

## Tilinpäätös 2015

### SISÄLLYSLUETTELO

<b>Konsernin tuloslaskelma, IFRS</b>	1
<b>Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS</b>	1
<b>Konsernitase, IFRS</b>	2
<b>Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS</b>	3
<b>Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS</b>	4
<b>Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS</b>	
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	5
2. Tuloslaskelman liitetiedot	10
3. Segmenttiliitetiedot	10
4. Myyntien sijoitusasuntojen tulosvaikutus	10
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	10
6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	11
7. Tilintarkastajien palkkiot	11
8. Poistot ja arvonalentumiset	11
9. Tutkimus- ja kehittämismenot	11
10. Rahoitustuotot ja -kulut	12
11. Tuloverot	12
12. Osakekohtainen tulos	12
13. Sijoitusasunnot	13
14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	15
15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet	15
16. Osuudet muissa yhteisöissä	16
17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain	17
18. Myytävissä olevat rahoitusvarat	18
19. Pitkäaikaiset saamiset	18
20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana	18
21. Vaihto-omaisuus	19
22. Myyntisaamiset ja muut saamiset	19
23. Rahavarat	19
24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	19
25. Eläkevelvoitteet	20
26. Korottomat velat	22
27. Korolliset velat	22
28. Johdannaiset	22
29. Varaukset	23
30. Ostovelat ja muut velat	23
31. Rahoitusriskien hallinta	24
32. Muut vuokrasopimukset	26
33. Rahavirtalaskelman liitetiedot	26
34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	27
35. Lähipiiritapahtumat	27
36. Vieraan pääoman menot	29
37. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat	29
38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryhtykset	30
<b>Tunnusluvut</b>	40

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Vuokratuotot		249,4	243,2
Uudisasuntomyynnin tuotot		72,7	60,6
Maa-alueiden myyntituotot		0,7	7,9
Muut tuotot		0,6	0,5
<b>Liikevaihto</b>		<b>323,4</b>	<b>312,3</b>
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut		-95,1	-92,1
Tonttivuokrat		-2,4	-2,3
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut		-66,5	-54,7
Myydyt maa-alueet		-0,4	-6,7
<b>Liiketoiminnan kulut</b>		<b>-164,5</b>	<b>-155,9</b>
<b>Nettotuotot</b>		<b>158,9</b>	<b>156,5</b>
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	4	95,5	24,8
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	4, 13	-87,0	-25,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	13	62,4	63,8
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-8,7	-8,0
Hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-21,3	-20,4
Liiketoiminnan muut tuotot	5	2,0	1,4
Liiketoiminnan muut kulut	5	-5,5	-1,1
<b>Liikevoitto</b>		<b>196,5</b>	<b>191,3</b>
Rahoitustuotot		0,9	0,9
Rahoituskulut		-37,9	-40,0
	10	-37,0	-39,1
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>159,4</b>	<b>152,2</b>
Tuloverot	11	-32,5	-31,8
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>127,0</b>	<b>120,5</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		126,8	120,3
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		127,0	120,5
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>	12		
Laimentamaton (euroa)		2,49	2,37
Laimennettu (euroa)		2,49	2,37
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,8	50,8

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €		1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Etuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät		0,1	-0,2
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0
<b>Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>	25	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>
Rahavirran suojaus		6,9	-22,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0	-0,7
Muuntoerot		-0,1	-0,2
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-1,4	4,7
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>5,5</b>	<b>-18,9</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>5,6</b>	<b>-19,1</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>132,5</b>	<b>101,4</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		132,4	101,2
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		132,5	101,4

## KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2015	31.12.2014
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoitusasunnot	13	2 752,9	2 528,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	2,2	2,4
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	1,8	1,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhteisöissä	16	0,0	0,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat	17, 18	1,7	1,7
Saamiset	19, 28	13,0	10,8
Laskennalliset verosaamiset	20	15,5	17,2
<b>Yhteensä</b>		<b>2 787,0</b>	<b>2 561,5</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	21	111,8	188,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	13,9	13,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		6,3	7,1
Rahavarat	17, 23	60,7	31,8
<b>Yhteensä</b>		<b>192,7</b>	<b>240,1</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>2 979,7</b>	<b>2 801,6</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-35,1	-40,6
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1,9	23,3
Kertyneet voittovarot		978,1	861,4
<b>Yhteensä</b>	24	<b>993,1</b>	<b>892,2</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>		<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>993,2</b>	<b>892,3</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	20	202,6	187,9
Varaukset	29	5,2	2,9
Johdannaisvelat	17, 20, 28	47,8	53,5
Korottomat velat	25, 26	0,8	0,5
Korolliset velat	17, 27	1 488,8	1 373,7
<b>Yhteensä</b>		<b>1 745,2</b>	<b>1 618,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	30	49,5	70,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		4,3	8,8
Korolliset velat	17, 27	187,4	211,1
<b>Yhteensä</b>		<b>241,2</b>	<b>290,8</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 986,5</b>	<b>1 909,3</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>2 979,7</b>	<b>2 801,6</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1. - 31.12.2015	1.1. - 31.12.2014
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>		127,0	120,5
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	33	-56,9	-63,1
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot	4	-8,6	0,9
Muut oikaisut		-2,5	-1,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		38,3	40,6
Korkotuotot		-0,8	-0,7
Osinkotuotot		0,0	-0,1
Verot		32,5	31,8
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>		<b>128,8</b>	<b>128,8</b>
<b>Käyttöpääoman muutos:</b>			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-1,1	-1,9
Vaihto-omaisuuden muutos		76,7	2,2
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-18,6	7,9
Maksetut korot		-40,9	-41,1
Saadut korot		0,9	1,2
Maksetut verot		-21,0	-15,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>124,8</b>	<b>81,3</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		0,3	-0,1
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-250,4	-174,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-1,3	-1,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		2,2	0,4
Myönnetyt lainat		-3,2	-2,1
Sijoitusomaisuuden realisointi		59,1	24,6
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-193,3</b>	<b>-152,4</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		1,1	28,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		483,7	254,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-355,5	-194,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset		-31,5	-30,5
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>97,7</b>	<b>57,5</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat kauden alussa		31,8	46,4
Kurssierot		-0,1	-1,0
Yritysjärjestelyiden rahavarat		-0,3	0,0
Rahavarat kauden lopussa		60,7	31,8

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>4,4</b>	<b>-21,9</b>	<b>43,7</b>	<b>44,5</b>	<b>750,9</b>	<b>821,7</b>	<b>1,0</b>	<b>822,8</b>
Laaja tulos								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					-0,2	-0,2		-0,2
Rahavirran suojaus		-18,2				-18,2		-18,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,6				-0,6		-0,6
Muuntoerot	0,0				-0,2	-0,2		-0,2
Muut muutokset					-0,2	-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden tulos					120,3	120,3	0,1	120,5
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-18,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>119,8</b>	<b>101,0</b>	<b>0,1</b>	<b>101,2</b>
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-9,2	-9,2	0,0	-9,2
Pääoman palautus				-21,2		-21,2	0,0	-21,2
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-21,2</b>	<b>-9,2</b>	<b>-30,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-30,5</b>
Muut oikaisut		0,0		0,0	-0,1	-0,1	-1,1	-1,2
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-18,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-21,2</b>	<b>110,5</b>	<b>70,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>69,5</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	<b>4,4</b>	<b>-40,6</b>	<b>43,7</b>	<b>23,3</b>	<b>861,4</b>	<b>892,2</b>	<b>0,1</b>	<b>892,3</b>

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	<b>4,4</b>	<b>-40,6</b>	<b>43,7</b>	<b>23,3</b>	<b>861,4</b>	<b>892,2</b>	<b>0,1</b>	<b>892,3</b>
Laaja tulos								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät					0,1	0,1		0,1
Rahavirran suojaus		5,5				5,5		5,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,0		0,0
Muuntoerot					-0,1	-0,1		-0,1
Muut muutokset						0,0		0,0
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								
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>

## SATO OYJ

### Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

#### 1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

##### Yrityksen perustiedot

Konsernin emoyhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2015 konsernitilinpäätöksen 27.1.2016. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

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

SATOn asunostosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asunotarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto rajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asunorahasto (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 2015 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoitusasuntoja, myytävissä olevia sijoituksia, johdannaisia ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamusten tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Arviot ja oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. 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 muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille.

Laatimisperiaatteiden kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät" esitetään tietoa niistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa saattavat aiheuttaa eniten 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 alituu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohdetta koskevaa valtaansa.

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

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

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

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

##### Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

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

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

Tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten muuntoerot sekä tilikauden tuloksen ja laajan tuloksen muuntamisesta tilikauden keskikurssihin ja taseen muuntamisesta tilinpäätöspäivän valuuttakurssihin johtuvat kurssierot kirjataan oman pääoman "Muuntoero" riville ja muutos laajan tuloksen muuntoeroihin. Ulkomaanrahan määräisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan ulkomaanrahamääräisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

##### Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnot ovat IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. Sijoitusasuntoina ei arvosteta osaomistusasuntoja, jotka käsitellään konsernissa strukturoituna yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintameno, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset

rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Rakenteilla olevat kohteet, aravakohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenuun 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 hankintamenuun 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 vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arviotuna taloudellisena vaikutusajana, jotka ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto 5-10 vuotta  
Muut aineelliset hyödykkeet 3-6 vuotta

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

### Aineettomat hyödykkeet

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

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

### Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. Mikäli 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 vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuuserästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävä muutos. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

### Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuun tai todennäköiseen nettorealisointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen

valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

- rakenteilla olevat asunnot, joiden kirjanpitoarvo muodostuu keskeneräisten hankkeiden taseeseen kirjatusa 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 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, laina- ja muut saamiset, jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat sekä suojauslaskennan alaiset johdannaiset. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

#### *Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat*

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS 39:ssä 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 määritettävissä. Ne sisältyvät taseeseen myyntisaamisista ja muut saamiset – ryhmään luonteensa mukaisesti joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

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

#### *Myytävissä olevat rahoitusvarat*

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

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonalentuminen, jolloin 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 juoksu-aika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

## Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

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

## Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta

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

## Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvараusta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvараuksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset, oikeudenkäyntikuluvараukset 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 rahoitusleasingisopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

### Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasing- sopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan alkamishetkellään ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan

vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisenä pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

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

## Vieraan pääoman menot

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

## Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisenä vaikutusaikana 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:n mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuloissa.

## Eläkejärjestelyt

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

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

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

Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi 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 verojen 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 arvomuutosrahaston 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 osakkuusyriytysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, 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.

## Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATOssa keskeiset arviot liittyvät seuraaviin osaluokkiin: Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta tulee vuosittain arvioida, esiintyykö viitteitä siitä, että näiden hyödykkeiden arvo saattaisi olla alentunut. Jos viitteitä esiintyy, kyseisistä omaisuuseristä kerrytettävissä oleva rahamäärä tulee arvioida.

## Päätyneellä tilikaudella tehdyt muutokset raportoinnissa

SATO muutti tilikauden 2015 alusta lähtien tuloslaskelman esittämistapaa kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille merkityksellisempää ja tarkempaa tietoa kulujen muodostumisesta ja tarkoituksesta liiketoiminnassa. Tämän lisäksi SATO on alkanut raportoida osavuosikatsausten yhteydessä kumulatiivisten lukujen lisäksi kvartaalimuutoslukuja, millä pyritään informatiivisempään raportointiin kunkin kvartaaliin kohdistuvista muutoksista.

Konsernin vuokra-asunnot on aikaisemmillä tilikausilla ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvien asuntojen osuuden supistuessa koko asunto-omaisuuden arvosta, SATOn hallitus päätti luopua nykyisestä segmenttijaoista vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa on raportoitu yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

## Päätyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2015 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

- Muutokset IAS 19:ään *Työsuhde-etuudet - Defined Benefit Plans: Employee Contributions* (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on selvennetty kirjanpitoikäsihtelyä, kun etuusperusteisessa järjestelyssä edellytetään työntekijöiden tai kolmansien osapuolien maksuja järjestelyyn. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- *IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs)*, muutuskokoelmat 2011–2013 sekä 2010–2012 (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat neljää (2011–2013) ja seitsemää (2010–2012) standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- IFRIC 21 *Julkiset maksut* (sovellettava EU:ssa viimeistään sen ensimmäisen tilikauden alusta, joka alkaa 17.6.2014 tai sen jälkeen): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen kirjanpitoikäsihtelyä. Julkisesta maksusta johtuva velka on kirjattava silloin, kun lainsäädännössä määritelty, maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. IFRIC 21:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät tuloverot, sakot tai muut rangaistuskasvatukset sekä sellaiset maksut, jotka kuuluvat muiden IFRS-standardien soveltamisalaan. Tulkinnalla ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

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

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 31.12.2015.

- Muutos IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen*: Disclosure Initiative\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla on tarkoitus rohkaista yhteisöjä käyttämään harkintaa tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja määrittäessä. Muutoksilla selvennetään esimerkiksi olennaisuuden käsitteen soveltamista ja harkinnan käyttöä tilinpäätöksen liitetietojen järjestyksen ja paikan määrittämisessä. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 16:een *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* ja IAS 38:aan *Aineettomat hyödykkeet - Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation\** (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla selvennetään IAS 16:ta ja IAS 38:aa. Tuotoperusteisia poistomenetelmiä ei voida soveltaa aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin ja vain harvoin aineettomiin hyödykkeisiin. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 16:een *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* ja IAS 41:ään *Maatalous - Bearer Plants* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutetut standardit edellyttävät, että tuottavan kasvin määritelmän täyttävät biologiset hyödykkeet käsitellään kirjanpidossa IAS 16:n soveltamisalaan kuuluvina aineellisina käyttöomaisuushyödykkeinä IAS 41:n soveltamisen sijaan. Näillä muutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 10:een *Konsernitilinpäätös, IFRS 12:een Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä* ja IAS 28:aan *Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyriytyksiin - Investment Entities: Applying the Consolidation Exception \** (Muutoksia sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Kapea-alaiset muutokset IFRS 10:een, IFRS 12:een ja IAS 28 selkiyttävät sijoittajayhteisöjen kirjanpitoa koskevia vaatimuksia. Muutokset myös tarjoavat tietyissä olosuhteissa helpotuksia, jotka alentavat standardin soveltamisesta aiheutuvia menoja. Muutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 11:een *Yhteisjärjestelyt - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on annettu uutta ohjeistusta IFRS 11:een siitä, miten kirjanpidossa käsitellään yhteisessä toiminnossa olevan osuuden hankintaa, kun yhteinen toiminto muodostaa liiketoiminnan. Tällöin on sovellettava liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitoikäsihtelyä. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 27:ään *Erillistilinpäätös - Equity Method in Separate Financial Statements\** (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardimuutosten myötä yhteisöjen on mahdollista käsitellä tytäryhteisö- ja osakkuusyriytyksiin tehdyt sijoitukset erillistilinpäätöksissään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Uusi IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts\** (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 14 on ensimmäinen IFRS-standardi, jossa annetaan ohjeistusta hintasääntelyn vaikutusten kirjanpitoikäsihtelyyn. Se on väliaikaiseksi tarkoitettu standardi, joka koskee IFRS-tilinpäätöksen ensilaatijoita. Ensilaatijoiden on mahdollista jatkaa hintasääntelyihin toimintoihin liittyvien aiempien kirjanpitoikäsihtelyjen soveltamista sillä aikaa kun IASB kehittää lopullisen tätä osa-alueita käsittelevän standardin. IFRS 14:n soveltaminen ei ole pakollista. Uudella standardilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- *IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs)*, muutuskokoelma 2012–2014\* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin

tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat neljää standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.

- Uusi IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 15 luo kattavan viitekehyksen sen määrittämiseksi, voidaanko myyntituottoja tulouttaa, kuinka paljon ja milloin. IFRS 15 korvaa voimassaolevan tuloutusta koskevan ohjeistuksen, mm. IAS 18:n *Tuotot*, IAS 11:n *Pitkäaikaishankkeet* sekä IFRIC 13:n *Kanta-asiakasohjelmat*. IFRS 15:n mukaan yhteisön on kirjattava myyntituotot sellaisena rahamääränä, joka kuvastaa vastiketta, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan. SATO arvioi IFRS 15:n vaikutuksia.
- Uusi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin. IFRS 9:ään 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. SATO selvittää vielä standardin vaikutuksia.

## 2. Tuloslaskelman liitetiedot

Tuloslaskelman esittämistapaa on muutettu vuoden 2015 alusta lähtien kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Esittämistavan muutoksen perustana on johdon näkemys siitä, että toimintokohtainen esittämistapa antaa luotettavampaa ja merkityksellisempää informaatiota, kun tuottojen ja kulujen kohdistaminen liiketoiminnan eri osa-alueille raportoidaan tarkemmin. Vertailutiedot on luokiteltu vastaavasti.

## 3. Segmenttiliitetiedot

SATOn kannattavuus esitetään yhtenä kokonaisuutena. Merkittävät operatiiviset päätökset tekee SATOn hallitus. Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit on kohdistettu 2000-luvulla SATO-liiketoimintaan, ja VATRO-liiketoiminnan merkitys on huomattavasti pienentynyt. SATOn hallitus päätti luopua ylimmän johdon operatiivisessa raportoinnissa vuonna 2014 ja aikaisemmillä tilikausilla esitetystä segmenttijaosta, ja tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen

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. €	2015	2014
<b>Varat alueittain</b>		
Suomi	2 867,1	2 697,7
Venäjä	112,6	103,9
<b>Yhteensä</b>	<b>2 979,7</b>	<b>2 801,6</b>

## 4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulovaikutus

Milj. €	2015	2014
<b>Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/ -tappiot</b>		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	15,3	2,0
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-6,7	-2,9
<b>Yhteensä</b>	<b>8,6</b>	<b>-0,9</b>

Milj. €	2015	2014
<b>Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista</b>		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	95,5	24,8
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-87,0	-25,7
<b>Yhteensä</b>	<b>8,6</b>	<b>-0,9</b>

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

Yhteenvedo merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

## 5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Milj. €	liite	2015	2014
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>			
Muut tuotot		2,0	1,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta		0,0	0,4
<b>Yhteensä</b>		<b>2,0</b>	<b>1,4</b>

Milj. €		2015	2014
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>			
Muut kulut		1,0	0,8
Oikeudenkäyntikuluvaraus	29	4,4	0,2
<b>Yhteensä</b>		<b>5,5</b>	<b>1,1</b>

## 6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Milj. €	liite	2015	2014
<b>Henkilöstökulut</b>			
Palkat		11,0	10,3
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt		2,0	1,8
Eläkekulut - etuusperusteiset järjestelyt	25	0,1	0,1
Muut henkilösivukulut		0,3	0,4
<b>Yhteensä</b>		<b>13,3</b>	<b>12,6</b>

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 35. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 172 (165) henkilöä.

## 7. Tilintarkastajien palkkiot

Milj. €	2015	2014
<b>Tilintarkastajien palkkiot</b>		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,1
Muut palvelut	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG Oy Ab.

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

## 8. Poistot ja arvonalentumiset

Milj. €	liite	2015	2014
<b>Poistot hyödykeryhmittäin</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,5	0,6
Aineettomat hyödykkeet	15	0,7	0,5
<b>Yhteensä</b>		<b>1,2</b>	<b>1,1</b>

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

## 9. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,4 (0,7) milj. euroa tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,6 (0,1) milj. euroa.

## 10. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €	2015	2014
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,7	0,5
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,0	0,1
Valuuttakurssivoitot	0,1	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista	-24,5	-26,9
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,3	-11,3
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	-0,4	-0,8
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,4	0,7
Muut rahoituskulut	-2,1	-1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>-37,9</b>	<b>-40,0</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>-37,0</b>	<b>-39,1</b>

## 11. Tuloverot

Milj. €	2015	2014
<b>Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	17,0	16,8
Edellisten tilikausien verot	0,4	0,0
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	15,0	14,9
<b>Yhteensä</b>	<b>32,5</b>	<b>31,8</b>

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

Milj. €	2015	2014
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>159,4</b>	<b>152,2</b>
<b>Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla</b>		
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,1	1,0
Verovapaat tulot	0,0	-0,1
Tulevilla tilikausilla kirjanpidossa tuloutettavat	0,0	0,3
Aiemmillä tilikausilla verolaskelmassa tuloutetut	-0,3	-0,3
Verot aiemmilta tilikausilta	0,4	0,0
Muut erät	0,3	0,4
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>1,3</b>
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>32,5</b>	<b>31,8</b>

## 12. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	2015	2014
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	126,8	120,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kp)	50,8	50,8
<b>Osakekohtainen tulos (€)</b>		
Laimentamaton	2,5	2,4
Laimennettu	2,5	2,4

### 13. Sijoitusasunnot

Milj. €	liite	2015	2014
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa</b>		<b>2 528,0</b>	<b>2 316,0</b>
Hankitut uudet sijoitusasunnot		218,0	152,5
Lisäinvestoinnit		29,1	20,1
Myydyt sijoitusasunnot	4	-87,0	-25,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	36	1,1	1,2
Siirrot erien välillä		1,3	0,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *		62,4	63,8
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa</b>		<b>2 752,9</b>	<b>2 528,0</b>

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisessa erä sisältää kurssitappiota -9,3 (-41,2) miljoonaa euroa.

#### Merkittävimmät investoinnit kauden aikana:

SATO on ostanut kauden aikana 379 vuokra-asuntoa ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä. Pääosa asunnoista on pienasuntoja pääkaupunkiseudulla. Kaupan arvo oli 68 miljoonaa euroa.

#### Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana:

Kauden aikana SATO on myynyt 760 aravavuokra-asuntoa Kiinteistö Oy Y-asunnoille (Y-Säätiö). Asunnot sijaitsevat pääasiassa Jyväskylässä, Lahden seudulla sekä pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. SATO on myös myynyt 268 aravavuokra-asuntoa Kunta-asuntojen Kunta-aravat Oy:lle. Asunnot sijaitsevat Lohjalla, Jyväskylässä, Oulussa ja Rovaniemellä. Kauppahinta oli viranomaisten vahvistama hinta.

#### Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asutokannan 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 arviointimetoista, 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 hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikeudesta sille kaudelle jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Sijoitusasuntojen käypä arvo kuvastaa pääasiallisilla markkinoilla toteutuvaa hintaa huomioiden asunnon kunnon ja sijaintipaikan.

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppaa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenuon

### 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 kiinteistöväliittäjien antamaa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. SATOn arvion mukaan kyseinen lähde edustaa parhaiten saatavilla olevaa markkinadataa. Kauppa-arvoon tehdään kohdekohtainen vuokratulovähennys kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL).

### Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratuottovelvoitteita 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.

### Hankintameno

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

Milj. €	2015	2014
<b>Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain</b>		
Kauppa-arvo	2 054,1	1 767,3
Tuottoarvo	508,5	512,2
Tasearvo	190,3	248,5
<b>Yhteensä</b>	<b>2 752,9</b>	<b>2 528,0</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	-186,9	-9,5 %	-93,4	-4,8 %	93,4	4,8 %	186,9	9,5 %
<b>Tuottoarvokohteet</b>								
Tuottovaatimus	50,8	11,9 %	24,1	5,7 %	-21,8	-5,1 %	-41,6	-9,8 %
Vuokratuotot	-65,5	-15,4 %	-32,8	-7,7 %	32,8	7,7 %	65,5	15,4 %
Hoitokulut	19,8	4,7 %	9,9	2,3 %	-9,9	-2,3 %	-19,8	-4,7 %
Käyttöaste	-65,5	-15,4 %	-32,8	-7,7 %	-	-	-	-

Kaikki SATOn sijoitusasunnot luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

## 14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

2015

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

2014

Milj. €		Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2014 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>		<b>4,3</b>	<b>1,4</b>	<b>5,7</b>
Lisäykset		0,6	0,0	0,6
Vähennykset		-0,2	0,0	-0,2
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>		<b>4,7</b>	<b>1,4</b>	<b>6,1</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa</b>		<b>3,1</b>	<b>0,3</b>	<b>3,4</b>
Vähennysten kertyneet poistot		-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot		0,5	0,0	0,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa</b>		<b>3,4</b>	<b>0,3</b>	<b>3,7</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>		<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>		<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,4</b>

## 15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet

2015

Milj. €		Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2015 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>		<b>0,3</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>
Lisäykset		0,0	1,0	1,0
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>		<b>0,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>
Tilikauden poistot	8	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 kauden alussa</b>		<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>		<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>



## 2014

Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2014 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>	<b>0,3</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>
Lisäykset	0,0	0,6	0,6
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>0,3</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa</b>	<b>0,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>
Tilikauden poistot	0,0	0,5	0,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa</b>	<b>0,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>

## 16. Osuudet muissa yhteisöissä

## Konsernin koostumus

SATOlla on 19 (12) konsernin kannalta olennaista kokonaan omistettua tytäryritystä. SATOlla on kaikkiin näihin tytäryrityksiin sijoituskohdetta koskeva määräysvalta eikä SATOlla ei ole merkittävää määräysvallattomien omistajien osuutta missään tytäryrityksessä.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään konsernissa yhteisinä toimintoina, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen suhteellisella yhdistämistavalla. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistusosuudesta. Mikään näistä yhtiöistä 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

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

Yhteisön osuuksiin konsernitilinpäätökseen sisältyvissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaista riskiä. Osaomistusasunnoista on kerrottu laadintaperiaatteissa sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

## Yhteisyrietykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole olennaisia yhteisyrietyksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2015 ja 2014. Alla yhteenveto ei olennaisista osuuksista yhteisyrietyksissä ja osakkuusyhtiöissä.

Milj. €	2015	2014
<b>Osuudet osakkuusyhtiöissä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Milj. €	2015	2014
<b>Konsernin osuus:</b>		
tilikauden tuloksesta	0,0	0,4
<b>Tilikauden tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>

## 17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

2015 Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Käypään arvoon tuloksessa	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2015 Tasearvot yhteensä	Käyvät arvot hierarkiatasoinen		
							Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>									
	18			1,7		1,7			
	19				11,9	11,9		11,9	
	19, 28	1,1				1,1		1,1	
<b>Yhteensä</b>		<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>11,9</b>	<b>14,7</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>									
	22				10,5	10,5			
	23				60,7	60,7		60,7	
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>71,2</b>	<b>71,2</b>			
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>									
	27				545,5	545,5	537,1	24,0	
	27				943,4	943,4		944,4	
	28	47,8				47,8		47,8	
<b>Yhteensä</b>		<b>47,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 488,8</b>	<b>1 536,6</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>									
	27				187,4	187,4		187,4	
	28	0,9				0,9		0,9	
	30				6,8	6,8			
<b>Yhteensä</b>		<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>194,2</b>	<b>195,1</b>			

2014 Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Käypään arvoon tuloksessa	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2014 Tasearvot yhteensä	Käyvät arvot hierarkiatasoinen		
							Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>									
	18			1,7		1,7			
	19				10,8	10,8		10,8	
	19, 28	0,0				0,0		0,0	
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>10,8</b>	<b>12,5</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>									
	22				10,3	10,3			
	23				31,8	31,8		31,8	
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>42,2</b>	<b>42,2</b>			
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>									
	27				247,8	247,8	207,2	49,0	
	27				1 125,9	1 125,9		1 125,9	
	28	53,5				53,5		53,5	
<b>Yhteensä</b>		<b>53,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 373,7</b>	<b>1 427,3</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>									
	27				211,1	211,1		211,1	
	28	3,4	0,4			3,8		3,8	
	30				6,1	6,1			
<b>Yhteensä</b>		<b>3,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>217,3</b>	<b>221,1</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. €	2015	2014
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat</b>		
Muut osuudet	1,7	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

SATO on luokitellut pitkäaikaiset sijoitukset myytävänä oleviin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Myytävissä olevien varojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenuon, koska niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä. Tilikauden aikana kertyneet käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti pörssinoteerattujen osakkeiden myynnin myötä.

## 19. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. €	liite	2015	2014
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>			
Johdannaissaamiset	28	1,1	0,0
Lainasaamiset		11,9	10,8
<b>Yhteensä</b>		<b>13,0</b>	<b>10,8</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

## 2015

Milj. €	1.1.2015	Tulosvaikut- teisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ Myydyt 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 hankintamenuoista	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>

## 2014

Milj. €	1.1.2014	Tulosvaikut- teisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ Myydyt tytäryhtiöt	31.12.2014
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	5,9	-0,1	4,6		10,3
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,7	0,2		0,0	6,9
<b>Yhteensä</b>	<b>12,6</b>	<b>0,1</b>	<b>4,6</b>	<b>0,0</b>	<b>17,2</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>					
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	107,3	15,3			122,6
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,7	-0,3	-0,2		0,1
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	59,0	2,3		-0,6	60,7
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	4,8	-2,3			2,5
Kohdistetuista hankintamenuoista	2,1	0,0		-0,1	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>173,9</b>	<b>15,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>187,9</b>

## 21. Vaihto-omaisuus

Milj. €	2015	2014
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
Rakenteilla olevat asunnot	9,3	66,7
Valmiit asunnot ja liiketilat	33,5	38,3
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	57,5	71,6
Muu vaihto-omaisuus	11,5	11,5
<b>Yhteensä</b>	<b>111,8</b>	<b>188,1</b>

Vaihto-omaisuuteen aktivoiduista eristä tehdyt alaskirjaukset ovat 1,7 milj. euroa (2014: 3,5 milj. euroa).

## 22. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Milj. €	liite	2015	2014
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset	17	10,5	10,3
Siirtosaamiset		3,4	2,7
Muut saamiset		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>13,9</b>	<b>13,1</b>

Milj. €	2015	2014
<b>Siirtosaamisten erittely</b>		
Vuokraustoiminta	0,1	0,2
Rakennuttamistoiminta	0,4	0,4
Ennakot	0,5	1,0
Kauppahintasaaminen	1,8	0,9
Korkosaamiset	0,1	0,2
Muut siirtosaamiset	0,5	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4</b>	<b>2,7</b>

## 23. Rahavarat

Milj. €	2015	2014
<b>Rahavarat</b>		
Käteinen raha ja pankkitilit	60,7	31,8
<b>Yhteensä</b>	<b>60,7</b>	<b>31,8</b>

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 46,5 (22,6) milj. euroa.

## 24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Milj. €	2015	2014
<b>Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:</b>		
Pääomanpalautus 0,42 (0,42) euroa/osake	-21,3	-21,2
Osinko 0,20 (0,18) euroa/osake	-10,2	-9,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-31,5</b>	<b>-30,5</b>

## Oman pääoman rahastojen kuvaus:

### Osakkeet

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli 31.12.2015 160 000 omaa osaketta. Yhtiökokous valtuutti 2.3.2011 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 160 000 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 0,3 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehdoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehdoista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.2.2016 saakka.

### Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

### Arvonmuutos ja muut rahastot

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

### Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

### Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2015 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,5 euroa/osake (2014: osinkoa 0,2 euroa per osake ja pääoman palautusta 0,42 euroa/osake).

### Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin 978,1 (861,4) milj.€ sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 219,7 (177,5) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

### Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvän arvoon on vähintään 30 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvän arvoon 31.12.2015 on 33,3 (31,8) 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.

## 25. Eläkevelvoitteet

Milj. €	2015	2014
<b>Eläkevelvoitteet taseessa</b>		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	0,1	1,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	-0,1	-1,2
<b>Etuuspohjainen nettovelka taseessa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>

SATOn eläkejärjestely on vakuutusyhtiössä rahastoitu lisäeläkejärjestely, joka täydentää lakisääteistä eläkettä. Se koskee kahta työssä olevaa 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. €	2015	2014
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.</b>	<b>1,6</b>	<b>3,1</b>
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,1	0,1
Järjestelyyn tehty muutos	-0,1	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	-0,3	0,2
Maksetut etuudet	-1,3	-1,9
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>1,6</b>

#### Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Milj. €	2015	2014
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.</b>	<b>1,2</b>	<b>2,7</b>
Korkotuotto	0,0	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	-0,2	-0,1
Maksetut etuudet	-1,3	-1,9
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,4	0,3
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>

#### Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset

Milj. €	2015	2014
<b>Taseen eläkevelka 1.1.</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,1	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	-0,1	0,2
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	-0,4	-0,3
<b>Taseen etuuspohjainen nettovelka 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>

#### Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu

Milj. €	2015	2014
<b>Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu</b>		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,1	0,1
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	-0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>

<b>Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2016 (2015)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
--	------------	------------

Järjestelyyn kuuluvien varat ovat hyväksyttäviä vakuutuksia.

#### Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset

Diskonttaus korko	1,80 %	1,70 %
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50 %	2,00 %
<b>Etuuskohtaisen veloitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio, vuosia</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

## 26. Korottomat velat

Milj. €	2015	2014
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Rakennuttamistoiminta	0,8	-
Eläkevelvoitteet	0,0	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>

## 27. Korolliset velat

Milj. €	2015	2014
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	545,5	247,8
Pankkilainat	650,6	773,1
Korkotukilainat	208,1	215,4
Aravalainat	84,7	137,4
<b>Yhteensä</b>	<b>1 488,8</b>	<b>1 373,7</b>

Milj. €	2015	2014
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Yritystodistukset	103,7	102,7
Pankkilainat	56,8	85,1
Korkotukilainat	18,0	9,1
Aravalainat	8,9	14,2
<b>Yhteensä</b>	<b>187,4</b>	<b>211,1</b>

Syyskuussa SATO laski liikkeelle 300 miljoonan euron vakuudettoman eurooppalaisille sijoittajille tarjotun joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,25 prosentin vuotuista korkoa. Laina sai Moodys'ilta Baa3 luottoluokituksen, ja se on listattu Irlannin pörssiin.

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 483,7 (150,9) milj.€. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporkko oli 2,5 (2,6) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 200 (200) milj.€ sitovia luottolimiittejä 290 (290) milj.€, jotka olivat kokonaisuudessaan käyttämättä 31.12.2015 (31.12.2014 käyttämättä 215 milj.€), sekä ei-sitova shekkilimiitti 5 (5) milj.€

## 28. Johdannaiset

## Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	2015			2014		
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
<b>Pitkäaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,1	-34,2	-33,1	-	-35,2	-35,2
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-13,6	-13,6	-	-17,5	-17,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	-	-	-0,9	-0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>-47,8</b>	<b>-46,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-53,5</b>	<b>-53,5</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,1	-0,1	-	-0,2	-0,2
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-	-	-	-0,4	-0,4
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-0,8	-0,8	-	-3,2	-3,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,8</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>-48,7</b>	<b>-47,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-57,4</b>	<b>-57,4</b>

Milj. €	2015	2014
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	499,6	475,9
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	108,3	110,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	1,6	7,6
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	20,0
<b>Yhteensä</b>	<b>609,4</b>	<b>614,0</b>

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 2,9 (-15,3) 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. €	Rekla- maatio- kuluvaraus	Oikeuden- käynti- kuluvaraus	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset varaukset kauden lopussa 31.12.2014</b>			
Varausten lisäykset	0,6	4,4	5,0
Käytetyt varaukset	-0,3	-2,2	-2,4
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,2	0,0	-0,2
<b>Pitkäaikaiset varaukset kauden lopussa 31.12.2015</b>	<b>3,0</b>	<b>2,2</b>	<b>5,2</b>

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa. Ostovelat ja muut velat ryhmässä oleva varausten lyhytaikainen osuus on tilinpäätöshetkellä 1,5 milj. €.

Oikeudenkäyntikuluvaraus liittyy SATO-Rakennuttajat Oy:n Helsingissä sijaitsevan kohteen rakentamista koskevaan vuonna 2008 alkaneeseen oikeudenkäyntiin, josta Helsingin hovioikeus antoi ratkaisun 30.1.2015. Asunto Oy Helsingin Tila -nimisen rakennusprojektin toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on ollut vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita. Oikeudenkäyntikuluvaraus on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin.

## 30. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	liite	2015	2014
<b>Ostovelat ja muut velat</b>			
Saadut ennakot		10,9	32,0
Ostovelat		6,8	6,1
Muut velat		6,0	3,2
Siirtovelat		25,8	29,5
<b>Ostovelat ja muut velat yhteensä</b>		<b>49,5</b>	<b>70,9</b>

Milj. €		2015	2014
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>			
Palkat sosiaalikuluneen		3,5	3,4
Korot		9,6	9,0
Johdannaisvelat	28	0,9	3,8
Rakennuttamistoiminta		7,5	8,9
Vuokraustoiminta		1,5	2,3
Muut kuluvaraukset		2,4	1,8
Muut		0,4	0,3
<b>Yhteensä</b>		<b>25,8</b>	<b>29,5</b>



### 31. Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuville epäsuotuisille muutoksille. 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 määritetyt periaatteet 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 markkinaehtoisin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissojimuksilla, 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 73,2 (67,2) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti, pois lukien aravalainat, on 5,7 (5,3) 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 kohdistu suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannuserusteista 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 kohdistu 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 2,4 (10,7) milj. euroa. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. SATOn liiketoiminta Pietarissa 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 24 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Lisäksi suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 % (0,7 %) vuokratuotoista. Konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahanvarojen sijoittamiseen ja johdannaissojimuksiin, 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, 200 milj. euroa, komittoiduilla luottolimiiteillä, 290 milj. euroa, sekä ei-sitovalla shekkilimiitillä, 5 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 104,0 (103,0) milj. euroa. Luottolimiittejä ei ollut tilinpäätöshetkellä käytössä (2014 käytössä 75,0 milj. euroa). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Toukokuussa Moody's myönsi SATOille Baa3 luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATO rahoitussopimuksiin sisältyy kovenattiehoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn luototusasteen tulee olla alle 70 prosenttia ja korkokatekerroin yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä luototusaste oli 55,3 (56,1) prosenttia, ja korkokatekerroin 4,1 (3,9).

### Herkkyysanalyysi, korkoriski

Milj. €	2015				2014			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,10 %	+1 %	-0,10 %	+1 %	-0,10 %	+1 %	-0,10 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-8,3	0,5	-	-	-7,6	0,8	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,8	-0,1	4,4	-0,5	0,8	-0,1	5,3	-0,5
Koronvaihtosopimukset	3,7	-0,4	21,4	-2,2	4,0	-0,4	21,5	-2,2
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>25,8</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,3</b>	<b>26,8</b>	<b>-2,8</b>

### Herkkyysanalyysi, valuutariski

Milj. €	2015				2014			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Valuuttalainat	-10,6	10,6	-	-	-10,6	10,6	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	10,5	-10,5	-	-	10,5	-10,5	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	0,2	-0,2	-	-	0,8	-0,8
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,8</b>

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2015	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	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>Johdannaisopimukset</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>

2014	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Milj. €						
<b>Rahoitusvelat</b>						
Markkinaehtoiset lainat	-238,7	-555,3	-370,1	-53,6	-58,4	-1 276,0
Korkotukilainat	-13,6	-103,8	-132,0			-249,4
Aravalainat	-17,7	-56,5	-49,6	-34,1	-11,1	-168,9
Ostovelat	-6,1					-6,1
<b>Yhteensä</b>	<b>-276,0</b>	<b>-715,6</b>	<b>-551,7</b>	<b>-87,6</b>	<b>-69,5</b>	<b>-1 700,4</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	5,9	1,7				7,6
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-8,7	-2,3				-11,0
Korkojohdannaiset	-11,1	-32,4	-7,2			-50,7
<b>Yhteensä</b>	<b>-13,9</b>	<b>-33,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-54,1</b>
<b>Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä</b>	<b>-289,9</b>	<b>-748,6</b>	<b>-558,9</b>	<b>-87,6</b>	<b>-69,5</b>	<b>-1 754,5</b>

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

### 32. Muut vuokrasopimukset

#### Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	2015	2014
<b>Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:</b>		
Yhden vuoden kuluessa	2,2	2,3
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,8	7,9
Yli viiden vuoden kuluttua	3,4	5,1
<b>Yhteensä</b>	<b>13,5</b>	<b>15,3</b>

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 2,1 milj. euroa (1,9 milj. euroa vuonna 2014). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,9 milj.€ (0,7 milj.€ vuonna 2014).

### 33. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	2015	2014
<b>Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>		
Poistot	1,2	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	-62,4	-63,8
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korkojohdannaiset	-0,4	-0,7
Varausten muutos	4,8	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-56,9</b>	<b>-63,1</b>

### 34. Vakuudet , vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	2015	2014
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja</b>		
<b>Markkinalainat</b>	<b>912,8</b>	<b>1 106,1</b>
Annetut kiinnitykset	402,3	408,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	594,4	846,5
Pantattujen talletusten arvo	0,1	0,1
<b>Valtion asuntolainat</b>	<b>93,6</b>	<b>151,6</b>
Annetut kiinnitykset	258,2	349,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	8,3	23,8
<b>Korkotukilainat</b>	<b>226,0</b>	<b>224,5</b>
Annetut kiinnitykset	301,1	309,3
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	31,0	19,8
Rs-takaukset	4,1	6,8
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>		
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,8	6,0
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	151,2	69,1
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	7,3	6,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	2,5	2,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	5,2	6,7

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 68,2 (81,5) milj.€

### 35. Lähipiiritapahtumat

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

SATOn omistajista vuonna 2015 lähipiiriin on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma (30.12.2015 saakka), APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (1.4.2015 saakka) ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja 1.4.2015 lähtien ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder. Fastighets AB Balder on ostanut 22,9 prosentin lisäosuuden SATOn ulkona olevista osakkeista Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta 30.12.2015. Kaupan jälkeen Balderin omistusosuus SATOn osakkeista on noussut 53,3 prosenttiin.

Vuonna 2014 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola -ryhmä.

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, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

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

**Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:**

Milj. €	2015	2014
<b>Liiketoimet lähipiirin kanssa</b>		
Vuokrasopimukset	0,2	1,8
Vakuutusmaksut	1,0	3,4
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>5,2</b>

Milj. €	2015	2014
<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,5	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,9	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>

Milj. €	2015	2014
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Toimitusjohtajan sijainen	0,3	0,3
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

Tuhat €	2015	2014
<b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut kuluksi kirjatut palkat ja palkkiot (t€)</b>		
Saku Sipola (16.11.2015 alkaen)	38	-
Erkka Valkila	442	808
Esa Lager	40	24
Jukka Hienonen	25	-
Erik Selin	4	-
Andrea Attisani	24	5
Tarja Pääkkönen	25	25
Ilkka Tomperi	24	19
Timo Stenius	19	-
Niina Rajakoski	19	25
Juha Laaksonen	7	43
Vesa Immonen	5	25
Timo Hukka	4	23
<b>Yhteensä</b>	<b>676</b>	<b>996</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.

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 2013-2015, 2014-2016 ja 2015-2017 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**

	2015	2014
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, Milj. €	1,1	1,2
Aktivointikorkokanta, %	1,0	1,3

**37. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat**

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

## 38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
--	------------------------------	------------------------------

Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.

**SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt**

Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 1 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 2 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 3 Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato Vuokratodit Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 1 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

**Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt**

Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0

**Muut osakkeet**

Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0

**Tytär-yhtiöiden omistamat yhtiöt****Sato-Asunnot Oy**

Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2
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	25,3	25,3
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	48,7	48,7
Espoon Kilvoituksentie As Oy	100,0	100,0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Magneetikatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 C - D As Oy	100,0	100,0
Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittysillankulma 2b As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittytori 2 As Oy	100,0	100,0
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3
Espoon Perkkäänkuja 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 D - E As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
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 Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
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
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansartie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansartie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansartie 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 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 Kalliolinna 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	10,2	10,2
Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	12,5	12,5
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kilaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanatie 8 As Oy	49,8	49,8



	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 10a As Oy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 14a 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 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 Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0
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	23,8	23,8
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	3,2	3,2
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	32,8	32,8
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	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Tuohiaukio As Oy	1,9	1,9
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	47,5	47,5
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

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuuhu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85,7	85,7
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1
Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	8,8	8,8
Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23,0	23,0
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	4,6	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
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kalasadaman Fregatti As Oy	25,3	25,3
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Kauniaisten Rallare As Oy	100,0	100,0
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie 2-6 As Oy	2,7	2,7
Kolehmaisentori As Oy	16,6	16,6
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaaan Kurki As Oy	6,1	6,1
Kupittaaan Satakieli As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
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 Nuulikatu 9 As Oy	100,0	100,0
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
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	32,1	16,3
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
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
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	64,0	64,0

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinkuja 2 As Oy	2,5	2,5
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 Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
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 As Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Raision Tasontorni As Oy	48,7	48,7
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Satakallio As Oy	0,2	0,2
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
Sulkaopku 6 As Oy	0,4	0,4
Säästökartano As Oy	0,3	0,3
Taapuri As Oy	2,5	2,5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Alapeusonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0
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 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 Rotkonraitti 6 As Oy	54,7	54,7
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Tampereen Strada As Oy	46,7	46,7
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tuiskunkatu 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
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
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 Gränsbackan Katariina As Oy	100,0	100,0
Turun Gränsbackan Wilhelmiina As Oy	100,0	100,0
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7
Turun Kupittaaan Peippo As Oy	34,6	34,6
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Turun Sukkulakoti As Oy	100,0	100,0
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Tykkikuja 7 As Oy	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Töölön Estradi, Helsinki As Oy	63,2	63,2
Töölön Gaala, Helsinki As Oy	100,0	100,0
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
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Heparinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	76,6	76,6
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
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 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 Raikukuja 2 As Oy	100,0	100,0
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 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 - Bost. Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Vuomereri-Salpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuoreksen Vega As Oy	88,8	88,8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
OOO SATO-Rus	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
OOO Sato Park	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
<b>SATOkoti Oy</b>		
Tohlopinkontu KOy	100,0	40,0
<b>SATOkoti 1 Oy</b>		
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	52,5	52,5
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
<b>SATOkoti 2 Oy</b>		
SATOhousing Oy	100,0	100,0
<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 Killekuja 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
<b>SATOhousing Oy</b>		
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pasilantornit As Oy	58,1	58,1
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Maijalanraitti As Oy	6,3	6,3
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Tikkamatti As Oy	19,6	19,6
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
<b>Sato-Rakennuttajat Oy</b>		
Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4
Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	8,4	8,4
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
<b>Sato Vuokrakodit Oy</b>		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	13,2	9,2
Espoon Puropuisto As Oy	58,4	55,8
Espoon Ristinientie 22 As Oy	5,4	5,4
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	4,3
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	8,4	6,1
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	21,5	17,4
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Helsingin Fenniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	7,4	5,9
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,1	9,1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3
Helsingin Tulisuoventie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	11,3	10,2
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	6,6
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	26,6	12,1
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	29,4	19,8
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	23,5
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	12,6	12,6
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	36,2	29,6
Kaarinan Kultarinta As Oy	34,4	26,5
Kaarinan Mattelpeha As Oy	49,5	36,0
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	11,7	11,7
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	30,7	25,0
Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	66,8	61,9
Oulun Laamannintie As Oy	52,2	43,5
Raision Toripuisto As Oy	30,8	20,8
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	50,7
Tampereen Kyläleni As Oy	76,5	70,7
Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	41,6	41,6
Turun Hehtokatu As Oy	41,0	19,1
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	14,6	14,6
Turun Meripoika As Oy	29,1	26,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
Turun Tervaporvari As Oy	100,0	100,0
Turun Unikkoniitty As Oy	27,1	13,9
Tuusulan Naavankierto As Oy	21,9	5,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	31,2
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
<b>Sato-Osaomistus Oy</b>		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	13,2	4,0

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Espoon Puropuisto As Oy	58,4	2,5
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	1,6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	8,4	2,3
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	21,5	4,1
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	7,4	1,5
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy	3,9	3,9
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	11,3	1,1
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	3,4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	26,6	14,5
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	29,4	9,6
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	12,3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	36,2	6,5
Kaarinan Kultarinta As Oy	34,4	8,0
Kaarinan Mattelpiha As Oy	49,5	13,5
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	4,3
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	30,7	5,7
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	66,8	4,9
Oulun Laamannintie As Oy	52,2	8,6
Raision Siirinsopukka As Oy	15,3	15,3
Raision Toripuisto As Oy	30,8	10,0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	4,3
Tampereen Kyläläni As Oy	76,5	5,8
Turun Hehtokatu As Oy	41,0	21,9
Turun Meripoika As Oy	29,1	3,1
Turun Unikkoniitty As Oy	27,1	13,3
Tuusulan Naavankierto As Oy	21,9	16,5
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	1,4
<b>Suomen Satokodit Oy</b>		
Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Kaskenkaatajantie As Oy	100,0	100,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
<b>Vatrotalot 1 Oy</b>		
Harjulehmus As Oy	26,5	26,5
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Rivihkola As Oy	49,9	49,9
Satosyppi As Oy	45,5	45,5
Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Vantaan Minkkikuja As Oy	70,9	70,9
Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
VATROhousing 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 Kylänpääankaari As Oy	45,0	45,0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
<b>Vatrotalot 5 Oy</b>		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	15,6	15,6
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	62,9	62,9
<b>VATROhousing Oy</b>		
Naantalın Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Nastolan Moreeniraitti As Oy	14,0	14,0
Nokian Miharintie 38-40 As Oy	55,2	55,2
Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Tasakuusi As Oy	3,7	3,7



## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**	1-12/2011**
Liikevaihto, milj. €	323	312	312	287	232
Liikevoitto, milj. €	196	191	178	160	209
Nettorahoituskulut, milj. €	-37	-39	-38	-39	-35
Tulos ennen veroja, milj. €	159	152	141	121	174
Taseen loppusumma, milj. €	2 980	2 802	2 596	2 360	2 167
Oma pääoma, milj. €	993	892	823	693	635
Vieras pääoma	1 986	1 909	1 773	1 696	1 554
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 676	1 585	1 501	1 375	1 255
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %
Omavaraisuusaste (%)	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 753	2 528	2 316	2 088	1 899
Bruttoinvestoinnit, milj. €	250	174	191	160	150
prosentteina liikevaihdosta	77 %	55,7 %	61,2 %	55,7 %	64,7 %
Henkilöstö keskimäärin**	172	165	156	152	137
Henkilöstö kauden lopussa	170	169	156	150	141

## Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos / osake (€)	2,49	2,37	2,34	1,78	2,63
Oma pääoma / osake (€)****	19,53	17,55	16,16	13,72	12,59
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8

## EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	64,5	65,1	62,7	44,4	43,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,27	1,28	1,23	0,87	0,85
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €****	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	24,2	22,0	19,8	17,7	16,2
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	78,1	72,9	66,1	61,6	51,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,54	1,43	1,30	1,21	1,02

\* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

\*\* IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia.

\*\*\* Sisältää kesätyöntekijät

\*\*\*\* Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

\*\*\*\*\* Sisältää tasearvoon arvostetut kohteet

## Tunnuslukujen kaavat

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