

TILINPÄÄTÖS

2016



sato

# SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus .....	1	23. Rahavarat .....	37
Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	8	24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot .....	38
Konsernitase, IFRS .....	10	25. Eläkevelvoitteet .....	39
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	12	26. Korottomat velat .....	41
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	14	27. Korolliset velat .....	41
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	16	28. Johdannaiset .....	42
2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset .....	23	29. Varaukset .....	42
3. Segmenttiliitetiedot .....	24	30. Ostovelat ja muut velat .....	43
4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus .....	24	31. Rahoitusriskien hallinta .....	43
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	25	32. Muut vuokrasopimukset .....	46
6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut .....	25	33. Rahavirtalaskelman liitetiedot .....	47
7. Tilintarkastajien palkkiot .....	25	34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat .....	47
8. Poistot ja arvonalentumiset .....	26	35. Lähipiiritapahtumat .....	48
9. Tutkimus- ja kehittämismenot .....	26	36. Vieraan pääoman menot .....	49
10. Rahoitustuotot ja -kulut .....	26	37. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat .....	50
11. Tuloverot .....	27	38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset .....	50
12. Osakekohtainen tulos .....	27	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....	66
13. Sijoitusasunnot .....	28	Emoyhtiön tase, FAS .....	67
14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet .....	30	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS .....	69
15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet .....	31	1. Tuloslaskelman liitetiedot .....	71
16. Osuudet muissa yhteisöissä .....	32	2. Taseen liitetiedot .....	74
17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain .....	33	Tilintarkastuskertomus .....	82
18. Myytävissä olevat rahoitusvarat .....	35	Tunnusluvut .....	87
19. Pitkäaikaiset saamiset .....	35	Tietoja osakkeenomistajille .....	89
20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana .....	35		
21. Vaihto-omaisuus .....	36		
22. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	37		

# 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 kohenemistaan, 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 asiakkaista on kasvanut. SATOn kilpailuetua kasvatetaan parantamalla asiakaspalvelua sekä tuomalla uusia palveluja ja asumisen konsepteja rikastamaan monipuolista asuntotarjontaan.

Ennakkotietojen valossa asuntokauppariikkinä 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 erilaistuviin 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 nettosuosittehalukkuus 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. Liikevaihdosta 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. Tulospaarannus 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 liikevaihdosta.

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 rahoitus tilikauden lopussa oli 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. **Lainauerittely** on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 27.

Uutta pitkäaikaisrahoitusta 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 rahoitus pohja sekä parantaa rahoituksen saatavuutta yhtiön kasvun tueksi. SATO lisäsi kertomusvuonna reaali vakuudetonta rahoituksen osuutta 38,8 prosenttiin kaikista lainoista. Reaali vakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 53,1 prosenttia. Maaliskuussa laskimme liikkeeseen viisivuotisen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, jolla on kiinteää 2,375 prosentin vuotuinen korko. Kesäkuussa SATO allekirjoitti syndikoidun 400 miljoonan euron rahoituslimit sopimuksen, jolla jälle n rahoitettiin konsernin olemassa olevat rahoituslimitit. 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 vakuudetonta 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 osuomistusasuntoja 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 päätyminen.

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 SATOLle 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 sijaitsevat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Asuntojen laadun parantamiseen sisältäen asuntojen korjaukset ja kiinteistöjen perusparannukset 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 myydyt tai asuntotuotantoon käytetyt 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 Karakalliassa. Vireillä olevista kaavakehityshankkeista omien tonttien täydennysrakentamiseksi suunnitteilla on noin 120 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta, noin 2 000 asunnon verran. Omille tonteille täydennysrakentamista varten valmistui asemakaavoja, joissa on yhteensä noin 50 500 kerrosneliometriä 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. Vaihtuvuus 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. Asiakaspsyvyyden lisäämiseksi tulemme uusimaan asukkaidemme asunnon vaihtotilanteisiin liittyvää palveluamme.

SATOn asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat vuoden lopussa 16,47 (16,39) euroa/m<sup>2</sup>/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. Ruplan arvon vahvistumisen johdosta euromääräiset vuokrat kuitenkin nousivat ja olivat vuoden lopussa 15,33 (12,54) €/m<sup>2</sup>/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 nettosuositteluhaluudesta kertovalla NPS-arvolla, ja tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva NPS. Vuoden 2016 NPS:n mittaustavalla parannus oli 2 prosenttiyksikköä.

Vuoden lopulla käynnistimme kolme **strategista kehitysohjelmaa** asiakastytyväisyyden ja -psyvyyden 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-kehitysohjelmissa 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 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.



## 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 energiansäästösojimuksissa, 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 vaativimmat 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 rahoitussopimuksen 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](http://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 seuranta. 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 valuuttariskin. 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](http://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 määräaikaaisessa 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 (talusjohtaja 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 talusjohtajana 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
Uudisasuntomyynnin tuotot		40,2	72,7
Maa-alueiden myyntituotot		14,6	0,7
Muut tuotot		0,5	0,6
<b>Liikevaihto</b>		<b>318,0</b>	<b>323,4</b>
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
<b>Liiketoiminnan kulut</b>		<b>-143,9</b>	<b>-164,5</b>
<b>Nettotuotot</b>		<b>174,1</b>	<b>158,9</b>
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	4	67,3	95,5
Myytujen 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
<b>Liikevoitto</b>		<b>267,2</b>	<b>196,5</b>
Rahoitustuotot		0,6	0,9
Rahoituskulut		-48,4	-37,9
	10	-47,8	-37,0
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>219,4</b>	<b>159,4</b>
Tuloverot	11	-44,8	-32,5
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>174,7</b>	<b>127,0</b>

<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	174,8	126,8
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	0,1
	<b>174,7</b>	<b>127,0</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>		
	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
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-0,1	0,1
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
<b>Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>	<b>25</b>	<b>0,1</b>
Rahavirran suojaus	-3,5	6,9
Muuntoerot	0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,7	-1,4
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>	<b>-2,7</b>	<b>5,5</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>-2,8</b>	<b>5,6</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>171,9</b>	<b>132,5</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	172,1	132,4
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	0,1
	<b>171,9</b>	<b>132,5</b>

## KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
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
<b>Yhteensä</b>		<b>3 418,1</b>	<b>2 787,0</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
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
<b>Yhteensä</b>		<b>144,1</b>	<b>192,7</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 562,2</b>	<b>2 979,7</b>

### 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
<b>Yhteensä</b>	24	<b>1 252,6</b>	<b>993,1</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>		<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 252,6</b>	<b>993,2</b>

**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
<b>Yhteensä</b>		<b>2 078,5</b>	<b>1 745,2</b>

**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
<b>Yhteensä</b>		<b>231,1</b>	<b>241,2</b>

**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
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>174,7</b>	<b>127,0</b>
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
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>		<b>143,7</b>	<b>128,8</b>
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
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>105,2</b>	<b>124,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
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
Myönnetyt lainat		-1,9	-3,2
Sijoitusomaisuuden realisointi		52,1	59,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-276,8</b>	<b>-193,3</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
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
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>128,1</b>	<b>97,7</b>



<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-43,6</b>	<b>29,2</b>
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			
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	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
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>126,9</b>	<b>132,4</b>	<b>0,1</b>	<b>132,5</b>
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
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-21,3</b>	<b>-10,2</b>	<b>-31,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-31,5</b>
Muut oikaisut					0,0	0,0	-0,1	-0,1
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-21,3</b>	<b>116,7</b>	<b>100,9</b>	<b>0,1</b>	<b>101,0</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>4,4</b>	<b>-35,1</b>	<b>43,7</b>	<b>1,9</b>	<b>978,1</b>	<b>993,1</b>	<b>0,1</b>	<b>993,2</b>

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		
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>	4,4	-35,1	43,7	1,9	978,1	993,1	0,1	993,2
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					-0,1	-0,1		-0,1
Rahavirran suojaus		-2,8				-2,8		-2,8
Muuntoerot					0,1	0,1		0,1
Tilikauden tulos					174,8	174,8	-0,2	174,7
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>174,8</b>	<b>172,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>171,9</b>
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti				112,9		112,9		112,9
Osingonjako					-25,4	-25,4	0,0	-25,4
Pääoman palautus						0,0	0,0	0,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>112,9</b>	<b>-25,4</b>	<b>87,5</b>	<b>0,0</b>	<b>87,5</b>
Muut oikaisut	0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>112,9</b>	<b>149,4</b>	<b>259,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>259,4</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>4,4</b>	<b>-37,9</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>1 127,6</b>	<b>1 252,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1 252,6</b>

# 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 sanottu 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 osaluista, 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 maalalueiden 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. Yhteisyriitys, 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 valuuttakursseja. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssseja. 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 keskikursseja. Kaikki tase-erät tilikauden tulosta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakursseja.

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenoa eliminoimista 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 toiminnolle varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Osaomistusasuntoja käsitellään konsernissa strukturoituna yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti, eikä niitä siis luokitella sijoitusasunnoiksi IAS 40 -standardin mukaisesti.

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

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

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

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

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

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

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

Kauppaa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintamenoon. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisenä 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 hankintameno 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 vaikutusarvo 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 nettorealisoituarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisoituarvo 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



arvonalentumistappiota 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.

### Johdannaissojauksien 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 johdannaissojauksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojausten kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauskohteet käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojaustien 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 johdannaissojauksia joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaissojauksina, 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 suojaustien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojaustien erän kanssa. Suojauslaskennan 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 takuunomien 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 alkamishetkellä ja kirjataan käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. 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 fietyyn 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 taloudellisena vaikutusajana tehtäviä poistoja. SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

### Eläkejärjestelyt

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

Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuskien 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*, muutoskokoelma 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, väliotikoiden 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 tytä-, 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 kirjanpito-periaatteiden 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 uudisasuntomyynnin 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 otajilta 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 vaikutuksien alustava arviointi. Sen mukaan uudella standardilla tulee olemaan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin konserni on vuokralle otajana.
- 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 *Tuloerot - 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 tietyn tyyppisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-alueita: 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*\* (voimaantulo 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 järjeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat merkittävästi tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

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

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

- 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 menetelmät 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
<b>Varat alueittain</b>		
Suomi	3 425,4	2 867,1
Venäjä	136,8	112,6
<b>Yhteensä</b>	<b>3 562,2</b>	<b>2 979,7</b>

### 4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

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

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

Tuotto sijoitusasuntojen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoitusasuntojen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoitusasuntojen käyvällä arvolla. Myytyjen sijoitusasuntojen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoituvat 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
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>			
Muut tuotot		0,7	2,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>0,7</b>	<b>2,0</b>

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

## 6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

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

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
<b>Tilintarkastajien palkkiot</b>			
Tilintarkastus		0,1	0,1
Veroneuvonta		0,0	0,0
Muut palvelut		0,2	0,1
<b>Yhteensä</b>		<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitalinpäätöksen 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
<b>Poistot hyödykeryhmittäin</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,4	0,5
Aineettomat hyödykkeet	15	0,8	0,7
<b>Yhteensä</b>		<b>1,1</b>	<b>1,2</b>

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
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,5	0,7
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon 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
<b>Yhteensä</b>	<b>-48,4</b>	<b>-37,9</b>

<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-47,8</b>	<b>-37,0</b>
--	--------------	--------------

## 11. Tuloverot

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:</b>		
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
<b>Yhteensä</b>	<b>44,8</b>	<b>32,5</b>

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

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Tulos ennen veroja</b>	219,4	159,4
<b>Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla</b>	43,9	31,9
Verotuksessa vähennyskelvottomat 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
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>44,8</b>	<b>32,5</b>

## 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
<b>Osakekohtainen tulos (€)</b>		
Laimentamaton	3,22	2,49
Laimennettu	3,22	2,49

## 13. Sijoitusasunnot

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa</b>		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
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa</b>		<b>3 383,2</b>	<b>2 752,9</b>

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisessa 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 SATO:lle siirtyi 1 255 vuokra-asuntoa, ja Suomen Laatuasunnot 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 asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

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

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun, 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 kunnan 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 vuokratuotto- ja vuokratuotto- 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 arava-kohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Arava-kohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintameno kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

### Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>								
Kauppahintojen muutos	-213,5	-0,1 %	-106,8	0,0 %	106,8	0,0 %	213,5	0,1 %
<b>Tuottoarvokohteet</b>								
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
<b>Hankintameno 1.1.</b>		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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>4,6</b>	<b>1,4</b>	<b>6,0</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		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
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>2,2</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>2,1</b>



2015

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

## 15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet

2016

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2016 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>		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
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>		<b>0,3</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>

<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa</b>	0,3	3,6	3,9
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	8	0,0	0,8
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa</b>	<b>0,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,7</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>

2015

Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2015 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>	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
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>0,3</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa</b>	0,3	3,0	3,3
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	0,0	0,7	0,7
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa</b>	<b>0,3</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>

## 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 omistuosuutta.

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 strukturoituna 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 sisältyvässä strukturoidussa yhteisössä ei katsota sisältyvän olennaista riskiä. Osaomistusasunnoista on kerrottu laadintaperiaatteissa sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

## Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOn ei ole ollut olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikautena 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
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
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	
<b>Yhteensä</b>		<b>0,5</b>	<b>1,7</b>	<b>12,9</b>	<b>15,1</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>								
Myyntisaamiset	22			15,1	15,1		15,1	
Rahavarat	23			18,3	18,3		18,3	
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>33,5</b>	<b>33,5</b>			

Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Joukkovelkakirjalainat	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
<b>Yhteensä</b>		<b>54,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1794,4</b>	<b>1848,9</b>	

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
<b>Yhteensä</b>		<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>157,0</b>	<b>158,1</b>	

31.12.2015

 Käyvät arvot  
hierarkiatasoin

Milj. €		Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2015 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
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	
<b>Yhteensä</b>			<b>1,1</b>	<b>1,7</b>	<b>11,9</b>		<b>14,7</b>	

Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	22			10,5	10,5		10,5	
Rahavarat	23			60,7	60,7		60,7	
<b>Yhteensä</b>			<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>71,2</b>		<b>71,2</b>	

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	
<b>Yhteensä</b>		<b>47,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1488,8</b>	<b>1536,6</b>			

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
<b>Yhteensä</b>		<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>194,2</b>	<b>195,1</b>

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
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat</b>		
Muut osuudet	1,7	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

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

#### 19. Pitkäaikaiset saamiset

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

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

#### 20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana

Milj. €	1.1.2016	Tulosvaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ Myydyt tytäryhtiöt	31.12.2016
<b>Laskennalliset veroaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	8,9	0,0		0,7		9,5
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,6	-0,1				6,5
<b>Yhteensä</b>	<b>15,5</b>	<b>-0,2</b>		<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>16,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	138,1	24,3	-0,4		0,1	162,1

Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,8	0,0	0,4			1,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	61,7	-1,1				60,6
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	0,0	0,0		0,0		0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	2,0	0,0			0,0	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>202,6</b>	<b>23,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>225,9</b>

Milj. €	1.1.2015	Tulosvaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ Myytyt tytäryhtiöt	31.12.2015
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	10,3	-0,1		-1,4	0,0	8,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,9	-0,2				6,6
<b>Yhteensä</b>	<b>17,2</b>	<b>-0,3</b>		<b>-1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>15,5</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
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
<b>Yhteensä</b>	<b>187,9</b>	<b>14,7</b>		<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>202,6</b>

## 21. Vaihto-omaisuus

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
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
<b>Yhteensä</b>	<b>103,0</b>	<b>111,8</b>

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
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset	17	15,1	10,5
Siirtosaamiset		1,9	3,4
Muut saamiset		0,9	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>18,0</b>	<b>13,9</b>

Milj. €		31.12.2016	31.12.2015
<b>Siirtosaamisten erittely</b>			
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
<b>Yhteensä</b>		<b>1,9</b>	<b>3,4</b>

## 23. Rahavarat

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

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
<b>Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:</b>		
Pääomanpalautus 0,00 (0,42) euroa/osake	0,0	-21,3
Osinko 0,50 (0,20) euroa/osake	-25,4	-10,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-25,4</b>	<b>-31,5</b>

## 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 osakeannissa 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 arvoon on vähintään 30 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoon 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
<b>Eläkevelvoitteet faseessa</b>		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	0,0	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	0,0	-0,1
<b>Etuuspohjainen nettovelka faseessa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.</b>	<b>0,1</b>	<b>1,6</b>
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
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

## Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Milj. €	2016	2015
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>
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
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

## Taseen etuus pohjaisen nettovelan muutokset

Milj. €	2016	2015
<b>Taseen eläkevelka 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,1	-0,1
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	-0,1	-0,4
<b>Taseen etuus pohjainen nettovelka 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu

Milj. €	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
<b>Tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu</b>		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,1
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,1	-0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>
Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuus pohjaisiin järjestelyihin vuonna 2017 (2016)	0,0	0,0

Järjestelyyn kuuluvien varat ovat hyväksyttäviä vakuutuksia.

## Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset

Diskonttaus korko	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
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Rakennuttamistoiminta		0,8	0,8
Eläkevelvoitteet	25	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>0,8</b>	<b>0,8</b>

## 27. Korolliset velat

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

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

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
<b>Pitkäaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,5	-35,9	-35,4	1,1	-34,2	-33,1
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-18,5	-18,5	-	-13,6	-13,6
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>-54,4</b>	<b>-53,9</b>	<b>1,1</b>	<b>-47,8</b>	<b>-46,7</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-1,1	-1,1	-	-0,1	-0,1
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	-	-	-0,8	-0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>-55,5</b>	<b>-55,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-48,7</b>	<b>-47,6</b>

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

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 valuuttavaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaus erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 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	
<b>Varaukset kauden lopussa 31.12.2015</b>	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
<b>Varaukset kauden lopussa 31.12.2016</b>	<b>4,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>4,9</b>

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

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
<b>Ostovelat ja muut velat</b>			
Saadut ennakot		16,7	10,9
Ostovelat	17	8,5	6,8
Muut velat		4,5	6,0
Siirtovelat		40,2	24,3
<b>Ostovelat ja muut velat yhteensä</b>		<b>69,9</b>	<b>47,9</b>

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

### 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 "Herkkyyshanalyysi, 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.

## Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski 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 merkityksetön. 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, komitoiduilla luottolimiitteillä, 400 (290) milj. euroa, sekä ei-sitovalla shekkitililimiitillä, 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 SATOille Baa3-luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATOn rahoitusopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn 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 %
Vaihtuvakorkeiset lainat	-7,2	0,5	-	-	-8,3	0,5	-	-
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset	0,8	-0,1	3,5	-0,4	0,8	-0,1	4,4	-0,5
Koronvaihtosopimukset	3,9	-0,4	27,1	-2,8	3,7	-0,4	21,4	-2,2
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>30,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>25,8</b>	<b>-2,7</b>

#### 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 valuuttavaihtosopimukset	9,9	-9,9	-	-	10,5	-10,5	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	-	-	-	-	0,2	-0,2
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>

#### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2016

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

<b>Johdannaissopimukset</b>						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut						0,0
Valuuttatermiinit, kassasta maksut						0,0
Korkojohdannaiset	-12,0	-32,4	-6,6			-51,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-12,0</b>	<b>-32,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-51,0</b>
<b>Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä</b>	<b>-202,8</b>	<b>-1 462,9</b>	<b>-293,2</b>	<b>-92,6</b>	<b>-134,3</b>	<b>-2 185,8</b>

31.12.2015

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2015 Yhteensä	
<b>Rahoitusvelat</b>							
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
<b>Yhteensä</b>	<b>-221,5</b>	<b>-978,4</b>	<b>-503,9</b>	<b>-93,3</b>	<b>-111,2</b>	<b>-1 908,2</b>	
<b>Johdannaissopimukset</b>							
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	1,6						1,6
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-2,3						-2,3
Korkojohdannaiset	-10,6	-29,5	-3,5			-43,6	
<b>Yhteensä</b>	<b>-11,4</b>	<b>-29,5</b>	<b>-3,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-44,4</b>	
<b>Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä</b>	<b>-232,9</b>	<b>-1 007,9</b>	<b>-507,3</b>	<b>-93,3</b>	<b>-111,2</b>	<b>-1 952,6</b>	

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

### 32. Muut vuokrasopimukset

#### Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:</b>		
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
<b>Yhteensä</b>	<b>11,3</b>	<b>13,5</b>

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistofiloja. 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
<b>Tulosaikuteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>			
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
<b>Yhteensä</b>		<b>-122,5</b>	<b>-55,4</b>

\* 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
<b>Lainavakuudet</b>		
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
--------------------------------	-----	-----

## Sivovat 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

SATOSSA 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 osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoitavassa 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 hallituspaijan kautta.

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

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

Lähipiirin kanssa 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
<b>Liiketoimet lähipiirin kanssa</b>		
Vuokrasopimukset	0,0	0,2
Vakuutusmaksut	0,0	1,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>

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

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

Tuhat €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot</b>		
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
<b>Yhteensä</b>	<b>496</b>	<b>676</b>

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 aktivoituiden vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,1	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 tytäryhtykset

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
<b>SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt</b>		
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
<b>Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt</b>		
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
<b>Muut osakkeet</b>		
Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	102,2	2,2
<b>Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt</b>		
<b>Sato-Asunnot Oy</b>		
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 Mafinniitynkuja 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 Kallioliina As Oy	0,8	0,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Helsingin Kangaspellontie 1–5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	10,0	10,0
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Klaavuntie 8–10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kristianinkatu 11–13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 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 Päivöläntie 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
Jussinhoivi 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
Myllysalama As Oy	61,9	61,9
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Naantalın Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Niittaajankadun Klaava As Oy	100,0	100,0
Nokian Miharintie 38–40 As Oy	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 Paalikatku 23 As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 78 Asunto Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Pirilänportti As Oy	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
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Raision Tasontorni 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
Riviuhkola As Oy	31,6	31,6
Ryytikuja 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
Sulkaolku 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 Linnanherra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Puistofasaani As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	48,2	48,2
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	46,6	46,6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri 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 Kupittaaan 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 Heparinne 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
Vuomerensalpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuoreksen Vega, Tampere As Oy	88,8	88,8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
Ylöjärven Soppeenkatuja As Oy	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
OOO SATO RUSS	100,0	100,0
<b>SATOkoti Oy</b>		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100,0	100,0
Tohlopinkontu Koy	100,0	40,0
<b>SATOkoti 3 Oy</b>		
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
<b>Sato-Rakennuttajat Oy</b>		
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
<b>SATO VK Oy</b>		
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 Tulisuoventie 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 Naavankierro 10 As Oy	87,8	5,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	88,6	31,2
<b>SATO VK 15 Oy</b>		
Espoon Puropuisto 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
<b>SATO VK 16 Oy</b>		
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
Raision Toripuisto As Oy	56,9	20,8
Tampereen Kyyhky As Oy	11,1	8,1
<b>SATO VK 17 Oy</b>		
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	76,6	6,9
Helsingin Otto Brandtin 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 Verkapatruuna 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
<b>Sato-Osaomistus Oy</b>		
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 Ristinientie 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 Brandtin 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
Raision Siirinsopukka As Oy	82,9	82,9
Raision 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 Naavankierto 10 As Oy	87,8	82,5
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	88,6	57,4
<b>Suomen Satokodit Oy</b>		
Espoon Kaskenkaatajantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
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
<b>Suomen Vuokrakodit Oy</b>		
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 Moisionaukea 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 Kevätpuro 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
<b>Vatrotalot 2 Oy</b>		
SATO-Osaomistus	100,0	100,0
<b>Vatrotalot 3 Oy</b>		
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45,0	45,0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
<b>Vatrotalot 5 Oy</b>		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	13,2	13,2
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	61,1	61,1
<b>SVK yhtymä Oy</b>		
Suomen Vuokratodit 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
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>-5,5</b>	<b>-6,2</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-39,0	-26,5
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-44,4</b>	<b>-32,7</b>
Konserniavustukset	10	110,2	68,7
Tuloverot	11	-13,2	-7,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>52,6</b>	<b>28,7</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>			
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 osakkuusyryyksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,0
<b>Yhteensä</b>		<b>1 085,7</b>	<b>821,5</b>
<b>Vaihto- ja rahoitusomaisuus</b>			
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
<b>Yhteensä</b>		<b>323,0</b>	<b>97,0</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 408,7</b>	<b>918,5</b>

VASTATTAVAA			
<b>Oma pääoma</b>	21	22	
Osakepääoma			4,4
Vararahasto			43,7
Muut rahastot			116,1
Edellisten tilikausien voitot			71,2
Tilikauden voitto			52,6
<b>Yhteensä</b>			<b>288,0</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	23		0,0
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen	24		901,1
Lyhytaikainen	25		219,6
<b>Yhteensä</b>			<b>1 120,7</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>			<b>1 408,7</b>
			<b>918,5</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
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
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>-4,1</b>	<b>-5,3</b>
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
<b>Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>-4,5</b>	<b>-10,7</b>
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
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-37,1</b>	<b>-42,4</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
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
Myönnettyt lainat	0,0	-4,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	3,4	0,7
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-247,5</b>	<b>-324,5</b>

<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
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
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>286,0</b>	<b>375,0</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>11,2</b>	<b>3,1</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>12,6</b>	<b>11,2</b>



## 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
<b>Yhteensä</b>	<b>7,3</b>	<b>4,9</b>

### 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
<b>Yhteensä</b>	<b>6,0</b>	<b>5,4</b>

### 3. Materiaalit ja palvelut

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

## 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
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0</b>	<b>3,8</b>

## 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
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>

## 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
<b>Yhteensä</b>	<b>12,1</b>	<b>10,8</b>

## 9. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	1,7	5,2
Muilta	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>5,2</b>
<b>Milj. €</b>	<b>1.1.-31.12.2016</b>	<b>1.1.-31.12.2015</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	-7,0	-6,8
Muille	-33,6	-24,9
<b>Yhteensä</b>	<b>-40,6</b>	<b>-31,7</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-39,0</b>	<b>-26,5</b>

## 10. Konserniavustukset

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Saadut konserniavustukset	110,2	68,7
<b>Yhteensä</b>	<b>110,2</b>	<b>68,7</b>

## 11. Tuloverot

Milj. €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	13,2	7,2
<b>Yhteensä</b>	<b>13,2</b>	<b>7,2</b>

## TASEEN LIITETIEDOT

### 12. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	2016	2015
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>

### 13. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	2016	2015
<b>Maa- ja vesialueet</b>		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### Rakennukset ja rakennelmat

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

**Liittymismaksut**

Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>

**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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>

**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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 081,2</b>	<b>816,7</b>

## 15. Osuudet osakkuusyhtyeissä

Milj. €	2016	2015
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 16. Muut osakkeet ja osuudet

Milj. €	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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1082,1</b>	<b>817,6</b>

## 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
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>4,7</b>	<b>6,5</b>

## 18. Pitkäaikaiset saamiset

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

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

## 19. Lyhytaikaiset saamiset

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>		
Myyntisaamiset	1,3	0,0
Lainasaamiset	0,0	3,4
Muut saamiset	295,5	65,1
Siirtosaamiset	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>296,9</b>	<b>68,8</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Myyntisaamiset	0,3	0,3
Lainasaamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	0,3	2,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>2,5</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>297,6</b>	<b>71,2</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>305,7</b>	<b>79,4</b>
<b>Siirtosaamisten olennaiset erät</b>		
Korot	0,0	0,0
Verojaksotus	0,0	2,0
Muut	0,4	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>

## 20. Oma pääoma

Milj. €	2016	2015
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>
<b>Vararahasto 1.1.</b>	<b>43,7</b>	<b>43,7</b>
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>43,7</b>	<b>43,7</b>

Käyttörahassto 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahassto 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 13.12.	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
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>52,6</b>	<b>28,7</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>288,0</b>	<b>147,8</b>

## 21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Milj. €	2016	2015
Käyttörahassto	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
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>239,8</b>	<b>99,7</b>

## 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
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 24. Pitkäaikainen vieras pääoma

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

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

<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>901,1</b>	<b>592,9</b>
---	--------------	--------------

<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>77,9</b>	<b>52,9</b>
--	-------------	-------------

## Johdannaiset

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>		
Koronvaihtosopimukset	538,4	499,6

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

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

## 25. Lyhytaikainen vieras pääoma

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	68,1	59,6
Siirtovelat	16,9	1,9
<b>Yhteensä</b>	<b>85,4</b>	<b>62,0</b>
<b>Velat muille</b>		
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
<b>Yhteensä</b>	<b>134,2</b>	<b>115,8</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>219,6</b>	<b>177,8</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1120,7</b>	<b>770,7</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
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
<b>Yhteensä</b>	<b>39,8</b>	<b>12,8</b>

## 26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Milj. €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Konserniyhtiön velasta</b>		
Takaukset	314,8	510,5
<b>Yhteensä</b>	<b>314,8</b>	<b>510,5</b>
<b>Milj. €</b>		
<b>Muut vastuut</b>		
Vuokrasopimuksista maksettavat määrät, Panuntien toimitilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,7	1,7
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,1	6,9
Yli viiden vuoden kuluttua	1,8	3,4
<b>Yhteensä</b>	<b>10,6</b>	<b>12,0</b>

SATO Oyj on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimitiloja. 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 velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

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

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 tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytetty 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- tai hankintamenoihin perustuen. Kauppaa- arvo määritetään perustuen kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Tuottoarvot määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. SATO käyttää ulkopuolista kiinteistöarvioijaa, 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 käypää arvoa koskevista 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 käytettävien 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 kirjanpitoikäisyyttä suhteessa soveltuvaan tilinpäätössääntöön.

### 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 tilinpäätössääntöihin.
- 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 suojautukseen korko- ja valuutariskeiltä. 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 tilinpäätössääntöihin.
- 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 virheellisyyttä.

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

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

— Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, 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.

Kommunikoimme 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 kommunikoimme 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 ( %)	$= \frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto ( %)	$= \frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste ( %)	$= \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Tulos / osake (€)	$= \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Oma pääoma / osake (€)	$= \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS -/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos - Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot -/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut -/+ Tonttirealisointien myyntikate -/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos -/+ Edellisten erien laskennalliset verot - Määräysvallattomien osuus
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)	Nettovarallisuus -/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja -/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)
Operatiivinen kassavirta (CE)	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuus pohjaiset 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](http://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 ilmoittautumisajan 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](http://www.sato.fi). Lisätietoja saa osoitteesta [viestinta \(at\) sato.fi](mailto:viestinta(at)sato.fi).

## Osakkeiden jakauma 2.1.2017

Omistaja	Omistusosuus %
Balder Finska Otas 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.