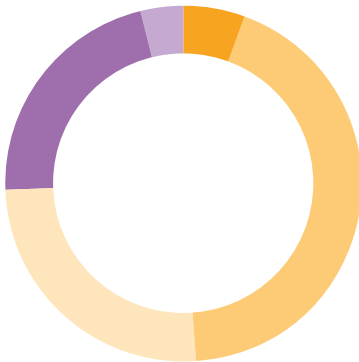
Kesäkuussa teimme syndikoidun 400 miljoonan euron rahoituslimiittisopimuksen, jolla jälleenrahoitettiin yhtiön olemassa olevat rahoituslimiitit sekä samalla kasvatettiin limiittien kokonaismäärää. Limiitti on konserniyhtiön takaama, ja se koostuu kahdesta eri osasta: viisivuotisesta 200 miljoonan euron limiitistä sekä kolmevuotisesta 200 miljoonan euron limiitistä, molemmat kahdella yhden vuoden jatko-optiolla. Lisäksi kasvatimme yritystodistusohjelman määrää 400 miljoonaan euroon.

Pankkirahoitus on tärkeä osa SATOn rahoitusta. Sen osuus on noin 32 prosenttia yhtiön kaikista lainoista. Katsauskaudella SATO sopi pitkäaikaisesta, 150 miljoonan euron lainasta Euroopan Investointipankin kanssa. Laina on konserniyhtiön takaama ja sillä toteutetaan uusien lähes nollaenergiatalojen rakentaminen ja konsernin nykyisen asuntokannan energiatehokkuutta parantavia korjauksia seuraavien vuosien aikana.

Joulukuussa SATO ja Aktia Pankki Oyj sopivat 50 miljoonan euron lainasta, joka nostetaan yhtiön jälleenrahoitustarpeisiin. Laina on viisivuotinen kahdella yhden vuoden jatko-optiolla ja myös konserniyhtiön takaama.

Tukeaksemme SATOn tavoitteita jatkamme rahoitusrakenteen monipuolistamista ja reaalivakuuksista vapaan asunto-omaisuuden osuuden kasvattamista.

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2016,
yht. 1 957 milj. €

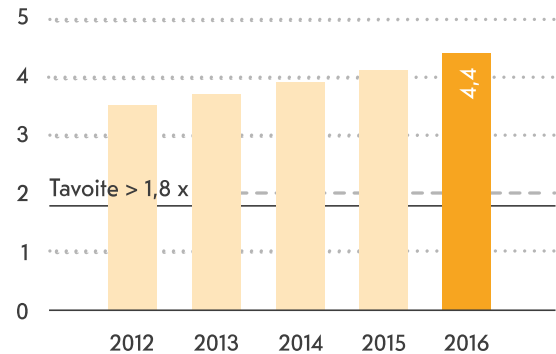


- Yritystodistukset 110
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 502
- Korkotukilainat 421
- Aravalainat 75

OMAA PÄÄOMAA VAHVISTETTIIN

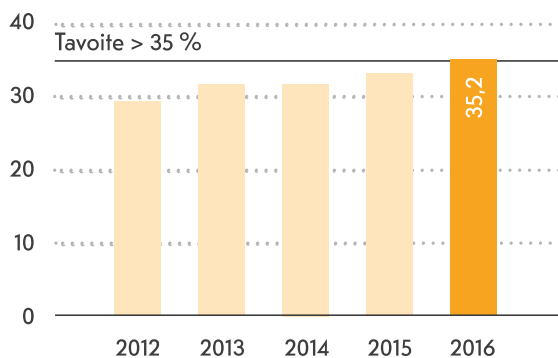
Katsauskaudella SATO toteutti sekä suunnatun osakeannin että merkintäoikeusannin. Suunnatussa osakeannissa SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 728 763 SATOn osaketta, jolla saatettiin päätökseen

Korkokatekerroin

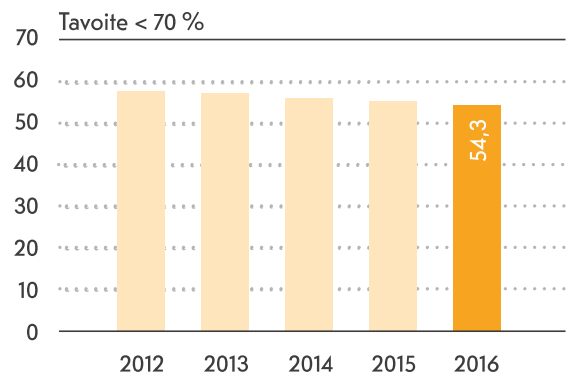


SVK Yhtymä Oy:n osakekannan osto. Merkintäoikeusannissa SATOn osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 5 052 462 osaketta, jolla kerättiin noin 98,7 miljoonan euron varat. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Omavaraisuusaste, %



Luototusaste, %



RISKIENHALLINTA

Rahoitusriskien hallinnan periaatteet on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Rahoitusriskien hallinnan tarkoituksena on vähentää

rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisten liikkeiden vaikutuksia yhtiöön ja sen taloudelliseen tulokseen sekä antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuvaan markkinaympäristöön.

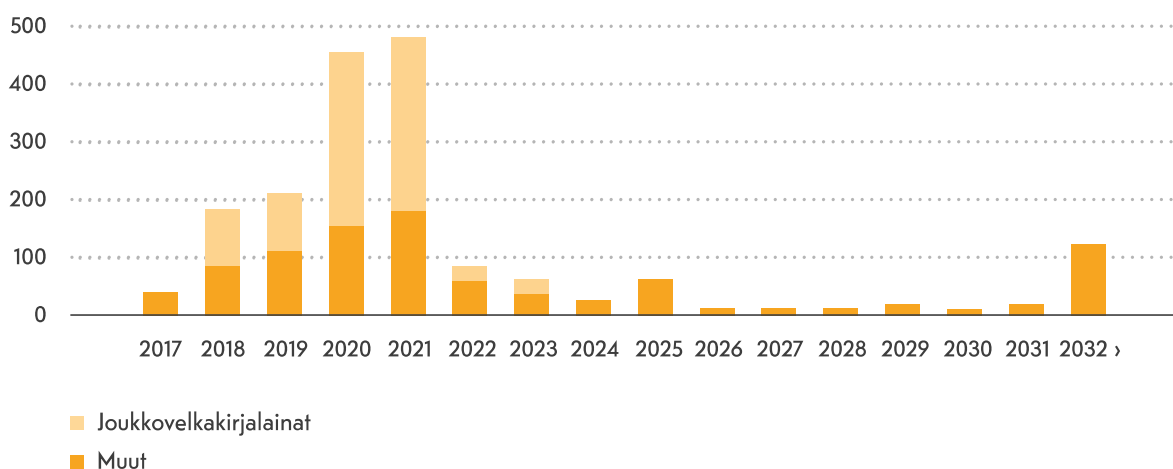
Merkittävimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkun rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 24 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla lainajärjestelyillä tai

koronvaihtosopimuksilla. Tavoitteemme on pitää lainasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena korkosuojausten jälkeen.

Pietarin liiketoimintaan liittyy myös valuuttariski. Vähentääksemme riskiä SATO suojaa valuuttamääräiset, sitovat kassavirrat kokonaisuudessaan termiinisopimuksin. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuksien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti.

Pitkäaikaisten lainojen eräntyminen, milj. €



Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2016	2015
Keskimääräinen laina-aika*, vuotta	>5	5,0	5,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuus*, vuotta	3–5	4,4	3,8
Keskikorko kauden lopussa, %	-	2,5	2,5
Kiinteäkorkoisen velan osuus*, %	>60	82,2	73,2

* ml. markkinaehtoiset ja korkotukilainat, pl. aravalainat

SIJOITTAJADIALOGI

SIJOITTAJADIALOGIA KANSAINVÄLISESSÄ HENGESSÄ

SATOn sijoittajatapaamisiin osallistui liiketoiminnastamme kiinnostuneita kotimaisia ja kansainvälisiä, pääosin eurooppalaisia sijoittajia. Vilkkaissa keskusteluissa sijoittajat halusivat perehtyä SATOn toimintaympäristöön, strategiaan, pääomarakenteeseen ja asuntoportfolioon. Alla muutama esimerkki sijoittajien esittämistä kysymyksistä.

TRENDIT

Kommentoisitteko trendejä jotka tukevat vuokra-asuntojen kysyntää Suomessa.

Kaupungistumisen oletetaan kiihtyvän Suomessa ja pienten asutokuntien osuus Helsingissä on niinkin suuri kuin 80 prosenttia. Kasvava maahanmuutto sekä maan sisäinen muuttoliike lisäävät painetta kasvattaa vuokra-asuntojen määrää, etenkin pääkaupunkiseudulla. Näiden trendien myötä etenkin pienten vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa tulevina vuosina.

RAHOITUS

Miksi SATO tavoittelee parempaa luottoluokitusta ja millä keinoilla se on saavutettavissa?

Nykyisen Moody's Baa3 -luottoluokituksen parantamisella pyritään varmistamaan rahoituksen hyvä saatavuus sekä kilpailukykyinen hinta myös tulevaisuudessa. Luottoluokituksen nostamiseksi jatkamme reaalivakuuksista vapaan omaisuuden kasvattamista ja velan määrän pienentämistä suhteessa taseen loppusummaan sekä ylläpidämme vahvaa korkokatekerrointa.

KIINTEISTÖKEHITYS

KATSE TULEVAISUUTEEN

Kaavakehityksellä luomme reunaehdoja tulevaisuuden asuntorakentamiselle. Kehitysprojektit ovat pitkäkestoisia ja niihin osallistuu laaja joukko viranomaisia, kumppaneita, alueen asukkaita ja muita sidosryhmiä. Tavoitteena on löytää yhteinen visio alueen toteuttamisesta ja työskennellä yhdessä sen saavuttamiseksi.

Eräs iso kasvun este Suomessa on se, että työpaikat syntyvät kaupunkeihin, mutta ihmiset eivät liiku työn perässä edullisten asumisvaihtoehtojen liian vähäisen tarjonnan vuoksi. Pitkällä aikavälillä ainoastaan kysynnän ja tarjonnan

tasapaino voi rajoittaa asumiskustannusten nousua. Tähän tarvitaan riittävä tonttimaan saatavuus kasvuseuduilla.

SATOn vahvuutena on oma maa-alue- ja tonttivaranto

sekä pitkä kokemus kiinteistökehityksestä, joilla luomme jatkuvuutta asuntotarjonnan lisäämiselle. Kertomusvuoden aikana hankimme uusia tontteja omistukseen noin 270 asunnon rakentamista varten ja teimme kiinteistöjen esisopimuksia runsaan 700 asunnon toteuttamista varten.

Tonttivaranto	2016	2015
Tonttivaranto, milj. €	62,0	57,5
Tonttihakinnat, milj. €	13,5	13,2
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m ²	460 472	286 595
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	22,4	23,6

UUSIA ASUINALUEITA

Tervetulleet pääkaupunkiseutua koskevat päätökset metrolinjan jatkamisesta ja Raide-Jokerilinjan rakentamisesta parantavat monien nykyisten katvealueiden saavutettavuutta ja luovat siten niille houkuttelevuutta asuinalueina.

Espoon Leppävaaran keskustan ja tulevan Raide-Jokerin eteläpuolelle suunnitellun Vermonniityn asemakaava tuli lainvoimaiseksi kertomusvuonna. Vermonniity on noin 4 500 asukkaan uusi asuinalue, ja SATOn asuntoja alueelle tulee yli 400. Ensimmäinen 117 asunnon kohteemme on jo rakenteilla ja sen arvioitu valmistuminen on sykyllä 2018.

Länsimetron tulevien asemien läheisyydessä teemme yhteistyötä Espoon kaupungin ja rakennusliikkeiden kanssa – Niittykumpuun, Soukkaan ja Finnooseen tulee seuraavan kymmenen vuoden aikana useita satoja uusia SATO VuokraKoteja.

TÄYDENNYSKAAVOITUS VAHVISTAA OLEMASSAOLEVAA

Täydennyskaavoitus tukee paitsi kaupunkien yleiskaavoihin sisältyviä tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, myös SATOn omia tavoitteita tarjota uusia asuntoja hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palvelujen läheisyyteen. **Täydennysrakentaminen** on yksi keino edistää kohtuuhintaista asumista. Uudistuotannon vauhdittamana alueella jo asuville täydennysrakentaminen antaa mahdollisuuden muuttaa uuteen asuntoon tutulla asuinalueella.

SATolla on vireillä täydennyskaavoitushankkeita pääkaupunkiseudulla yhteensä 2 000 asunnon tuottamiseksi ja olemme käynnistämässä hankkeita myös Turussa

ja Tampereella. Kertomusvuonna tuli lainvoimaiseksi kaavahanke Vantaan Martinlaaksossa: puramme kaksi käyttöikänsä päähän tullutta taloa ja toteutamme niiden paikalle ja viereiselle tontille yhdessä kahden muun toimijan kanssa lähes 400 uutta asuntoa.

SATO on allekirjoittanut VR Groupin kanssa esisopimuksen VR:n Oulunkylässä nykyisen juna-aseman ja tulevan Raide-Jokerin aseman vieressä olevan korttelin kehittämisestä ja ostamisesta asemakaavoituksen valmistuttua. SATO ja VR kehittävät aluetta hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa tavoitteenaan moderni ja vehreä asuinalue noin 800 asukkaalle. Tavoitteena on järjestää suunnittelukilpailu tukemaan alueen kehittämistä.

SATO tekee myös tiivistä yhteistyötä kaupungin kanssa etsiessään toteutusmuotoa yhdelle Herttoniemenrannan viimeisistä rakentamattomista tonteista. Halusimme löytää suunnittelukilpailulla kävelymatkan päässä metroasemasta sijaitseville tonteille ja niiden välissä sijaitsevalle puistikolle arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja asukkaita innostavan suunnitelman. Kutsukilpailun voitti Arkkitehdit Soini ja Horto Oy ehdotuksellaan "Kutteri".

UUDIS- JA KORJAUSRAKENTAMINEN

LAATUA AJAN HENGESSÄ

Kaupunkien ja niiden asukasmäärän kasvaessa toiveet asumiselle monipuolistuvat. Asiakastarpeiden tunnistaminen ja asuntoihin liittyviin uusiin toiveisiin vastaaminen on helpointa uusia asuntoja tai korjaustoimia suunniteltaessa. Samalla voidaan tehostaa asumisen energiankulutusta.

SATO rakennuttaa uudet SATO VuokraKodit itse tai ostaa uusia asuntoja avaimet käteen -periaatteella urakoitsijoilta. Kun teemme uudistuotannon käynnistämispäätöksen, arvioimme, mitkä asunnot soveltuvat vuokra-asunnoiksi ja mitkä myydään valmistumisen jälkeen omistusasunnoiksi.

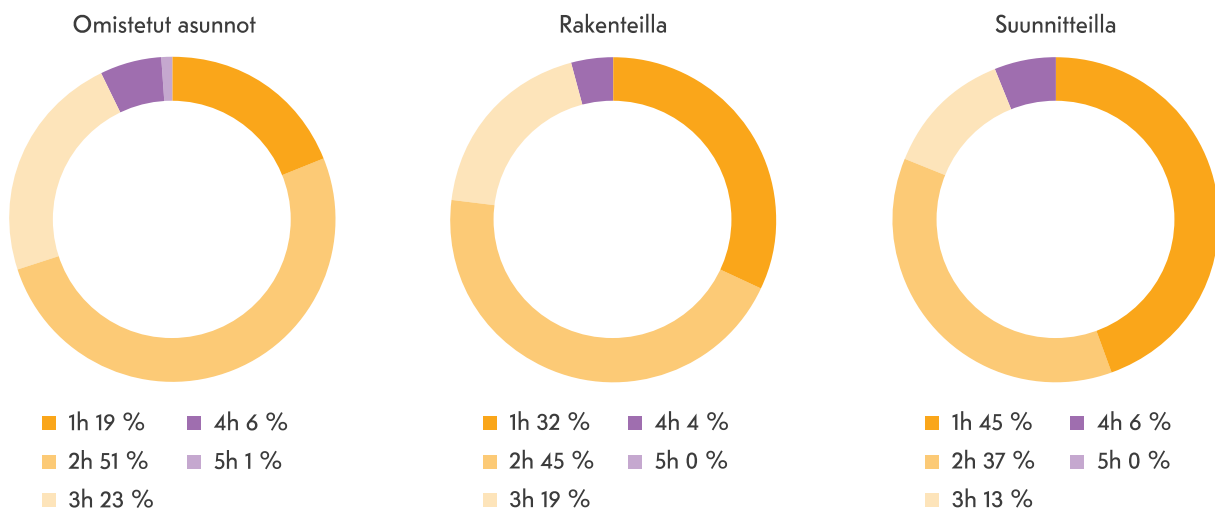
OMA VUOKRA- ASUNTOTUOTANTO TUO ETUJA

Ohjaamalla SATO VuokraKotien suunnittelua itse voimme hyödyntää vuosikymmenten aikana kertynyttä ymmärrystämme siitä, millaisissa asunnoissa asiakkaamme haluavat asua

sekä miten asuntojen arvo ja käytettävyys säilyvät ajan kuluessa. Annamme suunnittelijoille tavoitteemme ilmaisevat suunnitteluohjeet ja sisustussuunnittelijoidemme tuen.

Kaupungeissa, joissa SATO toimii, vuokra-asuntojen kysyntä painottuu pieniin asuntoihin. Asuntojen materiaaleilta vaaditaan kestävyyttä ja helppohoitoisuutta. Asumisviihtyvyyttä tuovat tekijät lisäävät houkuttelevuutta. Tällaisia ovat esimerkiksi lasitetut parvekkeet, miellyttävät materiaalit, talon henkeen sopiva värimaailma ja asunnon toimivuus.

SATOn vuokra-asunnot huoneistotyypeittäin 31.12.2016



Vuoden lopulla SATOlla oli Suomessa rakenteilla yli 1 200 vuokra-asuntoa ja vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa noin 650 vuokra-asuntoa.

Kertomusvuonna käynnistettiin ensimmäisten SATO StudioKotien rakentaminen Vantaan Martinlaaksoon SATOn omistaman vuokratalokohteen yhteyteen samalla lisäten

pihapiirin toimivuutta ja viihtyvyyttä. 68 StudioKotia, isot viihtyisät yhteistilat ja yhteisöllistä asumista tukeva palvelumalli valmistuvat syksyllä 2017. Tämä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen konsepti on herättänyt kiinnostusta asiakkaissa ja saanut runsaasti positiivista huomiota mediassa.

YLLÄPITOJA JA LAADUNPARANNUSTA KORJAUKSILLA

SATO peruskorjaa vuokra-asuntojaan ja kiinteistöjään elinkaariperiaatteiden mukaisesti ja lisätäkseen asumisviihtyvyyttä. Käytimme asuntojen ja kiinteistöjen korjaamiseen kertomusvuonna yhteensä noin 45 miljoonaa euroa, josta korjausinvestointeja oli yhteensä 24 miljoonaa euroa.

Korjauksiin ja uudistuotannon käynnistämiseen saatiin avustuksia yhteensä noin 1 miljoonaa euroa. Osa peruskorjauksista on tekniseltä toteutukseltaan niin laajoja, että asunnoissa ei voi asua korjauksen aikana. Kertomusvuonna tällaisia asuntoja oli noin 470 ja näissä oli noin 920 asukasta. Asukkaille tarjottiin mahdollisuus löytää uusi koti SATOn muista vuokra-asunnoista.

Energiatehokkuusinvestoinnit 1,3 milj. €.

ENERGIATEHOKKUUTTA

SATO on sitoutunut Euroopan investointipankin kanssa tekemässään sopimuksessa uusien lähes nollaenergiatalojen rakentamiseen ja konsernin nykyisen vuokra-asuntokannan energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin seuraavien vuosien aikana. Sopimukseen kuuluvien investointien arvo on yhteensä noin 300 miljoonaa euroa.

Energiatehokkuutta parantavien korjausten suunnittelun avuksi olemme kehittäneet kohteiden energiatehokkuutta mittaavan tunnusluvun.

Uudistuotanto	2016	2015
Valmistuneet Suomessa yht. kpl	685	714
Vuokra-asunnot	628	561
Omistusasunnot	57	153
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	1 270	1 280
Vuokra-asunnot	1 232	1 204
Omistusasunnot	38	76
Myyttäviä omistusasuntoja 31.12. kpl	27	107
Valmiit	27	52
Rakenteilla olevat	0	55
Korjaukset	2016	2015
Huoneistokorjaukset, milj. €	21,3	21,1
Korjausinvestoinnit, milj. €	24,0	36,2
Saadut korjausavustukset, milj. €	0,9	0,8

ASUMISEN KEHITTÄMINEN

MONIPUOLISET ASUMISEN RATKAISUT

Kaupungistumisen myötä kaupungit tiivistyvät ja asukasmäärät kasvavat. Niihin muuttaa kulttuuritaltaan ja arvomaailmaltaan erilaisia ihmisiä. Kun trendit muuttavat kaupunkeja ja ihmisiä, on asumisenkin muututtava. Haluamme olla osaltamme tukemassa kaupunkien elinvoimaisuutta ja ihmisten hyvinvointia rikastamalla asuntotarjontaa.

Monipuolisten asumisratkaisujen innovoimiseen keskittyvän strategisen kehitysohjelmamme tavoitteena on luoda uusia asumisen vaihtoehtoja, joilla voimme ottaa paremmin huomioon yksilölliset tarpeet.

76 VUOTTA ASUMISEN KEHITTÄMISTÄ

Olemme olleet mukana kehittämässä kaupunkeja ja asumista koko toimintamme ajan ja SATO on rakennuttanut yli 220 000 asuntoa Suomeen. Määrä vastaa lähes 10 prosenttia koko Suomen asuntokannasta. SATO VuokraKoteja olemme tuottaneet ja hankkineet 1990-luvulta alkaen ja nyt niiden määrä vastaa noin 3 prosenttia Suomen vuokra-asunnoista.

Noin joka kymmenes asunto Suomessa on SATOn rakennuttama.

Olemme tuoneet markkinoille uusia asumismuotoja kulloiseenkin yhteiskunnalliseen tarpeeseen. Viimeisimmät konseptimme ovat kalustettu SATO HotelliKoti tilapäiseen asumiseen sekä täydennysrakentamiseen kehitetyt kompakti SATO StudioKoti ja SATO ToiveKoti edulliseen asumiseen.

ASUMISEN KÄSITE UUSIKSI

Asumisratkaisujen kehittämisessä fokuksemme on kohtuuhintaista asumista edistävissä ratkaisussa. Nykyisten asuntojen rakentamista ohjaavien säädösten ja asumiseen kohdistuvien verojen puitteissa asumiskustannusten pienentäminen on haastavaa, mutta ei mahdotonta. Kohtuuhintaisten ratkaisujen innovoinnissa emme tingi laadusta, vaan käsittelemme tilaratkaisuja uudella tavalla. 

UUDENLAISTA YHTEISÖLLISYYTTÄ

SATO StudioKoti on uudenlainen yhteisöllisyyden mahdollistava asumisratkaisu. Kohtuuhintaisuus onnistuu pienentämällä yksityisen tilan osuutta asumisessa ja lisäämällä yhteisöllisiä tiloja. Konsepti-idea työstettiin yhdessä sekä nuorten kanssa lukiolaisten Safari-leirillä että SATOn henkilöstön innovaatioryhmän kanssa. Pilottikohteen yhteisöllisiä palveluja ryhdymme suunnittelemaan yhdessä tulevien asukkaiden kanssa ennen talon valmistumista syksyllä 2017.

MODULAARISIA ASUNTORATKAISUJA

Olemme kehittäneet käyttöömmme modulaariin asuntoratkaisuihin perustuvan SATO ToiveKoti -konseptin. Ensimmäinen konseptia hyödyntävä pilottikohde on suunnitteilla Vantaalle. Pilottikohteesta saatujen kokemusten perusteella sovellamme siitä saatuja oppeja asuntomodulien jatkosuunnittelussa.

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Täydennysrakentaminen on keino edistää kaupungistumista ja samalla ajanmukaistaa olemassaolevia asuinalueita. Uudet asunnot mahdollistavat asukkaille asumisen tason päivittämisen tutulla asuinalueella. Täydennysrakentaminen tuo säästöä yhteiskunnalle, kun uusia asuntoja tuotetaan valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen. 

YHTEISTYÖTÄ LAAJASTI

Uusien konseptien ja palvelujen kehittämistyössä tutkimme trendejä, osallistamme henkilöstöä ideoimaan ja suunnittelemaan, sekä työskentelemme asiakkaidemme ja vielä opiskelevien nuorten kanssa. Aikaisessa

vaiheessa haemme mukaan työhön sopivat kumppanit win-win tilanteiden varmistamiseksi. Konseptiaihiomme esittelemme niiden työstövaiheessa viranomaisille ja päättäjille saadaksemme kaikkien tahojen näkemykset hyvän asumisen toteuttamiseksi.

Asumisen kehittäminen

SATO 1940–2016

PERUSTETTU SODAN JÄLKEISEN JÄLLEENRAKENTAMISEN NOPEUTTAMISEKSI



ALUE- RAKENNUTTAMISEN KÄYNNISTÄJÄ

OMISTUSASUNTOJEN TUOTTAJA

UUSIEN ASUMISRATKAISUJEN KEHITTÄJÄ

- Asumisoikeusasunnot
- Osaomistusasunnot
- Senioriasunnot sisältäen kodinhoito- ja hoivapalvelua
- SATO StudioKoti
- SATO ToiveKoti
- SATO HotelliKoti



AMMATTIMAISEN ASUNTOSIJOITUS- TOIMINNAN KÄYNNISTÄJÄ SUOMESSA JA PIETARISSA



ASIAKKAAN VAIKUTUS- MAHDOLLISUUKSIIEN KASVATTAJA

- Asukasfoorumi
- Asiakaspaneeli
- Asiakaspalautekanavat



MONIPUOLISEN INTERNETPALVELUN KEHITTÄJÄ

- Asukkaalle
- Asunnosta haaveilevalle
- Asunnon etsijälle
- Sidosryhmille



AKTIIVINEN KUMPPANUUS- VERKOSTON RAKENTAJA

OLENNAISUUSANALYYSI

OLENNAISUUS VASTUULLISUUSTYÖMME PERUSTANA

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia, vastuullisuuspolitiikka ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmien kanssa käydyn dialogin perusteella.

Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen tarvetta kasvukeskuksissa. Haluamme asuntotarjonnallamme olla kaupungistumisen mahdollistaja, joka vaikuttaa positiivisesti yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymiseen. Tuemme asiakkaidemme hyvinvointia tarjoamalla turvallista asumista. SATO-kodeissa asuu noin 49 500 henkilöä, joiden hyvän asumisen toteuttamiseen osallistuu oman henkilöstömme lisäksi merkittävä määrä yhteistyökumppaneita.

OLENNAISET ASIAT TUNNISTETTU

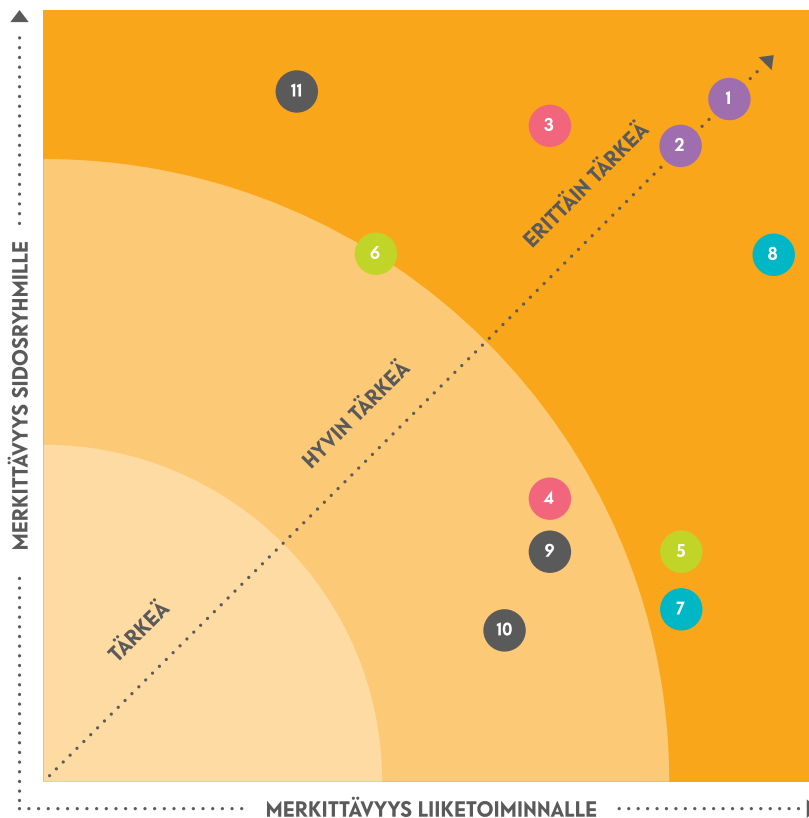
Toimintamme vaikutusten ja niiden merkittävyyden tunnistamiseksi käymme avointa keskustelua sidosryhmiemme kanssa. Vuonna 2015 kävimme internetin kautta laajan sidosryhmädialogin, jossa kartoitettiin kullekin sidosryhmälle olennaisimmat näkökohdat liiketoiminnassamme.

Tämän vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti tietoa toiminnastamme, jolla luomme sidosryhmillemme arvoa lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikajänteellä.

OLENNAISUUSMATRIISI

Eri sidosryhmien edustajat toivat dialogissa esiin asiat, jotka liiketoiminnassamme tulisi liittää vastuullisuuteen. Dialogi toteutettiin verkkoavoriihenä, johon osallistui yli 600 henkilöä kaikista keskeisistä sidosryhmistä. SATOn johto arvioi dialogissa esiin nousseet teemat liiketoimintavaikutusten perusteella, ja tuloksena tunnistettiin alla olevan kuvan mukaisesti 5 pääteemaa ja 11 olennaista näkökohtaa SATOn vastuullisuustyön pohjaksi.

SATOn olennaisuusmatriisi 2016



ERINOMAINEN ASIAKASKOKEMUS

- 1 Hinta-laatusuhde
- 2 Asiakkaalle sujuvat palvelut

TYÖHYVINVOINTI

- 3 Innostava yrityskulttuuri
- 4 Osaamisen kehittäminen

YMPÄRISTÖVASTUU JA TOIMITUSKETJU

- 5 Energiätehokkuus
- 6 Vastuullinen toimitusketju

KESTÄVÄ TALOUS

- 7 Kasvu
- 8 Kannattavuus

AKTIIVISET SIDOSRYHMÄSUHTEET

- 9 Asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen
- 10 Sidosryhmävuoropuhelu
- 11 Läpinäkyvät toimintatavat

RAPORTIN MÄÄRITTELY

Vuoden 2016 vastuullisuusraportin sisällön määrittely tehtiin olennaisuustarkastelun tulosten ja GRI G4-raportointiohjeistuksen vaatimusten mukaan. Olennaisuusanalyysin perusteella tunnistetut

11 näkökohtaa ovat mukana tässä raportissa. Olennaisen näkökohtien vaikutukset sidosryhmiin on kuvattu kohdissa **Asiakkaat**, **Henkilöstö**, **Kumppanit**, **Ympäristö** ja **Talous**. Olennaiset näkökohdat ja niiden laskentarajat löytyvät GRI-osioista kohdasta **Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat**.

SATON VASTUULLISUUS

SATOLLA ON SOSIAALINEN TOIMILUPA

Vastuullinen ja kannattava liiketoiminta luo arvoa sidosryhmillemme. Vuokra-asunnot ja uudet kasvukeskuksiin keskittyvät investoinnit mahdollistavat kestävän kaupungistumisen ja elinkeinoelämän kasvun. Edistämme hyvää asumista yksilöille ja kehitämme vastuullisuutta edistäviä toimintaedellytyksiä kiinteistöalan järjestöissä ja kehityshankkeissa sekä tarjoamme asiantuntemustamme yhteiskunnan päättäjien käyttöön.

SATOKOTI LUO TURVAA

SATO on pitkäjänteinen, ammattimaisesti toimiva ja luotettava vuokranantaja. Monipuolinen vuokra-asuntotarjontamme palvelee asiakkaita muuttuvissa elämäntilanteissa ja mahdollistaa elinikäisen asumisen. Haluamme jatkuvasti parantaa kokemusta SATO-asiakkuudesta ja kehittää toimintaamme. Seuraamme asiakkaidemme kokemusta palvelun laadusta eri palvelutilanteissa, ja pyrimme osallistamaan asiakkaitamme yhteistyöhön asukasviihtyvyyden edistämiseksi. Vuokrasuhteissa noudatamme 'Hyvä vuokratapa' -ohjetta, jonka Vuokralaiset VKL ry, Suomen Vuokranantajat SVA, Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI ry ovat yhteistyössä laatineet.

MERKITYKSELLINEN TYÖ

Osaava ja yhteisille tavoitteille omistautunut henkilöstö on tärkeässä roolissa tavoitteidemme saavuttamisessa.

Merkityksellinen työ, avoin ja innostava yrityskulttuuri sekä työhyvinvointi heijastuvat suoraan asiakaskokemukseen ja päinvastoin.  Seuraamme henkilöstömme tyytyväisyyttä henkilöstötyytyväisyystutkimuksella ja kehityskeskusteluissa.

TYÖTÄ TOIMITUSKETJULLE

SATOn liiketoimintamalli perustuu laajaan toimittajaverkostoon. Toimintamme työllisyysvaikutus verkostossa on noin 3 260 henkilötyövuotta. Kehitimme kertomusvuonna työllistävän vaikutuksemme arviointia kattamaan kaikki investoinnit, ylläpidon ja kunnossapidon palvelut sekä muut ostopalvelut. Arvioinnissa otettiin huomioon välittömän työllistävän vaikutuksen lisäksi myös välillisiä työllistäviä vaikutuksia. Esim. uudistuotannossa ja peruskorjauksissa rakennustyömaan välittömien vaikutusten lisäksi otettiin huomioon välillisiä vaikutuksia esim. rakennustuoteteollisuudessa ja rakentamisen palveluissa. Lisätietoa työllistävän vaikutuksen arviointitavasta löytyy kohdasta [Vastuullisuuden käsitteet ja tunnusluvut](#).

Kertomusvuonna aloitimme suurimpien toimittajien ja rakennustyömaiden laatuauditoinnit varmistaaksemme asiakaspalvelun ja toimituksen laadun.

SATOn työllistävä vaikutus yli 3 400 henkilötyövuotta.

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus / henkilötövuotta

Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	2 400
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	720
Muut ostopalvelut	140
Oma henkilöstö	170
Yhteensä	3 430

YMPÄRISTÖÄ KUNNIOITTAEN

Uudiskohteiden investoinnit tehdään pääsääntöisesti hyvien liikenneyhteyksien varrelle, mikä pienentää käytön aikaista ympäristökuormitusta. Monitoroimme jatkuvasti kiinteistöjemme asumisaikaista energiankulutusta kulutuksen vähentämismahdollisuuksien löytämiseksi ja tarpeellisten toimenpiteiden käynnistämiseksi.

LÄPINÄKYVÄ RAPORTOINTI

Sijoittajillemme haluamme olla kilpailukykyinen vastuullisesti hoidettu sijoituskohte. Viestimme ja raportoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja vastuullisuusraportoinnin GRI-viitekehyksen mukaisesti. Osallistuimme vuonna 2016 toista kertaa kiinteistöalan toiminnan vastuullisuutta arvioivaan kansainväliseen vertailuun Global Real Estate Sustainability Benchmarkiin (GRESB), jossa saavutimme neljä tähteä viidestä mahdollisesta ja uusimme parhaan luokituksen eli Green Star-tason.

YHTEISKUNNAN HYVÄKSI

Osallistumme asumisen ja kiinteistöalan kehittämiseen alan järjestöissä. RAKLI ry:ssä SATOlla on edustus hallituksessa, asunto-toimialan johtoryhmässä ja useassa toimikunnassa. SATOlla on edustus myös Suomen Asuntoliitto ry:n ja Asuntoreformiyhdistys ry:n hallituksissa. Helsingin seudun kauppakamarin jäsenenä ja edustettuna sen hallintoelimissä SATO kartoittaa Helsingin metropolialueen elinkeinoelämän tarpeita asumiselle ja on mukana vaikuttamassa uusien vuokra-asuntojen rakentamisedellytysten parantamiseksi.

Kehitämme yhdessä kaupunkien, kumppaneiden ja muiden sidosryhmien kanssa uusia elinvoimaisia asuinalueita.

VASTUULLISUUSTAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Vastuullisuuden tavoitteet ja toteuma -sivulla on yhteenvedo vastuullisuustavoitteistamme ja toimenpiteistämme sekä niiden yhteydestä YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals). Ensi vuonna keskitymme mm. asukkaan asioinnin ja palveluiden kehittämiseen, kohtuuhintaisen asumisen konseptien kehittämiseen, entistä ennakoivampaan työterveyshuoltoon, toimitusketjun laadun seurantaan sekä läpinäkyvyyden lisäämiseen viestinnän ja raportoinnin kehittämisellä.

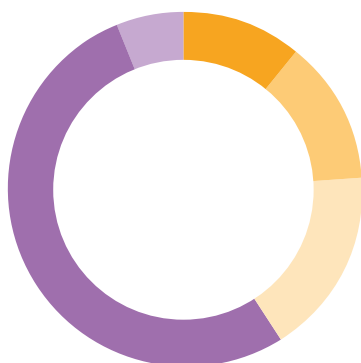
ASIAKKAAT

ASUMISEN KUMPPANI

SATO haluaa mahdollistaa hyvän asumisen mahdollisimman monelle kaupunkilaiselle. Tarjoamme monipuolisen valikoiman asuntoja: pysyvään ja tilapäiseen tarpeeseen, kaupunkien keskustoissa ja lähiöissä, uusia ja vanhoja, pieniä ja isompia. Asukkaan elämäntilanteen muuttuessa valikoimastamme löytyy seuraava SATO-koti.

Asunnoissamme asuu noin 49 500 asukasta, joiden asumisesta huolehdimme päivittäin yhdessä kumppaniverkostomme kanssa. Asiakstarpeiden ymmärtämiseksi tutkimme trendejä ja selvitämme asiakkaidemme arvostuksia kehittääksemme palveluitamme ja laajentaaksemme palvelutarjontaa niitä vastaaviksi.

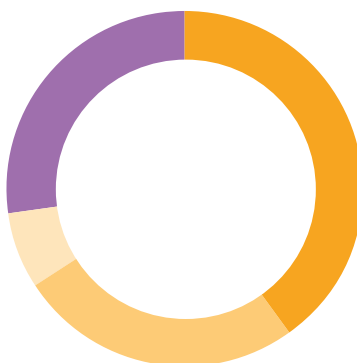
SATOn asukkaiden ikäjakauma 31.12.2016



- Vauva- ja leikki-ikäiset 11 %
- Kouluikäiset 13 %
- Nuoret aikuiset 17 %
- Työikäiset 53 %
- Eläkeikäiset 6 %

Yhteensä noin 49 500 asukasta

SATOn asukasrakenne 31.12.2016



- Yksi aikuinen 40 %
- Kaksi aikuista 26 %
- Useampi aikuinen 7 %
- Lapsiperhe 27 %

Yhteensä noin 49 500 asukasta

LUOTETTAVA VUOKRANANTAJA

Kotien suuri merkitys ihmisten elämänlaadulle ja yhteiskunnalle edellyttää vastuullista ja luotettavaa toimintaa. Viestimme avoimesti toimintaperiaatteistamme. Olemme pitkäjänteisesti toimiva vuokranantaja, joka panostaa asumisen kehittämiseen. Liiketapaohjeemme (Code of Conduct) määrittelee yhtiön ja henkilöstön toimintatavat. Vuokrasuhteessa noudatamme Hyvä vuokratapa -käytäntöjä ja kunnioitamme asiakkaidemme yksityiselämän suojaa.

Käytössämme on yksityisyyden suojan piiriin kuuluvaa henkilö- ja maksukäyttämiseen liittyvää tietoa asiakassuhteen hoitamista varten ja siksi niiden käsittelyssä noudatetaan erityistä tarkkuutta. Käsitlemme asiakkaiden henkilötietoja ennalta ilmoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti nimeettyjen henkilöiden toimesta. Tietosuojakäytännöstä on sisäinen ohje. SATOLle ei tehty kertomusvuonna valituksia asiakastietojen käsittelyyn liittyen eikä asiakastietojen väärinkäyttöä ole ilmennyt.

YHTEISTYÖTÄ ASIAKKAIEN KANSSA

Asiakkaiden sitoutumisen lisäämiseksi edistämme SATOn ja asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja vaikutusmahdollisuuksia järjestelmällisesti. Viestimme avoimesti ja puhumme rohkeasti myös vaikeista asioista asiakaskokemuksen parantamiseksi.

Yleisten vuorovaikutuskanaviemme lisäksi järjestämme asukastapaamisia kohdekohtaisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti. Aktiivisista asukkaista palkitaan vuosittain yksi Vuoden asiakas -kunniainninnalla. Vuonna 2016 palkinnon sai pitkäaikainen asukas Tampereelta.

Säännöllisesti useita kertoja vuodessa kokoontuvassa Asukasfoorumissa suunnittelimme yhdessä asukkaiden kanssa viestintäkäytäntöjä ja parannuksia palveluumme. [Keväällä 2017 käynnistämme asukkaistamme koostuvan asukaspaneelin uusien kehitysideoiden luomiseksi ja testaamiseksi](#). Keräämme myös aktiivisesti palautetta asiakastyytyväisyyskyselyillä, joiden tuloksia hyödynnetään toiminnan parantamiseksi. Uudistimme asiakaspalautekäytäntöämme pystyäksemme aiempaa nopeammin tarttumaan asukkaidemme huolenaiheisiin.

Olemme tehneet asukkaidemme kanssa yhteistyötä myös mainonnassamme, jossa olemme nostaneet esiin asukkaidemme tarinoita. Kampanja on herättänyt paljon mielenkiintoa.

TUKEA ASUMISEN ALKUUN

Vuokra-asunto on suurissa elämänmuutoksissa usein ihmisen ensimmäinen pysäkki, esimerkiksi nuorten itsenäistymisvaiheessa ja paikkakunnalta toiseen tai muualta Suomeen muutettaessa. Tavoitteenamme on kehittää toimintamalleja, joilla voimme auttaa uudessa tilanteessa asukkaita kotiutumaan uuteen elinympäristöönsä ja kokemaan itsensä osaksi uutta yhteisöään.

APUA HANKALIIN TILANTEISIIN

Arjessa asukkaamme voivat kohdata tilanteita, joista yksin selviäminen on hankalaa. Auttaaksemme tilapäisissä vaikeuksissa olevia asukkaitamme olemme rekrytoineet näihin tilanteisiin keskittyvän asumisneuvojan.

Asiakkuuden elinkaari



KODIN ETSINTÄ

- Löydä koti -digitaalinen palvelu
- tietoa SATOsta
- tietoa asunnoista
- tietoa asiakaseduista



VUOKRAUS

- asuntotarpeen ratkaiseminen
- lisätietoa asunnosta, ympäristöstä, yhteyshenkilöistä ja asumisesta
- asuntojen esittely
- dokumenttien teko
- muuttoapu uusissa kohteissa
- digitaaliset asiointipalvelut
- remontti/omatoimiremonttisetti



ASUMISAIKA

- neuvontapalvelu
- yhteisölliset palvelut (asiakastilaisuudet, yhteistoiminta)
- vaikuttamismahdollisuudet (palautteet, asukaskokoukset ja -foorumi)
- digitaaliset asiointipalvelut
- asiakasedut
- remontti/omatoimiremonttisetti
- kiinteistön ja asunnon hoito ja huolto
- vikatilanteiden hoito



POISMUUTTO

- vaihtajan palvelu
- neuvontaa ja ohjeita
- palautekysely
- digitaaliset asiointipalvelut

HENKILÖSTÖ

OMISTAUTUNUT HENKILÖSTÖ VAHVUUDEKSI

SATO haluaa tuottaa asiakkailleen arvoa uudella tavalla palvelukulttuurilla. Kulttuuria rakennetaan hyvällä johtamisella ja omistautuneen henkilöstön avulla. Omistautuneisuus syntyy selkeistä tavoitteista, työn merkityksellisyydestä, työyhteisön voimasta ja omasta työstä syntyvästä ylpeyden tunteesta.

Me satolaiset luotamme itseemme ja työtovereimme valmiuteen ylittää odotustaso, joten olemme sitoutuneita tekemään työmme laadukkaasti.

YMMÄRRETTÄVÄT TAVOITTEET

Kertomusvuonna koko henkilöstö osallistui SATOn strategian uudistamiseen. Strategisia teemoja valmisteltiin eri työryhmissä ja kesän SATO-päivillä koko henkilöstö ideoi teemoista tulevaisuuden konsepteja, joista osa sisällytetään strategiaan kehitysohjelmiin. Yhdessä tekemällä halusimme tuoda jokaisen osaamisen osaksi strategiatyötä ja sitouttaa yhteisiin päämääriin. Kun SATOn strategia oli hyväksytty, sen osa-alueita käsiteltiin esimiehille järjestetyissä tilaisuuksissa ja koko henkilöstön yhteisessä kokoontumisessa.

Yksiköissä käsitellään strategian merkitystä sen toiminnalle ja tehtäväkohtaisesti. Strategisista tavoitteista

johdetaan yksiköiden ja henkilökohtaiset tavoitteet. Tavoitteita ja niiden saavuttamista käsitellään säännöllisesti ja vähintään kahdesti vuodessa pidettävissä kehityskeskusteluissa. Mittaustulosten mukaan satolaiset ovat asiantuntijanormia paremmin tietoisia yhtiön päämääristä ja arvoista.

MERKITYKSELLINEN TYÖ

Henkilöstötutkimuksen tulokset osoittavat, että SATOssa työskentelevät kokevat työnsä merkitykselliseksi. Satolaiset ovat tyytyväisiä työvälineisiinsä ja siihen, että työnantaja tukee heidän ammatillista oppimistaan. Oma työ on satolaisen mielestä hyödyllistä ja työpanos tärkeä yhtiön kannalta. Ero on merkittävä verrokkirytyksiin verrattuna. Tulokset antavat hyvän lähtökohdan uudenlaisen palvelukulttuurin luomiselle.

Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2016



- Miehiä 31 %
- Naisia 69 %

TYÖYHTEISÖSTÄ VOIMAA

SATO on viime vuosina lisännyt henkilöstön osallistumis- ja aloitteentekomahdollisuuksia. Kuukausittaisissa aamukahvitilaisuuksissa ja kaksi kertaa vuodessa järjestettävissä henkilöstökoulutuksissa satolaiset esittelevät ajankohtaisia aiheita. Strategisten aihealueiden työstämiseen osallistuu koko henkilöstö yhteisillä SATO-päivillä, ja toimintasuunnitelmia valmistellaan yksiköissä ja erillisissä yksiköiden välisissä työryhmissä. Kertomusvuonna otimme käyttöön uuden aloiteportaalien, jota kautta satolaiset voivat entistä paremmin seurata innovaatioehdotustensa etenemistä. Pyrimme edelleen parantamaan osallistumismahdollisuuksien tasoa mm. valmistelemalla muutoksia etukäteen entistä tiiviimmin henkilöstön kanssa.

Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti oli 96 %.

Henkilöstö ja työnantajan edustajat kokoontuvat säännöllisesti työsuojeluun liittyvien asioiden käsittelemiseksi. Kertomusvuonna työsuojelutoimikunta kokoontui kolme kertaa. Johdon ja henkilöstön valitsemien edustajien Tarmo-ryhmä kokoontui viisi kertaa. Tarmo-ryhmässä käsitellään laajasti työhyvinvointiin liittyviä, henkilöstön esiin nostamia aihealueita. Työsuojelutoimikunnan ja Tarmo-ryhmän toimintaan osallistui seitsemän prosenttia Suomessa olevasta henkilöstöstä.

YLPEYS OMASTA TYÖSTÄ JA SATOSTA

SATO tarjoaa henkilöstölleen mahdollisuuksia oppia

ja kasvaa työssään. SATOn työntekijät osallistuivat keskimäärin noin viiteen koulutuspäivään vuonna 2016. Kaikille yhteiset koulutusteemat liittyivät uusiin, erityisesti etätyössä hyödynnettäviin työvälineisiin ja vastuullisuuden aiheisiin. Vastuullisuuskoulutusta oli keskimäärin noin yksi päivä. Ulkopuoliseen koulutukseen käytetyt työpäivät olivat keskimäärin noin kaksi päivää henkilöä kohden. Työssä oppimista on tuettu tarjoamalla tilaisuuksia vaihtaa tehtävää yrityksen sisällä. Kertomusvuonna seitsemän henkilöä vaihtoi tehtävää talon sisällä.

Tunteakseen yllpeyttä omasta työstään SATOn työntekijät odottavat saavansa säännöllistä palautetta. Koska odotukset eivät ole toteutuneet täysimääräisesti, lisäämme kehityskeskusteluohjeistusta ja esimiesten koulutusta.

Koulutuspäiviä 5/henkilö.

TYÖLLISTIMME NUORIA

SATO jatkoi myös pitkää kesäperinnettään ja palkkasi 16-18-vuotiaita SATO-kodeissa asuvia nuoria talojensa pihatöihin. Pihatyöt järjestettiin niillä alueilla, joissa hoidettavat talot ovat, jotta nuoret saataisiin osallistumaan omien kotikulmiensa ylläpitoon. Kaiken kaikkiaan SATO palkkasi kertomusvuonna 23 kesätyöntekijää.

KEHITTÄMINEN JATKUU VUONNA 2017

Kehitämme henkilöstön omistautumisen edellytyksiä kohdentamalla kehittämistyömme siihen vahvimmin vaikuttaviin tekijöihin: sitoutumiseen, johtamiseen ja organisatoriseen suorituskyykyyn niin oman työn, tiimiyhteistyön kuin koko yrityksen tasolla.

KUMPPANIT

VERKOSTOSTA VOIMAA

Perinteisesti asuntoja omistavan rooli on rajoittunut asunnon tarjoamiseen sekä asunnon ja kiinteistön ylläpitoon liittyviin palveluihin. SATO on päättänyt mullistaa perinteisen ajattelutavan ja tarjota asiakkailleen asumista, joka sisältää muutakin kuin nämä. Tämän toteuttamiseen tarvitsemme monipuolista yhteistyötä tuotteiden ja palvelujen toimittajien kanssa.

Valitsemme verkostoomme toimittajia, jotka pystyvät tuottamaan arvoa ja hyvän asiakaskokemuksen asiakkaillemme.

TOIMITTAJAVALINNAT

Varmistamme, että toimittajalla on riittävä kapasiteetti ja kyky saavuttaa laatu- ja aikataavoitteet sekä oikeanlainen palveluasenne. Vastuulliset toimintatavat työympäristö- ja -turvallisuusasioissa sekä ympäristövastuun osalta on oltava kunnossa. Harmaan talouden torjumiseksi hyväksymme palveluntuottajiksi vain tilaajavastuu.fi:n "Luotettava kumppani"-palveluun rekisteröidyt yritykset. Kun kilpailutamme toimittajia, arvioimme tarjouksia tavoitteidemme, halutun palvelun ja/tai tuotteen perusteella. Tutkimme myös toimittajan valvonnan, raportoinnin ja toimituksen tason. Arviointien määrään ja aikatauluun vaikuttavat toimituksen suuruusluokka ja kesto.

Syksyllä 2016 aloitimme sopimustoimittajiemme auditointikäytännön, jossa arvioidaan kokonaisvaltaisesti näiden prosessit ja toiminnan nykytila. Toimittajille tehdään auditoinnin perusteella tuloskortti sisältäen toiminnan nykytilan kuvauksen ja parannusehdotukset. Kertomusvuonna auditointiin 50 toimittajaa ja vuonna 2017 toimittajien määrää lisätään.

Aloitimme sopimustoimittajien auditoinnin.

KIINTEISTÖNHOITO

Kiinteistöhoitopalvelujen, kuten isännöinti, huolto ja siivous, tehtävänä on luoda ja ylläpitää asumisviihtyvyyttä talossa ja kiinteistöllä. SATO on tilannut nämä tehtävät erikoistuneilta palveluntuottajilta. SATOn asuintalojen isännöinti on viimeiset kaksi vuotta keskitetty yhdelle toimijalle ja kiinteistöhuolto on hajautettu useille toimijoille.

Olemme yhdessä isännöintikumppanin kanssa kehittäneet johtamismallin, jonka mittaristolla seurataan asiakaspalvelun, energia- ja kustannustehokkuuden tavoitteita. Toimintaa parhaiten mittaavat ja kannustavimmat mittarit on viety isännöinti- ja huoltosopimuksiin. Monivuotinen yhteistyö on kehittynyt SATOn ohjauksessa asukkaiden tarpeita paremmin vastaavaksi, mutta palveluprosesseissa on edelleen parantamisen varaa.

Kertomusvuonna päivitettyssä strategiassa painotamme asiakaskokemuksen jatkuvaa parantamista. Koska isännöitsijä on asiakaskokemukseen vahvasti vaikuttava yhdyshenkilö, olemme päättäneet siirtää isännöintitoiminnan oman henkilöstön hoidettavaksi kevään 2017 kuluessa. Toimenpiteellä tavoitellaan uudenlaisen palveluasenteen perusteella asiakastytyvyyden parantamista.

Olemme päättäneet palauttaa isännöintitoiminnan oman henkilöstön hoidettavaksi.

UUDISASUNNOT JA KORJAUSTOIMINTA

SATOn uudisasuntojen ja korjattujen asuntojen tulee vastata asiakkaiden laatunäkemyksiä ja olla kestäviä ja helppohoitaisia. Osana uudisasuntojen laadunvarmistusta SATOn asuntotyömailla otettiin kertomusvuonna käyttöön sisäinen auditointi, jolla pyritään urakoitsijasta riippumattomaan laadun yhtenäistämiseen sekä havaitsemaan mahdollisia häiriöitä ja ryhtyä korjaaviin toimenpiteisiin. Menettely täydentää työmaiden valvontaa.

Huoneistokorjausten laatua tarkastetaan pistokokein. Arvioitavat huoneistokorjaukset on tilattu SATOn sopimusurakoitsijoilta. Pistokokeista tehdään yhteenvetoraportit puolivuositain ja niiden tulokset vaikuttavat sopimusurakoitsijoiden palkkioihin.

Sisäinen työmaa-auditointikäytäntö täydentää valvontaa.

rinnalle olemme tulevaisuudessa tuomassa arkea helpottavia tuotteita ja palveluja sekä uudenlaista yhteisöllisyyttä asukkaillemme. Luomme palveluverkoston, jossa on nykyiseen verkostoomme kuuluvia sekä uusia palveluntuottajia että myös asukkaita.

ASUMISTA RIKASTAVAT PALVELUT

Asunnon ja kiinteistönhoitopalvelujen

YMPÄRISTÖ

KOVAT TAVOITTEET JA TUNNUSTUSTA

Asumisen aikainen energiankulutus, asuntojen rakennuttaminen ja rakennusmateriaalit aiheuttavat liiketoiminnassamme suurimman ympäristökuorman. Vähennämme asumisen aiheuttamia päästöjä parantamalla energiatehokkuutta, vähentämällä vedenkulutusta sekä parantamalla jätteiden käsittelyä ja kierrätysmahdollisuuksia taloissamme. Näin vähennämme myös ylläpitokustannuksia.

Asukkailla on suuri rooli tavoitteiden saavuttamisessa. Annamme asukkaille tietoa ja opastusta ympäristöystävällisestä asumisesta ja tuemme mm. jätteenhuoltoratkaisuilla asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Investoinnit kohdennamme joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Ympäristöohjelman tavoitteet 2020

Ominaiskulutus	Tavoite	Vertailuvuosi
Päästöt	-20 %	2013
Lämpö	-23 %	2009
Vesi	-20 %	2009
Sähkö	+/- 0	2014

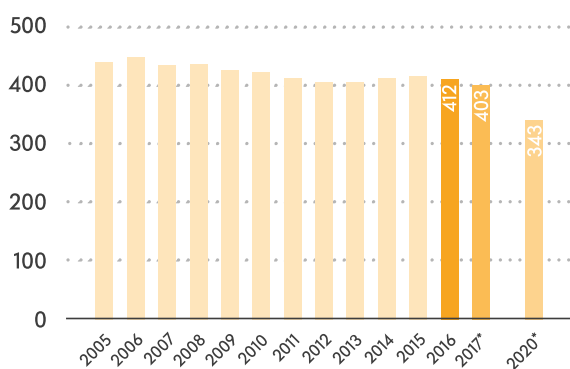
ENERGIASÄÄSTÖJÄ

Kehitimme asuintalojemme energianhallinnan prosesseja tiivistämällä huollon ja isännöinnin yhteistyötä. Lisäksi siirryimme vuoden alusta käyttämään taloissamme tuulisähköä.

Kohdistimme energiatehokkuutta parantavat investoinnit

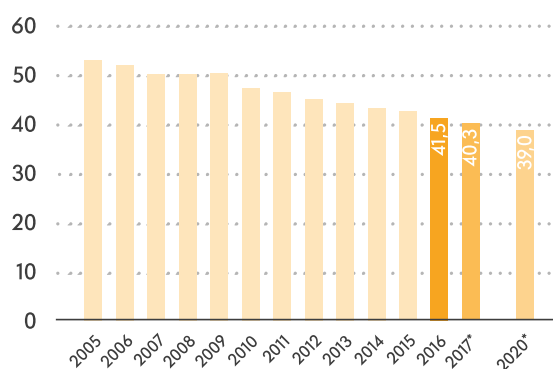
pääosin vettä säästäviin kalusteisiin ja kohteiden automaatiojärjestelmiin. Investointien ja muiden energiatehokkuustoimenpiteiden tuoma säästö kustannuksissa on jatkossa noin 250 000 euroa vuodessa. Tehtyjen investointien takaisinmaksuaika on keskimäärin noin kaksi vuotta. Energiainvestoinnit kohdistetaan jatkossa entistä tarkemmin vaikutusarvioinnin perusteella ja toimenpiteiden seuranta kehitetään.

Veden ominaiskulutus, l/m³/vuosi



*SATOn tavoite

Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi



*SATOn tavoite

Luvut ovat sääkorjattuja
vertailukelpoisuuden vuoksi

Asukkaita kannustettiin talokohtaisella kilpailulla vähentämään vedenkulutustaan ja yhteenlaskettu vedensäästö osallistuneissa taloissa oli noin prosentin alempi kuin vuonna 2015.

Kertomusvuonna lämmön sääkorjattu ominaiskulutus laski 3,3 prosenttia, sähkön ominaiskulutus 1,0 prosenttia ja veden ominaiskulutus 1,4 prosenttia vuoteen 2015 verrattuna. Ominaispäästöt nousivat 3,6 prosenttia vuoteen 2015 nähden. Uusien investointien tavoite joukkoliikenneyhteyksien osalta toteutui pääosassa investoinneista.

SATO siirtyi käyttämään taloissaan tuulisähköä.

KANNUSTAMME JÄTTEEN KIRRÄTYKSEEN

Haluamme kannustaa asukkaitamme kierrättämään tehokkaasti ja siihen tarvitsemme tietoa jätemääristä. Jatkamme tarkkojen jätemäärien selvittämistä, sillä kertomusvuonna

luotettavaa keinoa laskemiseen ei löydetty. Kierrätettävän jätteen osuuden lisäämiseksi järjestimme edellisten vuosien tapaan kierrätyskontteja asuintalojemme pihalle, joihin kertyi noin 85 tonnia kierrätysjätettä.

NOSTIMME ENERGIATEHOKKUUSVAATIMUSTA UUDISKOhteille

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva tuleva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta nollaenergiatasoa, joka vastaa energiatehokkuuslukua 128. Me haluamme omissa kohteissamme yltää vielä matalampaan tasoon ja tavoitteenamme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 116. Tähän energiatehokkuustasoon olemme sitoutuneet myös Euroopan Investointipankin kanssa allekirjoitetussa rahoitus sopimuksessa. Tulemme asettamaan tavoitteen uudiskohteiden urakoitsijoille.

Kertomusvuonna meillä oli rakenteilla kokeilukohteita, joissa seuraamme uusien ratkaisujen vaikutusta

energiankulutukseen ja päästöihin. Helsingin Honkasuolla on rakenteilla puukerrostalo, jossa tutkitaan ilmalämmityksen vaikutuksia. Tämän kerrostalon hiilijalanjälki on pieni, ja siitä tulee hyvin energiatehokas. Talossa hyödynnetään uusiutuvaa energiaa, kun osa kiinteistösähköstä tuotetaan aurinkopaneeleilla. Energiakulutuskaskelmien mukaan Honkasuon talon suunnitteluratkaisut täyttävät VTT:n passiivitalovaatimukset. Espoon Soukkaan valmistui SATOn toinen maalämmöllä lämpiävä asuinkerrostalo, jonka kiinteistösähköstä osa tuotetaan aurinkopaneeleilla. Aurinkosähköä pilotoidaan myös Espoon Perkkäälle rakennettavassa asuinkerrostalossa.

UUSIA YMPÄRISTÖSITOUMUKSIA JA -TUNNUSTUKSIA

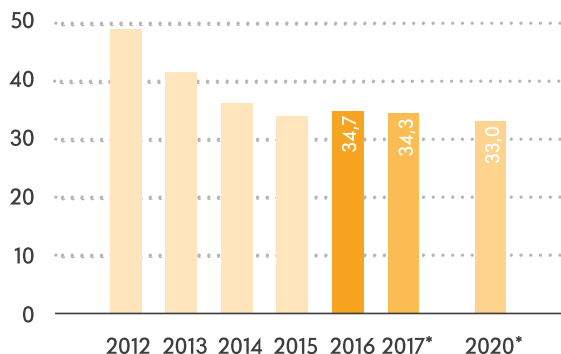
SATOn kaikista kohteista on laadittu lain vaatimat energiatodistukset. Olemme myös kehittäneet asuintaloillemme oman energiatehokkuusluokituksen, jossa otetaan huomioon kohteen energiatehokkuus ja kustannukset. Pisteytyksen avulla saamme kullekin kohteelle energialuvun, joka toimii pohjana toimenpiteiden suunnittelussa.

Sitouduimme kertomusvuonna uuden kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Osallistuimme toistamiseen kansainväliseen kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusvertailuun (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ja saavutimme jälleen parhaan luokituksen eli Green Star -tason. Saimme erityisesti kiitosta energianseurannan kattavuudesta ja tavoitteiden asettamisesta sekä seurannasta.

SATolle Green Star tunnustus toistamiseen.

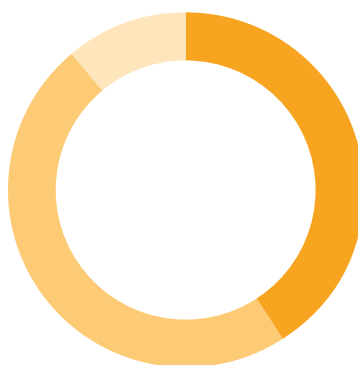
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO₂-e/m²/vuosi



*SATOn tavoite

Päästöjen laskentatapa muuttunut 2014 alkaen kaukolämmön päästökertoimen muuttumisen vuoksi

Jätteen jakauma käsittelytavan mukaan 2016



- Kierrätysmateriaaliksi 41 %
- Energiaksi 48 %
- Kaatopaikalle 11 %

TALOUS

HYVÄ TALOUS TURVAA JATKUVUUDEN

Huolehdimme toiminnan liiketaloudellisesta kestävydestä ja kannamme vastuuta sidosryhmiin ja yhteiskuntaan kohdistuvista taloudellisista vaikutuksista.

SATOLle taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, tehokasta resurssien käyttöä ja taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille. Toimintamme tuottaa taloudellista hyötyä ja hyvinvointia osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarantoimittajille ja heidän työntekijöilleen, asiakkaille, kunnille ja valtiolle.

INVESTOINNEILLA KASVUA

Taloukasvu tarvitsee polttoaineeseen investointeja. Investoinnit tuottavat työtä, ja työstä syntyviä tuloja käytetään tavaroiden ja palvelujen ostoon tai uusiin investointeihin. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja suurimmissa kasvukeskuksissa. SATON investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 600 miljoonaa euroa.

Rahavirta 2016, milj. €

ASIAKKAAT		SIJOITTAJAT		JULKINEN SEKTORI			
Liikevaihto 317,1		Lainojen nostot 387,8		Korjaus- ja			
Realisoinnit 52,1		Omaa pääomaa 98,7		käynnistysavustukset 0,9			
sato							
TOIMITTAJAT		JULKINEN SEKTORI		RAHOITTAJAT, SIJOITTAJAT		HENKILÖSTÖ	
Ostot 110,2		Välittömät verot 28,0		Korko- ja rahoituskulut 42,5		Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 10,8	
Investoinnit 298,2		Välilliset verot 48,3		Lyhennykset 332,8			
		Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 2,5		Osinko 25,4			

HARMAA TALOUS KURIIN

Johtamisen tueksi olemme laatineet henkilöstöä ja kumppaneita varten menettelytapaohjeet mm. hankintojen suorittamiselle ja harmaan talouden torjumiseksi. Edellytämme palveluntoimittajiltamme

kuulumista tilaajavastuu.fi -portaaliin varmistaaksemme, että heidän taloudelliset velvoitteensa on suoritettu asianmukaisesti.

SATOn kohteiden työmaalla työskentelevillä on oltava kuvallinen ja veronumerolla varustettu henkilökortti.

SATOn verojalanjälki 2016

TILIKAUDELLA MAKSETTAVAT VEROT

Välittömät

Tuloverot

21,4 milj. €

Työnantajamaksut

2,4 milj. €

Investointien varainsiirtoverot

5,3 milj. €

Kiinteistöverot

6,5 milj. €

Yhteensä 35,6 milj. €

Välilliset

Energia- ja vakuutusverot

0,7 milj. €

Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV

29,4 milj. €

Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV

18,2 milj. €

Yhteensä 48,3 milj. €

TILIKAUDELLA TILITETTÄVÄT VEROT

Ennakonpidätys

4,0 milj. €

ALV myynnistä

0,0 milj. €

Yhteensä 4,0 milj. €

KAIKKI YHTEENSÄ

87,9 milj. €

ASUNTO-OMAISUUDESTA PIDETÄÄN HUOLTA

Asuntokantamme muodostaa merkittävän osuuden Suomen kansallisvarallisuudesta. Korjaamme asuntokantaamme elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttö- ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi.

Asunto- ja kiinteistökorjauksiin 45 milj. €.

LÄPINÄKYVÄÄ JA PALKITTUA VIESTINTÄÄ

SATOLle on tärkeää antaa sidosryhmilleen tietoa

läpinäkyvästi ja ajantasaisesti toiminnastaan ja taloudestaan. Kertomusvuonna päivitimme **tiedonantopolitiikkamme**. Kaikki SATOa koskevat tiedotteet julkistetaan samanaikaisesti NASDAQ Helsinki Oy:n julkaisujärjestelmän kautta keskeisille tiedotusvälineille ja Irlannin pörssille sekä yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.sato.fi.

Kerran vuodessa julkaisemme yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin, jossa kerromme kattavasti liiketoiminnastamme, arvонуonnista, vastuullisuudesta ja taloudesta. Kertomusvuonna SATOn vuosikertomus palkittiin ProCom -viestinnän ammattilaiset ry:n Vuosikertomusarviossa listaamattomien yritysten parhaana, kuten myös vuosina 2010 ja 2012.

VASTUULLISET TOIMINTAPERIAATTEET

VASTUULLISET TOIMINTAPERIAATTEET

Toimintaperiaattemme perustuvat lainsäädäntöön, arvoihimme ja ohjeisiimme. Raportoinnissa noudatamme hyväksytyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuullisuusraportoinnissa GRI-viitekehystä sekä SATOn laatimia ohjeita ja periaatteita. Näistä tärkeimmät ovat liiketapaohje (Code of Conduct), SATOn arvot, vastuullisuuspolitiikka, ympäristöohjelma, harmaan talouden torjuntaohje, hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet ja sidosryhmäpolitiikka.

Vuonna 2016 SATO valmisteli uuden liiketapaohjeen yhdessä henkilöstönsä kanssa. Liiketapaohjeen myötä SATO päivitti linjauksensa muun muassa kohtuullisesta

vieraanvaraisuudesta ja teki päätöksen ottaa käyttöön Raportoi väärinkäytöksistä -kanava sidosryhmille ja henkilöstölle. Uusi liiketapaohje otettiin käyttöön 1.1.2017.

SATOn yritys vastuun johtamisen tärkeimmät ohjeistukset ja periaatteet on kuvattu alla olevassa taulukossa. Niitä käytetään kaikissa vastuullisuuden olennaisissa näkökohdissa sekä toimitusketjun toiminnan seuraamisessa. Vuoden 2017 aikana vastuullisuustyön johtamisen periaatteita on tavoitteena kehittää ja yhdenmukaistaa uuden SATOn vastuullisuuden toimintakäsikirjan avulla.

Visio, missio, strategia, tavoitteet

Vastuullisuuden olennaiset näkökohdat SATOssa	Toimintaperiaatteet/-politiikat	Johtamistavat	Strategian tavoite
Hinta-laatusuhde	Investointikriteerit, suunnitteluohjeet, palveluperiaatteet, asiakaslupaukset	Kotona, Yhteiskunnassa	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhalukkuus, kannattavuus
Asiakkaalle sujuvat palvelut	Asiakaslupaukset, palveluperiaatteet, kumppaniohjauksen periaatteet, hyvä vuokraustapa	Kotona, Yhteiskunnassa, Asiakkaat	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhalukkuus
Innostava yrityskulttuuri	Henkilöstöjohtamisen periaatteet, liiketapaohje, vastuullisuuspolitiikka	Henkilöstö, Kumppanit	Sitoutunut henkilöstö
Osaamisen kehittäminen	Henkilöstöjohtamisen periaatteet	Henkilöstö, Kumppanit	Sitoutunut henkilöstö
Energiatehokkuus	Ympäristöohjelma, suunnitteluohjeet, vastuullisuuspolitiikka	Ympäristö	Energiatehokkuus, kannattavuus

Vastuullinen toimintaketju	Hankintapolitiikka, liiketapaohje, harmaan talouden torjuntaohje, rahanpesun torjuntaohje, lähipiiriohje, sidosryhmäpolitiikka, yhteistyösopimukset, vastuullisuuspolitiikka	Kumppanit	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus, kannattavuus
Kasvu ja kannattavuus	Investointikriteerit, rahoituspolitiikka, riskienhallinnan periaatteet, vastuullisuuspolitiikka	Talous, Riskienhallinta	Kannattavuus
Asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen	Sidosryhmäpolitiikka, vastuullisuuspolitiikka	Asiakkaat	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus
Sidosryhmävuoropuhelu	Sidosryhmäpolitiikka, henkilöstöjohtamisen periaatteet, kumppaniohjauksen periaatteet, vastuullisuuspolitiikka	Sidosryhmät, Henkilöstö, Asiakkaat, Kumppanit, Kotona	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus
Läpinäkyvät toimintatavat	Liiketapaohje, tiedonantopolitiikka, hyvä hallintotapa, lähipiiriohje	Vastuullisuus, Vastuulliset toimintaperiaatteet, Arvonluonti	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus, kannattavuus

RISKIENHALLINTA

RISKEJÄ ENNALTA EHKÄISTÄÄN

Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATOn strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista. Riskienhallinnan tehtävänä on arvioida yritystoiminnassa esiintyviä mahdollisuuksia ja uhkia suhteessa asetettuihin tavoitteisiin, varmistaa toiminnan jatkuvuus, tuottaa informaatiota liiketoiminnan päätöksenteon tueksi sekä lisätä organisaation tietoisuutta toimintaympäristön mahdollisuuksista ja epävarmuuksista.

Kartoitamme keskeisten tavoitteiden saavuttamista mahdollisesti estävät riskit vuosittain strategia- ja toimintasuunnittelun yhteydessä. Strategisten ja operatiivisten riskien monipuolisen käsittelyn varmistamiseksi SATOn avainhenkilöt osallistuvat riskikartoituksen tekemiseen.

TOIMINTAMALLI

Tunnistettujen riskien toteutumisen arviointi ja seuranta on vastuutettu. Riskien hallitsemiseksi käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskien toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seurantaa. Hallintaa voidaan myös

vahvistaa laatimalla toimintamalleja erilaisten riskitilanteiden varalle.

Konsernitasolla tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riski-arvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

- Päätöksentekomalli ja toimintavaltuudet
- Hankintatoimen ohjausmalli (toimittajayhteistyö, toimittajavalinnat, toimittajakriteeristö, kumppanivalinnat)

- Vakuutusten hallintajärjestelmä, arviointi ja vastuutus

Sisäisten kontrollien järjestelmä

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino

AVAINRISKIEN HALLINTA

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Regulaatoririski	Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittymistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.	- Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin - Asuntopoliittinen vaikuttaminen - Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta
Pitkittyneen taantuman vaikutus hintojen kehittymiseen ja asuntokysyntään	Riski, että SATOn taloustilanteen arviointiin soveltamaa perusskenaariota huonompi kehitys toteutuu. Riskinä markkinakysynnän selkeä heikentyminen ja tämän seurauksena SATOn asuntokannan arvonlasku.	- Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit - Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit - Herkkyystarkastelut - Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia
Maineriski	Riski, että SATOn maine/imago markkinoilla vahingoittuu ja vahingoittaa liiketoimintaa, tai että vastuuton toiminta kiinteistöalalla pilaa toimialan maineen. Riski, että merkittävä alan toimija/toimijat joutuvat taloudellisiin vaikeuksiin, jotka heijastuvat myös muiden toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon.	- Code of conduct ja muiden sisäisten ohjeiden noudattamisen varmistaminen - Sisäinen tarkastus - Kriisiviestintäohje
Kumppanitoimintaan liittyvät riskit	Riski, että merkittävä kumppani joutuu taloudellisiin vaikeuksiin tai muihin ongelmiin, jolloin SATOn liiketoiminnalle aiheutuu merkittävää haittaa.	- Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinjainen ja tiivis seuranta - Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa - Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle
Kyberuhka	Riski, että SATOn tietojärjestelmiin ja/tai tietoverkkoon hyökätään ulkoiselta taholta tarkoituksena aiheuttaa häiriötä ja vaarantaa SATOn toiminnan jatkuminen. Riski, että hyökkäyksen seurauksena SATOn asiakastiedot joutuvat ulkopuolisiin käsiin ja/tai niitä käytetään väärin.	- Vahvojen palomuurien rakentaminen - Tietohallinnon jatkuvuus- ja palautussuunnitelma - Tietoturva-auditoinnit - Tietoturvakoulutus
Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin keskipitkällä aikavälillä. Keskeisinä riskeinä pankkirahoituksen saatavuuden ja hinnan heikentyminen markkinaympäristön kehityksen vuoksi sekä pohjoismaiden bondimarkkinan alentunut kysyntä.	- Monipuolinen rahoitusmix - Riittävät rahoitusreservit - IG-luottoluokitus

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2016

SATO Oyj:n (myöh. "SATO" tai "Yhtiö") hallinto perustuu Suomessa noudatettavaan lainsäädäntöön ja SATOn yhtiöjärjestykseen. Lisäksi Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodia 2015. Hallinnointikoodi on saatavissa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla www.cgfinland.fi.

SATOn osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena. SATO on laskenut liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu Suomen tai Irlannin pörseissä ja Yhtiö noudattaa niiden antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä. SATOn kotipörssi

on Nasdaq Helsinki.

SATO laatii konsernitilinpäätöksen ja osavuositarkastukset kansainvälisten EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Hallituksen toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Ulkopuolinen, riippumaton arvioitsija antaa lausunnon SATOn asunto-omaisuuden ja tonttivarannon arvonmäärittämismenetelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

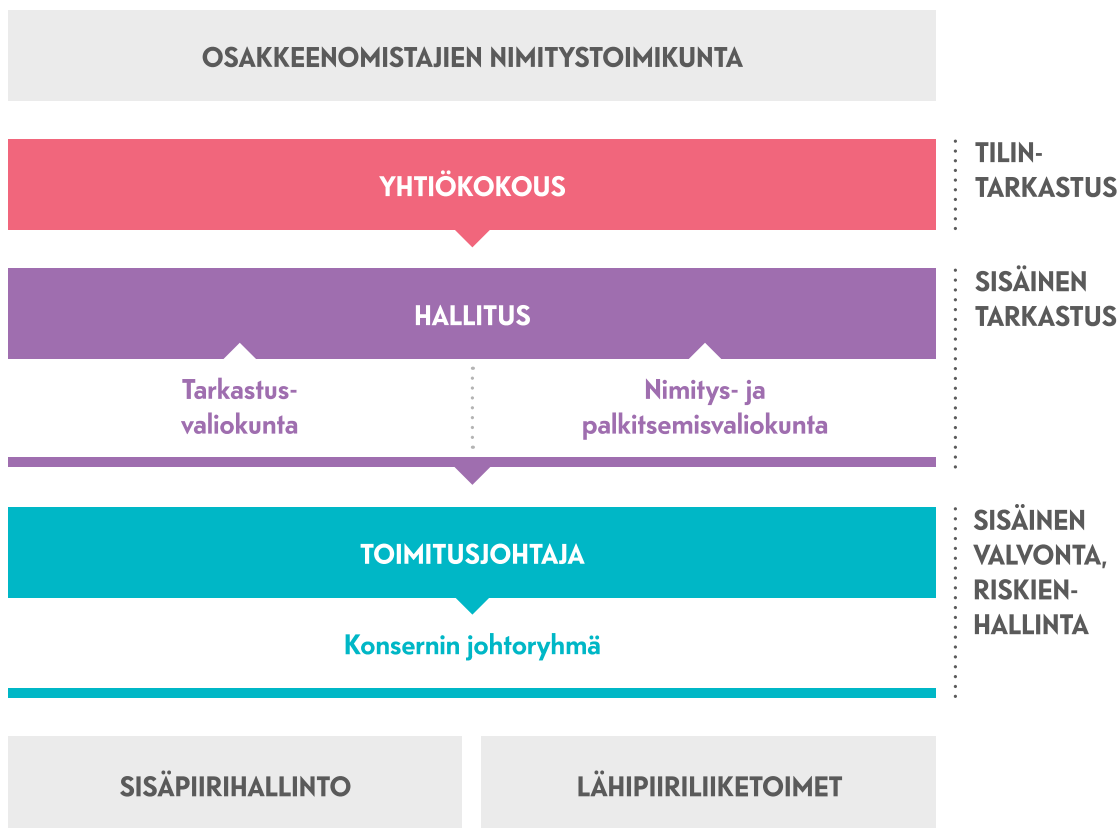
Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta.

HALLINTOELIMET

HALLINTOELIMET

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtaja toteuttaa operatiivista liiketoimintaa konsernin johtoryhmän avulla. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat.

Hallinnointi



YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on SATOn ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai se osakeyhtiölain mukaan muuten on pidettävä.

Varsinainen yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista, joita ovat mm. tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistaminen sekä taseen osoittaman voiton käyttäminen, vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä hallituksen jäsenten, puheenjohtajan ja tilintarkastajan valinta sekä näille maksettavien palkkioiden määrääminen. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, kuten osakeantia, omien osakkeiden hankkimista ja yhtiöjärjestyksen muuttamista. Kokouksessa käsitellään myös asioita, joita joku osakkeenomistajista on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

SATOn osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta. Lisäksi osakeyhtiölaissa on hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajia koskevia määräyksiä.

Osakkeenomistajien ja yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyselyoikeuden toteuttamiseksi yhtiökokouksessa ovat läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet. Hallituksen jäseneksi ehdolla olevan on oltava läsnä vallinnasta päättävässä yhtiökokouksessa.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.3.2016. Kokoukseen osallistui yhteensä 14 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 95,7 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa yhtiön [internetsivuilla](#).

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

Varsinainen yhtiökokous päätti 3.3.2015 perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hyväksyi sille työjärjestyksen. Toimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen kokoonpanoa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Toimikunnan työjärjestys on yhtiön [internetsivuilla](#).

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan asiantuntijajäsenenä. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Toimikunnan toimikausi alkaa vuosittain lokakuussa, kun suurimmat osakkeenomistajat ovat nimenneet edustajansa ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Osakkeenomistajan on nimettävä toimikunnan jäseneksi yhtiöstä riippumaton henkilö.

Toimikunnan kokoonpano määräytyy 1.10. omistustilanteen mukaan ja siihen kuuluvat Erik Selin (Balder), Hans Spikker (APG), Hanna Hiidenpalo (Elo) ja Matti Harjuniemi (Rakennusliitto). Vuoden 2016 yhtiökokouksen valmistelusta vastanneeseen nimitystoimikuntaan kuuluivat Erik Selin (Balder), Andrea Attisani (APG), Hanna Hiidenpalo (Elo) sekä Reima Rytsölä (Varma). Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Esa Lager osallistui toimikunnan työskentelyyn.

HALLITUS

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinainen yhtiökokous 3.3.2016 valitsi hallitukseen seuraavat jäsenet

Puheenjohtaja

Erik Selin toimitusjohtaja, Fastighets Ab Balder
s. 1967, tutkinto liiketaloudesta
- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Jäsenet

Andrea Attisani Snr Portfolio Manager, APG Asset Management B.V.
s. 1971, tutkinto liiketaloudesta
- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Marcus Hansson talousjohtaja, Fastighets AB Balder
s. 1974, tutkinto liiketaloudesta
- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Jukka Hienonen hallitusammattilainen
s. 1961, kauppatieteiden maisteri
- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Esa Lager hallitusammattilainen
s. 1959, kauppatieteiden maisteri
- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Tarja Pääkkönen hallitusammattilainen
s. 1962, tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka)
- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Timo Stenius johtaja, listaamattomat sijoitukset, Keskinäinen Työeläkevakutusyhtiö Elo
s. 1956, diplomi-insinööri
- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Yhtiön hallitukseen kuului 3.3.2016 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka kauppatieteiden tohtori, sijoitusjohtaja Ilkka Tomperi (s. 1975). Andrea Attisani on ilmoittanut 11.7.2016 eroavansa hallituksen jäsenen tehtävästä.

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä

ja lisäksi Jukka Hienonen, Esa Lager ja Tarja Pääkkönen ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

Vuonna 2016 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 96,5 % hallituksen

jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 12/13, Andrea Attisani 8/8, Marcus Hansson 10/10, Jukka Hienonen 11/13, Esa Lager 13/13, Tarja Pääkkönen 13/13, Timo Stenius 13/13 ja Ilkka Tomperi 3/3.

SATOn hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestys on yhtiön **internet-sivuilla**. Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudesta ja riskeistä.

Vuonna 2016 hallitus kokoontui 13 kertaa.

Osakeyhtiölaissa määrättyjen tehtävien lisäksi hallitus päättää asioista, joilla konsernin toiminnan laajuus ja koko huomioon ottaen on huomattavaa merkitystä konsernin toiminnalle. Hallituksen tehtäviin kuuluvat mm.

1. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
2. vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen ja seuranta
3. tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuositarkastusten käsitteleminen
4. yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen
5. riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen tehokkuuden valvonta.

Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan, tämän sijaisen ja konsernin johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän työ- ja toimeksiantojensa ehdoista.

Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapaansa sisäisenä itsearviointina. Itsearvioinnin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapaa.

Hallituksen monimuotoisuus

Hallituksen monimuotoisuuden tarkoitus

Hallituksen monimuotoisuus tukee Yhtiön liiketoimintaa ja sen kehittämistä. Monimuotoisuus vahvistaa hallituksen toimintaa tuomalla esiin eri-ikäisten, eri koulutustaustaisten ja kokemuksen omaavien henkilöiden näkemyksiä Yhtiön kehittämisestä ja liiketoiminnan ohjaamisesta. Monimuotoisuus lisää avointa keskustelua ja vahvistaa hallituksen jäsenten päätöksentekoa.

Monimuotoisuuden huomiointi hallituksen jäsenten valinnassa

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen, joka koskee hallituksen jäsenmäärää, jäseneksi ja puheenjohtajaksi valittavia henkilöitä sekä hallituksen jäsenille maksettavia palkkioita. Nimitystoimikunnan on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus valmistellessaan ehdotusta yhtiökokoukselle. Valmistelussa on arvioitava Yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset ja arvioitava hallituksen riittävää monimuotoisuutta ottaen huomioon mm. hallituksen jäsenten kokemus, SATOn liiketoiminnan tuntemus sekä jäsenten koulutus ja ikä- ja sukupuolijakauma. Hallituksen jäsenellä tulee olla riittävä koulutus, joka tukee SATOn toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista, pätevyys sekä mahdollisuus käyttää riittävää aikaa hallitustyöskentelyyn huomioden Yhtiön nykyiset ja suunnitellut tarpeet. Hallituksen jäsenmäärän tulee olla riittävä. Hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat Yhtiön kulloisenkin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä. Vähintään kahden Yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Monimuotoisuuden toteutuminen SATOssa

SATOn hallituksen kokoonpanossa on toteutettu monimuotoisuuden vaatimusta. Jokaisella SATOn hallituksen jäsenellä on joko suomalainen korkeakoulututkinto tai muualla kuin Suomessa suoritettu tutkinto liiketaloudesta. Jäsenistä kahdella on tutkinto tekniikan alalta, kolmella kauppa- tai liiketaloustieteessä ja yksi jäsenistä on sekä oikeustieteen kandidaatti että kauppatieteiden maisteri. Hallituksen puheenjohtajana toimii Tukholman arvopaperipörssissä noteeratussa maassa toimivan kiinteistösiirtoyhtiön pääomistaja ja toimitusjohtaja. Usealla hallituksen jäsenellä on kokemusta merkittävien suomalaisten yhtiöiden johtotehtävistä ja useimmilla hallituksen jäsenillä on kokemusta kansainvälisesti toimivista yrityksistä. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta ja hallituksen jäsenet ovat iältään 42–60 -vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin kaksi vuotta.

Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta ja hallituksen jäsenet ovat iältään 42–60 -vuotiaita.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus asettaa vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa tarkastus- sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat hallituksen keskuudestaan valitsemat kolme–viisi jäsentä, joista yksi toimii puheenjohtajana.

Hallitus on vahvistanut valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä konsernin [internet-sivuilla](#).

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 3.3.2016 saakka puheenjohtajana Ilkka Tomperi ja jäseninä Tarja Pääkkönen ja Timo Stenius. 3.3.2016 alkaen valiokunnan puheenjohtajana on toiminut Marcus Hansson ja jäseninä Esa Lager ja Timo Stenius. Kaikki jäsenet ovat olleet riippumattomia yhtiöstä. Ilkka Tomperi, Tarja Pääkkönen, Esa Lager ja Timo Stenius ovat lisäksi riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2016 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Andrea Attisani (11.7.2016 saakka), Jukka Hienonen ja Tarja Pääkkönen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Esa Lager ja Jukka Hienonen lisäksi riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2016 aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

kaksi kertaa. Kummankin valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnan johtamisesta, suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Hän vastaa asioiden valmistelusta hallituksen käsiteltäviksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta. Toimitusjohtaja vastaa yhtiön juoksevan hallinnon hoitamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

Hallitus nimittää ja vapauttaa yhtiön toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa tehtävästään.

SATOn toimitusjohtaja on diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968) ja toimitusjohtajan sijainen OTK, ekonomi Tuula Entelä (s. 1955) (työsuhteensa päättymiseen 31.12.2016 saakka).

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmä 2016

Saku Sipola	toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja s. 1968, diplomi-insinööri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä
Antti Aarnio	liiketoimintajohtaja, investoinnit (17.2.2016 alkaen) s. 1972, diplomi-insinööri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä
Monica Aro	markkinointi- ja viestintäjohtaja (28.11.2016 saakka) kehitysjohtaja (28.11.2016 alkaen) s. 1954, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA - osakeomistus 44 000 osaketta - ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä
Antti Asteljoki	liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta (16.5.2016 alkaen) s. 1974, kauppatieteiden maisteri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä
Miia Eloranta	markkinointi- ja viestintäjohtaja (28.11.2016 alkaen) s. 1973, valtiotieteen maisteri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä
Tuula Entelä	liiketoimintajohtaja, liiketoiminnan kehitys (30.11.2016 saakka, konsernin johtoryhmän jäsen 31.12.2016 saakka) toimitusjohtajan sijainen (31.12.2016 saakka) s. 1955, oikeustieteen kandidaatti, ekonomi - osakeomistus 179 000 osaketta - ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä
Markku Honkasalo	talousjohtaja (1.12.2016 alkaen) s. 1964, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, Executive MBA - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvaltayhteisöissä

Diplomi-insinööri Pasi Suutari on toiminut aluetoiminnasta, uudisasunoista ja peruskorjauksista vastaavana liiketoimintajohtajana 16.2.2016 saakka ja kauppatieteiden maisteri Esa Neuvonen talousjohtajana 6.11.2016 saakka.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa. Johtoryhmä kokoontui vuonna 2016 45 kertaa.

SISÄINEN VALVONTA

SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVAT JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEET

SISÄINEN VALVONTA

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tuloksellista ja luotettavaa ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Konsernin sisäisen valvonnan järjestelmät toimivat sen todentamiseksi, että yhtiön julkistamat taloudelliset raportit antavat olennaisesti oikeat tiedot konsernin taloudellisesta tilasta. Konserni on määritellyt sen toiminnan keskeisille alueille konsernin laajuisesti noudatettavat periaatteet, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonnalle.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Kullekin hallituksen jäsenelle toimitetaan kuukausittain konsernin taloudellista tilannetta ja toimintaympäristöä käsittelevä raportti. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina vastuualueensa valvonnasta esimiehelleen.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa konsernin taloushallinto. Konsernin taloudellisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauksia sekä suoritetaan raportoinnin laatua varmistavat kontrollitoimenpiteet. Raportointiprosessin kontrollit on määritetty prosessin kontrolliriskimatriisin avulla. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontroleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai toimenpiteitä. Kontrolleille on määritetty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii niihin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista. Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu konsernin raportointiperiaatteisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpidosta vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa ja käytössä on yhdenmukainen konserniraportointijärjestelmä.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Riskiarviointi kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Liiketoimintariskit on luokiteltu strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä rahoitus- ja markkinariskeihin. Taloudellisen raportointiprosessin kontrollit on määritetty erillisen raportointiprosessin riskien kartoituksen pohjalta.

Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Sisäinen tarkastus ja sisäinen valvonta tehostavat hallituksen valvontatehtävän hoitoa. Hallituksen keskuudestaan valitseman tarkastusvaliokunnan tehtävänä on arvioida riskienhallintaprosessien ja riskienhallinnan riittävyyttä ja asianmukaisuutta. Tarkastusvaliokunta raportoi hallitukselle, joka valvoo riskienhallintaa.

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan yhtiön hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista.

Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin johtamis- ja hallinnointijärjestelmien sekä liiketoimintaprosessien ja riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sisäinen tarkastus antaa raporteissaan suosituksia järjestelmien ja prosessien kehittämiseksi.

Sisäisen tarkastuksen tehtävää on hoitanut Ernst & Young Oy. Sisäinen tarkastus raportoi tarkastusvaliokunnalle ja johdolle 1-2 kertaa vuodessa. Tarkastusraportit toimitetaan toimivan johdon lisäksi hallituksen ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle. Tarkastusvaliokunta käsittelee ja hallitus hyväksyy sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti.

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.-31.12.2016 toimi KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KTM Lasse Holopainen, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2016 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 139 588 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 169 424 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Lähipiiriliiketoimet

Johtoon kuuluva avainhenkilö on velvollinen kirjallisesti

ilmoittamaan lähipiirivastaavalle sellaiset lähipiiriliiketoimet, joissa osapuolena on kyseinen avainhenkilö, hänen läheinen perheenjäsenensä tai yhteisö, joissa hänellä tai hänen läheisillä perheenjäsenillään on määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta.

Ilmoitus on toimitettava hyväksyttäväksi ennen lähipiiriliiketoimeen ryhtymistä. Ilmoitetun lähipiiritoimen hyväksymisestä päättää hallitus, mikäli kyseessä on merkittävä lähipiiritoimi. SATOn säännölliseen liiketoimintaan kuuluvien tai merkitykseltään pienten, arvoltaan alle 10 000 euron arvoisten lähipiiritoimien hyväksymisestä päättää hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja tai talousjohtaja. Päätöksenteossa noudatetaan esteellisyssäännöksiä.

Harkinnassa otetaan huomioon lähipiirisuhteen läheisyys sekä liiketoimen suuruus, mahdollinen poikkeaminen markkinoilla noudatettavista ehdoista, kuuluminen SATO-konsernin päivittäiseen liiketoimintaan ja liiketaloudellisten perusteiden olemassaolo sekä hyväksyttävyys SATO-konsernin kannalta.

Sisäpiirihallinto

SATOn sisäpiiriohje perustuu Markkinoiden väärinkäyttöasetukseen, ja arvopaperimarkkinalakiin ja se on Finanssivalvonnan määräysten sekä Suomen ja Irlannin pörssien ohjeiden mukaiset siltä osin, kun ne koskevat listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeselaskijaa. Sisäpiiriohje sisältää muun muassa kaupankäyntiä SATOn rahoitusvälinettä koskevat ohjeet. SATO ei ylläpidä sisäpiirilueteloa. Hankekohtainen sisäpiiriluetelo perustetaan toimitusjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan talousjohtajan päätöksellä. Sisäpiirintietoa on erityisesti kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata joukkovelkakirjalainoihin liittyvistä sitoumuksistaan.

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS 2016

YHTIÖN HALLITUKSEN JÄSENET

Päätöksentekojärjestys

SATO Oyj:n (myöh. "SATO") hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa. Palkkioita koskevan ehdotuksen valmistelee hallituksen valintaa koskevan ehdotuksen yhteydessä osakkeenomistajien nimitystoimikunta. Nimitystoimikuntaan kuuluu SATOn neljän suurimman arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröidyn osakkeenomistajan edustajat, jotka osakkeenomistajat hyväksyvät tehtävän.

SATOn varsinainen yhtiökokous 3.3.2016 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta maksetaan seuraavat vuosipalkkiot:

- hallituksen puheenjohtajalle 36 000 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle 22 000 euroa
- muille hallituksen jäsenille kullekin 18 000 euroa.

Yhtiökokous päätti lisäksi, että hallituksen ja sen valiokuntien kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle, varapuheenjohtajalle ja jäsenille kokouspalkkiona 500 euroa kokoukselta. Palkkiot vastaavat hallituksen jäsenille edelliseltä kaudelta maksettuja palkkioita.

Vuodelta 2016 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2016 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	39 900 €
Jukka Hienonen, hallituksen varapuheenjohtaja	29 000 €
Andrea Attisani (hallituksen jäsen 11.7.2016 asti)	16 000 €
Marcus Hansson (hallituksen jäsen 3.3.2016 alkaen)	19 900 €
Esa Lager	28 600 €
Tarja Pääkkönen	26 500 €
Timo Stenius	26 000 €
Yhteensä	185 900 €

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu palkkioina osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN MUU JOHTO

Päätöksentekojärjestys

SATOn toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten toimi- ja työsuhteiden ehdoista, heidän palkkauksestaan ja heitä koskevien vuositulospalkkiojärjestelmien ja pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien perusteista sekä niiden perusteella maksettavien palkkioiden määrästä, maksutavasta ja maksun ajankohdasta päättää SATOn hallitus nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan valmistelun pohjalta.

Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa tytäryhtiöissä.

Toimitusjohtajan toimisopimus

SATOn ja toimitusjohtaja Saku Sipolan välillä on solmittu kirjallinen toimisopimus, jonka mukaan toimitusjohtajalla on kuukausipalkka, joka jakautuu rahapalkkaan sekä tavanomaisiin luontoisetuihin. Toimitusjohtaja on SATOn kulloisenkin käytännön mukaisen vuositulospalkkiojärjestelmän ja pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän piirissä SATOn hallituksen päättämin ehdoin.

Toimitusjohtajan irtisanomis aika on kuusi kuukautta SATOn irtisanoessa sopimuksen. SATOn irtisanoessa sopimuksen toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava korvaus.

PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin palkitseminen

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien tavoitteena on omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen yhtiön arvon nostamiseksi, konsernin kilpailukyvyyn parantaminen sekä pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen varmistaminen.

SATOnsa ovat vuonna 2016 olleet voimassa seuraavat pitkän aikavälin palkitsemista koskevat järjestelmät:

a. Vuosia 2014–2016 ja 2015–2017 koskevat järjestelmät

Järjestelmien perusteella maksetaan järjestelmän piirissä olleille avainhenkilöille tulospalkkioita ansaintajakson aikana toteutuneen yhtiön arvon kehittymiseen liittyvän kriteerin perusteella. Järjestelmien piirissä on ollut kaikkiaan 18 avainhenkilöä.

b. Vuosia 2016–2018 koskeva järjestelmä

Järjestelmän perusteella maksetaan järjestelmän piirissä oleville avainhenkilöille tulospalkkiota, jonka määrä perustuu yhtiön arvon kehittymiseen sekä toiseen, liiketoiminnan kehittymistä tukevaan tavoitteeseen. Järjestelmän piirissä on 17 avainhenkilöä.

SATOn hallitus on päättänyt järjestelmien piirissä olevat henkilöt, heidän enimmäispalkkionsa määrän ja arvot, joiden perusteella palkkiota maksetaan sekä vuosittain maksettavan palkkion määrän.

Lyhyen aikavälin palkitseminen

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Vuodelle 2016 konsernin johtoryhmälle määritellyt tavoitteet liittyivät konsernin tulokseen ja yhteisen liiketoiminnan kehittymistä tukevaan tavoitteeseen. Avainhenkilöille asetetut tavoitteet ovat liittyneet heidän tehtäviensä onnistuneeseen suorittamiseen. Hallitus hyväksyy vuosittain tulospalkkioiden perusteet, sen piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun.

TOIMITUSJOHTAJALLE JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN JÄSENILLE VUONNA 2016 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Saku Sipolalle maksettiin vuonna 2016 palkkana 303 978 euroa, josta rahapalkan osuus oli 288 950 euroa ja luontoisetujen osuus 15 028 euroina. Toimitusjohtaja aloitti tehtävässään 16.11.2015, minkä vuoksi hänelle ei vuonna 2016 maksettu tulospalkkiota vuodelta 2015.

Erkka Valkilalle, joka toimi SATOn toimitusjohtajana 15.11.2015 saakka, maksettiin vielä vuonna 2016 tulospalkkiona vuodelta 2015 110 527 euroa sekä aikaisempien pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien perusteella palkkiona 86 720 euroa.

Muille konsernin johtoryhmän jäsenille maksettiin vuonna 2016 palkkoina ja luontoisetuina 1 286 508 euroa, pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien mukaisina palkkoina 211 380 euroa sekä tulospalkkioina vuositulospalkkiojärjestelmän perusteella 179 782 euroa. Konsernin johtoryhmään on kuulunut vuonna 2016 toimitusjohtajan lisäksi yhteensä kahdeksan henkilöä.

HALLITUS

HALLITUS

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan.

**ERIK SELIN**

s. 1967, ekonomi, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen, Fastighets AB Balder, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2016, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Fastighets AB Balder: toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen 2005–, Useiden kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden omistaja

Keskeiset luottamustehtävät

Skandrenting AB: hallituksen puheenjohtaja, Collector AB: hallituksen jäsen, Collector Bank AB: hallituksen jäsen, Västsvenska Handelskammaren: hallituksen jäsen, Hexatronic Scandinavia AB: hallituksen jäsen

**JUKKA HIENONEN**

s. 1961, kauppatieteiden maisteri, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2015, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

SRV Oyj: toimitusjohtaja 2010–2014, Finnair Oyj: toimitusjohtaja 2006–2010, Stockmann Oyj: varatoimitusjohtaja 2001–2005, ulkomaan toimintojen johtaja 1995–2000, Timberjack Oy: markkinointijohtaja 1991–1995

Keskeiset luottamustehtävät

Paroc Group: hallituksen puheenjohtaja, Juuri Partners Oy: hallituksen puheenjohtaja, Stockmann Oyj Abp: hallituksen puheenjohtaja, Keskuskauppakamari: hallituksen jäsen



MARCUS HANSSON

s. 1974, ekonomi, talousjohtaja, Fastighets AB Balder, hallituksessa vuodesta 2016 alkaen, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Fastighets AB Balder: talousjohtaja 2007–

Keskeiset luottamustehtävät

Usean Balder-yhtiön hallituksen jäsen Ruotsissa ja Tanskassa, Husvården AB: hallituksen jäsen



ESA LAGER

s. 1959, oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri, hallituksessa vuodesta 2014, hallituksen varapuheenjohtaja 2014–2015, hallituksen puheenjohtaja 2015–2016, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Outokumpu-konserni: toimitusjohtajan sijainen 2011–2013, talous- ja rahoitusjohtaja 2005–2013, rahoitus- ja hallintojohtaja 2001–2004, rahoitusjohtaja 1995–2000, apulaisjohtaja 1991–1994, Kansallis-Osake-Pankki: eri asiantuntija- ja päällikkötehtävissä pääkonttorin ulkomaantoiminnossa ja Lontoon sivukonttorissa 1984–1990

Keskeiset luottamustehtävät

Olvi Oyj: hallituksen puheenjohtaja, Ilkka-Yhtymä Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja, Alma Media Oyj: hallituksen jäsen, Suomen Teollisuussijoitus Oy: hallituksen puheenjohtaja, Terrafame Oy: hallituksen jäsen, Fennovoima Oy: hallituksen varajäsen



TARJA PÄÄKKÖNEN

s. 1962, tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka), partneri ja puheenjohtaja, Brand Compass Group, Boardman Oy, hallituksessa vuodesta 2013, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Boardman Oy:n partneri ja hallituksen puheenjohtaja, Brand Compass Group, 2010–, Itella Oyj: konsernin myynti- ja markkinointiyksikön johtaja ja johtokunnan jäsen 2005–2010, Nokia Oyj: Nokia Mobile Phones -johtoryhmän jäsen ja useat globaalit Senior Vice President -tasoiset johtotehtävät Euroopassa, USAssa ja Aasiassa 1994–2004, Mecrator Oy (PwC): Management Consultant 1992–1994, Kienbaum KmbH, Saksa: Management Consultant 1990–1992

Keskeiset luottamustehtävät

Panostaja Oyj: hallituksen jäsen, Fira Oyj: hallituksen jäsen, Helsingin Yliopiston Yhtymä: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen, Qentinel Oy: hallituksen jäsen, Spinverse Oy: hallituksen jäsen, Ohjelmistoyhtiö Sunduka Oyj ja Cardu Oy: hallituksen jäsen, Ohjelmistoyhtiö Gapps Oy: hallituksen jäsen, "CTO of the Year", tuomariston jäsen, Markkinointijohdon ryhmä ry:n ja Hallitusammattilaiset ry:n jäsen



TIMO STENIUS

s. 1956, diplomi-insinööri, johtaja, listaamattomat sijoitukset, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, hallituksessa vuodesta 2015, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Nykyisessä tehtävässä vastuu Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon 4,7 miljardin euron listaamattomista sijoituksista. Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösiioittamisen ja -kehittämisen tehtävissä ensin pörssiyrityksessä ja sittemmin vuodesta 2001 eläkeyhtiön kiinteistö- ja infrastruktuurisijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista vastaavana sijoitusjohtajana. Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuvissa projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä.

Keskeiset luottamustehtävät

KTI: hallituksen puheenjohtaja, Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja, Amplus Holding Oy: hallituksen varapuheenjohtaja, Rakennuspalvelu V. Stenius Oy: hallituksen jäsen

JOHTORYHMÄ

JOHTORYHMÄ

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

**SAKU SIPOLA**

s. 1968, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, satolainen vuodesta 2015

Keskeinen työkokemus

Pohjolan Design-Talo Oy: toimitusjohtaja 2011–2015, Rautaruukki Oyj: EVP, markkinointi, teknologia ja toimitusketjun hallinta 2010–2011, Rautaruukki Oyj, Ruukki Construction: Division President 2005–2010, YIT Rakennus Oy: Liiketoimintaryhmän johtaja, Toimitilat Etelä-Suomi, 2001–2005, Markkinointitiimin päällikkö, kiinteistökehitys, vuokraus ja myynti 2000–2001, YIT-Yhtymä Oy: lukuisia tehtäviä 1995–2000

Keskeiset luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Pohjolan Design-Talo Oy: hallituksen jäsen, Osuuskunta Suomen Asuntomessut: hallituksen jäsen, Helsingin seudun kauppakamari: valtuuskunnan jäsen, RAKLI ry: hallituksen varajäsen

SATOn osakeomistus

-



ANTTI AARNIO

s. 1972, diplomi-insinööri, liiketoimintajohtaja/investoinnit, satolainen vuodesta 2000

Keskeinen työkokemus

SATO Oyj: yksikönjohtaja, Investoinnit ja realisoinnit, Helsingin seutu ja Pietari 2010–2016, Nordic Real Estate Partners Oy: Asuntosijoitus ja sijoitusten hallinta / toimitusjohtaja Minun Koti -yhtiöt 2007–2009, SATO Oyj: Asuntosijoitus, yksikönjohtaja, SATO asunnot 2006–2007, kiinteistöpäällikkö 2004–2006, isännöitsijä/manageri 2003–2004, projekti-insinööri 2002–2003, hallinnollinen isännöitsijä 2000–2001

Keskeiset luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Helsingin seudun kauppakamari: Alue- ja asuntoasiain valiokunnan jäsen, Rakli ry: Sijoittaminen ja rahoitus -toimikunnan jäsen

SATOn osakeomistus:

-



MONICA ARO

s. 1954, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA, kehitysjohtaja, satolainen vuodesta 1990

Keskeinen työkokemus

SATO-konserni: asiakkuus- ja viestintäjohtaja 2011–2016, markkinointi- ja viestintäjohtaja 2003–2011, markkinointijohtaja 2002–2003, johtaja kiinteistösijoitustoiminnossa 1998–2002, projektipäällikkö rakennuttamistoiminnossa 1998, rakennuttaja-asiamies 1990–1997

Keskeiset luottamustehtävät

-

SATOn osakeomistus

44 000 kpl



ANTTI ASTELJOKI

s. 1974, kauppatieteiden maisteri, liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta, satolainen vuodesta 2016

Keskeinen työkokemus

Huoneistokeskus Oy: toimitusjohtaja 2012–2016, RTK-Palvelu Oy: aluejohtaja 2009–2012, Kiinteistömaailma Oy: aluejohtaja, toimitusjohtajan sijainen 2007–2009, Lassila & Tikanoja Oyj: myyntijohtaja 2004–2007, Telia Product Oy: aluejohtaja 1999–2003, myyntipäällikkö 1998–1999, myyntiedustaja 1997–1998

Keskeiset luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:

-



MIIA ELORANTA

s. 1973, valtiotieteiden maisteri, markkinointi- ja viestintäjohtaja, satolainen vuodesta 2016

Keskeinen työkokemus

ISS palvelut Oy: viestintä- ja markkinointijohtaja 2013–2016, Bioenergia ry: viestintäjohtaja 2012–2013, Soprano Oyj: viestintä- ja markkinointitoimiston johtaja 2008–2012; johtaja, Suuryritykset ja julkishallinto -yksikkö 2007–2008; johtava konsultti 2005–2007, viestintäkonsultti 2003–2005, Messukeskus: tiedottaja 2000–2003, Ulkoasiainministeriö: maavastuuvirkamies 1999–2000, Turun yliopisto, Journalistien Eurooppa -koulutus: suunnittelija 1998–1999

Keskeiset luottamustehtävät

-

SATOn osakeomistus

-



TUULA ENTELÄ

s. 1955, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, Senior Advisor, toimitusjohtajan sijainen, satolainen vuodesta 1981, jäänyt eläkkeelle 1.1.2017

Keskeinen työkokemus

SATO-konserni: liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta ja investoinnit 1994–2016, Polar-konserni: hallintojohtaja kiinteistöliiketoiminnassa 1992–1994, SATO-konserni: johtaja asuntorakennuttamisessa 1989–1992, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK: kiinteistölakimies 1988–1989, SATO-konserni: rakennuttaja-asiamies 1981–1988

Keskeiset luottamustehtävät

Helsingin Osuuskauppa Elanto: hallituksen varapuheenjohtaja, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö: hallituksen jäsen, Asuntoliitto ry: hallituksen varapuheenjohtaja, RAKLI ry: Asunnot-johtoryhmän puheenjohtaja

SATOn osakeomistus

179 000 kpl



MARKKU HONKASALO

s. 1964, OTK, varatuomari, eMBA, talousjohtaja, satolainen vuodesta 2016

Keskeinen työkokemus

Componenta Oyj: talousjohtaja 2015–2016, Valmet Oyj: talousjohtaja 2013–2015, Rautaruukki Oyj: talousjohtaja 2009–2013, Myllykoski Oyj: Johtaja; hallinto, lakiasiat & HR 2003–2008, Eri tehtävissä pankkisektoreilla 1989–2003

Keskeiset luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Componenta Dökümcülük Ticaret ve Sanayi A.S. Componenta: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus

-

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.–31.12.2016

Toimintaympäristö

Suomen talous on kääntynyt varovaiselle nousu-uralle ja lähiajan kasvun ennustetaan asettuvan noin prosentin tuntumaan. Kasvu on perustunut pääosin yksityiseen kulutukseen ja rakennusinvestointeihin. Viennin näkymät ovat viime vuosia paremmat, vaikka edelleen vaisut maailmantalouden hitaan elpymisen vuoksi. Kilpailukykysovimuksen odotetaan parantavan hintakilpailukykyä, mutta sopimuksen vaikutukset näkyvät talouskehityksessä viiveellä. Julkisen talouden ennustetaan pysyvän selvästi alijäämäisenä.

Yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan edellisvuotta hitaammin, koska ansiotaso nousee vain maltillisesti ja inflaation ennustetaan kiihtyvän. Työllisyys jatkaa kohenemistään, mutta työttömyysaste laskee hitaasti avoimien työpaikkojen ja tarjolla olevan työvoiman kohtaamisongelman vuoksi.

Korkojen nousu on alkanut Yhdysvalloissa, jossa talouskasvu on vahvistunut. Euroalueen ja Suomen korkojen ennustetaan pysyvän matalana Euroopan keskuspankin rahapolitiikan ja heikon kasvun seurauksena. Matala korkotaso vaikuttaa positiivisesti SATOn tulokseen alentamalla rahoituskustannuksia.

Kaupungistumiskehityksen onnistuminen on Suomen kilpailukykyyn ja kasvun kannalta aivan olennaista. Asuntorakentaminen on viime aikoina ollut kiivasta ja hyvän rakentamisen tahdin tulisi jatkua kasvukeskuksissa kysynnän ja tarjonnan tasapainon saavuttamiseksi. Asuntoinvestointitoiminta on ollut aktiivista vuonna 2016, jolloin noin 40 prosenttia suurimmista kiinteistötransaktioista on ollut asuntoportfoliokauppoja. Esimerkiksi uusien kerrostaloasuntojen aloituksista asuntorahastot vastasivat noin kolmanneksesta. Asuntotarjonnan lisääntyttä kilpailu asiakkaita on kasvanut. SATOn kilpailuetua kasvatetaan parantamalla asiakaspalvelua sekä tuomalla uusia palveluja ja asumisen konsepteja rikastamaan monipuolista asuntotarjontaamme.

Ennakkotietojen valossa asuntokaupparamarkkina vuonna 2016 oli parempi kuin kaksi aiempaa vuotta. Kasvuun on vaikuttanut eniten uusien asuntojen kauppa. Asuntojen positiivinen hintakehitys SATOn toiminta-alueilla on kasvattanut asunto-omaisuutemme suurimman osan, eli kauppa-arvomenetelmällä arvioitavan osan käypää arvoa.

Strategia

Hallitus hyväksyi syksyllä konsernin uudistetun strategian, strategiset tavoitteet ja osinkopolitiikan.

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

Luomme toimivan yhteistyöverkoston tarjotaksemme erilaistuihin tarpeisiin monimuotoista asumista ja palveluja, joista asiakkaamme saavat hyötyjä. Kasvuinvestointimme kohdistamme pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, joissa pitkällä aikavälillä asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata.

Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa on korostunut ja olemme nostaneet strategiseksi tavoitteeksemme vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategijaksolla säilyy ollen 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteena on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittehuhalukkuus NPS.

Uuden osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

SATOn liiketoiminta on sijoitustoimintaa, jossa tulos muodostuu vuokratuotoista, myyntituloista sekä asuntokannan

käyvän arvon muutoksesta. Liiketoimintaan sijoitettu pääoma vuoden lopussa oli 3 195,6 (2 669,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 9,1 (7,6) prosenttia.

Konsernin liikevaihto pieneni kertomusvuonna 1,7 prosenttia vertailuvuoteen 2015 nähden ja oli 318,0 (323,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos johtuu aiemmin julkistetusta omistusasuntotuotannon lopettamisesta. Liikevaihdesta vuokratuottoja oli 262,7 (249,4) miljoonaa euroa. Kasvanut asuntomäärä ja keskittyminen kasvavien kaupunkien pieniin asuntoihin paransivat vuokratuottoja 5,4 (2,5) prosenttia.

Liikevoitto sisältäen 124,3 (62,4) miljoonan euron käyvän arvon muutoksen kasvoi 36,0 prosenttia ja oli 267,2 (196,5) miljoonaa euroa. Arvonmuutos perustuu strategian mukaiseen keskittymiseen kasvaviin kaupunkeihin ja pieniin asuntoihin. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta oli 143,0 (134,0) miljoonaa euroa johtuen pääasiassa asuntokannan kasvusta.

Tulos ennen veroja kasvoi 37,6 prosentilla ja oli 219,4 (159,4) miljoonaa euroa. Tulospaannus perustui pääosin asuntojen positiiviseen arvonmuutokseen ja ruplan arvon vahvistumiseen. Osakekohtainen tulos oli 3,22 (2,49) euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 86,2 (78,1) miljoonaa euroa. Kassavirran parannukseen vaikuttivat matala korkotaso, ja kulujen hyvä hallinta. Nettorahoituskustannukset vuonna 2016 olivat 47,8 (37,0) miljoonaa euroa, joka oli 15 prosenttia konsernin liikevaihdesta.

Tulokseen sisältyvä asuntojen käyvän arvon muutos oli 124,3 (62,4) miljoonaa euroa. Muutokseen vaikuttivat positiivisesti asuntojen hintojen ja kehitys, joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen sekä tuottovaateiden päivittäminen osalle kohteita ulkopuolisen arvioitsijan ohjeistuksen perusteella, sekä ruplan arvon vahvistuminen. Arvioitsija muutti tuottovaateita muuttuneen markkinatilanteen mukaisesti, mikä nosti asuntojen arvoja.

Lisätietoja käyvän arvon määrittämisestä on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 13.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2016 oli 3 562,2 (2 979,7) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 252,6 (993,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 22,12 (19,53) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 35,2 (33,3) prosenttia, mikä ylittää uuden tavoitteen mukaisen 35 prosentin tason. Kesäkuussa loppuunsaatuilla kahdella osakeannilla SATO Oyj:n omaa pääomaa vahvistettiin yhteensä 112,9 miljoonalla eurolla.

Vuoden 2016 oman pääoman tuotto ylitti tavoitteena olevan 12 prosentin tason ja oli 15,6 (13,5) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 18,3 (60,7) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 943,0 (1 676,2) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 446,2 (1 356,5) miljoonaa euroa. **Lainaerittely** on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 27.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 381,6 miljoonaa euroa. Luototusaste oli kertomusvuoden lopussa 54,3 (55,3) prosenttia. Tavoitteena on alle 70 prosentin luototusaste.

SATOn tavoitteena on siirtyä kohti pääosin vakuudetonta rahoitusrakennetta ja samalla varmistaa myös mahdollisimman laaja sekä joustava rahoituspohja sekä parantaa rahoituksen saatavuutta yhtiön kasvun tueksi. SATO lisäsi kertomusvuonna reaali- ja vakuudettoman rahoituksen osuutta 38,8 prosenttiin kaikista lainoista. Reaali- ja vakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 53,1 prosenttia. Maaliskuussa laskimme liikkeeseen viisivuotisen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, jolla on kiintä 2,375 prosentin vuotuinen korko. Kesäkuussa SATO allekirjoitti syndikoidun 400 miljoonan euron rahoituslimiittisopimuksen, jolla jälleenrahoitettiin konsernin olemassa olevat rahoituslimiitit. Marraskuussa SATO ja Euroopan Investointipankki (EIP) tekivät sopimuksen pitkäaikaisesta 150 miljoonan euron lainasta. EIP:n ja SATOn yhteisenä tavoitteena on uusien lähes nollaenergiatalojen rakentaminen ja konsernin nykyisen asuntokannan energiatehokkuutta parantavien korjausten toteuttaminen seuraavien vuosien aikana. Joulukuussa SATO ja Aktia Pankki Oyj sopivat pitkäaikaisesta 50 miljoonan euron reaali- ja vakuudettomasta lainasta.

Rahoituskustannusten vakauttamiseksi ja rahoituksen saatavuuden parantamiseksi SATO asetti strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade - luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,5 (2,5) prosenttia. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Tilinpäätöshetkellä osuus oli 82,2 (73,2) prosenttia.

Vuonna 2016 nettorahoituskulut olivat yhteensä 47,8 (37,0) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisen lainakannan keskimaturiteetti oli 4,9 (5,1) vuotta.

Tilikaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -3,4 (2,9) miljoonaa euroa.

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 21 (19) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 31.12.2016 yhteensä 25 344 (23 551) asuntoa. Asuntojen määrä lisääntyi vuoden aikana 1 793 asunnolla. Olemassa olevaa asuntokantaa hankittiin 2 679 (476) ja uudisasuntoja valmistui 702 (708), yhteensä 3 381 (1 184) asuntoa. Realisoituja asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuistusasuntoja oli 1 588.

Asuntojen käypä arvo oli kertomusvuoden lopussa 3 383,2 (2 752,9) miljoonaa euroa ja käyvän arvon muutos, johon sisältyy vuoden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 630,3 (224,9) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja vuokratuottojen kehitys, ruplan kurssimuutos, tuottoarvojen muutokset ulkopuolisen arvioitsijan ohjeistuksen perusteella ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen.

Asuntojen arvosta noin 79 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä. Pietarin asuntokanta edustaa noin 4 prosenttia arvosta.

Asunto-omaisuuden kehittäminen

Kehitämme asunto-omaisuuttamme investoinnein ja realisoinnein sekä korjaustoiminnalla.

Investointitoiminnalla luodaan kasvuedellytyksiä ja uudistetaan asuntokantaa. Investoinnit kohdistetaan pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Kertomusvuonna asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 572,6 (250,5) miljoonaa euroa, mikä on lähes kaksinkertainen verrattuna liikevaihtoon. Uudisasuntojen osuus oli 153,5 (136,7) miljoonaa euroa, mikä oli noin 26,8 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 121,2 (148,8) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen asuntojen lukumäärä oli 3 307 (1 037), joista valmistuneita uudisasuntoja oli 628 (561). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 1 232 (1 204) asuntoa.

Merkittävimmät investoinnit olivat SVK Yhtymä Oy:n osakekannan hankinta suunnatulla osakeannilla, jonka myötä SATO:lle siirtyi 1 255 asuntoa, ja Suomen Laatuasunnot Oy:ltä ostetut 1 015 asuntoa. Joulukuussa SATO osti Patrizia Immobilien KAG Greater Helsinki Oy:n, jossa on yhteensä 113 asuntoa Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

Asuntoja realisoitiin Suomessa 1 267 (1 743) yhteisarvoltaan 67,7 (95,9) miljoonaa euroa. Merkittävin realisointi oli 294 Asunnon myynti KAS-konsernille joulukuussa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Asuntojen laadun parantamiseen sisältäen asuntojen korjaukset ja kiinteistöjen perusrakennukset käytettiin Suomessa 45,2 (57,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehityksellä luomme pohjaa ja jatkuvuutta investoinneille. Oma tonttivaranto tuo kilpailuetua mahdollistamalla tulevaisuuden kysyntään parhaiten sopivien asuntojen kehittämisen.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo kertomusvuoden lopussa oli 62,0 (57,5) miljoonaa euroa. Vuoden aikana hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 13,5 (13,2) miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin esisopimuksia noin 45 000 kerrosneliömetrin kaavoitettavista rakennusoikeuksista yhteensä runsaan 700 asunnon toteuttamista varten. Vuoden aikana myydyin tai asuntotuotantoon käytetyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 22,4 (23,6) miljoonaa euroa.

Vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli mm. Helsingin Oulunkylässä, Haagassa, Patolassa ja Puistolassa sekä Espoon Soukassa, Finnoossa ja Karakalliossa. Vireillä olevista kaavakehityshankkeista omien tonttien täydennysrakentamiseksi suunnitteilla on noin 120 000 kerrosneliömetriä asuntorakennusoikeutta, noin 2 000 asunnon verran. Omille tonteille täydennysrakentamista varten valmistui asemakaavoja, joissa on yhteensä noin 50 500 kerrosneliömetriä asuntorakennusoikeutta. Täydennysrakentamisella saadaan monipuolisesti hyötyjä alueella jo asuville, tuleville asukkaille, alueen palveluntarjoajille sekä yhteiskunnalle. Alueen palvelujen pysyvyys vahvistuu, kunnat säästävät kunnallistekniikkainvestoinneilta ja alueen imago paranee.

Uudistuotantoa käynnistettäessä arvioidaan, mitkä asunnot soveltuvat vuokra-asunnoiksi ja mitkä myydään valmistumisen jälkeen omistusasunnoiksi. Tilikauden aikana konsernille valmistui Suomessa 628 (561) vuokra- ja 57 (153) myytävää asuntoa. Vuoden lopussa uudistuotannosta oli myymättä 27 (52) valmista ja 0 (55) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 16,1 (48,7) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiakkaan on helppo löytää sopiva koti SATOn sähköisissä kanavissa.

SATOn taloudellinen vuokrausaste oli Suomessa keskimäärin 95,6 (96,4) prosenttia. Vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 94,8 prosentista viimeisen kvartaalin 96,3 prosenttiin. Vaihutusaste oli keskimäärin 40,5 (41,1) prosenttia, josta asukkaiden vaihdot toiseen SATO-asuntoon olivat 7,9 (8,5) prosenttia. Asuntojen vaihtuvuutta lisäsi ja vuokrausastetta laski kasvanut asuntotarjonta SATOn toiminta-alueilla. Asiakaspysyvyyden lisäämiseksi tulemme uusimaan asukkaidemme asunnon vaihtotilanteisiin liittyvää palveluamme.

SATOn asuntojen keskineliövokrat Suomessa olivat vuoden lopussa 16,47 (16,39) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli vuoden 2015 tasolla, mikä vastasi ilmoittamaamme ohjeistusta, ja oli 166,2 (151,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto-% oli 5,6 (6,0). Investointien myötä uudistunut asuntokanta ja hoitokulujen maltillinen kehittyminen sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkina vastaa kooltaan Suomen asuntomarkkinaa. Investointitoiminnan laajentaminen Pietariin vuodesta 2007 alkaen on lisännyt mahdollisuuksia SATOn kasvulle. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden käypä arvo oli yhteensä 128,6 (106,1) miljoonaa euroa, mikä on 3,8 prosenttia SATOn asunto-omaisuuden arvosta. Arvonmuutos oli 19,8 (-5,4) miljoonaa euroa, joka aiheutui valuuttakurssin muutoksesta. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 0,0 (2,4) miljoonan euron arvosta. Valmiita asuntoja Pietarissa oli yhteensä 534 (460) ja rakenteilla olevia ei vuoden lopulla ollut (74). SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

Asuntojemme vuokrausaste Pietarissa oli kertomusvuonna keskimäärin 82,2 (82,7) prosenttia. Valmiin asuntokantamme vuokrausaste parani jatkuvasti vuoden edetessä, mutta edellisvuotta hieman alhaisempi vuokrausaste johtuu 74 asunnon valmistumisesta vuokraukseen vuoden puolivälissä.

Venäjällä inflaatio oli arvion mukaan 5,8 (12,9) prosenttia. SATOn vuokrat muuttuivat ruplamääräisesti -0,7 (3,3) prosenttia. Ruflan arvon vahvistumisen johdosta euromääräiset vuokrat kuitenkin nousivat ja olivat vuoden lopussa 15,33 (12,54) €/m²/kk.

Asiakkuudet

Asiakkaiden vaatimustaso on noussut ja odotukset asunnon ja palvelun laatua kohtaan ovat erilaistuneet.

Haluamme kehittää toimintaamme sekä tuote- ja palveluvalikoimaamme parantaaksemme jatkuvasti SATO-asiakkuudesta syntyvää kokemusta. Asiakaskokemuksen kehitystä mitataan asukkaiden nettosuositushalukkuudesta kertovalla NPS-arvolla, ja tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva NPS. Vuoden 2016 NPS:n mittaustavalla parannus oli 2 prosenttiyksikköä.

Vuoden lopulla käynnistimme kolme **strategista kehitysohjelmaa** asiakastytyvyyden ja -pysyvyyden vahvistamiseksi. Ohjelmien toteuttamiseksi vahvistamme kevään 2017 aikana mm. asiakasrajapinnassa toimivaa henkilöstöämme noin 30 uudella satolaisella.

Kehitystoiminta

Kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen, digitaalisten palvelujen ja IT-järjestelmien kehittämiseen sekä uusien konseptien suunnitteluun. Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 0,9 (1,2) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,3 prosenttia liikevaihdosta.

SATOn uudistettu missio on mullistaa asuminen – tarjota asiakkailleen enemmän kuin seinät. Käynnistämme muutoksen kolmen strategisen ohjelman avulla. Asiakas ensin -ohjelman tavoitteena on rakentaa uudenlaista palvelukulttuuria. OmaSATO-kehitysohjelmassa lisäämme digitaalisia palveluja, joista uuden asunnon löytämistä helpottava palvelu avataan keväällä 2017. Kolmannen ohjelman tavoitteena on uusien asumisen vaihtoehtojen tuominen markkinoille.

Vastuullisuus

Kestävä kehitys on megatrendi, joka vaikuttaa ihmisten arvoihin ja käyttäytymiseen. Vastuullisten toimintatapojen merkitys yrityksille on kasvanut ja SATO on jatkuvasti päivittänyt ja uusinnut toiminnassaan noudatettavia ohjeita ja periaatteita. SATOn **liiketapaohje, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä** ja **vastuullisuuspolitiikka** ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

Kertomusvuonna SATO osallistui toistamiseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarviointiin ja sijoittui jälleen parhaaseen Green Star -luokkaan. Omassa vertailuryhmässään listaamattomien asuntosijoittajien joukossa SATO oli pohjoismaisista asuntosijoittajista paras viidestä ja eurooppalaisista kuudes kahdestakymmenestä neljästä. Maailmanlaajuisesti yhtiö oli 65 osallistuneesta asuntosijoittajasta yhdeksänneksi paras.

Vuonna 2016 SATO valmisti uuden liiketapaohjeen yhdessä henkilöstönsä kanssa. Liiketapaohjeen myötä SATO päivitti linjauksensa muun muassa kohtuullisesta vieraanvaraisuudesta ja teki päätöksen ottaa käyttöön Raportoi väärinkäytöksistä -kanava sidosryhmille ja henkilöstölle. Uusi liiketapaohje otettiin käyttöön 1.1.2017.

Ympäristövaikutukset

Energiankulutuksen hillinnällä on keskeinen rooli asumisesta syntyvien haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisyssä. SATO allekirjoitti lokakuussa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen, joka kattaa vuodet 2017-2025. SATO on ollut osapuolena myös tätä edeltävissä vuokra-asuntoyhteisöjen energiansäästösovimuksissa, ensimmäisestä vuonna 2002 allekirjoitetusta sopimuksesta lähtien. Lisäksi SATO on sitoutunut Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi.

Uudessa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa SATO sitoutuu alentamaan talojen lämmön ja sähkön yhteenlaskettua energiamäärää 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Entistä vaativammat tavoitteet kannustavat meitä jatkamaan vastuullisuuden edelläkävijänä.

Kertomusvuonna normitettu lämmön ominaiskulutus laski 3,3 prosenttia ja sähkön 1,0 prosenttia vuoden 2015 tasosta. Veden ominaiskulutus laski 1,4 prosenttia.

Euroopan investointipankin kanssa marraskuussa allekirjoitetun rahoitussovimuksen tavoitteena on uusien lähes nollaenergiatalojen rakentaminen ja konsernin nykyisen asuntokannan energiatehokkuutta parantavien korjausten toteuttaminen seuraavien vuosien aikana.

Kertomusvuonna SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt olivat 34,7 (33,5) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Tavoitteena on vähentää kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasoon verrattuna.

Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla sato.fi/ymparisto-ohjelma.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATO Oyj:n hallitus vahvisti kokouksessaan 1. helmikuuta 2017 yhtiön päivitetty taloudelliset tavoitteet. Päivitetyt taloudelliset tavoitteet ovat:

- Omavaraisuusaste yli 35 prosenttia (aikaisempi tavoite yli 30 prosenttia)
- Luototusaste alle 70 prosenttia
- Korkokate yli 1,8-kertainen
- Reaalivakuuksista vapaan omaisuuden aste 60 prosenttia tai enemmän (aikaisempi noin 50 prosenttia vuoden 2020 loppuun mennessä)

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin

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

SATOn raportointikäytäntöä muutettiin 1.1.2014 alkaen siten, että asuntojen arvonmuutos esitetään tuloslaskelmassa. Tämän johdosta asuntojen hintatason kehitys ja Pietarissa sijaitsevan omaisuuden osalta valuuttakurssin muutokset voivat tuoda tulokseen vaihteluja.

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

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

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

Kumppaneilta ostettavien palvelujen jatkuvuuden varmistamiseksi hankinnat on hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

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

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja internet-sivuilla sato.fi/riskienhallinta.

Vireillä olevat oikeudenkäynnit

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

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2016 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

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

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2016 yhteensä 179 000 yhtiön osaketta.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2016 lopussa 175 (170) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 160 (160) ja määräaikaissa työsuhteessa 15 (10) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 170 (172) henkilöä.

Nuorten työllistymismahdollisuuksien parantamiseksi SATO osallistui Vastuullinen kesäduuni -kampanjaan ja kesätöihin palkattiin yhteensä 25 nuorta.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Toimikuntaan kuuluvat Erik Selin (Balder), Hans Spikker (APG), Hanna Hiidenpalo (Elo) ja Matti Harjuniemi (Rakennusliitto).

Vuoden 2016 yhtiökokouksen valmistelusta vastanneeseen nimitystoimikuntaan kuuluivat Erik Selin (Balder), Andrea Attisani (APG), Hanna Hiidenpalo (Elo) sekä Reima Rytölä (Varma).

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 3.3.2016 saakka puheenjohtaja Esa Lager ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Andrea Attisani, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Timo Stenius sekä Ilkka Tomperi.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 3.3.2016 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Hallituksen jäsenistä valittiin jatkamaan Andrea Attisani, Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen ja Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Marcus Hansson. Andrea Attisani jätti tehtävänsä SATO Oyj:n hallituksessa heinäkuussa.

Vuonna 2016 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen jäsenistä nimettyä valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola ja toimitusjohtajan sijaisena oikeustieteen kandidaatti, ekonomi Tuula Entelä.

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

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat 31.12.2016 toimitusjohtaja Saku Sipola, Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit 17.2.2016 alkaen), Monica Aro (markkinointi- ja viestintäjohtaja 28.11.2016 saakka, kehitysjohtaja 28.11.2016 alkaen), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta 16.5.2016 alkaen), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja 28.11.2016 alkaen), Tuula Entelä (liiketoimintajohtaja, liiketoiminnan kehitys 28.11.2016 saakka, konsernin johtoryhmän jäsen 31.12.2016 saakka) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja 1.12.2016 alkaen).

Johtoryhmään ovat lisäksi kuuluneet Pasi Suutari, joka on toiminut aluetoiminnasta, uudisasunnoista ja peruskorjauksista vastaavana liiketoimintajohtajana 16.2.2016 saakka, ja Esa Neuvonen, joka on toiminut talousjohtajana 6.11.2016 saakka.

Näkymät

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan loivalla kasvurallilla ja yleisen luottamusilmapiirin pysyvän keskimääräistä korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2017 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

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

SATOn nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2016 tasolla. Vuokrankorotusten arvioidaan olevan maltillisia.

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

Venäjän talouden ennustetaan kehittyvän hitaasti.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2016 olivat 239 829 144,49 euroa, josta tilikauden voitto oli 52 631 635,21 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2016 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

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

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2016 (0,50/osake vuodelta 2015), ja että voittovaroihin siirretään 52 631 635,21 euroa.

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2017

Erik Selin

Jukka Hienonen

Esa Lager

Marcus Hansson

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Saku Sipola
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2017

KPMG OY AB
Lasse Holopainen, KHT

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Vuokratuotot		262,7	249,4
Uudisasuntomyyntin tuotot		40,2	72,7
Maa-alueiden myyntituotot		14,6	0,7
Muut tuotot		0,5	0,6
Liikevaihto		318,0	323,4
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut		-93,2	-95,1
Tonttivuokrat		-2,5	-2,4
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut		-34,3	-66,5
Myydyt maa-alueet		-13,9	-0,4
Liiketoiminnan kulut		-143,9	-164,5
Nettotuotot		174,1	158,9
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	4	67,3	95,5
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	4 13	-66,5	-87,0
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	13	124,3	62,4
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-8,8	-8,7
Hallinnon kulut	6 7 8 9	-21,2	-21,3
Liiketoiminnan muut tuotot	5	0,7	2,0
Liiketoiminnan muut kulut	5	-2,6	-5,5
Liikevoitto		267,2	196,5
Rahoitustuotot		0,6	0,9
Rahoituskulut		-48,4	-37,9
	10	-47,8	-37,0
Voitto ennen veroja		219,4	159,4
Tuloverot	11	-44,8	-32,5
Tilikauden voitto		174,7	127,0

Tilikauden voiton jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	174,8	126,8
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	0,1
	174,7	127,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos		
	12	
Laimentamaton (euroa)	3,22	2,49
Laimennettu (euroa)	3,22	2,49
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	54,3	50,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Muut laajan tuloksen erät		
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-0,1	0,1
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	-0,1	0,1
Rahavirran suojaus	-3,5	6,9
Muuntoerot	0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,7	-1,4
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-2,7	5,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-2,8	5,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	171,9	132,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	172,1	132,4
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	0,1
	171,9	132,5

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	13	3 383,2	2 752,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	2,1	2,2
Aineettomat hyödykkeet	9 15	1,6	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	16	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	17 18	1,7	1,7
Saamiset	19 28	13,4	13,0
Laskennalliset verosaamiset	20	16,1	15,5
Yhteensä		3 418,1	2 787,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	21	103,0	111,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	18,0	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		4,9	6,3
Rahavarat	17 23	18,3	60,7
Yhteensä		144,1	192,7
VARAT YHTEENSÄ		3 562,2	2 979,7

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-37,9	-35,1
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	1,9
Kertyneet voittovarot		1 127,6	978,1
Yhteensä	24	1 252,6	993,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 252,6	993,2

VELAT
Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	20	225,9	202,6
Varaukset	29	3,0	5,2
Johdannaisvelat	17 28	54,4	47,8
Korottomat velat	25 26	0,8	0,8
Korolliset velat	17 27	1 794,4	1 488,8
Yhteensä		2 078,5	1 745,2

Lyhytaikaiset velat

Ostovelat ja muut velat	30	69,9	47,9
Varaukset	29	1,9	1,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		10,8	4,3
Korolliset velat	17 27	148,5	187,4
Yhteensä		231,1	241,2

VELAT YHTEENSÄ
2 309,6
1 986,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ
3 562,2
2 979,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		174,7	127,0
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa*	33	-122,5	-55,4
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-1,0	-8,6
Muut oikaisut		0,0	-2,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	48,4	38,3
Korkotuotot	10	-0,6	-0,8
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	44,8	32,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		143,7	128,8
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-1,4	-1,1
Vaihto-omaisuuden muutos		7,0	76,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos*		12,1	-20,2
Maksetut korot		-43,0	-40,9
Saadut korot		0,5	0,9
Maksetut verot		-13,8	-21,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		105,2	124,8
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		0,0	0,3
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-327,0	-250,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,9	-1,3
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,9	2,2
Myönnettyt lainat		-1,9	-3,2
Sijoitusomaisuuden realisointi		52,1	59,1
Investointien nettorahavirta		-276,8	-193,3
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		6,1	1,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		381,6	483,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-332,9	-355,5
Osakeannista saadut maksut		98,7	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	24	-25,4	-31,5
Rahoituksen nettorahavirta		128,1	97,7

Rahavarojen muutos	-43,6	29,2
Rahavarat kauden alussa	60,7	31,8
Kurssierot	0,4	-0,1
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,9	-0,3
Rahavarat kauden lopussa	18,3	60,7

* SATO on muuttanut rahavirtalaskelman esittämistapaa siten, että lyhytaikaisten varausten muutosta koskeva oikaisu (0,4 milj. € vuonna 2016 ja 1,5 milj. € vuonna 2015) on siirretty ostovelkojen ja muiden velkojen muutoksesta erään Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2015	4,4	-40,6	43,7	23,3	861,4	892,2	0,1	892,3
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,1	0,1		0,1
Rahavirran suojaus		5,5				5,5		5,5
Muuntoerot					-0,1	-0,1		-0,1
Tilikauden tulos					126,8	126,8	0,1	127,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	5,5	0,0	0,0	126,9	132,4	0,1	132,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti						0,0		0,0
Osingonjako					-10,2	-10,2	0,0	-10,2
Pääoman palautus				-21,3		-21,3	0,0	-21,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,3	-10,2	-31,5	0,0	-31,5
Muut oikaisut					0,0	0,0	-0,1	-0,1
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	5,5	0,0	-21,3	116,7	100,9	0,1	101,0
Oma pääoma 31.12.2015	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	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	0,0	-25,4
Pääoman palautus						0,0	0,0	0,0
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	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

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 2016 konsernitilinpäätöksen 1.2.2017. 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 rajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittystä. 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 2016 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja 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.

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 muuttuvalle 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. Hankitun 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.

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. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

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

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

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenon 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 olennaisilta osin konsernin käyttöön tai toiminnoille varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Osaomistusasunnot kirjataan käsitellään konsernissa strukturoituina yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti, eikä niitä siis luokitella sijoitusasunnoiksi IAS 40 -standardin mukaisesti.

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

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset)

ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Rakenteilla olevat kohteet, aravakohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenuon 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:

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

Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintamenuon. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisen 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 hankintamenoa 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 arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutus aika 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.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoa tai todennäköiseen nettorealisointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

- Rakenteilla olevat asunnot, joiden kirjanpitoarvo muodostuu keskeneräisten hankkeiden taseeseen kirjatusta osuudesta,
- valmiit asunnot ja liiketilat, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä,
- maa-alueet ja maa-alueyhtiöt, joiden kirjanpitoarvo sisältää aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset, sekä
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita.

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 hankintamenoa 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 arvon 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 kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määriteltävissä. Ne sisältyvät taseen myyntisaamiset ja muut saamiset -ryhmään luonteensa mukaisesti joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenoa 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 hankintamenoa tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan arvonmuutosrahastosta 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. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten

arvon alentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta.

Rahavarat

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

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaisopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaisopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. 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 maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti. Rakennusalan 10-vuotisivastuuvarauksen 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 rahoitusleasingsopimuksiksi 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 hankintamenuun 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 taloudellisen vaikutusajan 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 *Julisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Eläkejärjestelyt

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

Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta 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 velvoitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää käyttäen.

Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden 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 sekä 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 arvonmuutosrahaston kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Nettotuotot

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

Liikevoitto

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

Päätyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2016 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutuskokoelma 2012–2014 (sovellettava 1.1.2016 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 neljää standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.

- Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen - Tilinpäätöksessä esitettävistä tietoja koskeva hanke* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät IAS 1:n ohjeistusta olennaisuuteen, tuloslaskelma- ja tase-erien yhdistämiseen, väliotsikoiden esittämiseen sekä tilinpäätöksen rakenteeseen ja laadintaperiaatteisiin liittyen. SATOn konsernitilinpäätökseen on tehty pieniä muutoksia tilinpäätöksen esittämiseen.
- Muutokset IAS 16:een *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* ja IAS 38:aan *Aineettomat hyödykkeet – Hyväksyttävien poistomenetelmien selventäminen* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla kielletään aineettomien hyödykkeiden poistojen tekeminen myyntituottoihin perustuen. Poikkeuksellisesti poistot voidaan tehdä myyntituottoihin perustuen ainoastaan, jos myyntituottojen ja aineettoman hyödykkeen taloudellisen hyödyn kulumisen korreloivat erittäin paljon toisiinsa. Aineellisiin hyödykkeisiin ei voida soveltaa myyntituottoihin perustuvaa poistomenetelmää. Standardimuutoksilla ei ole ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 16:een *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* ja IAS 41:ään *Maatalous – Tuottavat kasvit* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardimuutokset sallivat tuottavien biologisten hyödykkeiden kirjaamisen vaihtoehtoisesti hankintamenoon, kun aiemmin ne tuli kirjata käypään arvoon. Näistä tuottavista biologisista hyödykkeistä saatavat tuotteet arvostetaan kuitenkin edelleen IAS 41:n mukaisesti käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla. Näillä standardimuutoksilla ei ole ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 27:ään *Erillistilinpäätös – Pääomaosuusmenetelmä erillistilinpäätöksessä* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardimuutosten myötä yhteisöjen on mahdollista käsitellä tytär-, yhteis- ja osakkuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset erillistilinpäätöksissään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Standardimuutoksilla ei ole ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 10:een *Konsernitilinpäätös*, IFRS 12:een *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä* ja IAS 28:aan

Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin - Sijoitusyhteisöt: Konsernitilinpäätökseen yhdistelemistä koskevan poikkeuksen soveltaminen (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset selventävät helpotusta konsernitilinpäätöksen laadintapakosta tilanteessa, jossa konserniin sisältyy sijoitusyhteisöjä. Muutokset tuovat helpotuksia myös ei-sijoitusyhteisömuotoisten sijoittajien sellaisten osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten käsittelyyn, jotka itsessään ovat sijoitusyhteisöjä. Muutoksilla ei ole ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- Muutokset IFRS 11:een *Yhteisjärjestelyt - Kirjanpito-käsittely hankittaessa osuuksia yhteisissä toiminnoissa* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardimuutokset edellyttävät liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitoperiaatteiden soveltamista yhteisten toimintojen hankintoihin silloin kun kyseessä on liiketoiminta. Muutoksilla ei ole ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

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.

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2016.

- IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* (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 uudisasuntomyyntin tuotot sekä sijoitusasuntojen ja maa-alueiden myyntituotot. SATO aikoo soveltaa uutta standardia 1.1.2018 alkaen noudattaen täyttä takautuvaa soveltamista. Standardin käyttöönotolla ei konsernin

arvion mukaan tule olemaan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen mainittujen tuottoerien tulouttamisen näkökulmasta. Standardi vaikuttaa SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

- Muutokset IFRS 15:een *Myyntituotot asiakassopimuksista - Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Selvennykset on sisällytetty edellä kuvattuun IFRS 15:n vaikutusten arviointiin.
- 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 kirjanpitokäsittelyn 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 olennaisia vaikutuksia rahoitusinstrumenttien luokitteluun tai arvostamiseen konsernitilinpäätöksessä verrattuna nykytilanteeseen, mukaan lukien suojauslaskennan soveltaminen. SATO aikoo soveltaa uutta standardia 1.1.2018 alkaen.
- IFRS 16 *Vuokrasopimukset** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi korvaa IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnot. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena. Konsernissa on aloitettu standardin vaikutusten alustava arviointi. Sen mukaan uudella standardilla tulee olemaan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin konserni on vuokralle ottajana.
- Muutos 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 rahavirtavirtavaikutteisten ja ei-rahavirtavaikutteisten velkojen muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

- Muutos IAS 12:een *Tuloverot - Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses** (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että vähennyskelpoisen väliaikaisen eron olemassaolo riippuu yksinomaan omaisuuserän ja sen verotusarvon vertaamisesta tilinpäätöshetkellä, eivätkä siihen vaikuta mahdolliset tulevat muutokset omaisuuserän kirjanpitoarvossa tai siinä tavassa, kuinka kirjanpitoarvoa vastaava määrä kertyy tulevaisuudessa. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 2:een *Osakeperusteiset maksut - Clarification and Measurement of Sharebased Payment Transactions** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät tietäntyyppisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty lähdevero, sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 4:ään *Vakuutus sopimukset - Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla vastataan toimialan huoleen liittyen soveltamisen aloittamiseen eri ajankohtiin. Standardiin tuodaan kaksi vaihtoehtoista menettelytapaa tilapäisen kirjanpidossa syntyvän yhteensopimattomuuden ja volatilitietin helpottamiseksi. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 10:een *Konsernitilinpäätös ja IAS 28:een Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin - Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture** (voimaantuloa on toistaiseksi lykätty eikä voimaantulon ajankohtaa ole päätetty). Standardimuutoksella tarkennetaan ohjeistusta, kun kyseessä on omaisuuserien myynti tai panos sijoittajan ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

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 edustaako se liiketoiminnan vai varojen hankintaa. 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 vaihto-omaisuudeksi. 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, eikä niitä ole tarkoitus myydä osana tavanomaista liiketoimintaa. Vaihto-omaisuuskiinteistöt ovat kiinteistöjä, jotka on tarkoitus myydä osana tavanomaista liiketoimintaa. Nämä sisältävät pääasiassa maa-alueita ja asuinkiinteistöjä, joita konserni kehittää tarkoituksenaan myydä ne ennen rakentamisen päättymistä tai sen päätyttyä.

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 muutokautta että myöhempiä kausia, arvion muutoksesta johtuva vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutokaudelle että tuleville periodeille.

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

- Asuntohankeista 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 tunnistettuja 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 metodit ja oletukset sijoitusasuntojen käyvän arvon määrittämisessä esitellään liitetiedossa 13.

3. Segmenttiliitetiedot

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

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

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

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Varat alueittain		
Suomi	3 425,4	2 867,1
Venäjä	136,8	112,6
Yhteensä	3 562,2	2 979,7

4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	3,7	15,3
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-3,0	-6,7
Yhteensä	0,7	8,6

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	67,3	95,5
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-66,5	-87,0
Yhteensä	0,7	8,6

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

Yhteenvedo merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Milj. €	liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan muut tuotot			
Muut tuotot		0,7	2,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta		0,0	0,0
Yhteensä		0,7	2,0

Milj. €		1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan muut kulut			
Muut kulut		2,6	1,0
Oikeudenkäyntikuluvaraus	29	0,0	4,4
Yhteensä		2,6	5,5

6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Milj. €	liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Henkilöstökulut			
Palkat		10,9	11,0
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt		1,9	2,0
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	25	0,0	0,1
Muut henkilösivukulut		0,3	0,3
Yhteensä		13,2	13,3

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 35. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 170 (172) henkilöä.

7. Tilintarkastajien palkkiot

Milj. €		1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tilintarkastajien palkkiot			
Tilintarkastus		0,1	0,1
Veroneuvonta		0,0	0,0
Muut palvelut		0,2	0,1
Yhteensä		0,3	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.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Poistot hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,4	0,5
Aineettomat hyödykkeet	15	0,8	0,7
Yhteensä		1,1	1,2

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

9. Tutkimus- ja kehittämismenot

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

10. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,5	0,7
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,1	0,1
Yhteensä	0,6	0,9

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksettuihin hankintamenoihin kirjatuista rahoitusveloista	-31,5	-24,5
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-12,5	-11,3
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	-0,4
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,4
Muut rahoituskulut	-4,4	-2,1
Yhteensä	-48,4	-37,9

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-47,8	-37,0
--	--------------	--------------

11. Tuloverot

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	20,7	17,0
Edellisten tilikausien verot	0,7	0,4
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	23,4	15,0
Yhteensä	44,8	32,5

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

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tulos ennen veroja	219,4	159,4
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	43,9	31,9
Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut	0,0	0,1
Verovapaat tulot	0,0	0,0
Tulevilla tilikausilla kirjanpidossa tuloutettavat	0,0	0,0
Aiemmillä tilikausilla verolaskelmassa tuloutetut	0,0	-0,3
Verot aiemmilta tilikausilta	0,7	0,4
Muut erät	0,2	0,3
Oikaisut yhteensä	0,9	0,6
Verot tuloslaskelmassa	44,8	32,5

12. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	174,8	126,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	54,3	50,8
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	3,22	2,49
Laimennettu	3,22	2,49

13. Sijoitusasunnot

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa		2 752,9	2 528,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot		557,7	218,0
Lisäinvestoinnit		10,5	29,1
Myydyt sijoitusasunnot	4	-66,5	-87,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	36	1,1	1,1
Siirrot erien välillä		3,2	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *		124,3	62,4
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa		3 383,2	2 752,9

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta erä sisältää kurssivoittoa (-tappiota) 23,6 (-9,3) miljoonaa euroa.

Merkittävimmät investoinnit kauden aikana:

Merkittävimmät investoinnit olivat SVK Yhtymä Oy:n osakekannan hankinta suunnatulla osakeannilla, jonka myötä SATOLle siirtyi 1 255 vuokra-asuntoa, ja Suomen Laatusunnot Oy:ltä ostetut 1 015 vuokra-asuntoa. Joulukuussa SATO osti Patrizia Immobilien KAG Greater Helsinki Oy:n, jossa on yhteensä 113 asuntoa Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana:

Tilikauden aikana realisoitiin yhteensä 1267 (1743) vuokra-asuntoa. Merkittävin realisointi oli 294 vuokra-asunnon myynti KAS-konsernille joulukuussa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 78 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asutokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonnekehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osa 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 määräaikaisia rajoituksia.

Sijoitusasuntojen käypien arvojen arvonnääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitusasuntojen arvonnäärityksessä soveltamista arviointimodeista, 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). Arvonnäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonne muutokset analysoidaan kvartaalin arvonnäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonnäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

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

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppaa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintameno

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä. 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 vuokratuottoja 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 2016 olivat pääosin välillä 5–8 %.

Hankintameno

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

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain		
Kauppa-arvo	2 687,6	2 054,1
Tuottoarvo	540,6	508,5
Tasearvo	155,1	190,3
Yhteensä	3 383,2	2 752,9

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
Kauppa-arvokohteet								
Kauppahintojen muutos	-213,5	-0,1 %	-106,8	0,0 %	106,8	0,0 %	213,5	0,1 %
Tuottoarvokohteet								
Tuottovaatimus	49,5	12,5 %	23,4	5,9 %	-21,2	-5,4 %	-40,5	-10,2 %
Vuokratuotot	-65,1	-16,5 %	-32,6	-8,2 %	32,6	8,2 %	65,1	16,5 %
Hoitokulut	20,6	5,2 %	10,3	2,6 %	-10,3	-2,6 %	-20,6	-5,2 %
Käyttöaste	-65,1	-16,5 %	-32,6	-8,2 %	-	-	-	-

Kaikki SATOn sijoitusasunnot luokitellaan IFRS 13:n 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

2016

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2016 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,8	1,4	6,2
Lisäykset		0,4	0,0	0,4
Vähennykset		-0,5	0,0	-0,5
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		4,6	1,4	6,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,6	0,3	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	0,0	-0,4
Tilikauden poistot	8	0,4	0,0	0,4
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,6	0,3	3,9
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,1	1,1	2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		1,0	1,1	2,1

2015

Milj. €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2015 Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,7	1,4	6,1
Lisäykset	0,3	0,0	0,3
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	1,4	6,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3,4	0,3	3,7
Vähennysten kertyneet poistot	-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot	0,5	0,0	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,6	0,3	3,9
Kirjanpitoarvo 1.1.	1,3	1,1	2,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1	1,1	2,2

15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet

2016

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2016 Yhteensä
Hankintameno kauden alussa		0,3	5,4	5,7
Lisäykset		0,0	0,5	0,5
Vähennykset		0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä		0,0	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	0,0	0,0
Tilikauden poistot	8	0,0	0,8
Siirrot erien välillä	0,0	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

2015

Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2015 Yhteensä
Hankintameno kauden alussa	0,3	4,2	4,5
Lisäykset	0,0	1,0	1,0
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,3	5,4	5,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa	0,3	3,0	3,3
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	0,0	0,7	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa	0,3	3,6	3,9
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,0	1,3	1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	1,8	1,8

16. Osuudet muissa yhteisöissä

Konsernin rakenne

SATOLla on 21 (19) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOLla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistuosuuksia.

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

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 38.

Voitonjakorajoitukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetiedossa 24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

Strukturoidut yhteisöt

SATOn asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä. 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 sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja mahdolliset velat.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOn ei ole ollut olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2016 ja 2015.

17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

31.12.2016

Käyvät arvot
hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2016 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Muut osuudet	18		1,7		1,7		1,7	
Lainasaamiset	19			12,9	12,9		12,9	
Johdannaissaamiset	19 28	0,5			0,5		0,5	
Yhteensä		0,5	1,7	12,9	15,1			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	22			15,1	15,1		15,1	
Rahavarat	23			18,3	18,3		18,3	
Yhteensä		0,0	0,0	33,5	33,5			

Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Joukkovelkakirjalainat	27		844,6	844,6	868,0 24,0
Muut lainat	27		949,8	949,8	952,6
Johdannaisvelat	28	54,4		54,4	54,4
Yhteensä		54,4	0,0	1794,4	1848,9

Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Lainat	27		148,5	148,5	148,5
Johdannaisvelat	28	1,1		1,1	1,1
Ostovelat	30		8,5	8,5	8,5
Yhteensä		1,1	0,0	157,0	158,1

31.12.2015

Käyvät arvot
hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2015 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Muut osuudet	18		1,7		1,7		1,7	
Lainasaamiset	19			11,9	11,9		11,9	
Johdannaissaamiset	19 28	1,1			1,1		1,1	
Yhteensä		1,1	1,7	11,9	14,7			

Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	22			10,5	10,5
Rahavarat	23			60,7	60,7
Yhteensä		0,0	0,0	71,2	71,2

Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Joukkovelkakirjalainat	27		545,5	545,5	537,1 24,0
Muut lainat	27		943,4	943,4	944,4
Johdannaisvelat	28	47,8		47,8	47,8
Yhteensä		47,8	0,0	1488,8	1536,6

Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Lainat	27		187,4	187,4	187,4
Johdannaisvelat	28	0,9		0,9	0,9
Ostovelat	30		6,8	6,8	6,8
Yhteensä		0,9	0,0	194,2	195,1

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. €	31.12.2016	31.12.2015
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 verovaikeus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintameno, koska niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

19. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaissaamiset	17 28	0,5	1,1
Lainasaamiset	17	12,9	11,9
Yhteensä		13,4	13,0

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

20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana

Milj. €	1.1.2016	Tulosvaikutteisesti kirjattut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjattut	Ostetut/ Myytyt 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		0,7	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			0,0	2,0
Yhteensä	202,6	23,2	0,0	0,0	0,1	225,9

Milj. €	1.1.2015	Tulosvaikut- teisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ Myydyt tytäryhtiöt	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	10,3	-0,1		-1,4	0,0	8,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,9	-0,2				6,6
Yhteensä	17,2	-0,3		-1,4	0,0	15,5
Laskennalliset verovelat						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	122,6	15,5				138,1
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,1	0,6		0,0		0,8
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	60,7	1,1			-0,1	61,7
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	2,5	-2,4				0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	2,0	0,0				2,0
Yhteensä	187,9	14,7		0,0	-0,1	202,6

21. Vaihto-omaisuus

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Vaihto-omaisuus		
Rakenteilla olevat asunnot	10,3	9,3
Valmiit asunnot ja liiketilat	22,2	33,5
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	62,0	57,5
Muu vaihto-omaisuus	8,6	11,5
Yhteensä	103,0	111,8

Vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvosta tilikauden aikana tehdyt alaskirjaukset olivat 0,0 (1,7) milj. euroa.

22. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	17	15,1	10,5
Siirtosaamiset		1,9	3,4
Muut saamiset		0,9	0,0
Yhteensä		18,0	13,9

Milj. €		31.12.2016	31.12.2015
Siirtosaamisten erittely			
Vuokraustoiminta		0,4	0,1
Rakennuttamistoiminta		0,1	0,4
Ennakkomaksut		0,4	0,5
Kauppahintasaaminen		0,0	1,8
Korkosaamiset		0,1	0,1
Muut siirtosaamiset		0,9	0,5
Yhteensä		1,9	3,4

23. Rahavarat

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
Käteinen raha ja pankkitilit	17	18,3	60,7
Yhteensä		18,3	60,7

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 2,2 (46,5) milj. euroa.

24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Pääomanpalautus 0,00 (0,42) euroa/osake	0,0	-21,3
Osinko 0,50 (0,20) euroa/osake	-25,4	-10,2
Yhteensä	-25,4	-31,5

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 56 783 067. Yhtiön hallussa oli 31.12.2016 160 000 omaa osaketta. Yhtiökokous valtuutti 3.3.2016 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 3 000 000 osaketta. Hallitus voi käyttää valtuutusta yhtiön liiketoimintaan liittyvän omaisuuden hankkimiseksi tai yrityskauppojen rahoittamiseksi tai toteuttamiseksi. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin muista ehdoista. Valtuutus on voimassa 28.2.2017 saakka. Annetun valtuutuksen nojalla hallitus päätti toteuttaa SVK Yhtymä Oy:n osakekannan hankkimiseksi suunnatun osakeannin, jossa SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 728 763 SATO Oyj:n osaketta merkintähinnan ollessa 19,53 euroa/osake. Suunnatussa osakeannissa annetut uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin huhtikuussa 2016.

Edellä mainitun valtuutuksen lisäksi yhtiökokous valtuutti 3.3.2016 hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista siten, että osakeannissa annetaan uusia osakkeita enintään 5 200 000 osaketta ja että osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin muista ehdoista. Valtuutus on voimassa 28.2.2017 saakka. Annetun valtuutuksen nojalla hallitus päätti 9.5.2016 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 31.12.2016 jälkeen hallitus on ehdottanut, että päättyneeltä tilikaudelta ei jaeta osinkoa (2015: osinkoa 0,50 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 1 127,6 (978,1) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 206,6 (219,7) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontulotusrajoitukset, 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 30 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2016 on 35,2 (33,3) 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.

25. Eläkevelvoitteet

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Eläkevelvoitteet taseessa		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	0,0	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	0,0	-0,1
Etuuspohjainen nettovelka taseessa	0,0	0,0

SATOn eläkejärjestely on vakuutusyhtiössä rahastoitu lisäeläkejärjestely, joka täydentää lakisääteistä eläkettä. Se koskee yhtä (2015: kahta) konsernissa tilikaudella työskennellyttä henkilöä. Taseessa velvoitteena esitetään vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuseränä esitetään vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä velvoitteesta. Järjestelyt rahoitetaan vakuutusyhtiöön suoritettavalla vuosittaisella vakuutusmatemaattisiin laskelmiin perustuvilla maksuilla.

Eläkkeitä korotetaan vakuutusyhtiön hyvityksellä, joten yhtiöllä ei ole vastuuta henkilöistä heidän siirryttyään eläkkeelle. Vakuutusjärjestelyssä varojen määrä lasketaan samalla diskonttauskorolla kuin velvoite, jolloin diskonttauskoron muutos ei aiheuta oleellista riskiä. Myöskään eliniän odotteen kasvaminen ei aiheuta merkittävää riskiä, koska vakuutusyhtiö kantaa suurimman osan eliniän odotteen kasvun vaikutuksesta.

Järjestelyihin sovelletaan paikallista vero- ja muuta lainsäädäntöä.

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

Milj. €	2016	2015
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.	0,1	1,6
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,1
Järjestelyyn tehty muutos	0,0	-0,1
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	1,6	-0,3
Maksetut etuudet	-1,8	-1,3
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.	0,0	0,1

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Milj. €	2016	2015
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.	0,1	1,2
Korkotuotto	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	1,5	-0,2
Maksetut etuudet	-1,8	-1,3
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,1	0,4
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.	0,0	0,1

Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset

Milj. €	2016	2015
Taseen eläkevelka 1.1.	0,0	0,5
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,1	-0,1
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	-0,1	-0,4
Taseen etuuspohjainen nettovelka 31.12.	0,0	0,0

Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu

Milj. €	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,1
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,1	-0,1
Yhteensä	0,1	-0,1
Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2017 (2016)	0,0	0,0

Järjestelyyn kuuluvien varat ovat hyväksyttäviä vakuutuksia.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset

Diskonttauskorko	1,20 %	1,80 %
Tuleva palkankorotusolettamus	3,30 %	3,50 %
Etuuskohtaisen velvoitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio, vuosia	0	12

26. Korottomat velat

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
Pitkäaikaiset			
Rakennuttamistoiminta		0,8	0,8
Eläkevelvoitteet	25	0,0	0,0
Yhteensä		0,8	0,8

27. Korolliset velat

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	844,6	545,5
Pankkilainat	474,1	650,6
Korkotukilainat	408,1	208,1
Aravalainat	67,7	84,7
Yhteensä	1 794,4	1 488,8

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Lyhytaikaiset		
Yritystodistukset	109,9	103,7
Pankkilainat	17,6	56,8
Korkotukilainat	13,4	18,0
Aravalainat	7,6	8,9
Yhteensä	148,5	187,4

Maaliskuussa SATO laski liikkeelle 300 miljoonan euron vakuudettoman eurooppalaisille sijoittajille tarkoitetun joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,375 prosentin vuotuista korkoa. Laina sai Moody'silta Baa3-luottoluokituksen, ja se on listattu Irlannin pörssiin.

SATO osti huhtikuun aikana kaksi asuntoportfoliota, joiden mukana tulleet lainat selittävät korkotukilainojen kasvun.

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 381,6 (483,7) milj.€. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,5 (2,5) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (200) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (290) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (290) milj.€, sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 (5) milj.€.

28. Johdannaiset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	31.12.2016			31.12.2015		
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,5	-35,9	-35,4	1,1	-34,2	-33,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-18,5	-18,5	-	-13,6	-13,6
Yhteensä	0,5	-54,4	-53,9	1,1	-47,8	-46,7
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-1,1	-1,1	-	-0,1	-0,1
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	-	-	-0,8	-0,8
Yhteensä	0,0	-1,1	-1,1	0,0	-0,9	-0,9
Yhteensä	0,5	-55,5	-55,0	1,1	-48,7	-47,6

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	661,3	499,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	106,0	108,3
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	1,6
Yhteensä	767,3	609,4

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon -3,4 (2,9) milj.€ ja valuuttajohdannaisista 0,6 (2,6) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

29. Varaukset

Milj. €	Oikeuden-			Yhteensä
	Reklamaatio- kuluvaraus	käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	
Varaukset kauden lopussa 31.12.2015	4,6	2,2	0,0	6,8
Varausten lisäykset	0,2	0,0	0,5	0,7
Käytetyt varaukset	-0,5	-2,0	0,0	-2,5
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 31.12.2016	4,2	0,2	0,5	4,9

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Pitkäaikaiset varaukset	3,0	5,2
Lyhytaikaiset varaukset	1,9	1,5
Yhteensä	4,9	6,8

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

Oikeudenkäyntikuluvaraus liittyi 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.

30. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		16,7	10,9
Ostovelat	17	8,5	6,8
Muut velat		4,5	6,0
Siirtovelat		40,2	24,3
Ostovelat ja muut velat yhteensä		69,9	47,9

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	4,1	3,5
Korot	15,1	9,6
Johdannaisvelat	28	1,1
Rakennuttamistoiminta	14,5	6,0
Vuokraustoiminta	4,9	1,5
Muut kuluvaraukset	0,3	2,4
Muut	0,2	0,4
Yhteensä	40,2	24,3

31. 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 rahoitukseen 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 markkinaehtoisii lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkorisiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 82,2 (73,2) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti, pois lukien aravalainat, on 5,0 (5,7) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. 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 2,75–3,5 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. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

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. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuutariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuutariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 0,0 (2,4) milj. euroa. 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.

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista, joihin ei pääsääntöisesti sisälly luottoriskiä, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus tyypillisesti siirtyy ostajalle vasta, kun kauppahinta on maksettu. Myyntisaamisista vähäisempi osa liittyy vuokrasaamisiin. SATOlla on yli 25 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkitykseltön. Lisäksi suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 1,0 % (0,7 %) vuokratuotoista. Konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahanvarojen sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400 (200) milj. euroa, komittoiduilla luottolimiiteillä, 400 (290) milj. euroa, sekä ei-sitovalla shekkililimiitillä, 5 (5) milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 110,0 (104,0) milj. euroa. Luottolimiittejä ei ollut tilinpäätöshetkellä käytössä (2015: käytössä 0,0 milj. euroa). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Moody's on myöntänyt SATO:lle Baa3-luottoluokituksen vakain näkymin. SATO:n tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATO:n rahoituspolitiikkaan sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATO:n vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 35 % vuoden 2016 loppuun mennessä, vähintään 40 % vuoden 2017 loppuun mennessä ja vähintään 42,5 % vuoden 2018 loppuun mennessä ja siitä eteenpäin sekä luototusasteen tulee olla alle 70 % ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 53,1 (42,4) %, luototusaste oli 54,3 (55,3) %, ja korkokatekerroin 4,4 (4,1).

Herkkyysanalyysi, korkoriski

Milj. €	2016				2015			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,1 %	+1 %	-0,1 %	+1 %	-0,1 %	+1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-7,2	0,5	-	-	-8,3	0,5	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,8	-0,1	3,5	-0,4	0,8	-0,1	4,4	-0,5
Koronaivosopimukset	3,9	-0,4	27,1	-2,8	3,7	-0,4	21,4	-2,2
Vaikutus yhteensä	-2,4	-0,1	30,6	-3,2	-3,8	0,0	25,8	-2,7

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

Milj. €	2016				2015			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Valuuttalainat	-10,0	10,0	-	-	-10,6	10,6	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	9,9	-9,9	-	-	10,5	-10,5	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	-	-	-	-	0,2	-0,2
Vaikutus yhteensä	-0,1	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,1	0,2	-0,2

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

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						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut						0,0
Valuuttatermiinit, kassasta maksut						0,0
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

31.12.2015

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2015 Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-183,4	-794,2	-411,5	-73,2	-104,9	-1 567,1
Korkotukilainat	-20,6	-149,3	-63,7			-233,6
Aravalainat	-10,7	-34,9	-28,7	-20,1	-6,3	-100,7
Ostovelat	-6,8					-6,8
Yhteensä	-221,5	-978,4	-503,9	-93,3	-111,2	-1 908,2
Johdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	1,6					1,6
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-2,3					-2,3
Korkojohdannaiset	-10,6	-29,5	-3,5			-43,6
Yhteensä	-11,4	-29,5	-3,5	0,0	0,0	-44,4
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-232,9	-1 007,9	-507,3	-93,3	-111,2	-1 952,6

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

32. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
Yhden vuoden kuluessa	2,3	2,2
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,2	7,8
Yli viiden vuoden kuluttua	1,8	3,4
Yhteensä	11,3	13,5

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä vuokrasopimuksista vastaisuudessa saatavien vähimmäisvuokrien yhteismäärä on 0,8 milj. euroa (2,1 milj. euroa). Tilikaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,8 (0,9) milj.€.

33. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	8	1,1	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	13	-124,3	-62,4
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korkojohdannaiset		0,0	-0,4
Varausten lisäykset ja peruutukset*	29	0,6	6,3
Yhteensä		-122,5	-55,4

* SATO on muuttanut rahavirtalaskelman esittämistapaa siten, että lyhytaikaisten varausten muutosta koskeva oikaisu (0,4 milj. € vuonna 2016 ja 1,5 milj. € vuonna 2015) on siirretty ostovelkojen ja muiden velkojen muutoksesta erään Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa.

34. Vakuudet , vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	1 183,1	1 232,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 669,1	1 715,9

Takaussitoumukset muiden puolesta

Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	14,9	31,0
Rs-takaukset	3,9	4,1

Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset

Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	5,8
--------------------------------	-----	-----

Sitovat hankintasopimukset

Sijoitusasuntojen hankinnoista	121,2	151,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	4,2	7,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	2,5
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	34,0	5,2

SATOn asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 47,4 (68,2) milj.€.

35. Lähipiiritapahtumat

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

SATOn omistajista vuonna 2016 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 %; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,0	0,2
Vakuutusmaksut	0,0	1,0
Yhteensä	0,0	1,1

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,8	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,9	0,9
Yhteensä	2,7	2,4

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Johdolle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,3	0,5
Toimitusjohtajan sijainen	0,4	0,3
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	0,9	1,0

Tuhat €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Saku Sipola	304	38
Erik Selin	40	4
Jukka Hienonen	29	25
Esa Lager	29	40
Tarja Pääkkönen	27	25
Timo Stenius	26	19
Marcus Hansson	20	0
Andrea Attisani	16	24
Ilkka Tomperi	6	24
Erkka Valkila	0	442
Niina Rajakoski	0	19
Juha Laaksonen	0	7
Vesa Immonen	0	5
Timo Hukka	0	4
Yhteensä	496	676

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

Toimitusjohtajan sijaisena toimiva liiketoimintajohtaja kuului lisäeläkevakuutuksen piiriin, joka päättyi 31.12.2015. Lisäeläkkeen perusteella hänen eläkeikänsä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta. Eläkkeelle siirtyminen on tapahtunut loppuvuodesta 2016.

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

Hallitus on tehnyt päätökset pitkäaikaisista kannustinjärjestelmistä vuosille 2014–2016, 2015–2017 ja 2016–2018 enimmäisrajoituksella. Kannustinjärjestelmien piirissä on n. 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

36. Vieraan pääoman menot

	31.12.2016	31.12.2015
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,1
Aktivointikorkokanta, %	1,0	1,0

37. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

SATO Oyj:n hallitus vahvisti 1.2.2017 kokouksessaan yhtiön päivitetty taloudelliset tavoitteet. Päivitetyt taloudelliset tavoitteet ovat:

- Omavaraisuusaste yli 35 prosenttia (aikaisempi tavoite yli 30 prosenttia);
- luototusaste alle 70 prosenttia;
- korkokate yli 1,8-kertainen; ja
- reaalivakuuksista vapaan omaisuuden aste 60 prosenttia tai enemmän (aikaisempi noin 50 prosenttia vuoden 2020 loppuun mennessä).

38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 3 Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
SATO VK Oy	100,0	100,0
SATO VK 15 Oy	100,0	100,0
SATO VK 16 Oy	100,0	100,0
SATO VK 17 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 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 HotelliKoti Oy	100,0	100,0
SVK Yhtymä Oy	100,0	100,0
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt		
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0
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	102,2	2,2
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
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 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	100,0	100,0
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	16,4	16,4
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	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	26,3	26,3
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 Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A-B As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 C-D As Oy	100,0	100,0
Espoon Matinniitynkuja 8 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 Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Parafiisiomena 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 Punatulkuntie 5 As Oy	6,0	6,0
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 Rummunlyöjänkatu 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	81,3	56,3
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 Kilaavuntie 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 10 A KOy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 14 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 8 A 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	56,1	56,1
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 Nukkeruusunkuja 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	100,0	100,0
Helsingin Pasilantornit As Oy	56,5	56,5
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 Päivölantie 72 As Oy	16,2	16,2
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	1,5	1,5
Helsingin Ruusutarhantie 2–4 As Oy	30,7	30,7
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3
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	100,0	100,0
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0
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	13,1	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
Jukolanniitty As Oy	30,9	30,9
Jukolantanner As Oy	31,9	31,9
Jussinhovi 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	6,8	4,6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1
Jyväskylän Torihovi As Oy	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
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0

Kaukotie 10–12 As Oy	3,1	3,1
Kauniaisten Ersintie 9–11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
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 Sarvikinrinne 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	16,6	16,6
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	72,7	72,7
Kupittaaan Kotka, Turku As Oy	10,9	10,9
Kupittaaan Kurki, Turku As Oy	6,1	6,1
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 Jyrkkärinteenpuisto As Oy	41,2	41,2
Lahden Nuolikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Lahden Roopenkuja As Oy	44,4	44,4
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	40,0	40,0
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
Myllysalamä As Oy	61,9	61,9
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Naantalin 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	51,7	51,7
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 Mastolinna As Oy	2,2	2,2
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4

Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Paalikatun 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	14,5	14,5
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
Raikuksia II As Oy	100,0	100,0
Raipurin 1 As Oy	1,3	1,3
Raisio Tason torni As Oy	45,3	45,3
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	31,6	31,6
Ryhtikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Satakallio As Oy	0,2	0,2
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satosyppi As Oy	37,1	37,1
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
Sulka polku 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 Atanväylä 4 A As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0

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 Linnanhera 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 Waltheri As Oy	23,9	23,9
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53,6	53,6
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8
Tarkkampujankatu 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	100,0	60,0
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	3,0	3,0
Turun Fregatinranta As Oy	4,7	4,7
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Gränsbackankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Turun Ipnoksenrinne As Oy	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	30,1	30,1
Turun Kupittaa 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 Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5

Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Turun Pulmussuonpuisto As Oy	22,7	22,7
Turun Puutarhakatu 50 As Oy	13,1	13,1
Turun Ratavahdinrinne As Oy	100,0	100,0
Turun Sato-Koto As Oy	100,0	100,0
Turun Sipimetsä As Oy	17,8	17,8
Turun Sukkulakoti As Oy	100,0	100,0
Turun Tallgreninkartano As Oy	37,1	37,1
Turun Uudenmaanlinna As Oy	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
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 4 A As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	76,6	76,6
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 Kärjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	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 Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinmäki As Oy	38,7	38,7
Vantaan Ruostekuja 3 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
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Viikinkisankari As Oy	35,4	35,4
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy	1,1	1,1
Vuomerén-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 Soppeenkatja As Oy	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
OOO SATO RUSS	100,0	100,0
SATOkoti Oy		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100,0	100,0
Tohlopinkontu Koy	100,0	40,0
SATOkoti 3 Oy		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 6 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
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0

SATOkoti 113 Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy	11,4	11,4
Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	8,4	8,4
Läntinen Pitkätie 31	17,1	17,1
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Puutorin Pysäköinti KOy	51,6	51,6
SATO VK Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	82,0	9,2
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	78,4	5,4
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	79,0	6,1
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	82,0	17,4
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mustankivenraitti 5 As Oy	94,6	94,6
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	73,3	1,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	74,9	9,1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3
Helsingin Tulisuvontie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	82,7	10,2
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	91,4	12,1
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	88,0	19,8
Kaarinan Katariinankallio As Oy	87,6	23,5
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	90,9	29,6
Kaarinan Kultarinta As Oy	83,5	26,5
Kaarinan Mattelpiha As Oy	94,2	36,0
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	95,9	61,9
Oulun Laamannintie As Oy	95,2	43,5
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	92,0	50,7
Tampereen Kyläleni As Oy	96,4	70,7
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	88,4	41,6
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	77,2	14,6
Turun Meripoika As Oy	89,3	26,0
Turun Unikkoniitty As Oy	88,1	13,9
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy	87,8	5,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	88,6	31,2
SATO VK 15 Oy		
Espoon Puorpuisto As Oy	58,4	55,8
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	6,6
Satulaparkki KOy	53,3	

Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
SATO VK 16 Oy		
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	4,3
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	44,3	25,0
Raisio Toripuisto As Oy	56,9	20,8
Tampereen Kyyhky As Oy	11,1	8,1
SATO VK 17 Oy		
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	76,6	6,9
Helsingin Otto Brandt'in polku 4 As Oy	76,8	5,9
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	81,5	12,6
Kaarinan Verkatruuna As Oy	77,6	11,7
Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0
Turun Hehtokatu As Oy	82,5	19,1
Turun Seiskarinkulma As Oy	84,4	14,0
Turun Tervaporvari As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Sato-Osaomistus Oy		
Espoon Nostoväenkuja 1 As Oy	3,5	3,5
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	82,0	72,8
Espoon Puropuisto As Oy	58,4	2,5
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	78,4	73,0
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	1,6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	79,0	72,9
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	82,0	64,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	76,6	69,8
Helsingin Otto Brandt'in polku 4 As Oy	76,8	70,9
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	73,3	71,7
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	74,9	65,9
Helsingin Taavetin aukio 4 As Oy 1	7,8	7,8
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	82,7	72,5
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	3,4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	91,4	79,3
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	88,0	68,2
Kaarinan Katariinankallio As Oy	87,6	64,1
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	81,5	68,8
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	90,9	61,2
Kaarinan Kultarinta As Oy	83,5	57,0
Kaarinan Mattelpiha As Oy	94,2	58,1

Kaarinan Verkatruuna As Oy	77,6	66,0
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	4,3
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	44,3	19,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	95,9	34,0
Oulun Laamannintie As Oy	95,2	51,7
Raisio Siirinsopukka As Oy	82,9	82,9
Raisio Toripuisto As Oy	56,9	36,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	92,0	41,3
Tampereen Kyläleni As Oy	96,4	25,7
Tampereen Kyyhky As Oy	11,1	3,0
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	88,4	46,7
Turun Hehtokatu As Oy	82,5	63,4
Turun Merenneito As Oy	77,2	62,6
Turun Meripoika As Oy	89,3	63,3
Turun Pakanpoika As Oy	88,3	88,3
Turun Pakantyttö As Oy	74,3	74,3
Turun Seiskarinkulma As Oy	84,4	70,4
Turun Unikkoniitty As Oy	88,1	74,3
Tuusulan Naavankierro 10 As Oy	87,8	82,5
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	88,6	57,4
Suomen Satokodit Oy		
Espoon Kaskenkaatantien 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
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Pellervon Pysäköinti KOy	16,0	16,0
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Suomen Vuokratodit Oy		
Espoon Hopeavillakko As Oy	100,0	100,0
Espoon Likusterikatu 1 D 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
Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4 As Oy	100,0	100,0
Kangasalan Unikkoniitty KOy	100,0	100,0
Kapellimestarinparkki KOy	9,1	9,1
Lahden Mesisurri As Oy	100,0	100,0
Lempäälän Moisinaukea 25 As Oy	100,0	100,0
Nokian Virran Ritari As Oy	100,0	100,0
Tampereen Aitolahdentie 24 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio KOy	100,0	100,0

Tampereen Sammon Kalervo As Oy	100,0	100,0
Turun Westparkin Eeben As Oy	100,0	100,0
Turun Westparkin Tuija As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kesäniitty As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kevät puro As Oy	100,0	100,0
Vantaan Piparminttu As Oy	100,0	100,0
Vantaan Rubiinikehä 1 B 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
Vatrotalot 2 Oy		
SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy		
Kirkkonummen Rihipolku 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 5 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
SVK yhtymä Oy		
Suomen Vuokrakodit Oy	100,0	100,0

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Liikevaihto	1	7,3	4,9
Liiketoiminnan muut tuotot	2	6,0	5,4
Materiaalit ja palvelut	3	-2,7	-0,8
Henkilöstökulut	4 5 6	-3,0	-3,8
Poistot ja arvonalentumiset	7	-1,1	-1,0
Liiketoiminnan muut kulut	8	-12,1	-10,8
Liikevoitto/-tappio		-5,5	-6,2
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-39,0	-26,5
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-44,4	-32,7
Konserniavustukset	10	110,2	68,7
Tuloverot	11	-13,2	-7,2
Tilikauden voitto		52,6	28,7

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	1,9	1,9
Aineelliset hyödykkeet	13	1,7	1,9
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	1 081,2	816,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,0
Yhteensä		1 085,7	821,5
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	4,7	6,5
Pitkäaikaiset saamiset	18	8,1	8,1
Lyhytaikaiset saamiset	19	297,6	71,2
Rahat ja pankkisaamiset		12,6	11,2
Yhteensä		323,0	97,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 408,7	918,5

VASTATTAVAA

Oma pääoma	21 22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		116,1	3,1
Edellisten tilikausien voitot		71,2	67,9
Tilikauden voitto		52,6	28,7
Yhteensä		288,0	147,8
Pakolliset varaukset	23	0,0	0,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	901,1	592,9
Lyhytaikainen	25	219,6	177,8
Yhteensä		1 120,7	770,7
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 408,7	918,5

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	52,6	28,7
Oikaisut:		
Poistot	1,1	1,0
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	39,0	26,5
Tuloverot	13,2	7,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-0,2	-0,1
Konserniavustukset	-110,2	-68,7
Muut oikaisut	0,5	0,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-4,1	-5,3
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	0,3	-1,4
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	1,7	-1,0
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-2,4	-3,0
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-4,5	-10,7
Maksetut korot	-18,3	-19,1
Saadut korot	1,7	5,2
Muut rahoituserät	-11,4	-11,3
Maksetut välittömät verot	-4,6	-6,6
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-37,1	-42,4
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,9	-1,3
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,3	0,1
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	-250,3	-320,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,0
Myönnetyt lainat	0,0	-4,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	3,4	0,7
Investointien rahavirta (B)	-247,5	-324,5

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	428,1	404,3
Lainojen takaisinmaksut	-103,7	-71,8
Lyhytaikaisten konsernifilisaamisten ja -velkojen muutos	-163,7	1,7
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	52,0	72,3
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-25,4	-31,5
Maksullinen oman pääoman lisäys	98,7	0,0
Rahoituksen rahavirta (C)	286,0	375,0
Rahavarat tilikauden alussa	11,2	3,1
Rahavarat tilikauden lopussa	12,6	11,2

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liikevaihto

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,5	2,5
Muut tuotot	4,8	2,3
Yhteensä	7,3	4,9

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,2	0,1
Hallintokuluvetoitukset	5,8	5,3
Yhteensä	6,0	5,4

3. Materiaalit ja palvelut

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,9	0,5
Varastojen muutos	1,8	0,3
Yhteensä	2,7	0,8

4. Henkilöstökulut

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Palkat	2,5	3,0
Eläkekulut	0,5	0,8
Muut henkilöstösivukulut	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	3,8

5. Johdon palkat ja palkkiot

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,9	1,0
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.		

6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Henkilöitä	16	17

7. Poistot

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Poistot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä	1,1	1,0
Yhteensä	1,1	1,0

8. Liiketoiminnan muut kulut

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Vuokrat	1,7	1,7
Kiinteistöjen hoitokulut	0,5	0,8
Muut kiinteät kulut	9,7	8,3
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
Yhteensä	12,1	10,8

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	1,7	5,2
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	1,7	5,2

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-7,0	-6,8
Muille	-33,6	-24,9
Yhteensä	-40,6	-31,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-39,0	-26,5

10. Konserniavustukset

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Saadut konserniavustukset	110,2	68,7
Yhteensä	110,2	68,7

11. Tuloverot

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	13,2	7,2
Yhteensä	13,2	7,2

TASEEN LIITETIEDOT

12. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	2016	2015
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	5,2	4,2
Lisäykset	0,5	1,0
Hankintameno 31.12.	5,7	5,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3,2	2,7
Tilikauden poistot	0,6	0,5
Kertyneet poistot 31.12.	3,8	3,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	1,9
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1,9	1,9

13. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	2016	2015
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.	3,7	3,6
Lisäykset	0,4	0,3
Vähennykset	-0,5	-0,2
Hankintameno 31.12.	3,5	3,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2,6	2,4
Vähennysten kertyneet poistot	-0,4	-0,2
Tilikauden poisto	0,4	0,4
Kertyneet poistot 31.12.	2,5	2,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,1

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	1,3	1,3
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	1,3	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,4	0,3
Vähennysten kertyneet poistot	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,5	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	0,9
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1,7	1,9

14. Osuudet saman konsernin yrityksistä

Milj. €	2016	2015
Hankintameno 1.1.	816,6	496,6
Lisäykset	264,5	320,0
Hankintameno 31.12.	1 081,2	816,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 081,2	816,7

15. Osuudet osakkuusyrityksissä

Milj. €	2016	2015
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. €	2016	2015
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	1082,1	817,6

17. Vaihto-omaisuus

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	4,0	5,8
Muu vaihto-omaisuus	0,5	0,5
Kirjanpitoarvo	4,7	6,5

18. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	7,8	7,8
Yhteensä	7,8	7,8

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,4	0,4
Yhteensä	0,4	0,4
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	8,1	8,1

19. Lyhytaikaiset saamiset

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,3	0,0
Lainasaamiset	0,0	3,4
Muut saamiset	295,5	65,1
Siirtosaamiset	0,1	0,2
Yhteensä	296,9	68,8

Saamiset muilta

Myyntisaamiset	0,3	0,3
Lainasaamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	0,3	2,2
Yhteensä	0,7	2,5

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	297,6	71,2
--	--------------	-------------

Saamiset yhteensä	305,7	79,4
--------------------------	--------------	-------------

Siirtosaamisten olennaiset erät

Korot	0,0	0,0
Verojaksotus	0,0	2,0
Muut	0,4	0,4
Yhteensä	0,4	2,4

20. Oma pääoma

Milj. €	2016	2015
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7

Käyttörahas to 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahas to 31.12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	1,9	23,3
Lisäys	112,9	0,0
Vähennys	0,0	-21,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114,8	1,9
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	96,6	78,1
Osingonjako	-25,4	-10,2
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	71,2	67,9
Tilikauden voitto	52,6	28,7
Oma pääoma yhteensä 31.12.	288,0	147,8

21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Milj. €	2016	2015
Käyttörahas to	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	114,8	1,9
Voitto edellisiltä tilikausilta	71,2	67,9
Tilikauden voitto	52,6	28,7
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	239,8	99,7

22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti

	31.12.2016	31.12.2016
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	56 783 067	51 001 842

SATO Oyj:llä on vain yksi osakesarja.

Yhtiön hallussa on 160 000 omaa osaketta.

23. Pakolliset varaukset

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

24. Pitkäaikainen vieras pääoma

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat, konserni	3,9	3,9
Yhteensä	3,9	3,9

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat	847,3	549,0
Velat rahoituslaitoksille	50,0	40,0
Yhteensä	897,3	589,0

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	901,1	592,9
---	--------------	--------------

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	77,9	52,9
--	-------------	-------------

Johdannaiset

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset	538,4	499,6

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	0,0	1,1
Negatiivinen	-30,7	-34,3
Netto	-30,7	-33,2

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

25. Lyhytaikainen vieras pääoma

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	68,1	59,6
Siirtovelat	16,9	1,9
Yhteensä	85,4	62,0
Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	109,9	103,7
Saadut ennakot	0,1	0,5
Ostovelat	0,9	0,4
Muut velat	0,3	0,3
Siirtovelat	22,9	10,9
Yhteensä	134,2	115,8
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	219,6	177,8
Vieras pääoma yhteensä	1120,7	770,7
Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluihin	2,0	1,9
Korot	30,0	7,8
Kunnallistekniikkavelat	0,5	1,9
Verojaksotus	6,6	0,0
Muut	0,8	1,2
Yhteensä	39,8	12,8

26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Konserniyhtiön velasta		
Takaukset	314,8	510,5
Yhteensä	314,8	510,5

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
Muut vastuut		
Vuokrasopimuksista maksettavat määrät, Panuntien toimitilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,7	1,7
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,1	6,9
Yli viiden vuoden kuluttua	1,8	3,4
Yhteensä	10,6	12,0

SATO Oyj on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 0,8 milj. euroa (2,1 milj. euroa vuonna 2015). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,8 milj. euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2015).

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausunnon perustelut

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

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

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

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

Sijoitusasuntojen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1 ja 13)

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- SATO soveltaa omistamiensa sijoitusasuntojen arvostamiseen käyvän arvon periaatetta (IAS 40). Käypään arvoon arvostettavat sijoitusasunnot (3 383,2 milj. euroa) muodostavat 95,0 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2016 ja niiden käypien arvojen muutoksella on merkittävä vaikutus konsernin tilikauden tulokseen ja omaan pääomaan.
- Sijoitusasuntojen käyvät arvot määritetään kiinteistön käyttö- ja luovutusrajoitusten mukaan joko kauppaa-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Kauppaa-arvot määritetään perustuen kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Tuottoarvot määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. SATO käyttää ulkopuolista kiinteistöarvioitsijaa, joka antaa neljä kertaa vuodessa lausunnon yhtiön tekemästä sijoitusasuntojen käypien arvojen määrittämisestä.
- Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvästä johdon harkinnasta ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoitusasuntojen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka. Arvostamisessa käytettävien keskeisten oletusten määrittäminen edellyttää johdon harkintaan perustuvia päätöksiä mm. diskonttauskoron osalta.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet kiinteistöjen käypiä arvoja koskevissa laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa vaativia oletuksia. Olemme myös arvioineet suurimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Lisäksi testasimme laskelmissa käytettävien perustietojen oikeellisuuden varmistamiseksi yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Olemme testanneet otoksen arvostuslaskelmien oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- sekä toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet SATOn käyttämää ulkopuolista kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonnäilytyksessä käyttämien menetelmien asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen tulouttaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1)

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- SATO hankkii ja myy sijoitusasuntoja ja asuntoportfolioita vuosittain. Konsernin sijoitusasuntojen hankinnat tilikaudella 2016 olivat 557,7 milj. euroa ja kauppahinnat myydyistä sijoitusasunnoista 67,3 milj. euroa.
- Sijoitusasuntojen hankintaan ja realisointiin liittyvät sopimukset voivat olla monimutkaisia ja sisältää mm. ehdollisia vastikkeita sekä muita sopimusperusteisia oikeuksia ja velvoitteita. Edellä mainitut seikat saattavat edellyttää johdon harkintaan perustuvia ratkaisuja arvioitaessa sopimusten asianmukaista kirjanpitoikäsiittelyä suhteessa soveltuvaan tilinpäätössäännöstöön.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

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

Rahoitusjärjestelyt (Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot 17, 26, 27, 28 ja 31)

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Korollisten velkojen määrä on 1 943,0 milj. euroa, joka on 54,5 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2016.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja. Johdannaisten nimellisarvo on 767,3 milj. euroa 31.12.2016. SATO käyttää sekä korko- että valuuttajohdannaisia suojautuakseen korko- ja valuuttariskeiltä. Konserni soveltaa suojauslaskentaa osaan johdannaisinstrumenteista.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastuksessa

hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Jos teemme toimintakertomukseen sisältyvään informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lausunnot

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

Helsingissä, 1. helmikuuta 2017
KPMG OY AB

Lasse Holopainen
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

	2016	2015	2014	2013**	2012**
Liikevaihto, milj. €	318	323	312	312	287
Liikevoitto, milj. €	267	196	191	178	160
Nettorahoituskulut, milj. €	-48	-37	-39	-38	-39
Tulos ennen veroja, milj. €	219	159	152	141	121
Taseen loppusumma, milj. €	3 562	2 980	2 802	2 596	2 360
Oma pääoma, milj. €	1 253	993	892	823	693
Vieras pääoma	2 310	1 986	1 909	1 773	1 696
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 943	1 676	1 585	1 501	1 375
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	9,1 %	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto (%)	15,6 %	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %
Omavaraisuusaste (%)	35,2 %	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %
Sijoitusomaisuus, milj.€	3 383	2 753	2 528	2 316	2 088
Bruttoinvestoinnit, milj.€	573	250	174	191	160
prosentteina liikevaihdosta	180,1 %	77,4 %	55,7 %	61,2 %	55,7 %
Henkilöstö keskimäärin***	170	172	165	156	152
Henkilöstö kauden lopussa	175	170	169	156	150

Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos / osake (€)	3,22	2,49	2,37	2,34	1,78
Oma pääoma / osake (€)****	22,12	19,53	17,55	16,16	13,72
Osakkeita, milj.kpl*	56,6	50,8	50,8	50,8	50,8

EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	69,5	64,5	65,1	62,7	44,4
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,28	1,27	1,28	1,23	0,87
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	26,80	24,15	22,04	19,80	17,71
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	86,2	78,1	72,9	66,1	61,6
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,59	1,54	1,43	1,30	1,21

* 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

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	= $\frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut})}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto (%)	= $\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	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 -/+ Uudisasuntomyyntin 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

Kutsu SATO Oyj:n varsinaiseen yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään keskiviikkona 8.3.2017 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, SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla www.sato.fi sekä yhtiön pääkonttorissa Panuntie 4, 00610 Helsinki viimeistään 10.2.2017. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 22.3.2017 alkaen.

Ohjeita kokoukseen osallistujille

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 24.2.2017 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 perjantaina 3.3.2017 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeroon 0201 34 4002 / Kati Laakso, ma-pe klo 8.00-16.00 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 3.3.2017 klo 10 mennessä. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään perjantaina 3.3.2017 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 päivätty 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 ilmoittautumisaajan päättymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

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

SATO Oyj:llä on kokouskutsun päivänä 2.2.2017 yhteensä 56 783 067 osaketta ja ääntä.

Osingonjakoehdotus

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2016.

Taloudelliset julkaisut

Osavuositarkastusten julkaisupäivät:
tammi–maaliskuulta 27.4.2017

tammi–kesäkuulta 16.8.2017
tammi–syyskuulta 31.10.2017

Tilikauden vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta (at) sato.fi.

Osakkeiden jakauma 2.1.2017

Omistaja	Omistuosuus %
Balder Finska Ots AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 %)	53,6
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 %; manageri: APG Asset Management NV)	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7
Valtion Eläkerahasto	4,9
Rakennusliitto ry	1,1
Muut osakkeenomistajat (84 kpl)	5,1

2.1.2017 konsernilla oli 89 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 1,2 %.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

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

Yhtiön osakepääoma 31.12.2016 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.

RAPORTOINTIPERIAATTEET

SATOn vuosikertomus on myös vastuullisuusraportti, joka on tehty soveltaen Global Reporting Initiative (GRI) G4-ohjeistusta. Edellinen GRI-raportti on vuodelta 2015, ja vuoden 2015 tunnusluvut on esitetty raportointivuoden luvun vieressä. Mahdolliset aiemmin raportoitujen tietojen muutokset on esitetty lukujen ja asiasisältöjen yhteydessä.

SATOn raportointi on tehty soveltaen GRI G4-ohjeiston peruslaajuutta (Core). Lisäksi on noudatettu GRI G4:n rakennus- ja kiinteistöalan toimialakohtaista ohjeistusta (CRESS). Raportissa esitetään GRI G4-ohjeiston yleinen perussisältö (General Standard Disclosures) ja erityinen perussisältö (Specific Standard Disclosures), joka muodostuu johtamiskäytäntöjen kuvauksista ja tunnusluvuista SATOLle olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta.

SATOn johdon pyynnöstä KPMG Oy Ab on suorittanut kolmannen osapuolen riippumattoman varmennuksen. Varmennuksen kohteena oleviin ympäristövastuutietoihin sisältyvät seuraavat tiedot:

- "Ympäristö"-taulukossa esitetyt tunnusluvut
- "SATON GRI G4-indeksissä" esitetyt tunnusluvut G4-EN29 ja G4-EN32

Olemme tehneet päätöksen siirtymisestä kohti integroitua raportointia (IR). Siirtyminen tapahtuu vaiheittain lähivuosina. Vuoden 2016 raportissa integroidun raportoinnin piirteitä on sovellettu mm. arvonluonnin, liiketoimintamallin ja toiminnan vaikutusten kuvauksissa.

Vastuullisuuden johtamista on kuvattu tarkemmin [SATOn nettisivulla](#). Raportoinnin pohjana olevat olennaiset näkökohdat löytyvät kohdasta [Olennaiset näkökohdat ja laskentaratat](#) ja GRI-indeksi kohdasta [GRI-indeksi](#).

OLENNAISET NÄKÖKOHDAT JA LASKENTARAJAT

SATOn olennaisuusmatriisin teema	GRI-näkökohta	Näkökohdan laskentaraja
Kestävä talous		
Kasvu		
	Taloudelliset tulokset	SATO-konserni
Kannattavuus		
	Taloudelliset tulokset	SATO-konserni
	Ostokäytännöt	SATO-konserni
	Määräystenmukaisuus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
Erinomainen asiakaskokemus		
Hinta-laatusuhde		
	Taloudelliset tulokset	SATO-konserni
	Ostokäytännöt	SATO-konserni
	Tuote- ja palvelutiedot	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Asiakkaalle sujuvat palvelut		
	Tuote- ja palvelutiedot	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Tuotteet ja palvelut	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Asiakkaiden yksityisyyden suoja	SATO-konserni
Työhyvinvointi		
Innostava yrityskulttuuri		
	Työllistäminen, työterveys ja -turvallisuus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
	Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	SATO-konserni

Osaamisen kehittäminen		
	Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	SATO-konserni
	Koulutus	SATO-konserni
Ympäristövastuu ja palveluketju		
Energiatehokkuus		
	Energia, vesi	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Päästöt, jätevedet ja jätteet	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Tuotteet ja palvelut	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Vastuullinen palveluketju		
	Välilliset taloudelliset vaikutukset	SATO-konserni
	Ostokäytännöt	SATO-konserni
	Lahjonta ja korruption vastaisuus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
	Määräystenmukaisuus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
	Toimittajien ympäristöarvioinnit	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
	Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Aktiiviset sidosryhmäsuhteet		
Asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen		
	Energia, vesi	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Jätevedet ja jätteet	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Tuote- ja palvelutiedot	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Sidosryhmävuoropuhelu		
	Energia, vesi	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Jätevedet ja jätteet	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Tuote- ja palvelutiedot	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Ostokäytännöt	SATO-konserni
	Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	SATO-konserni
	Työterveys ja -turvallisuus	SATO-konserni

Läpinäkyvät toimintatavat

Ostokäytännöt	SATO-konserni
Määräystenmukaisuus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	SATO-konserni
Työterveys ja -turvallisuus	SATO-konserni
Lahjonta ja korruption vastaisuus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
Asiakkaiden yksityisyyden suoja	SATO-konserni
Toimittajien ympäristöarvioinnit	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

VASTUULLISUUS- TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2016

● = toteutui ● = toteutui pääosin ● = ei toteutunut

Ympäristövastuu

Tavoitteet 2016 (toteuma 2015)	Tavoitteiden toteutuminen 2016	Tavoitteiden toteutumisen status	Tärkeimmät toimenpiteet 2016	Tavoitteet 2017	Tärkeimmät toimenpiteet 2017	Yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Lämmön ominaiskulutus 42,5 kWh/m ³ (42,9)	Toteuma 41,5 kWh/m ³	●	Asuntojen tarkastustoiminnan kehittäminen, sisälämpötilojen optimointi, investointeja ilmanvaihdon ohjaukseen, investoinnit vettä säästäviin kalusteisiin, kiinteistökan- nan kehittäminen	40,3 kWh/m ³	Lämpötilaoptimoinnin jatkaminen, vettä säästävien kalusteiden asentaminen, ilmanvaihdon optimointi, kiinteistöjen kaukovalvonnan kehittäminen	
Veden ominaiskulutus 386 l/m ³ (418)	Toteuma 412 l/m ³	●	Asuntojen tarkastustoiminnan kehittäminen, vedensäästökilpailu, investoinnit vettä säästäviin kalusteisiin, kiinteistökan- nan kehittäminen	403 l/m ³	Vettä säästävien kalusteiden asentaminen, kiinteistöjen kaukovalvonnan kehittäminen	
Sähkön ominaiskulutus 3,9 kWh/m ³ (3,9)	Toteuma 3,9 kWh/m ³	●	Asuntojen tarkastustoiminnan kehittäminen, investoinnit ilmanvaihdon ohjaukseen parantamiseen	3,8 kWh/m ³	Ilmanvaihdon optimointi, kiinteistöjen kaukovalvonnan kehittäminen	
Ominaispäästöt 33,3 kg CO ₂ e/m ² (33,5)	Toteuma 34,7 kg CO ₂ e/m ²	●	Lämmönkulutuksen tehostamisen toimenpiteet, tuulisähkön ostaminen	34,3 kg CO ₂ e/m ²	Lämmönkulutuksen tehostamisen toimenpiteet, tuulisähkön ostaminen	

Uudet investoinnit kohdennetaan joukkoliikenneyhteyksien varrelle	Uudistustannossa tavoite toteutunut, valmiin kannan portfoliohankinnoissa tavoite toteutunut yli 90 % hankkeista	●	Investointien vastuullisuuden due diligence- ja EDD-tarkastelut, täydennysrakentamisen hankkeet	Uudet investoinnit kohdennetaan joukkoliikenneyhteyksien varrelle	Investointien vastuullisuuden due diligence- ja EDD-tarkastelut, täydennysrakentamisen hankkeet	
---	--	---	---	---	---	--

Sosiaalinen vastuu

Tavoitteet 2016 (toteuma 2015)	Tavoitteiden toteutuminen 2016	Tavoitteiden toteutumisen status	Tärkeimmät toimenpiteet 2016	Tavoitteet 2017	Tärkeimmät toimenpiteet 2017	Yhteys YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Asiakkaiden suosittelemuus NPS vähintään 35 (25)	Toteuma 27	●	Talotreffit, asumisrauhaa edistävät toimenpiteet, asiakasvuorovaikutuksen lisääminen, digitaalisten palvelujen kehittäminen	Asukkaiden jatkuvasti paraneva NPS (uusi mittaus tapa)	Asiakaspalvelumallin uudistaminen, asiakaspalvelukeskuksen uudistaminen, talotreffit, digitaalisten palvelujen edistäminen	
Henkilöstön omistautuminen vähintään 10 % parempi kuin vertailuryhmällä	Toteuma 2 % vertailuryhmää parempi	●	Osallistaminen toiminnan suunnitteluun ja kehittämiseen, henkilöstö tutkimustulosten hyödyntämisen kehittäminen, etätyön edellytysten parantaminen, työkykykartoitus	Henkilöstön omistautumisindeksi parempi kuin 2016	Työkykyjohtamisen parantaminen, osaamisen kehittäminen, perehdytysohjelman uusiminen	

Taloudellinen vastuu

Tavoitteet 2016	Tavoitteiden toteutuminen 2016	Tavoitteiden toteutumisen status	Tärkeimmät toimenpiteet 2016	Tavoitteet 2017	Tärkeimmät toimenpiteet 2017	Yhteys YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Ylläpitokustannuksiin ei nousua, toimittajamäärän pienentäminen	Toimittajien määrä aleni 12 %. Ylläpitokustannukset nousivat hieman.	●	Hankinnan toimintamallien kehittäminen, energiatehokkuustoimenpiteet	Ylläpitokustannusten aleneminen vuoteen 2016 verrattuna	Hankinnan kehittäminen, energiatehokkuustoimenpiteet	

Tärkeimmät kehittämistavoitteet

Tavoitteet 2016	Tavoitteiden toteutuminen 2016	Tavoitteiden toteutumisen status	Tärkeimmät toimenpiteet 2016	Tavoitteet 2017	Tärkeimmät toimenpiteet 2017	Yhteys YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Toimittajien auditointien aloitus, rakennustyömaiden auditointimallin määrittäminen ja auditointien aloitus, toiminnan mittaamisen kehittäminen	Tavoitteet toteutuivat pääosin. Rakennustyömaiden auditointi pilotoitiin vasta alkuvuonna 2017.	●	Toimittajien auditointi, päätökset uusista seurattavista mittareista: tapaturmataajuus ja uudistuotannon energiatehokkuus, rakennustyömaiden auditointimallin sisällön määrittäminen, harmaan talouden torjumisen ohjeistuksen päivittäminen	50 toimittajan auditointi, rakennustyömaiden auditoinnin aloittaminen	Auditointiohjelman jatkaminen ja kehittäminen, rakennustyömaiden auditointi	
Global Real Estate Sustainability Benchmarkin (GRESB) GREEN STAR -luokituksen uusiminen	Tavoite toteutui	●	Vastuullisuustavoitteiden täsmentäminen ja benchmarking muihin yrityksiin nähden, vastuullisuustiedon läpinäkyvyyden lisääminen sato.fi:ssä, vastuullisuustyön lisäresurssit	Global Real Estate Sustainability Benchmarkin (GRESB) GREEN STAR (4 tähteä) -luokituksen uusiminen	Energiatehokkuustoimenpiteet, vastuullisuuden toimintakäsikirjan toteuttaminen, vastuullisuuteen liittyvä riskikartoitus, toimitusketjun auditoinnit ja uudet mittarit	
Edullisen asumisen konseptin (SATO StudioKoti) rakentamisen edellytysten varmistaminen ja rakentamisen aloitus	Tavoite toteutui, rakentaminen käynnissä	●	Ensimmäisen kohteen toteutus, valmistuminen 2017	Edullisen asumisen konseptien jatkokehitys	Asumisen konseptien ja palveluiden jatkokehitys	
Kumppanisopimuksiin sisältyvien energiatehokkuustavoitteiden ja -mittariston päivitys	Tavoite toteutui	●	Palvelukuvausten läpikäynti, mittareiden arviointi ja päivitys	Energiatehokkuustoimenpiteiden vaikuttavuuden seurannan kehittäminen	Toimintatapojen ja seurannan määrittely ja käyttöönotto	

VASTUULLISUUDEN KÄSITTEET JA TUNNUSLUVUT

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Ympäristö	
Kulutusseurannassa mukana olevat kohteet	SATOn yli 50 % :sti omistamat kohteet, SATOn omassa käytössä olevien tilojen kulutus ei ole mukana kulutuksessa
Lämmön kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa laennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla)
Sähkön kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa laennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla)
Energian kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus
Veden kokonaiskulutus (1000 m ³)	Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa laennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla)
Sähkön ominaiskulutus (kWh/m ³ /vuosi)	Sähkön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Veden ominaiskulutus (litraa/m ³ /vuosi)	Veden kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Lämmön normitettu ominaiskulutus (kWh/m ³ /vuosi)	Lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on säätökorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Kasvihuonepäästöt (tCO ₂ -e)	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottaman jätteen päästöt. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on laennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön-, sähkön- ja veden kokonaiskulutuksessa. Kaukolämmön päästökerroin on Motiva Oy:n määrittämä. Sähköstä ei muodostu päästöjä, koska se on 100 % :sti vihreää tuulivoimalla tuotettua sähköä.
Rakennusten kasviuonekaasujen päästöintensiteetti (kg CO ₂ -e/m ²)	Kasvihuonepäästöt neliötä kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden.
Jätteiden kokonaismäärä (tonnia)	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu SATOn asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella.

Henkilöstö

Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus (%)	Vuoden aikana aloittaneiden sekä lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden viimeisen kuukauden henkilömäärään suhteutettuna
Uusien työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Päätyneiden työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättäneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Koulutuspäivät (päiviä)	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta
Henkilötyövuosi	SATOn välittömän ja välillisen työllistävän vaikutuksen arvioinnissa on sovellettu VATT:n Senaatti-kiinteistöille tekemää laskelmaa yllä- ja kunnossapitopalvelujen sekä muiden ostopalveluiden työllisyysjalanjäljestä ja Rakennusteollisuus ry:n ja VTT:n arviota rakennusinvestointien työllisyysvaikutuksista. Em. lähteistä saadut työllisyyskertoimet on yhdistetty SATOn vuoden 2016 kustannusrakenteeseen.
TARMO	TARMO on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 7 henkilöstön edustajaa ja 4 työnantajan edustajaa
LiVi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiVi, jossa on 9 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja

Asiakkuus

NPS (Net Promoter Score)	Asiakkaiden nettosuositteluhalkuus. Strateginen NPS on vuodesta 2017 alkaen asuminen aikainen NPS-arvosana.
--------------------------	---

VASTUULLISUUDEN TUNNUSLUVUT – YMPÄRISTÖ

Energian kokonaiskulutus (G4-EN3)	2014	2015	2016	Muutos 2015-2016	Muutos 2015-2016 %
Yhteensä [MWh]	260 454	238 263	283 484	45 221	19,0 %
Ostoenergian osuus:					
Sähkö [MWh]	24 594	23 689	24 531	842	3,6 %
Kaukolämpö [MWh]	235 326	214 056	258 299	44 243	20,7 %
Oman tuotannon osuus:					
Öljy [MWh]	534	518	654	136	26,3 %

Energiankulutuksen intensiteetti (CRE1)	2014	2015	2016	Muutos 2015-2016	Muutos 2015-2016 %
Sääkorjattu lämmönkulutus [kWh/rm ³ /a]	43,6	42,9	41,5	-1,4	-3,3 %
Sähkönkulutus [kWh/m ³ /a]	3,9	3,9	3,9	0,0	-1,0 %

Kasvihuonekaasupäästöt (G4-EN15, EN16, EN17)	2014	2015	2016	Muutos 2015-2016	Muutos 2015-2016 %
G4-EN15 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 1)	139	135	170	35	26,3 %
G4-EN16 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 2)	43 065	39 172	47 269	8 097	20,7 %
G4-EN17 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 3)	1 721	1 834	948	-886	-48,3 %
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä [t CO ₂ -e]	44 925	41 141	48 387	7 246	17,6 %

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti (CRE3)	2014	2015	2016	Muutos 2015-2016	Muutos 2015-2016 %
kg CO ₂ -e/m ²	37,0	33,5	34,7	1,2	3,6 %
kg CO ₂ -e/hlö	1139,8	928,9	995,2	66,3	7,1 %

Veden kokonaiskulutus (G4-EN8)	2014	2015	2016	Muutos 2015-2016	Muutos 2015-2016 %
Yhteensä [1000 m ³]	2 381	2 329	2 622	293	12,6 %

Vedenkulutuksen intensiteetti (CRE2)	2014	2015	2016	Muutos 2015-2016	Muutos 2015-2016 %
dm ³ /rm ³ /a	415	418	412	-6	-1,4 %

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä (G4-EN23)	2014	2015	2016	Muutos 2015-2016	Muutos 2015-2016 %
tonnia	20 245	21 578	23 985	2 407	11,2 %
t CO ₂ -e	1721	1834	948	-886	-48,3 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan (G4-EN23)	2016 %-osuus	2016 [t]
Kierrätysmateriaaliksi	41 %	9 734
Energiaksi	48 %	11 494
Kaatopaikalle	11 %	2 757

Asukkaiden jätteiden jakauma jätelajeittain (G4-EN23)	2016 %-osuus	2016 [t]
Sekajäte	46 %	11 109
Erilliskerätyt	51 %	12 184
Paperi ja kartonki	19 %	4 524
Biojäte	13 %	3 194
Lasijäte	3 %	743
Metallijäte	4 %	1 002
Puujäte	1 %	323
Muovijäte	2 %	366
Sähkö- ja elektroniikkaromu	2 %	557
Muut erilliskerättävät	6 %	1 475
Muut ja erittelemättömät	3 %	692

Luvuissa vain asuinkiinteistöt

Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja niiden vaikutukset (G4-EN27, EN6, EN16)

G4-EN 27 Energiatehokkuustoimenpiteet M €	1,3
G4-EN6 Energiankulutuksen vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä MWh	4 070
G4-EN19 Kasvihuonepäästöjen vähentyminen energiatehokkuustoimenpiteillä tCO ₂ -e	721

Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä (CRE 5)	km ²	m ²	Kustannus
			M€
Puhdistettu maaperä	11 400	19 787	2,2
Tiedossa oleva puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	3 950	2 648	0,2

VASTUULLISUUDEN TUNNUSLUVUT – HENKILÖSTÖ

G4-10

Henkilöstön kokonaismäärä	vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset
175	160	15	54(31 %)	121 (69 %)
josta Venäjän hlstömäärä 8	3	5	2 (25 %)	6 (75 %)

Uuden palkkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain (G4-LA1)

Uudet työsuhteet	yhteensä 60					
joista vakituisia	23					
miehiä	6					
naisia	17					
Ikäjakausma	25 tai alle	26-35	36-45	46-55	56-63	yli 63
yhteensä	1	10	6	4	2	0
miehiä	0	4	1	1	0	0
naisia	1	6	5	3	2	0
Uudet määräaikaiset työsuhteet	34					
miehiä	8					
naisia	26					
Ikäjakausma	25 tai alle	26-35	36-45	46-55	56-63	yli 63
miehiä	5	1	1	1	0	0
naisia	16	8	1	0	0	1
Kesäapulaiset	yhteensä 20					
Ikäjakausma	25 tai alle	26-35	36-45	46-55	56-63	yli 63
miehiä	4	0	0	0	0	0
naisia	14	2	0	0	0	0

Päättäneet työsuhteet	yhteensä 78					
vakituiset työsuhteet	yhteensä 37					
miehiä	8					
naisia	29					
Päättäneiden työsuhteiden ikäjakauma (vakituinen työsuhde)	25 tai alle	26-35	36-45	46-55	56-63	yli 63
miehiä	6	2	0	0	0	0
naisia	17	10	0	1	0	1
Työnantajan päättämät työsuhteet	1,6 %					
Kokonaisvaihtuvuus- % (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	33 %					

Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin (G4-LA9)

Koulutuspäivät yhteensä	miehet	naiset
Keskimäärin 4,7 päivää per työntekijä, josta 2,3 päivää sisäistä koulutusta. Vastuullisuuskoulutusta 0,9 päivää.	4,9 päivää	4,7 päivää
Johdon koulutuspäivät keskimäärin 3,2 päivää per henkilö		
Toimihenkilöiden koulutuspäivät keskimäärin 4,8 päivää per henkilö		

Osuus kokonaistyövoimasta, joka on edustettuna virallisissa henkilöstön ja johdon yhteisissä työterveyttä ja turvallisuutta valvovissa ja neuvovissa toimikunnissa (G4-LA5)

Työsuojelutoimikunnassa 2,9 %
henkilöstöstä, TARMO-ryhmässä
edustettuna 4,0 % henkilöstöstä

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2016 lopussa 175 (170) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 160 (160) ja määräaikaisessa työsuhteessa 15 (10) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 170 (172) henkilöä.

SATON GRI-INDEKSI

Indikaattorin numero	GRI:n sisältö	Sijainti
YLEINEN SISÄLTÖ		
Strategia ja analyysi		
G4-1	Ylimmän johdon lausunto	Toimitusjohtajan katsaus
Organisaation taustakuvaus		
G4-3	Raportoivan organisaation nimi	Yhteystiedot
G4-4	Tärkeimmät tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut	SATO-kodit, Tarinat
G4-5	Organisaation pääkonttorin sijainti	Yhteystiedot
G4-6	Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportissa kuvattujen olennaisten yritys vastuun näkökohtien osalta	Strategia
G4-7	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Tietoa osakkeenomistajille
G4-8	Markkina-alueet	Strategia
G4-9	Raportoivan organisaation koko	Tilinpäätös, SATO-kodit
G4-10	Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna organisaation sisällä ja ulkopuolella	GRI/Henkilöstö, Henkilöstö
G4-11	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen
G4-12	Organisaation toimitusketju	Toimitusketju
G4-13	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	SATOn vuosi 2016, Hallituksen toimintakertomus, Tietoja osakkeenomistajille
Sitoumukset ulkoisiin aloitteisiin		
G4-14	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Riskienhallinta
G4-15	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	Ympäristö, SATOn vastuullisuus, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
G4-16	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	SATOn vastuullisuus

Tunnistetut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat		
G4-17	Konsernin laskentaraja	Konsernin tilinpäätös
G4-18	Raportin sisällönmäärittely	GRI/Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat
G4-19	Olennaiset näkökohdat	Olennaisuusanalyysi, GRI/Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat
G4-20	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	GRI/Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat
G4-21	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation ulkopuolella	GRI/Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat
G4-22	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportointiperiaatteet
G4-23	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	Raportointiperiaatteet

Sidosryhmävuorovaikutus		
G4-24	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Sidosryhmät
G4-25	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Sidosryhmät
G4-26	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sidosryhmät
G4-27	Sidosryhmien esille nostamat tärkeät asiat ja huolenaiheet	Sidosryhmät, Olennaisuusanalyysi

Raportin kuvaus		
G4-28	Raportointijakso	2016
G4-29	Edellisen raportin päiväys	2015
G4-30	Raportin julkaisu tiheys	Raportti tehdään kerran vuodessa
G4-31	Yhteystiedot, josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja	Yhteystiedot

GRI Sisältövertailu		
G4-32	GRI sisältövertailu	GRI/GRI-indeksi
Varmennus		
G4-33	Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	Varmennusraportti

Hallinto		
Hallintorakenne ja kokoonpano		
G4-34	Hallintorakenne ja valiokunnat	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Yritysvastuun päätöksentekoa ei ole eriytetty muusta päätöksenteosta
G4-35	Vastuunjako	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
G4-38	Hallituksen kokoonpano	Hallitus
G4-39	Hallituksen puheenjohtajan asema	Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole hallituksen jäsen
G4-40	Hallituksen valinta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
G4-42	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, sato.fi/hallituksen työjärjestys
G4-44	Hallituksen suorituksen arviointi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, sato.fi/hallituksen työjärjestys
G4-45	Hallituksen rooli riskien tunnistamisessa ja hallinnassa	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, sato.fi/tarkastusvaliokunnan työjärjestys
G4-46	Riskienhallinnan tehokkuuden arviointi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, sato.fi/tarkastusvaliokunnan työjärjestys
G4-47	Riskiärvointien frekvenssi	Riskiärvointi tehdään kerran vuodessa
Palkitseminen ja kannusteet		
G4-51	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Palkka- ja palkkioselvitys
Liiketoiminnan eettisyys		
G4-56	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Strategia, Toimitusketju, Arvonluonti, sato.fi/vastuullisuuden johtaminen

ERITYINEN PERUSSISÄLTÖ

Luokka: Taloudellinen		
Näkökohta: Taloudelliset tulokset		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Talous, Arvonluonti
G4-EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	SATOn vuosi 2016, Talous, Arvonluonti, SATOn vastuullisuus
G4-EC4	Valtiolta saadut avustukset	Uudis- ja korjausrakentaminen
Näkökohta: Välilliset taloudelliset vaikutukset		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Arvonluonti, SATOn vastuullisuus
G4-EC7	Infrastruktuuri-investointien ja yleishyödyllisten palvelujen tuen kehitys ja vaikutukset	Investoinnit
G4-EC8	Merkittävimmät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Arvonluonti, Ympäristö, SATOn vastuullisuus
Näkökohta: Ostokäytännöt		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Kumppanit
G4-EC9	Paikallisten ostojen osuus merkittävässä toimipaikoissa	Paikallisten ostojen osuus ei ole tiedossa.
Luokka: Ympäristö		
Näkökohta: Energia		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Ympäristö
G4-EN3	Energian kokonaiskulutus	GRI/Ympäristö
G4-EN6	Energiankulutuksen vähentäminen	GRI/Ympäristö, Ympäristö
CRE1- toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Ympäristö, GRI/Ympäristö
Näkökohta: Vesi		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Ympäristö
G4-EN8	Veden kokonaiskulutus	GRI/Ympäristö
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Ympäristö, GRI/Ympäristö
Näkökohta: Päästöt		

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Ympäristö
G4-EN15	Suorat kasvihuonepäästöt (scope 1)	GRI/Ympäristö
G4-EN16	Epäsuorat kasvihuonepäästöt (scope 2)	GRI/Ympäristö
G4-EN17	Muut epäsuorat kasvihuonepäästöt (scope 3)	GRI/Ympäristö
G4-EN19	Kasvihuonepäästöjen vähentyminen	GRI/Ympäristö
CRE3-toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Ympäristö, GRI/Ympäristö, Päästöintensiteetin laskentatapaa on täsmennetty vuodesta 2015
Näkökohta: Jätevedet ja jätteet		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Ympäristö
G4-EN23	Jätteiden kokonaismäärä jätelajeittain ja käsittelytavoittain	GRI/Ympäristö, Jättemäärä on asukkaiden tuottama jättemäärä, SATOn oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä
Näkökohta: Tuotteet ja palvelut		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Kotona
G4-EN27	Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistoimenpiteiden laajuus	GRI/Ympäristö, Ympäristö
Näkökohta: Määräystenmukaisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
G4-EN29	Merkittävien ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen määrä sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2016
Näkökohta: Toimittajien ympäristöarvioinnit		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Kumppanit
G4-EN32	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	Tietoa ei ole saatavissa. Edellytämme toimittajillemme, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa.
Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi /vastuullisuuden johtaminen, Ympäristö
CRE5-toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	GRI/Ympäristö
Luokka: Sosiaalinen - Henkilöstö ja työolot		
Näkökohta: Työllistäminen		

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen
G4-LA1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain	GRI/Henkilöstö
Näkökohta: Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Henkilöstö
G4-LA4	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitus aika ja sen sisältyminen kollektiivisiin työehtosopimuksiin	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen
Näkökohta: Työterveys ja -turvallisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen
G4-LA5	Osuus kokonaistyövoimasta, joka on edustettuna virallisissa henkilöstön ja johdon yhteisissä työterveyttä ja turvallisuutta valvovissa ja neuvoo-antavissa toimikunnissa	Henkilöstö, GRI/Henkilöstö
CRE6 -toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku olisi olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa.
Näkökohta: Koulutus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen
G4-LA9	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	GRI/Henkilöstö
G4-LA11	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Käsittää koko henkilöstön, Pietarin henkilöstön tiedot eivät ole henkilöstöjärjestelmässä Venäjän tietosuojalainsäädännön vuoksi
Luokka: Sosiaalinen - Yhteiskunta		
Näkökohta: Lahjonta ja korruption vastaisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen
G4-SO5	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei lahjontatapauksia vuonna 2016
Näkökohta: Määräystenmukaisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
G4-SO8	Merkittävien lainsäädännön ja säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2016
Luokka: Sosiaalinen - Tuotevastuu		
Näkökohta: Tuote- ja palvelutiedot		

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Asiakaspalvelu, Kumppanit
G4-PR5	Asiakastytytyväisyyystutkimusten tulokset	GRI/Vastuullisuuden tavoitteet ja toteuma
CRE 8-toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Ympäristö, SATOn vastuullisuus
Näkökohta: Asiakkaiden yksityisyyden suoja		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/vastuullisuuden johtaminen, Asiakkaat
G4-PR8	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Ei selvityspyyntöjä vuonna 2016

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI

SATO Oyj:n johdolle

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä SATO) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan varmennustoimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATOn vuosikertomuksessa 2016 esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut raportointikaudelta 1.1.–31.12.2016 (jäljempänä ympäristövastuutiedot).

Varmennuksen kohteena oleviin ympäristövastuutietoihin sisältyvät seuraavat tiedot:

- "Ympäristö"-taulukossa esitetyt tunnusluvut
- "SATOn GRI G4-indeksi"-taulukossa esitetyt tunnusluvut G4-EN29 ja G4-EN32

Varmennuksemme kriteeristönä on ollut Global Reporting Initiativen G4-raportointiohjeisto (jäljempänä GRI G4).

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

Varmennusraporttiamme lukiessa tulee ottaa huomioon ympäristövastuutietojen luonteeseen kuuluvat, tiedon tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat rajoitukset. Esitettynä ympäristövastuutietoja tulee arvioida yhdessä SATOn antamien ympäristövastuutietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen liittyvien selvitysten kanssa.

SATOn johto vastaa ympäristövastuutietojen mittaamisesta, laatisesta ja esittämisestä GRI G4:n mukaisesti.

Meidän tehtävänä on esittää riippumaton johtopäätös ympäristövastuutiedoista. Olemme suorittaneet toimeksiannon ISAE 3000:n (uudistettu) mukaisesti. Siinä määrin kuin on lain mukaan mahdollista, emme vastaa tekemästämme työstä, tästä varmennusraportista tai esittämistämme johtopäätöksistä muille osapuolille kuin SATOLle.

Olemme riippumattomia yhteisöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Sovellamme kansainvälistä laadunvalvontastandardia ISQC 1 ja näin ollen ylläpidämme kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyy dokumentoituja toimintaperiaatteita ja menettelytapoja eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettaviin säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskien.

Yhteenveto tehdystä työstä

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan pääasiassa tekemällä tiedusteluja henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt ympäristövastuutiedot, soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannosta suoritettavista toimenpiteistä ja ovat niitä suppeampia, minkä vuoksi siinä annetaan huomattavasti alemman tason varmuus.

Toimeksiannossamme olemme suorittaneet seuraavat toimenpiteet:

Olemme haastatelleet ympäristövastuutietojen raportoinnista vastaavia henkilöitä.

Olemme arvioineet GRI G4:n raportointia koskevien periaatteiden soveltamista ympäristövastuutietojen esittämisessä.

Olemme arvioineet ympäristövastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja.

Olemme käyneet läpi esitetyt ympäristövastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarajojen määrittelyä.

Olemme testanneet ympäristövastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.

Johtopäätökset

Tekemämme varmennustyön perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan GRI G4:n mukaisesti laadittu.

Helsinki, 1. helmikuuta 2017
KPMG Oy Ab

Lasse Holopainen
KHT

Niina Turri
Senior Manager, Advisory